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

BẢN CÁO BẠCH

HADO GROUP

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 25 ngày 10/07/2020)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ___/GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ___ tháng ___ năm 2020)

TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

VIET CAPITAL SECURITIES

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: 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: (84-24) 3831 0347 Fax: (84-24) 3835 5526

Website: www.hado.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, Tầng 15, 2 Hải Triều. Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84-28) 3914 3588 Fax: (84-28) 3914 3209 Website: www.vcsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội: Tầng 6, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6262 6999 Fax: (84-24) 6278 2688

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Nguyễn Trọng Thông

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số điện thoại: (84-24) 3831 0347

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 25 ngày 10/07/2020

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản và điều kiện chính của các trái phiếu được chào bán theo bản cáo bạch này (sau đây gọi là "Bản Cáo Bạch"), được phát hành thành 02 đợt, bao gồm (i) Đợt 1: trái phiếu có thời hạn 02 (hai) năm dự kiến phát hành trong Quý IV/2020 - Quý I/2021 (sau đây gọi là "Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.01") và (ii) Đợt 2: trái phiếu có thời hạn 02 (hai) năm dự kiến phát hành trong Quý I – Quý II/2021 (sau đây gọi là "Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.02"). Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.01 và Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.02 sau đây gọi chung là "Các Trái Phiếu" và "Trái Phiếu" có nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số Các Trái Phiếu. Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản và điều kiện của từng đợt Trái Phiếu, vui lòng xem Phần V có tiêu đề "THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU" của Bản Cáo Bạch này

Tên trái phiếu:	Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.01 và Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.02
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải là nợ thứ cấp[1] của Tổ Chức Phát Hành
Thời gian đáo hạn:	02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành
Lãi suất:	cố định 10,25%/năm cho toàn bộ kỳ hạn của Trái Phiếu
Kỳ hạn trả lãi:	Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày tròn 06 (sáu) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
Mệnh giá:	100.000 đồng/Trái Phiếu
Giá bán:	100% mệnh giá Trái Phiếu
Tổng số lượng chào bán:	2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) trái phiếu
Trong đó:	
Số lượng chào bán ra công chúng đợt 1:	*2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) Trái Phiếu*
Số lượng chào bán ra công chúng đợt 2:	*400.000 (bốn trăm nghìn) Trái Phiếu*

[1] Để làm rõ, trái phiếu không phải là nợ thứ cấp ở đây được hiểu là trái phiếu có thứ tự thanh toán ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ khác được bảo đảm dù là hiện tại hay trong tương lai của Tổ Chức Phát Hành.

Tổng giá trị các trái phiếu được chào bán (theo mệnh giá):	250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng)

TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, Tầng 15, 2 Hải Triều. Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: (84-28) 3914 3588 Fax: (84-28) 3914 3209
Chi nhánh Hà Nội: Tầng 6, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 6262 6999 Fax : (84-24) 6278 2688
Website: www.vcsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM (soát xét BCTC hợp nhất và riêng lẻ 06 tháng đầu năm 2020)

Trụ sở chính: Tầng 8, toà nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090

Website: www.ey.com

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM (kiểm toán BCTC hợp nhất và riêng lẻ năm 2018, 2019)

Trụ sở chính: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Hanoi Landmark Tower, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84) 24 3946 1600 Fax: (84) 24 3946 1601

Website: https://home.kpmg/vn/vi/home.html

ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH – CHI NHÁNH SÀI GÒN – PGD KHÁNH HỘI

Địa chỉ: Số 184 – 186 đường Khánh Hội, Phường 6, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84-28) 3943 0530 Fax: (84-28) 3943 0528

Website: https://abbank.vn/

MỤC LỤC

PHẦN 1: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 7

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7

1. RỦI RO KINH TẾ 7

1.1. Tăng trưởng kinh tế 7

1.2. Lạm phát 8

1.3. Lãi suất 9

1.4. Tỷ giá 10

2. RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT 10

3. RỦI RO ĐẶC THỦ, RỦI RO NGÀNH 11

3.1. Rủi ro biến động thị trường bất động sản 11

3.2. Rủi ro từ hoạt động của các đơn vị thành viên 12

4. RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN 13

4.1. Rủi ro của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán 13

4.2. Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu 14

4.3. Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế 14

4.4. Rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu 14

4.5. Rủi ro khác 15

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 16

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 16

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH 16

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT 17

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 18

1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 18

1.1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành 18

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành 18

1.3. Ngành nghề sản xuất kinh doanh 19

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 22

2.1. Cơ cấu tổ chức 22

2.2. Bộ máy quản lý của Công ty 23

3. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 26

4. GIỚI THIỆU VỀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 27

5. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 29

5.1. Các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty 29

5.2. Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm 40

5.3. Nguyên vật liệu 44

5.4. Chi phí sản xuất 45

5.5. Trình độ công nghệ 46

5.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 47
5.7. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh 47
5.8. Hoạt động marketing 48
5.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền 49
5.10. Các hợp đồng đang thực hiện hoặc đã được ký kết 49
5.11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành 51
5.12. Chính sách đối với người lao động 54
6. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ LŨY KẾ ĐẾN QUÝ GẦN NHẤT 56
7. CHÍNH SÁCH CHIA LỢI NHUẬN HOẶC CỔ TỨC 57
8. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH 57
8.1. Thanh toán các khoản nợ đến hạn 57
8.2. Các khoản phải nộp theo luật định 58
8.3. Tổng dư nợ vay 58
8.4. Tình hình công nợ hiện nay 65
8.5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 67
9. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG 68
9.1. Danh sách thành viên Ban lãnh đạo Công ty 68
9.2. Sơ yếu lý lịch của các thanh viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng 69
10. TÀI SẢN 78
11. KẾ HOẠCH CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU TRONG 03 NĂM TỚI 80
12. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN CÁC NĂM TIẾP THEO 81
12.1. Kế hoạch lợi nhuận 81
12.2. Căn cứ chi tiết để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên 81
13. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 82
14. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 82
15. CÁC THÔNG TIN, TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN (NẾU CÓ) 85
PHẦN 2: THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 86
V. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN 86
1. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN 86
2. LOẠI HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM TRÁI PHIẾU 87
3. LÃI SUẤT 87
4. KỲ HẠN TRẢ LÃI 87
5. MỆNH GIÁ 87
6. TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN 87
7. GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN 87
8. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ 87
9. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI 88
10. THỜI GIAN PHÂN PHỐI TRÁI PHIẾU 88
11. ĐĂNG KÝ MUA TRÁI PHIẾU 89
12. QUYỀN CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU 91

13. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU 91
14. NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU 92
15. CAM KẾT VỀ BẢO ĐẢM 92
16. MUA LẠI TRÁI PHIẾU 95
16.1 MUA LẠI TRƯỚC HẠN THEO YÊU CẦU CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU 95
16.2 MUA LẠI TRƯỚC HẠN THEO ĐỀ NGHỊ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 96
17. CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁI PHIẾU 96
17.1. Thuế thu nhập cá nhân 96
17.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp 97
17.3. Thuế giá trị gia tăng 100
18. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TOẢ NHẬN TIỀN MUA TRÁI PHIẾU 101
19. CÁC SỰ KIỆN VI PHẠM CỦA TRÁI PHIẾU 101

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 105

1. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 105
2. THÔNG TIN SƠ BỘ VỀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ TRÁI PHIẾU 105

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .122

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN 123

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ, THANH TOÁN VÀ QUẢN LÝ CHUYỂN NHƯỢNG, ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: 123
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 124
3. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM 124

IX. PHỤ LỤC 124

PHẦN 1: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài ra, có thể có những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành chưa biết đến hoặc được coi là không trọng yếu tại thời điểm hiện tại.

1. Rủi ro kinh tế

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Hà Đô chịu ảnh hưởng lớn bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính Phủ cũng như chính sách phát triển ngành Bất động sản và ngành điện.

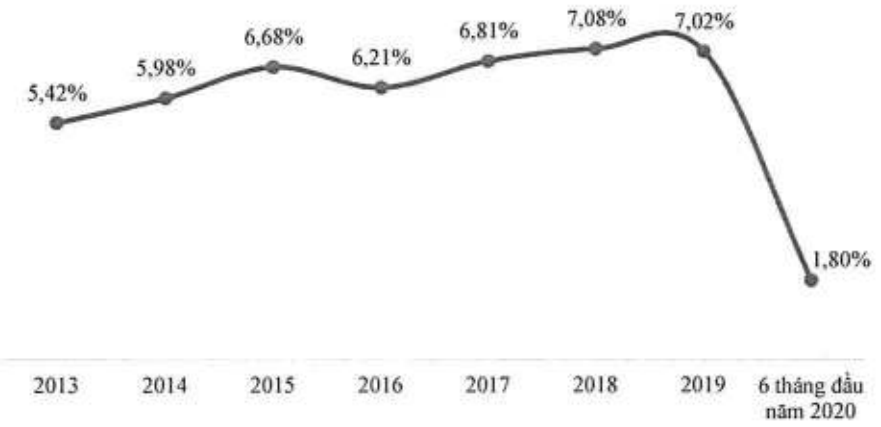
Phần lớn doanh thu của Tổ Chức Phát Hành đều phát sinh từ Việt Nam và phần lớn hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt so với điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn, bao gồm mức độ can thiệp của nhà nước, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả và hạn chế đối với hàng hoá nhập khẩu. Từ cuối những năm 1980, nhà nước Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp cải cách kinh tế bao gồm giảm tỷ lệ sở hữu nhà nước với tư liệu sản xuất và thiết lập bộ máy quản lý mới trong cách doanh nghiệp. Tuy nhiên, tình hình kinh doanh và năng lực tài chính cũng như triển vọng của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

1.1. Tăng trưởng kinh tế

Là một bộ phận của nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty luôn gắn liền với tốc độ tăng trưởng kinh tế. Trong 03 năm gần đây, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam lần lượt là 6,81% (năm 2017), 7,08% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019). Tốc độ tăng trưởng cải thiện qua các năm cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần lấy lại được đà tăng trưởng nhờ sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh có những chuyển biến tích cực.

Tuy nhiên, do tác động tiêu cực của đại dịch COVID-19, tốc độ tăng trưởng GDP 06 tháng đầu năm 2020 của Việt Nam chỉ đạt 1,80%, tuy vậy vẫn là một trong số ít các quốc gia khu vực châu Á - Thái Bình Dương có mức tăng trưởng dương trong giai đoạn này.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2013-2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

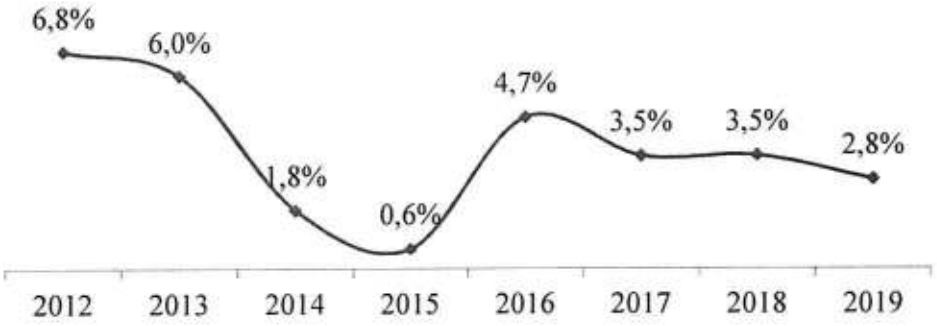
Nền kinh tế khi đi vào quỹ đạo tăng trưởng ổn định sẽ có tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Tuy nhiên, việc hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng hơn cũng đặt ra không ít thách thức cho các doanh nghiệp trong nước do phải đối mặt với áp lực cạnh tranh để giữ vững thị trường truyền thống, thâm nhập và mở rộng thị trường mới. Bên cạnh đó, triển vọng kinh tế dài hạn luôn chịu tác động của nhiều yếu tố biến động khó dự báo mà khi xảy ra sẽ nhanh chóng tác động đến tốc độ đầu tư của nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Suy thoái của nền kinh tế có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

1.2. Lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có tác động đến toàn bộ nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Tổ Chức Phát Hành nói riêng. Trong những năm gần đây, Chính phủ đã triển khai quyết liệt các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô, nhờ đó mà lạm phát trong năm 2014 đã giảm mạnh còn 4,09% từ mức 6,6% năm 2013 và 9,21% năm 2012. Trong năm 2015, mức lạm phát chỉ có 0,63% và là mức thấp nhất kể từ năm 2001 đến nay. Tuy nhiên, lạm phát đã tăng trở lại từ năm 2016 với mức tăng CPI là 4,74% và giảm xuống còn 3,5% năm 2018 và dưới 3% năm 2019. Dù mục tiêu kiểm soát lạm phát thực hiện trong giai đoạn 2017 - 2019 đã thành công ở mức dưới 4%, song việc kiểm soát lạm phát năm 2020 vẫn đang hiện hữu nhiều thách thức. Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia dự báo lạm phát năm 2020 sẽ tăng ở mức quanh mục tiêu đề ra cho năm 2020 là 4% nếu kiểm soát tốt một số mặt hàng có giá cả biến động lớn như xăng dầu, điện, thịt lợn.

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây lắp và tư vấn thiết kế, năng lượng, thương mại và dịch vụ như Tổ Chức Phát Hành, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 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 Công ty, 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

Mặt bằng lãi suất tăng sẽ kéo theo xu hướng cắt giảm, thu hẹp quy mô và phạm vi của các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nền kinh tế, hoặc ngược lại sẽ tạo điều kiện cho doanh nghiệp giảm chi phí, hạ giá thành, nâng cao hiệu quả kinh doanh và khả năng cạnh tranh. Lãi suất cho vay thấp luôn là động lực khuyến khích doanh nghiệp mở rộng đầu tư, phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh và qua đó kích thích tăng trưởng toàn bộ nền kinh tế.

Trong năm 2019, 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 7,02% (cao nhất trong 10 năm và cao hơn mục tiêu 6,6% - 6,8%).

Ngân hàng Nhà nước đã xác định điều hành chính sách tiền tệ (CSTT) chủ động, thận trọng, linh hoạt, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiểm soát lạm phát theo mục tiêu đề ra (bình quân khoảng 4%), ổn định kinh tế vĩ mô, góp phần hỗ trợ tăng trưởng kinh tế ở mức hợp lý, bảo đảm thanh khoản của các tổ chức tín dụng (TCTD), ổn định tỷ giá và thị trường ngoại hối; duy trì ổn định mặt bằng lãi suất, phấn đấu giảm lãi suất cho vay; bảo đảm hoạt động ngân hàng an toàn, lành mạnh, hiệu quả.

Với định hướng mục tiêu và chính sách điều hành như vậy, đến nay, hoạt động ngân hàng đã có một số kết quả nổi bật. Mặt bằng lãi suất trong những tháng đầu năm được giữ ổn định, lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên tiếp tục giảm, trong đó các ngân hàng thương mại (NHTM) Nhà nước và một số NHTM cổ phần đã giảm khoảng 0,5%/năm lãi suất cho vay đối với các khách hàng tốt. Lãi suất cho vay hiện nay phổ biến khoảng 6 đến 9%/năm đối với ngắn hạn, trung - dài hạn khoảng 9 đến 11%/năm.

Riêng đối với Tổ Chức Phát Hành, rủi ro về biến động lãi suất có thể được kiểm soát và hạn chế do cơ cấu nguồn vốn an toàn với giá trị nguồn vốn vay ngắn hạn chiếm khoảng 8,5% tổng tài sản và nguồn vốn vay dài hạn chiếm khoảng 33,44% tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2019.

1.4. Tỷ giá

Tổ Chức Phát Hành ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí chủ yếu phát sinh từ việc triển khai dự án bên Lào với giá trị thấp trong cơ cấu tổng doanh thu. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành cũng lưu tâm đến việc 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 pháp luật

Là một công ty cổ phần đại chúng được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phải tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Tập đoàn. Các văn bản pháp luật chuyên ngành có thể kể đến như Luật Điện lực, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ngoài ra, các chính sách của Nhà nước, Chính phủ về các lĩnh vực Tập đoàn đang hoạt động cũng ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của Tập đoàn như: Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011 – 2020 có xét đến năm 2030; Chiến lược phát năng lượng tái tạo của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về: các công trình hạ tầng kỹ thuật; về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả; …

Hiện nay, hệ thống pháp luật của Việt Nam chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng các luật, quy định và quy chế điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản và năng lượng điện sẽ không thay đổi trong tương lai, hoặc các luật, quy định và quy chế nghiêm ngặt hơn điều chỉnh các lĩnh vực đó sẽ được ban hành. Những thay đổi đó có thể yêu cầu các công ty con và công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc dẫn đến việc gia tăng chi phí để tuân thủ các thay đổi đó, và do vậy ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

Để hạn chế những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Tập đoàn luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn (nếu xét thấy cần thiết) đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Tập đoàn.

3. Rủi ro đặc thù, rủi ro ngành

3.1. Rủi ro biến động thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tổ Chức Phát Hành 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, ... Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự sụt giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỷ suất cho thuê hoặc giá bất động sản đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Những rủi ro chung của thị trường Bất động sản mà Tổ Chức Phát Hành có thể gặp phải:

- Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang 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 đủ điều kiện mở bán 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 việc thu hồi bất động sản của Chính phủ.

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

3.2.1. 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 Tổ Chức Phát Hành. 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 Tổ Chức Phát Hành.

Những rủi ro trong lĩnh vực 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 Tổ Chức Phát Hành 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.

3.2.2. Rủi ro trong lĩnh vực thuỷ điện

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành đang sở hữu gián tiếp qua các công ty con và vận hành 03 nhà máy thủy điện Za Hưng (30 MW), Nậm Pông (30 MW), Nhạn Hạc (59 MW), và đang tiến hành đầu tư xây dựng 02 nhà máy thủy điện Sông Tranh 4 (48 MW) và Đăk Mi 2 (147 MW). Tổ Chức Phát Hành có thể 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 sẽ ảnh hưởng gián tiếp tới hiệu quả kinh doanh, hiệu quả đầu tư và cổ tức nhận được của Tổ Chức Phát Hành, chủ yếu là các rủi ro sau:

- 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 và thủy văn từng vùng miền hàng 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.

Để hạn chế tối đa những rủi ro này, Ban lãnh đạo Tổ Chức Phát Hành 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.

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

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành đang khẩn trương triển khai dự án năng lượng tái tạo là dự án điện gió 7A để tối ưu hóa hiệu quả của dự án khi được ưu tiên bán điện cho EVN với mức giá 8,5 cent/kWh.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành 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.

3.2.4. Rủi ro 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, Tổ Chức Phát Hành 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, Tổ Chức Phát Hành sẽ đẩy mạnh hoạt động 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 mình và tối đa hóa lợi ích của cổ đông.

4. Rủi ro liên quan đến Trái Phiếu được chào bán

4.1. Rủi ro của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để:

- (i) đầu tư góp vốn 210.000.000.000 đồng (Hai trăm mười tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam (là công ty con 100% vốn của Công ty). Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận; và
- (ii) Đầu tư góp vốn 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (là công ty con của Công ty). Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam.

Số tiền thu về từ đợt chào bán cũng không quá lớn so với thực tế nguồn vốn sử dụng của Tổ Chức Phát Hành hiện tại. Do vậy, tính rủi ro từ việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán hầu như không có.

4.2. Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Hiện tại không có thị trường giao dịch xác định cho trái phiếu doanh nghiệp và Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu cũng như tính thanh khoản của các Trái Phiếu này trên thị trường trường thứ cấp. Nếu có một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tuỳ thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

4.3. Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, như Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

4.4. Rủi ro liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu

Trái phiếu sẽ được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm sau khi (các) hợp đồng bảo đảm được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo các quy định của pháp luật. Người Sở Hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

4.4.1. Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm có thể không đủ đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu

Khả năng của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thu giữ Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, có rủi ro trên thực tế rằng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

Trong trường hợp xử lý Tài Sản Bảo Đảm, giá trị của Tài Sản Bảo Đảm được cầm cố, thế chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị Tài Sản Bảo

Đảm có thể giảm trong tương lai. Vì thế, Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm sau khi xảy ra sự kiện vi phạm theo Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá Trái Phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

4.4.2. Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm có thể chịu hạn chế của pháp luật

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm phụ thuộc vào quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với Tài Sản Bảo Đảm thì những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý Tài Sản Bảo Đảm trước khi được chuyển cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

4.5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, dịch bệnh, lũ lụt, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh ... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Tổ Chức Phát Hành.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

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 Nguyễn Trọng Thông Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Trọng Minh Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Hồng Hiếu Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ Chức Tư Vấn, Tổ Chức Đại Lý Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Ông Nguyễn Quang Bảo Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Hà Nội

Quyết định số 17/2020/QĐ.TGĐ/VCSC ngày 30/06/2020 của Tổng Giám đốc về việc Ủy quyền Phó Tổng Giám đốc ký thay Tổng Giám đốc.

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Tổ Chức Phát Hành. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT

Tập đoàn	Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Hà Đô	Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Tổ Chức Phát Hành	Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Tổ Chức Tư Vấn	Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BTGĐ	Ban Tổng Giám đốc
BCTC	Báo cáo tài chính
Người có liên quan	Gồm cá nhân hoặc tổ chức được quy định theo quy định của pháp luật
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
DTT	Doanh thu thuần
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
VCSH	Vốn chủ sở hữu
TSCĐ	Tài sản cố định
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
VCSH	Vốn chủ sở hữu
EPS	Lợi nhuận sau thuế trên mỗi cổ phần
ROA	LNST/Tổng tài sản bình quân
ROE	LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân
CTCP	Công ty cổ phần
CP	cổ phần
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
NHNN	Ngân hàng nhà nước Việt Nam
UBCKNN	Ủy ban chứng khoán nhà nước
n/a	Không có thông tin hoặc không áp dụng

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

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	:	http://www.hado.com.vn
Logo	:	HADO GROUP
Vốn điều lệ	:	1.542.750.180.000 VNĐ *(Một nghìn năm trăm bốn mươi hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu một trăm tám mươi nghìn đồng)*
Giấy CNĐKDN	:	Giấy CNĐKDN số 0100283802 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2005 và cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 10/07/2020.
Mã số thuế	:	0100283802
Người đại diện theo pháp luật	:	Nguyễn Trọng Thông – Chủ tịch HĐQT

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành

Công ty Xây dựng Hà Đô được thành lập năm 1990 với tư cách là một công ty trực thuộc Bộ Quốc phòng. Năm 1996, Công ty Xây dựng Hà Đô sát nhập với Công ty Thiết bị cơ điện theo Quyết định số 514/QĐQP ngày 18/04/1996 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, lấy tên gọi chung là Công ty Hà Đô. Đến năm 2004, theo chủ trương cổ phần hoá doanh nghiệp tại Quyết định số 163/2004/QĐ-BQP ngày 09/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Công ty Hà Đô được chuyển đổi thành Công ty cổ phần Hà Đô. Đây có thể được coi là dấu mốc đánh dấu bước trưởng thành vượt bậc của Công ty, khẳng định chiến lược kinh doanh đúng đắn của Ban lãnh đạo Công ty trong giai đoạn mở rộng và phát triển kinh doanh theo định hướng: đầu tư kinh doanh đa ngành theo mô hình Tập đoàn.

Trong giai đoạn 2005 đến nay, với lợi thế là đơn vị có truyền thống nghiên cứu khoa học quốc phòng, đội ngũ cán bộ của Công ty không ngừng lớn mạnh và phát triển cả về số lượng và chất lượng. Đồng thời, các lĩnh vực kinh doanh của Công ty cũng liên tục được mở rộng: thi công

xây lắp dân dụng và công nghiệp (Công trình nhà, kho xưởng, cầu, đường hầm, đường bộ, lắp máy điện nước, thiết bị công nghiệp - tự động hóa); tư vấn thiết kế - xây dựng; đầu tư kinh doanh hạ tầng công nghiệp; đầu tư xây dựng các khu đô thị, đầu tư khai thác các khách sạn – nhà hàng; đầu tư vận hành khai thác các nhà máy thủy điện, nhà máy điện tái tạo (điện mặt trời, điện gió).

Với nhu cầu phát triển và quản lý chuyên sâu, các Công ty thành viên và các Công ty liên doanh của Công ty Cổ phần Hà Đô lần lượt được thành lập, đảm nhiệm các lĩnh vực kinh doanh chuyên biệt. Cho tới 30/09/2020, Công ty cổ phần Hà Đô có 16 Công ty con và 1 Công ty liên doanh liên kết, hoạt động theo mô hình Tập đoàn, lấy tên gọi chính thức là Tập đoàn Hà Đô. Sau gần 30 năm phấn đấu không ngừng, cho tới nay Tập đoàn Hà Đô đã đạt được những thành công đáng tự hào, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển mạnh mẽ tiếp theo: giai đoạn hội nhập sâu với nền kinh tế quốc tế.

1.3. Ngành nghề sản xuất kinh doanh

TT	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 (đạt tiêu chuẩn 2 sao trở lên);	5510
4.	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
5.	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 (thực hiện đúng theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh)	4711
6.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (Thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh quy hoạch	4719

	về ngành nghề kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh)	
7.	Giáo dục mầm non (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8510
8.	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8531
9.	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8520
10.	Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8541
11.	Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8542
12.	Giáo dục nghề nghiệp (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	8532
13.	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;	4100
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 (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh)	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	0810

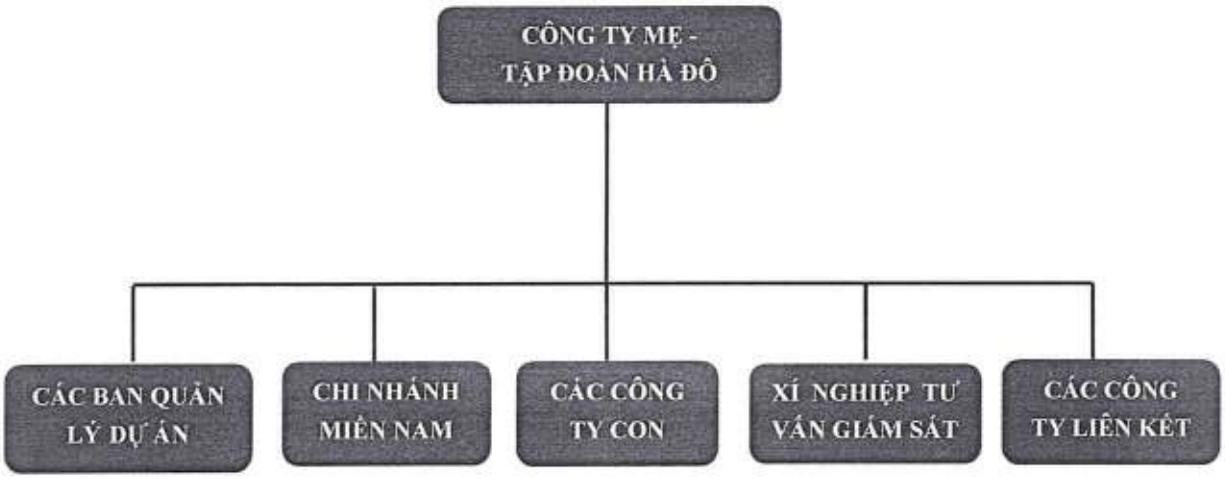
	Chi tiết: khai thác đá (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh);	
18.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;	3320
19.	Sản xuất máy chuyên 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 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
22.	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Sản xuất kinh doanh điện (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh);	3510
23.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: kinh doanh máy móc thiết bị;	4659
24.	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
25.	Sản xuất linh kiện điện tử Chi tiết: Sản xuất linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh);	2610
26.	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
27.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);	4329
28.	Sản xuất thiết bị điện khác Chi tiết: Sản xuất hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét (không hoạt động tại trụ sở chi nhánh);	2790
29.	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Mua bán hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống	4669

	đột nhập, chống sét;	
30.	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
31.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất;	7410
32.	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
33.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản)) (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	4322
34.	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
35.	Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán)	7020
36.	Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá)	7310
37.	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
38.	Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ (trừ môi giới kết hôn)	9633

2. Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

2.1. Cơ cấu tổ chức

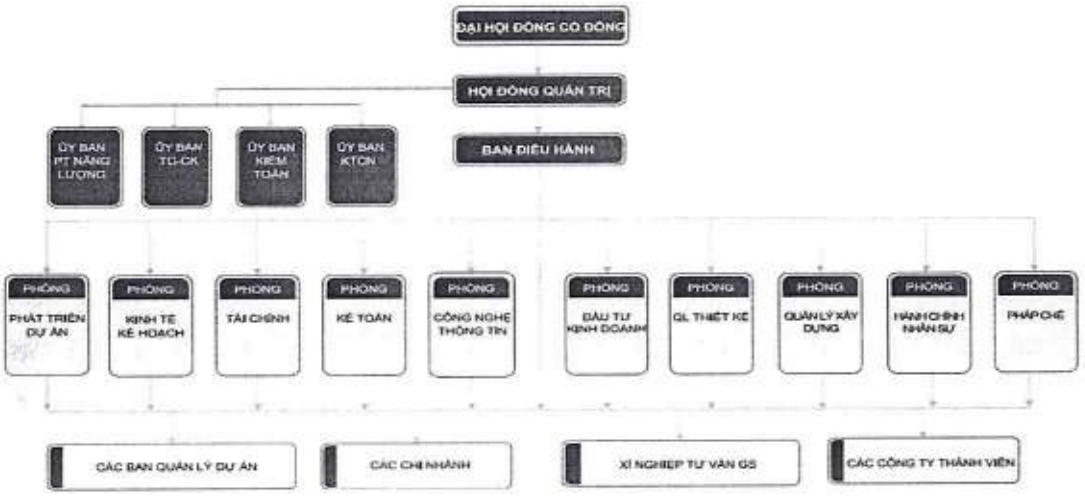
Hình 2: Sơ đồ tổ chức của Công ty



2.2. Bộ máy quản lý của Công ty

Tổ Chức Phát Hành hoạt động theo mô hình công ty đầu tư (Investment holding), trong đó công ty mẹ 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 các dự án bất động sản, năng lượng tái tạo và (iv) thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực và các nguồn lực phát triển chung cho Tập đoàn. 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. Công ty hoạt động với mô hình không có Ban Kiểm soát.

Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



❖ Hội đồng quản trị

HĐQT do ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ. 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 07 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch và 05 thành viên.

Bảng 1: Thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT
3.	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT

STT	Họ và tên	Chức vụ
4.	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT
5.	Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT
6.	Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên HĐQT độc lập
7.	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

❖ **Các Uỷ 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 Công ty có các Uỷ ban giúp việc sau:

Uỷ 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.

Uỷ 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.

Uỷ 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 Tài chính - Chứng khoán

Ủy ban Tài chính – Chứng khoán chịu trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành Công ty, tư vấn định hướng chiến lược tài chính Tập đoàn, tham vấn HĐQT các hoạt động liên quan

tới các chiến lược tài chính và các hoạt động phát hành chứng khoán huy động vốn trên thị trường.

Ủy ban Phát triển năng lượng

Ủy ban phát triển năng lượng xây dựng chiến lược đầu tư thủy điện, điện mặt trời và điện gió trình HĐQT. Ủy ban trực tiếp tìm kiếm cơ hội, nghiên cứu khả năng đầu tư tại các vùng trọng điểm phát triển năng lượng. 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 Điều hành**

Ban Điều hành của Công ty được HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý cấp cao khác có nhiệm vụ hoạch định chiến lược phát triển, giám sát và phân bổ công việc cho đội ngũ nhân viên của Công ty, kiểm soát tình hình tài chính - kế toán, quản lý vốn và kiểm soát nội bộ của Công ty.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Ban Tổng Giám đốc của Hà Đô gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Hiện tại, Công ty đang tìm kiếm ứng viên phù hợp với vị trí Tổng giám đốc, trong thời gian đó, HĐQT đang giao cho các Phó tổng giám đốc phụ trách lĩnh vực nào sẽ chủ động ra quyết định, chỉ đạo đối với lĩnh vực do mình phụ trách. Hiện tại, Ban Điều hành gồm 04 phó Tổng giám đốc: Ông Nguyễn Trọng Minh, ông Chu Tuấn Anh, ông Nguyễn Hữu Vinh và ông Đinh Văn Võ.

Bảng 2: Thành viên Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
2	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- **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. Danh sách những Công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

3.1. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ Chức Phát Hành

Không có.

3.2. Danh sách những công ty do Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Bảng 3: Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm 30/09/2020

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chủ yếu	Vốn điều lệ (VNĐ)	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Các Công ty con cấp 1					
Công ty CP Hà Đô 1	Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng	50.215.430.000	51,01%	51,01%
Công ty 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,..	22.022.000.000	51,00%	51,00%
Công ty CP Za Hưng	Hà Nội	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	839.599.030.000	51,75%	51,75%
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	450.000.000.000	89,00%	89,00%
Công ty TMHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	TP. 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	352.027.049.362	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Bình Thuận	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	318.000.000.000	90,00%	83,25%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Nha Trang, Khánh Hòa	Bất động sản, dịch vụ bất động sản	260.000.000.000	70,92%	70,92%

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chủ yếu	Vốn điều lệ (VNĐ)	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Bình An Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	618.000.000.000	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thiết bị giáo dục	23.500.000.000	98,77%	98,77%
Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	Quảng Nam	Sản xuất đầu tư, kinh doanh điện năng	1.000.000.000.000	99,98%	97,57%
Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận	Ninh Thuận	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	10.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Ninh Thuận	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	465.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	440.000.000.000	99,7%	99,5%
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Ninh Thuận	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	350.000.000.000	100,00%	100,00%
Các công ty con cấp 2					
Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Quảng Nam	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	352.900.000.000	85,00%	62,00%
Công ty liên kết					
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng	Hà Nội	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	45.000.000.000	50,00%	50,00%

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

4. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Tổ Chức Phát Hành

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 ĐKKD ngày 11/04/2005)	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 &	UBCKNN, ĐHĐCĐ

			cho cán bộ CNV (10:1)	
Lần 2 5/2008	4.840.518	85.405.180.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1,7027	UBCKNN, ĐHĐCĐ
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	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 4 10/2009	189.223	130.000.000.000	Chào bán cho cán bộ công nhân viên	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 5 11/2009	500.000	135.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho đối tác tiềm năng	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 6 2010	6.750.000	202.500.000.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 2:1	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 7 4/2011	20.249.948	404.999.480.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 8 Quý II, III/2012	10.124.974	506.249.220.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 4:1	UBCKNN, ĐHĐCĐ
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	UBCKNN, ĐHĐCĐ
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	UBCKNN, ĐHĐCĐ
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 hữu với tỷ lệ 100:5	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 12 Quý IV/2015	651.540	690.634.240.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên năm 2015	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 13 Năm 2016	6.904.656	759.680.800.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức với tỷ lệ 10:1	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 14 Năm 2018	18.983.956	949.520.360.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 100:15 Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100:10	UBCKNN, ĐHĐCĐ
Lần 15	23.729.253	1.186.812.890.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ	UBCKNN,

Năm 2019			tức với tỷ lệ 100:25	ĐHĐCĐ
Lần 16 Năm 2020	35.593.729	1.542.750.180.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức với tỷ lệ 100:30	UBCKNN, ĐHĐCĐ

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

5. Hoạt động kinh doanh

5.1. 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) Kinh doanh bất động sản; (ii) Thương mại, dịch vụ bất động sản (ii) Năng lượng, thủy điện và (iv) Xây lắp

5.1.1. Bất động sản

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 Park View – 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, Tp. 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 Viêng chăn, Lào
- Hado Riverside – Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
- Hado Charm Villas – An Khánh, An Thượng, Hà Nội

- Alila Bảo Đại - Imperial House – Nha Trang, Khánh Hòa

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
- Hado Green Lane - Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh
- Dự án Khu dân cư phía Đông đường Kha Vạn Cân – Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.

a. Thông tin về một số dự án Khu đô thị và nhà ở tiêu biểu

Dự án Hado Centrosa Garden

Hình 4: Hình ảnh dự án Hado Centrosa Garden

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

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.

- Diện tích đất: 6,85 ha
- Quy mô: 08 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: đã bán hết 100% dự án

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, 01 khu vườn tự do kết hợp phố đi bộ, mua sắm và vườn trẻ tại tầng trệt khu cao tầng, 03 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 Charm Villas

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 Charm Villas 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.

Dự án Hado Charm Villas – hay Khu đô thị An Khánh – An Thượng – do Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô làm chủ đầu tư theo phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 30/08/2007 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 19/03/2008. Quyết định số 5735/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt việc Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Khánh – An Thượng, tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy hoạch phân khu S3 của Thành phố.

Khu đô thị An Khánh – An Thượng có quy mô khoảng 30 ha đang được đầu tư xây dựng thành một khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm tạo quỹ nhà ở đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân Hà Nội và khu vực xung quanh. Đây là khu đô thị mới nằm trong khu vực nệm xanh, có định hướng là vùng đệm, không gian mở, bao gồm phát triển làng mạc hiện hữu và các vùng nông nghiệp tập trung, các công viên và tiện ích vui chơi giải trí, các vùng phát triển đa chức năng, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản.

Hình 5: Hình ảnh dự án Hado Charm Villas

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- Địa điểm: Thuộc địa phận xã An Thượng và Song Phương huyện Hoài Đức, Hà Nội; cách trung tâm TP Hà Nội 14 km; cách Trung tâm Hội nghị Quốc gia 8 km; cách Khu công nghệ Cao Hòa Lạc 9 km; cách Sân bay Nội Bài 30 km.
- Tổng diện tích: 30,02 ha.
- Quy mô dân số quy hoạch : 2.112 người.
- Mật độ xây dựng: 19% với 528 căn thấp tầng
- Các hạng mục chính: Biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, khu nhà ở liền kề, shophouse.
- 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: đã bán 100% giai đoạn 1 với 152 căn

Dự án Nongtha Central Park

Với tâm huyết "*Tỏa sáng muôn nơi, vươn tầm cao mới*", Hà Đô 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 6: Hình ảnh dự án Nongtha Central Park

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- 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: đã đầu tư xong hạ tầng giai đoạn 1, hoàn thiện 28 căn 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 7: Hình ảnh dự án Hado Green Lane

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- Địa điểm: Số 2735 Đường Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích khu đất: 23.237,1 m2
- Mật độ xây dựng toàn khu: 27,96%
- Quy mô xây dựng: 3 tháp chung cư cao 21 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: 2022 - 2023

Dự án Khu đô thị Dịch Vọng – Cầu Giấy

Hình 8: Hình ảnh phối cảnh dự án Khu đô thị Dịch Vọng – Cầu Giấy

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

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 m2 giao nhà vào Quý IV/2014.
- Chung cư CC1: 2.206 m2, 17 tầng với 120 căn hộ.
- Nhà dịch vụ CC3: 4.506 m2, hiện đang cho thuê làm sân tennis, dự kiến làm chung cư.
- Công trình nhà hỗn hợp: quy mô 9.865 m2 đang triển khai.
- Nhà biệt thự, liền kề: Hà Đô sở hữu 50% với 6.784 m2, đã bàn giao cho khách hàng sử dụng vào năm 2010

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.

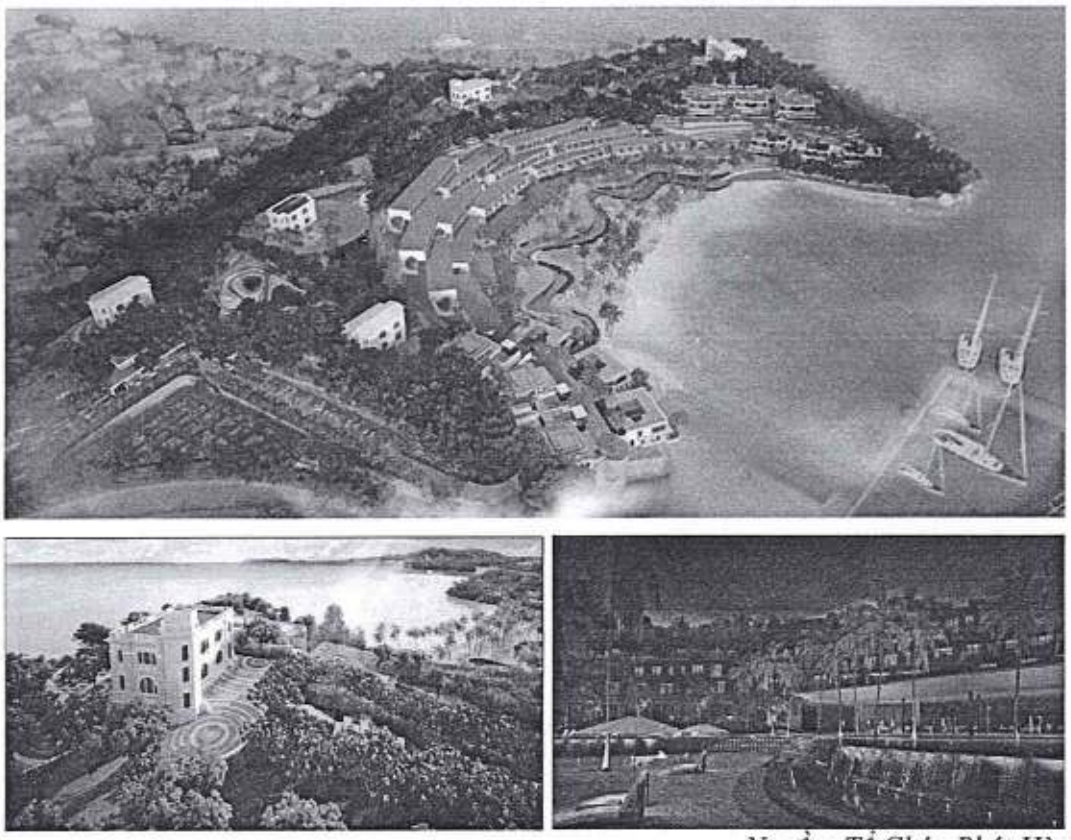
Dự án được xây dựng trên quy mô gần 3.500 m2, bao gồm một tòa nhà văn phòng hạng B với tổng số 10.154 m2 sàn văn phòng cho thuê và một tòa khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 04 sao mang thương hiệu Ibis được Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới - Accor - quản lý với quy mô 217 phòng. Khởi công xây dựng vào tháng 06/2014 với tổng mức đầu tư dự án 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)
- Quy mô dự án: 3.496 m2 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 m2
- Tỷ lệ lấp đầy: 85% 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 8,92 ha 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 mắt, bar trên vực đá, phòng trưng bày lịch sự... Ngoài ra dự án còn sở hữu 5 biệt thự cổ của vua Bảo Đại gồm: biệt thự Nghinh Phong, biệt thự Vọng Nguyện, 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 9: Hình ảnh phối cảnh dự án Alila Bảo Đại – The Imperial house



Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

- 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

5.1.2. 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 Bất động sản (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 (Ví dụ: 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 Park View, Hà Đô Parkside, dự án 151 Hoàng Sâm, dự án NO3T5 – khu ngoại giao đoàn, ….)

Đội ngũ nhân sự dày dạn 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 bất động sản, 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.

5.1.3. Xây lắp

Trong lĩnh vực xây lắp, 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, điện mặt trời ... và chủ yếu được triển khai bởi các Công ty con:

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

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.

5.1.4. 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 05 dự án thủy điện với tổng công suất 314 MW. Trong đó, 3 dự án Za Hưng (30 MW, đi vào hoạt động năm 2009), Nậm Pông (30 MW, đi vào hoạt động năm 2013) và Nhạn Hạc (59 MW, đi vào hoạt động năm 2018) đang vận hành với 100% công suất; 2 dự án còn lại là Sông Tranh 4 (48 MW) và Đăkmi 2 (147 MW) theo kế hoạch sẽ vận hành vào năm 2020 - 2021.

Nắm 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 đã đưa vào vận hành 02 dự án điện mặt trời: Hồng Phong 4 (48 MWp) – Bình Thuận (tháng 06/2019) và SP - Infra 1 (50 MWp) – Ninh Thuận (tháng 09/2020) với mức giá bán điện ưu đãi 9,35 UScent/KWh (cho Tập đoàn điện lực Việt Nam – EVN) theo Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg và Quyết định số 13/2020/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, Tập đoàn cũng đang triển khai đầu tư song song dự án điện gió 7A (50 MW) – Ninh Thuận, dự kiến vận hành từ Quý III/2021 với mức giá bán điện ưu đãi 8,5 UScent/KWh theo Quyết định số 39/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số

37/2011/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế hỗ trợ phát triển các dự án điện gió tại Việt Nam.

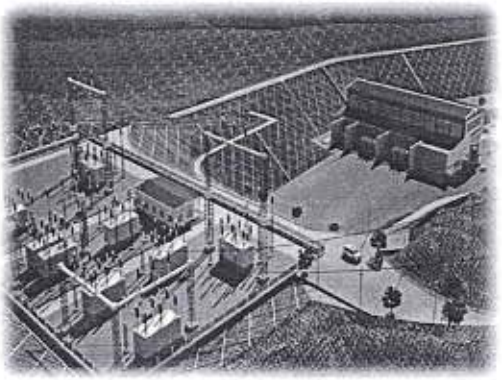
Nhà máy thuỷ điện Za Hưng

- 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 (~ 503 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 thuỷ điện Nậm Pông

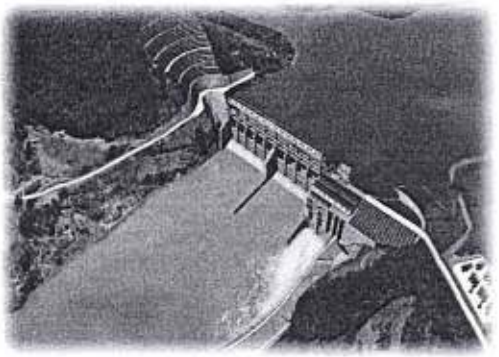
- Chủ đầu tư: Công ty CP Za Hưng
- Địa điểm: Xã Châu Hạnh, huyện Quỳ Châu, Tỉnh Nghệ An
- Tổng mức đầu tư: 35 triệu USD (~ 796 tỷ đồng)
- Công suất: 30 MW
- Hoàn thành phát điện vào năm 2013
- Điện lượng: 123,3 triệu kWh/năm

Nhà máy thuỷ điện Nhạn Hạc



- Chủ đầu tư: CTCP Za Hưng
- Địa điểm: Xã Mường Nọc – huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An
- Tổng mức đầu tư: 58 triệu USD (~1.289 tỷ đồng)
- Công suất: 59 MW
- Hoàn thành phát điện: Quý III/2018
- Điện lượng: 206,1 triệu kWh/năm

Nhà máy thuỷ điện Đăk Mi 2



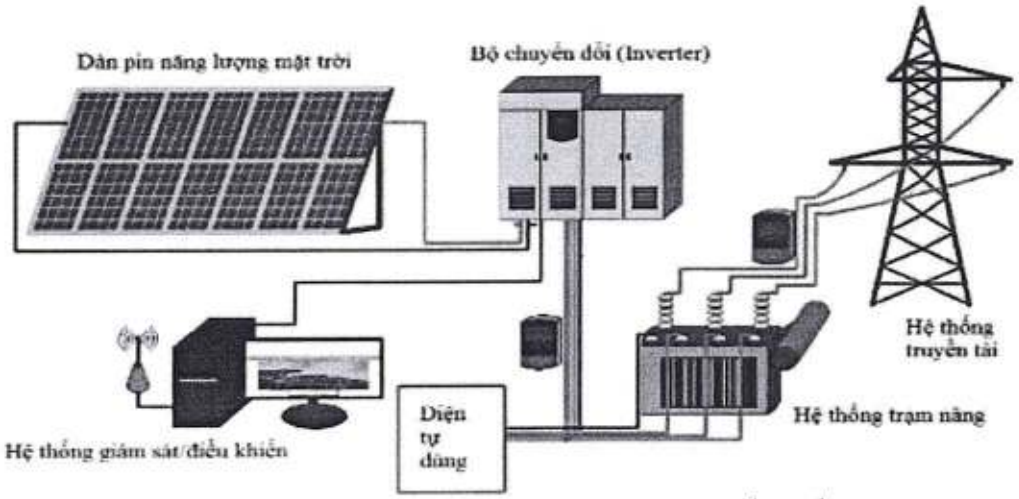
- Chủ đầu tư: CTCP Agrita Quảng Nam
- Địa điểm: Quảng Nam
- Công suất: 147 MW
- Tổng mức đầu tư: 149 triệu USD (3.454 tỷ đồng)
- Điện lượng trung bình năm: 440 triệu kWh/năm
- Dự kiến hoàn thành: 2021

Nhà máy thuỷ điện Sông Tranh 4

- Chủ đầu tư: CTCP Sông Tranh 4
- Địa điểm: xã Quế Lưu và xã Phương Thăng - huyện Hiệp Đức - tỉnh Quảng Nam
- Công suất: 48 MW
- Tổng mức đầu tư: 64 triệu USD (~1.475 tỷ đồng)
- Điện lượng trung bình năm: 178,2 triệu kWh/năm
- Dự kiến hoàn thành: Quý IV/2020

Các dự án điện mặt trời, điện gió

Hình 10: Sơ đồ nguyên lý nhà máy điện mặt trời nối lưới



Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

Dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4.1

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH 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: 48 MWp
- Tổng mức đầu tư: 40 triệu USD (~919 tỷ đồng)
- Sản lượng điện năm đầu: 91,8 triệu kWh/năm
- Khởi công: 06/2018
- Hoàn thành phát điện: 06/2019

Dự án Điện mặt trời SP-Infra 1

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam
- Địa điểm: xã Phước Thái và xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận
- Công suất: 50 MWp
- Tổng mức đầu tư: 36 triệu USD (823 tỷ đồng)
- Sản lượng điện năm đầu: 91 triệu kWh/năm
- Khởi công: 02/2020
- Hoàn thành phát điện: 09/2020

Dự án Điện gió 7A

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam
- Địa điểm: xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận
- Công suất: 50 MW
- Tổng mức đầu tư: 73 triệu USD (~1.696 tỷ đồng)
- Sản lượng điện trung bình theo thiết kế: 179,9 triệu kWh/năm
- Tiến độ thực hiện: đang tiến hành giải phóng mặt bằng và mở đường vào dự án.
- Hoàn thành phát điện: 08/2021

5.2. Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

5.2.1. Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Lĩnh vực	*Năm 2018*		*Năm 2019*		*09 tháng đầu năm 2020*	
	Giá trị	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*
Bất động sản	193.205	45,30%	100.494	28,50%	17.690	2,95%
Khách sạn	119.443	28,01%	133.236	37,79%	46.068	7,69%
Doanh thu khác	113.854	26,69%	118.819	33,70%	535.609	89,36%
Tổng cộng	**426.501**	**100%**	**352.549**	**100%**	**599.367**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và BCTC riêng lẻ 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Lĩnh vực	*Năm 2018*		*Năm 2019*		*09 tháng đầu năm 2020*	
	Giá trị	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*
Bất động sản	1.863.425	57,84%	2.759.006	63,53%	2.607.217	68,08%
Xây lắp	708.867	22,00%	646.681	14,89%	509.301	13,30%
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS	167.756	5,21%	197.533	4,55%	149.303	3,90%
Sản xuất điện	362.964	11,27%	606.484	13,97%	510.612	13,33%
Khách sạn	119.443	3,71%	133.236	3,07%	46.068	1,20%
Khác	-	-	-	-	8.176	0,21%
Giảm trừ Doanh thu	(1.013)	(0,03%)	(424)	(0,01%)	(783)	(0,02%)
Tổng cộng	**3.221.442**	**100%**	**4.342.517**	**100%**	**3.829.893**	**100,00%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

Doanh thu thuần hợp nhất của Hà Đô tăng trưởng mạnh trong giai đoạn 2018 – 2019 với tốc độ tăng trưởng là 34,8%/năm, đà tăng vẫn được duy trì trong 09 tháng đầu năm 2020 ở mức 22,8% so với cùng kỳ. Theo đó, doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn năm 2019 và 09 tháng

đầu năm 2020 lần lượt đạt xấp xỉ 4.343 tỷ đồng và 3.830 tỷ đồng, trong đó đóng góp chủ yếu vẫn từ lĩnh vực bất động sản. Lĩnh vực này đóng góp hơn 63% doanh thu thuần trong năm 2019 và hơn 68% 09 tháng đầu năm 2020 với ghi nhận chủ yếu đến từ dự án Hà Đô Centrosa Garden (TP.HCM). Dự kiến trong năm 2020 Tập đoàn sẽ tiếp tục ghi nhận khoảng 4.000 tỷ đồng doanh thu (và thu phần tiền còn lại từ khách hàng khoảng 1.100 tỷ đồng) đến từ cụm tháp Iris còn lại của dự án Centrosa. Tiến độ bàn giao của dự án Centrosa sẽ được phân bổ đều đến hết Q1/2021.

Đặc biệt, trong năm 2018 và năm 2019, lĩnh vực sản xuất và kinh doanh điện đã có sự tăng trưởng vượt bậc và đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Tập đoàn. Năm 2019, doanh thu thuần của lĩnh vực điện đạt 606 tỷ đồng, tăng 67% so với năm trước. Tính đến thời điểm lập Bản Cáo Bạch này, Công ty đã vận hành thương mại được 03 nhà máy thủy điện (Za Hưng, Nậm Pông và Nhạn Hạc) và 02 nhà máy điện mặt trời (Hồng Phong 4.1 và SP Infra 1) với tổng công suất là 216 MW, cho sản lượng khoảng 640 triệu KWh/năm. Trong 09 tháng đầu năm 2020, doanh thu từ mảng năng lượng ghi nhận mức tăng hơn 20% bất chấp việc các nhà máy thủy điện có sản lượng sụt giảm do ảnh hưởng tiêu cực từ tình trạng thiếu nước tại khu vực miền Trung. Có được sự tăng trưởng này chủ yếu là do nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4.1 đi vào hoạt động từ tháng 06/2019 với sản lượng vượt công suất thiết kế. Theo kế hoạch, trong giai đoạn 2020 – 2021, Công ty sẽ tiếp tục đưa vào vận hành các dự án Thủy điện Sông Tranh 4 (Quý IV/2020), Thủy điện ĐăkMi 2 (Quý II/2021) và dự án Điện gió 7A (Quý III/2021), theo đó doanh thu từ mảng năng lượng được kỳ vọng sẽ đóng góp tỷ trọng ngày càng lớn và mang lại nguồn doanh thu ổn định hơn cho Tập đoàn.

Nhóm dịch vụ kinh doanh khách sạn và cho thuê văn phòng trong giai đoạn 2018 - 2019 tuy chỉ chiếm khoảng 7 - 8% doanh thu nhưng lại đóng góp dòng tiền khá ổn định cho Tập đoàn. Tuy vậy, dịch Covid-19 bùng phát đầu năm 2020 đã khiến hoạt động kinh doanh tại hai lĩnh vực này bị ảnh hưởng theo hai chiều hướng khác nhau: doanh thu kinh doanh khách sạn bị sụt giảm mạnh trong khi mảng cho thuê văn phòng thì gặp ít biến động do hợp đồng thuê được ký dài hạn. 09 tháng đầu năm 2020, doanh thu mảng cho thuê văn phòng & cung cấp dịch vụ đạt 149,3 tỷ đồng, tăng 12,1% so với cùng kỳ năm 2019. Doanh thu từ mảng này được kỳ vọng sẽ tăng trưởng tốt do Hà Đô dự kiến sẽ khai thác thêm 9.000 m^2 sàn thương mại từ dự án Hado Centrosa Garden từ quý IV/2020. Trái lại, hoạt động kinh doanh khách sạn chỉ đạt 46,07 tỷ đồng 09 tháng đầu năm 2020, giảm mạnh (hơn 53%) so với cùng kỳ 2019.

Mảng xây lắp có phần suy giảm trong năm 2019 khi tổng giá trị sản lượng hoàn thành chỉ đạt mức trung bình thấp so với kế hoạch đề ra và sụt giảm đáng kể so với năm 2018 (~9%). Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần bình quân các công ty xây lắp chỉ đạt khoảng 2,6% trong năm 2019, là mức thấp nhất trong nhiều năm qua mà nguyên nhân chủ yếu là những khó khăn trong công tác tiếp thị. Sản lượng tiếp thị năm 2019 chỉ hoàn thành 61% kế hoạch. Tuy nhiên, trong 09 tháng đầu năm 2020, hoạt động xây lắp đã khởi sắc trở lại, đạt hơn 509 tỷ đồng, tăng hơn 27% so với cùng kỳ 2019.

5.2.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Lĩnh vực	*Năm 2018*		*Năm 2019*		*09 tháng đầu năm 2020*	
	Giá trị	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*
Bất động sản	10.536	7,44%	43.974	24,55%	(36.311)	(118,57%)
Khách sạn	62.827	44,38%	73.230	40,88%	16.167	52,79%
Cung cấp dịch vụ, cho thuê BĐS đầu tư & dịch vụ khác	68.192	48,17%	61.916	34,57%	50.770	165,78%
Tổng cộng	**141.556**	**100%**	**179.119**	**100%**	**30.625**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và BCTC riêng lẻ 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Lĩnh vực	*Năm 2018*		*Năm 2019*		*09 tháng đầu năm 2020*	
	Giá trị	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*	*Giá trị*	*Tỷ trọng (%)*
Bất động sản	799.058	64,30%	1.243.777	68,06%	1.136.098	72,90%
Xây lắp	55.251	4,45%	19.569	1,07%	(9.331)	(0,60%)
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS	65.994	5,31%	66.592	3,64%	53.733	3,45%
Sản xuất điện	260.592	20,97%	423.432	23,17%	354.439	22,74%
Khách sạn	62.827	5,06%	74.619	4,08%	16.167	1,04%
Khác	-	-	-	-	8.176	0,52%
Giảm trừ doanh thu	(1.013)	(0,08%)	(424)	(0,02%)	(783)	(0,05%)
Tổng cộng	**1.242.710**	**100%**	**1.827.565**	**100%**	**1.558.498**	**100%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2019 của Hà Đô tăng trưởng mạnh (tăng xấp xỉ 47% so với năm

2018), đạt 1.827,6 tỷ đồng. Đóng góp lớn vào sự tăng trưởng này đến từ 02 mảng kinh doanh bất động sản (tăng 55,7% so với cùng kỳ, chiếm 68% cơ cấu lợi nhuận gộp toàn Tập đoàn) do ghi nhận doanh thu từ dự án Hà Đô Centrosa Garden và mảng kinh doanh điện (tăng 62,5% so với cùng kỳ, chiếm 23,2% cơ cấu lợi nhuận gộp) do bắt đầu ghi nhận doanh thu từ dự án điện mặt trời Hồng Phong 4 (vận hành từ tháng 06/2019) và ghi nhận doanh thu đầy đủ 1 năm từ dự án thủy điện Nhạn Hạc (vận hành từ tháng 08/2018, chỉ hoạt động 04 tháng trong năm 2018).

09 tháng đầu năm 2020 lợi nhuận gộp hợp nhất của Hà Đô tiếp tục duy trì đà tăng trưởng (tăng 14,1% so với cùng kỳ), đạt 1.558,5 tỷ đồng mà chủ yếu là do sự tăng trưởng mạnh từ hoạt động kinh doanh bất động sản (tăng hơn 20% so với cùng kỳ).

5.3. 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 thuỷ 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 8: Một số đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ tiêu biểu 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

STT	Nhà cung cấp	Quốc Gia	Sản phẩm/ Dịch vụ
10	Công ty TNHH Savills Việt Nam	Việt Nam	Dịch vụ quản lý BĐS
11	Alila Hotels & Resorts	Singapore	Vận hành & quản lý khách sạn
12	Công Ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Việt Nam	Xây lắp

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

5.4. 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 9: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020 (Riêng lẻ)

STT	Lĩnh vực	Năm 2018		Năm 2019		09 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT
1	Giá vốn hàng bán	284.946	66,81%	173.430	49,19%	568.741	94,89%
2	Chi phí tài chính	62.949	14,76%	170.813	48,45%	126.171	21,05%
3	Chi phí bán hàng	3.519	0,83%	4.540	1,29%	2.184	0,36%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	98.918	23,19%	96.798	27,46%	48.089	8,02%
5	Chi phí khác	3.591	0,84%	5.371	1,52%	(151)	(0,03%)
6	**Tổng chi phí**	**453.923**	**106,43%**	**450.952**	**127,91%**	**745.033**	**124,30%**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2018, 2019 và BCTC riêng lẻ 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Lĩnh vực	Năm 2018		Năm 2019		09 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT
1	Giá vốn hàng bán	1.978.732	61,42%	2.514.952	57,91%	2.271.394	59,31%
2	Chi phí tài chính	116.393	3,61%	235.872	5,43%	243.811	6,37%
3	Chi phí bán hàng	68.364	2,12%	52.471	1,21%	28.411	0,74%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	196.747	6,11%	229.394	5,28%	117.887	3,08%
5	Chi phí khác	9.776	0,30%	23.072	0,53%	5.874	0,15%
6	**Tổng chi phí**	**2.370.012**	**73,57%**	**3.055.761**	**70,37%**	**2.667.377**	**69,95%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

5.5. Trình độ công nghệ

Với phương châm "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) …
- 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 tiến 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: Công ty 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: được 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 thuỷ điện.

5.6. 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 phương án thiết kế và thi công dự án Alila Bảo 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, SP Infra 1 đồng thời nghiên cứu các dự án điện gió nhằm đa dạng hoá các sản phẩm điện năng của Tập đoàn.

5.7. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Giai đoạn 2016 - 2019 là khoảng 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

trên 25%/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 2.000 căn hộ chung cư. 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 Bảo 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, Nậm Pông và Nhạn Hạc đã mang về doanh thu 606,5 tỷ đồng trong năm 2019, đóng góp con số không nhỏ vào tổng doanh thu của toàn Tập đoàn. Dự kiến, các dự án Sông Tranh 4, Đăkmi 2 khi đi vào vận hành sẽ nâng tổng công suất của Tập đoàn lên 315 MW, cung cấp sản lượng trung bình hơn 1.045 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 2019 - 2020, Tập đoàn đã đưa vào vận hành dự án nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 (Bình Thuận) và SP Infra 1 (Ninh Thuận) và sẽ tiếp tục triển khai một số dự án năng lượng tái tạo khác trong năm 2021. 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.

5.8. Hoạt động marketing

Là 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 đã 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 thực hiện các thủ tục 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.

5.9. 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 Trí tuệ Việt Nam – Bộ Khoa học và Công Nghệ.

Thương hiệu hình ảnh của HDG bao gồm:

- Chữ viết tắt : HADO GROUP
- Logo: "Toả sáng muôn nơi – Vươn tầm cao mới"

HADO GROUP
TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

5.10. Các hợp đồng đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 11: Các hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên hợp đồng	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
Hợp đồng đầu vào					
1.	Hợp đồng tư vấn quản lý	Hà Đô 756 Sài Gòn	2.672.000.000	2019	2019 - 2020
2.	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và xã hội cho dự án Nhà máy điện gió 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam	Công ty TNHH Fichtner Việt Nam	1.853.500.000	2019	2019 - 2020
3.	Cung cấp, trồng và chăm sóc cây trục trung tâm, khu BT6 - BT9 và cây thủy sinh	Công ty TNHH kiến trúc phong cảnh HN	2.031.108.000	2019	2019 - 2020

TT	Tên hợp đồng	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
	khu vực Kênh Đào Nguyên				
4.	Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài khu BT2, BT3 (76 căn)	Công ty CP Hà Đô 1	129.431.798.000	2019	2019 - 2021
5.	Thi công cấp nguồn điện cho dự án CC1	Công ty CP xây lắp điện & viễn thông	2.000.000.000	2017	2018 - 2019
6.	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
7.	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
8.	Cung cấp và lắp đặt thang máy	Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	7.350.000.000	2017	2017 - 2018
9.	Cung cấp và lắp đặt sàn gỗ công nghiệp	Công ty CP XNK Tháng Giêng	2.298.803.000	2017	2017 - 2018
10.	Cung cấp và lắp đặt cửa nhôm kính	Công ty cổ phần Austdoor Miền Bắc	4.603.101.000	2017	2017 - 2018
11.	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
12.	Hợp đồng thi công trần thạch	Công ty TNHH thương mại &	12.606.487.000	2016	2016

TT	Tên hợp đồng	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
	cao, vách thạch cao	dịch vụ Gia An Phúc			
13.	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
Hợp đồng đầu ra					
14.	Hợp đồng tổng thầu thi công dự án	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	525.628.911.000	2020	2020
15.	Thi công Nhà thi đấu Bắc Giang	Ủy ban nhân dân Tỉnh Bắc Giang	444.411.000.000	2017	2017 - 2019
16.	Thi công Kho 186/TCHC	Tổng cục hậu cần	66.410.000.000	2016	2016 - 2017
17.	Phòng giao dịch BIDV Tuyên Quang	BIDV	59.126.000.000	2016	2016 - 2018
18.	Thi công Bệnh viện nội tiết Tỉnh Bắc Giang	Ủy ban nhân dân Tỉnh Bắc Giang	47.844.000.000	2015	2015 - 2017
19.	Nhà ga sân bay Vân Đồn	Cảng hàng không Quảng Ninh	60.295.000.000	2016	2016 - 2017
20.	Trung tâm huấn luyện BTM	Tổng cục hậu cần	10.189.000.000	2017	2017 - 2018
21.	Trường TC kỹ thuật Miền Trung	Tổng cục kỹ thuật	14.845.000.000	2017	2017 - 2018
22.	Văn phòng BIDV Nam Định	BIDV	51.185.000.000	2016	2017 - 2018

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

5.11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

5.11.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Trong gần 30 năm xây dựng và phát triển, 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. Bảng dưới đây so sánh Hà Đô với một số doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản:

Bảng 12: Kết quả hoạt động năm 2019 của một số doanh nghiệp trong ngành

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	HDG	NVL	NLG	KDH	PDR	HPX
1	Vốn điều lệ	1.187	9.695	2.597	5.444	3.277	2.000
2	Vốn chủ sở hữu	3.276	24.461	6.200	7.664	4.369	2.993
3	Tổng giá trị tài sản	13.860	89.979	10.904	13.237	13.961	6.830
4	Doanh thu thuần	4.343	10.931	2.546	2.813	3.400	3.432
5	Lợi nhuận sau thuế	1.117	3.387	1.007	917	874	453
6	LNST/Doanh thu thuần (%)	**25,72**	**30,99**	**39,56**	**32,59**	**25,71**	**13,20**
7	LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROAE) (%)	**37,44**	**15,25**	**17,54**	**12,59**	**22,18**	**16,26**
8	LNST/Tổng tài sản bình quân (ROAA) (%)	**8,95**	**4,26**	**9,84**	**7,81**	**6,99**	**6,30**

Nguồn: BCTC soát xét 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 các Công ty so sánh

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. Do đó, 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 2018 và 2020); 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 nhiều năm liền; Top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam nhiều năm liền, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2015 - 2016 và 2020 do tạp chí 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.

5.11.2. 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 thúc đẩy hầu hết nhu cầu trong xã hội, trong đó có nhu cầu nhà ở. Dưới tác động của quá trình 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 thành phố Hồ Chí Minh 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 và văn phòng cho thuê 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, mục tiêu của ngành điện là 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. Cụ thể, sự ưu tiên sẽ tập trung vào phát triển các nguồn thủy điện, nhất là các dự án đa mục tiêu (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% 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 và đưa tổng công suất nguồn điện mặt trời từ mức không đáng kể hiện nay lên 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 của Công ty 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.

5.11.3. 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 rất 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.

Đối với triển vọng phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với nhà đầu tư nhờ 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 xu hướng phát triển của ngành.

5.12. Chính sách đối với người lao động

5.12.1. Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 là 1.607 người. Cơ cấu lao động chi tiết như sau:

Bảng 13: Tình hình lao động của Công ty

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Trình độ Đại học và trên Đại học	928	57,75%
Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	322	20,02%
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	150	9,32%
Lao động phổ thông	207	12,92%
Tổng cộng	**1.607**	**100%**

5.12.2. 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, có chuyên môn cao lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược của Tập đoàn.

- **Chế độ, điều kiện làm việc**

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng công tác tại Văn phòng Hà Nội) và 6 ngày/tuần (đối với Hành chính – Văn phòng công tác tại các Dự án). Cán bộ, nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Với cam kết xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên thuận tiện trong thực hiện công việc, được cấp phát các phương tiện và trang thiết bị làm việc hiện đại, đồng phục, bảo hộ lao động … đảm bảo hoàn thành công việc ở mức cao nhất. Tại các công trường, Công ty luôn bố trí bếp ăn tập thể, khu nhà ở, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt thể dục thể thao cho CBCNV, Công đoàn tổ chức các chương trình hỗ trợ CBCNV trong công việc và cuộc sống.

Ngoài ra, Hà Đô cũng luôn thực hiện đầy đủ, đúng luật các quy định đối người lao động như chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, …

- **Chính sách phúc lợi**

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. 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.

Ngoài ra, Công ty cũng ban hành các chính sách về tiền thưởng cho các ngày lễ trong năm, ngày thành lập Công ty, Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, tháng lương thứ 13 và các chế độ phúc lợi khác như: Du lịch, nghỉ mát; tặng quà các ngày kỷ niệm, lễ trong năm (sinh nhật, ngày Phụ nữ Việt Nam, ngày Quốc tế phụ nữ, ngày 27/7), khám sức khỏe định kỳ, hiếu hỉ …; các chương trình hỗ trợ người lao động (hỗ trợ CBCNV có hoàn cảnh gia đình khó khăn, gặp thiên tai, chế độ trợ cấp đặc biệt cho cán bộ là thương binh …); tổ chức thăm hỏi động viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất.

Thu nhập bình quân đầu người của toàn Tập đoàn năm 2019 ước khoảng 11.250.000 đồng/tháng.

- **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, ... 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.

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 14: Một số chỉ tiêu về HĐSXKD hợp nhất trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% +/- so với 2018	09 tháng đầu năm 2020
1	Tổng giá trị tài sản (*)	11.086.580	13.859.975	25,02%	13.622.519
2	Doanh thu thuần	3.221.442	4.342.517	34,80%	3.829.893
3	Lợi nhuận từ HĐKD	916.279	1.397.245	52,49%	1.214.142
4	Lợi nhuận khác	38.209	(7.489)	n/a	(2.496)
5	Lợi nhuận trước thuế	954.488	1.389.756	45,60%	1.211.646
6	Lợi nhuận sau thuế	787.558	1.116.978	41,83%	962.376
7	Tỷ lệ cổ tức	Cổ tức bằng tiền mặt: 10% Cổ tức bằng cổ phiếu: 25%	Cổ tức bằng tiền mặt: 10% Cổ tức bằng cổ phiếu: 30%	n/a	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên

bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị khoản mục "Tổng tài sản hợp nhất" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

Như đã phân tích ở "Mục 5.2. Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm", năm 2019, Hà Đô có sự tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận gộp, với lợi nhuận gộp của mảng bất động sản tăng 55,7%, sản xuất điện tăng 62,5%, mảng khách sạn tăng 18,8%. Theo đó, lợi nhuận gộp tăng 47,1%, doanh thu thuần tăng trưởng 34,8%, lợi nhuận sau thuế tăng 41,8% so với năm 2018. Công tác bán hàng, thu hồi vốn đã đạt được mục tiêu đề ra, chủ yếu tại dự án Hado Centrosa Garden. Ba nhà máy thuỷ điện Za Hưng, Nậm Pông và Nhạn Hạc cùng nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 tiếp tục vận hành phát điện theo đúng kế hoạch đề ra do điều kiện thời tiết năm 2019 thuận lợi và khả năng vận hành, quản lý tốt.

09 tháng đầu năm 2020, Hà Đô tiếp tục đạt được kết quả kinh doanh khả quan khi doanh thu thuần, lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng trưởng lần lượt 22,8%, 14,1% và 20,9% so với cùng kỳ năm 2019 với sự đóng góp chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (doanh thu thuần và lợi nhuận gộp mảng này tăng trưởng lần lượt đạt 26,5% và 20,7%).

7. Chính sách chia lợi nhuận hoặc cổ tức

Chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định. Cụ thể, Tập đoàn Hà Đô chỉ được chi 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 để trình ĐHĐCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo Quý, 06 tháng, 09 tháng, nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Bảng 15: Tỷ lệ trả cổ tức, cổ phiếu thưởng đã chi trả của Tổ Chức Phát Hành

Nội dung	Năm 2018	Năm 2019
Cổ tức, cổ phiếu thưởng/mệnh giá	35%	40%
Hình thức chi trả	10% tiền mặt 25% cổ phiếu	10% tiền mặt 30% cổ phiếu

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

8. Tình hình hoạt động tài chính

8.1. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ đến hạn của Tổ Chức Phát Hành luôn được thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay trong những năm qua. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn

chưa được dự phòng.

Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, và các khoản phải trả và phải nộp khác đã được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng tính tới thời điểm nộp hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng, Tổ Chức Phát Hành không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 (một) năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định khác của pháp luật liên quan đến chào bán chứng khoán và thị trường chứng khoán.

8.2. Các khoản phải nộp theo luật định

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Phát Hành thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định như sau:

Bảng 16: Các loại thuế Tổ Chức phát Hành phải nộp (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Thuế giá trị gia tăng	44.250	18.791	17.509
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	165.447	121.981	156.740
3	Thuế thu nhập cá nhân	4.169	4.258	2.571
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	5.067	2.803	9.024
	Tổng cộng	**218.933**	**147.833**	**185.844**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị khoản mục "Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

8.3. Tổng dư nợ vay

Bảng 17: Số dư các khoản vay của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020	30/09/2020
1	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)**	**583.035**	**1.126.433**	**1.076.557**	**762.938**
	Vay cá nhân và bên liên quan	116.579	26.651	187.291	278.017
	Vay ngân hàng (i)	133.660	199.570	193.523	236.322
	Vay dài hạn đến hạn trả (ii, iii)	332.796	900.212	695.742	248.599
2	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*)**	**2.058.922**	**4.694.147**	**4.988.349**	**5.708.220**
	Vay cá nhân và bên liên quan	-	112.474	112.474	57.000
	Vay ngân hàng dài hạn (ii)	2.391.718	4.542.326	4.480.445	4.946.029
	Trái phiếu (iii)	-	939.559	1.091.174	1.041.512
	Vay dài hạn đến hạn trả (ii, iii)	(332.796)	(900.212)	(695.742)	(248.599)
	Tổng cộng	**2.641.957**	**5.820.580**	**6.064.906**	**6.471.158**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị các khoản mục "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn" và "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 30/06/2020 cụ thể như sau:

Bảng 18: Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn tại thời điểm 30/06/2020 (hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Bên cho vay	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Tài sản bảo đảm
1	Ngân hàng TMCP Công	110.989	Gốc đáo hạn từ ngày 18/05 –	6,8%/năm	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Phường 7, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Bình

STT	Bên cho vay	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Tài sản bảo đảm
	thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội		26/06/2021, lãi trả 01 tháng/lần		An Riverside (công ty con của Tập đoàn); quyền sở hữu Công trình xây dựng Khu thương mại dịch vụ nhà trẻ nằm trong dự án "Xây dựng nhà chung cư để bán cho CBCNV Xí nghiệp Liên hợp Z751/TCKT và CTCP Hà Đô/BQP" thuộc sở hữu Công ty mẹ; toàn bộ cổ phần trong Công ty Bình An Riverside thuộc sở hữu bởi Công ty mẹ và quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền còn phải thu thuộc sở hữu của Tập đoàn phát sinh từ hợp đồng "Thiết kế, cung cấp vật tư thiết bị, thi công xây dựng lắp đặt Dự án Nhà máy điện mặt SP – Infra 1"
2	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	34.834	Gốc đáo hạn ngày 16/10/2020, lãi trả 03 tháng/lần	7,15 – 7,75%/năm	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình, tổng giá trị của các hợp đồng tiền gửi này tại ngày 30/06/2020 là 31,6 tỷ đồng
3	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh	14.164	Gốc đáo hạn từ ngày 21/07 – 18/08/2020, lãi trả 01 tháng/lần	7,5%/năm	Tín chấp
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	22.573	Gốc đáo hạn từ ngày 16/08 – 24/11/2020, lãi trả 01 tháng/lần	7,8 – 8,3%/năm	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình, tổng giá trị của các hợp đồng tiền gửi này tại ngày 30/06/2020 là 6,7 tỷ đồng
5	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	10.964	Gốc đáo hạn từ ngày 01/07 – 23/11/2020, lãi trả 01 tháng/lần	7,5%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất tại số 4 M7 Khu tập thể cục Tiêu chuẩn đo lường, phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trọng Lộc
	Tổng cộng	**193.523**			

Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(ii) Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 30/06/2020 cụ thể như sau:

Bảng 19: Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng dài hạn tại thời điểm 30/06/2020 (hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Bên cho vay	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Đơn vị vay	Tài sản bảo đảm
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	259.595	Gốc đáo hạn từ ngày 15/07/2020 – 15/04/2027, lãi trả 03 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu + 3,5%/năm	CTCP Tập đoàn Hà Đô	Toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác các tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(24.315)*				
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	2.377	Gốc đáo hạn từ ngày 25/09/2020 – 29/09/2021, lãi trả 01 tháng/lần	10 – 11%/năm	Công ty CP Hà Đô 1	Tài sản hình thành từ nguồn vốn vay
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(1.063)*				
3	Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Ba Đình	894	Gốc đáo hạn từ ngày 25/07/2020 – 03/05/2022, lãi trả 01 tháng/lần	10 – 10,3%/năm	Công ty CP Hà Đô 1	Một số máy móc, thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô 1 (công ty con của Tổ Chức Phát Hành)
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(246)*				
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	259.405	Gốc đáo hạn từ ngày 28/09/2020 – 28/04/2023, lãi trả 03 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu + 3,2%/năm (VND) hoặc 3%/năm (USD)	Công ty cổ phần ZaHưng	Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, bất động sản hình thành và một số tài sản khác thuộc dự án thuỷ điện Nậm Pông xã Châu Hạnh và xã Châu Phong, huyện Quỳ Châu, tỉnh Nghệ An
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(80.061)*				

STT	Bên cho vay	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Đơn vị vay	Tài sản bảo đảm
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh	510.000	Gốc đáo hạn từ ngày 27/03/2020 – 27/03/2025, lãi trả 01 tháng/lần	Lãi suất 8,2%/năm cho 06 tháng đầu tiên, 8,6%/năm cho 18 tháng tiếp theo, lãi suất tham chiếu + 2,8%/năm cho thời hạn còn lại	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Toàn bộ công trình xây dựng trên đất hình thành trong tương lai và phần giá trị tài sản gia tăng phát sinh thuộc dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận (công ty con của Tổ Chức Phát Hành), được xây dựng hoặc tạo lập trên 2 thửa đất số CN521588 và CN521589 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/01/2019
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(32.000)*				
6	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	1.023.909	Gốc đáo hạn từ ngày 15/07/2020 – 30/04/2031, lãi trả 03 tháng/lần	Lãi suất 7%/năm cho năm đầu tiên, lãi suất tham chiếu + 3%/năm cho thời hạn còn lại	Công ty cổ phần ZaHưng	Tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy thủy điện Nhạn Hạc tại xã Quế Sơn, huyện Quế Phương, tỉnh Nghệ An và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Dự án sau khi ký hợp đồng mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc
	Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*(54.000)*				
7	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1	1.496.224	Gốc đáo hạn ngày 03/02/2032, lãi trả 03 tháng/lần	Lãi suất cơ sở + 3,5%/năm	Công ty cổ phần Năng lượng Agrita Quảng Nam	Toàn bộ công trình dự án Nhà máy thuỷ điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Tổ

STT	Bên cho vay	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Đơn vị vay	Tài sản bảo đảm
						Chức Phát Hành trong Công ty Agrita - Quảng Nam
8	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1	206.465	Gốc đáo hạn ngày 15/05/2031, gốc và lãi trả 03 tháng/lần	8%/năm	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Quyền sử dụng đất, công trình và các tài sản trên đất thuộc Dự án nhà máy điện mặt trời SP Infra - 1 (50MWp) tại xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận; quyền sử dụng đất tại Bộ địa chính, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Minh Long và toàn bộ phần vốn góp của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty Surya
9	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	721.576	Gốc đáo hạn ngày 31/01/2033, lãi trả 03 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu + 3%/năm	Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Toàn bộ tài sản thuộc Dự án thuỷ điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phương Thăng, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam
	Tổng cộng	**4.288.760**				
	Trong đó:					
	Vay dài hạn	***4.480.445***				
	Vay dài hạn đến hạn trả	***(191.685)***				

Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(iii) Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 30/06/2020 cụ thể như sau:

Bảng 20: Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại thời điểm 30/06/2020 (hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Chú thích
1	CTCP Chứng khoán Bản Việt	493.726	Gốc đáo hạn ngày 12/11/2022, lãi trả 12 tháng/lần	6%/năm	Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 đồng có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản bảo đảm và kèm theo Chứng

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Chú thích
					quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo 01 Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Tổ Chức Phát Hành (mã cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ Phần được mua") với giá mua là 44.000 đồng/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu"). Giá thực hiện và Số Cổ Phần được mua sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện dẫn đến thay đổi giá tham chiếu của Cổ phần trên Sở giao dịch chứng khoán sao cho tổng số tiền phải thanh toán cho việc mua cổ phần trước và sau điều chỉnh là không thay đổi. Chứng quyền được phép thực hiện vào một trong ba Đợt Thực Hiện sau: đợt thứ nhất là ngày tròn 01 năm kể từ ngày 12/11/2019 ("Ngày phát hành"), đợt thứ hai là ngày tròn 02 năm kể từ Ngày phát hành, đợt thứ ba là ngày tròn 03 năm kể từ Ngày phát hành. Nếu Chứng quyền được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được ghép lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm trên mệnh giá của các Trái phiếu đã phát hành mà các Chứng quyền đi kèm chưa được thực hiện tính trên toàn bộ thời hạn của Trái phiếu
2	CTCP Chứng khoán VNDirect	248.908	Gốc đáo hạn ngày 15/05/2021, lãi trả 12 tháng/lần	Lãi suất cố định 10,5%/năm trong năm đầu tiên và lãi suất tham chiếu + 3,7%/năm cho những năm tiếp theo	Được đảm bảo bằng cổ phần của Tổ Chức Phát Hành do ông Nguyễn Trọng Thông nắm giữ.
	Trong đó: Trái phiếu dài hạn	*(248.908)*			

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Dư nợ	Kỳ hạn trả gốc lãi	Lãi suất	Chú thích
	đến hạn trả				
3	CTCP Chứng khoán Bản Việt	199.676	Gốc đáo hạn ngày 11/09/2020, lãi trả 06 tháng/lần	10%/năm	Được đảm bảo bằng cổ phần của Tổ Chức Phát Hành do ông Nguyễn Trọng Thông và ông Nguyễn Văn Tô nắm giữ.
	Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(199.676)*			
4	CTCP Chứng khoán Bảo Việt	148.864	Gốc đáo hạn ngày 22/05/2022, lãi trả 06 tháng/lần	10,5%/năm	Được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty Za Hưng do Tổ Chức Phát Hành nắm giữ.
	Tổng cộng	**642.590**			
	Trong đó:				
	Trái phiếu dài hạn	***1.091.174***			
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	***(448.584)***			

Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

8.4. Tình hình công nợ hiện nay

8.4.1. Các khoản phải thu

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Các khoản phải thu ngắn hạn	**2.299.600**	**1.716.004**	**1.790.553**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	903.668	578.297	614.192
Trả trước cho người bán ngắn hạn	711.893	518.504	594.593
Phải thu về cho vay ngắn hạn	251.758	356.413	200.954
Phải thu ngắn hạn khác (*)	445.340	282.822	402.228

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.060)	(20.032)	(21.415)
Các khoản phải thu dài hạn	**221.823**	**8.974**	**7.814**
Phải thu về cho vay dài hạn	217.000	-	-
Phải thu dài hạn khác	4.823	8.974	7.814
Tổng cộng	**2.521.423**	**1.724.979**	**1.798.367**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị các khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

8.4.2. Các khoản phải trả

Bảng 22: Chi tiết các khoản phải trả hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Các khoản phải trả ngắn hạn	**3.821.462**	**5.791.204**	**3.910.065**
Phải trả người bán ngắn hạn	485.242	710.319	332.728
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (*)	1.934.537	2.987.172	1.592.242
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước (*)	218.933	147.833	185.844
Phải trả người lao động	40.944	53.047	17.108
Chi phí phải trả ngắn hạn	374.735	441.417	650.738
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.285	776	1.349
Phải trả ngắn hạn khác	171.762	283.901	345.549
Vay ngắn hạn (*)	583.035	1.126.433	762.938

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Dự phòng phải trả ngắn hạn	652	10.903	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.338	29.403	21.569
Các khoản phải trả dài hạn	**4.574.433**	**4.792.839**	**5.795.705**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	9.924
Người mua trả tiền trước dài hạn	2.475.870	-	-
Phải trả dài hạn khác	29.234	21.820	27.181
Vay dài hạn (*)	2.058.922	4.694.147	5.708.220
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (*)	6.139	76.157	50.139
Dự phòng phải trả dài hạn	4.268	715	331
Tổng cộng	**8.395.895**	**10.584.043**	**9.705.860**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị các khoản mục "Người mua trả tiền trước ngắn hạn", "Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước", "Vay ngắn hạn", "Vay dài hạn" và "Thuế thu nhập hoãn lại phải trả" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

8.5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2018 – 2020

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	09 tháng đầu năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	Lần	1,76	1,01	1,09
+ Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0,76	0,45	0,63
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	75,73%	76,36%	71,25%

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	09 tháng đầu năm 2020
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	312,04%	323,08%	247,81%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng luân chuyển hàng hóa (GVHB/ Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,58	0,71	n/a
+ Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,33	0,35	n/a
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu	%	24,44%	25,72%	31,70%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	24,45%	25,72%	31,70%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân ("ROAE")	%	32,99%	37,44%	n/a
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân ("ROAA")	%	8,08%	8,95%	n/a
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	28,44%	32,18%	25,13%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Tổng tài sản	%	8,26%	10,08%	7,06%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	5.499	7.852	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

9. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

9.1. Danh sách thành viên Ban lãnh đạo Công ty

Bảng 24: Danh sách Ban lãnh đạo Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND
I.	**Hội đồng quản trị**		
1	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	042053000066
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên	001087002133
3	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	001055007112
4	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	036057004194
5	Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập	038056003156
6	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên	038064000271

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND
7	Ông Lê Xuân Long	Thành viên	012779696
II.	**Ban Tổng giám đốc**		
1	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	011874845
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	001087002133
3	Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	141807607
4	Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	011811037
III.	**Kế toán trưởng**		
1	Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	013327451

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

9.2. Sơ yếu lý lịch của các thanh viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và 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 2017 – Nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn, Công ty CP ZaHưng, Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam; Công ty CP Đầu tư BĐS Bình An Riverside; Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn.
- Từ 2013 - 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, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc 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 2005 - 2006: Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Hà Đô, Chủ tịch HĐQT Cổ phần Hà Đô 1, Công ty Cổ phần Hà Đô 2, Công ty Cổ phần Hà Đô 4.
- 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 công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị tại các Công ty con

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 54.068.088 cổ phần, chiếm 35,05% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 1.122.607 cổ phần, chiếm 0,73% vốn điều lệ Công ty, trong đó:

- Nguyễn Thị Xuân Lan - Chị gái: 745.595 cổ phần
- Nguyễn Trọng Minh - Con trai: 361.419 cổ phần
- Nguyễn Trọng Thùy Vân - Con gái: 15.593 cổ phần

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

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

Ông Nguyễn Trọng Minh: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

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 văn hoá	: 12/12

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

Quá trình công tác:

- Từ 2020 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô, Phó Chủ tịch HĐQT các Công ty: Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam, CTCP Đầu tư BĐS Bình An Riverside, CTCP Minh Long Đông Sài gòn, CTCP 756 Sài Gòn, CTCP Thủy điện Sông tranh 4.
- Từ 2017 - 2019: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2014 - 2016: Thành viên HĐQT kiêm Phó Trưởng phòng Tài chính CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ năm 2012 - 2014: Phó Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư An Lạc

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

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 31/08/2020: 361.419 cổ phần, chiếm 0,23% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 54.083.681 chiếm 35,06% vốn điều lệ Công ty

- Nguyễn Trọng Thông – Bố đẻ: 54.068.088 cổ phần
- Nguyễn Trọng Thủy Vân – Em gái: 15.593 cổ phần

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

Hành vi vi phạm pháp luật:	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	: Cử nhân

Quá trình công tác:

- Từ 2019 – nay: Nguyên Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Hà Đô; Công ty CP Thiết bị giáo dục 1.
- Từ 2014 - 2019 : Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, Phó Bí thư Đảng uỷ, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn 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 - 2014 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2008 – 2012: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Viện Khoa học Công nghệ Quân sự
- Từ 2005 - 2008 : 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 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 công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Hà Đô 1

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 13.794.891 cổ phần, chiếm 8,94% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 4.585.743 cổ phần, chiếm 2,97% vốn điều lệ Công ty

Hoàng Thị Phương Điều – Vợ: 4.585.743 cổ phần

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

Hành vi vi phạm pháp luật: 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 CTCP Tập đoàn Hà Đô, Công ty CP Hà Đô 1.
- Từ 2007 - 2014: Đảng uỷ viên, thượng tá QĐND Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Hà Đô; Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hà Đô 1
- Từ 2005 - 2006: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm 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 - 2005: Phó Giám đốc Công ty Hà Đô kiêm Giám đốc Xí nghiệp 1 - Công ty Hà Đô - Bộ Quốc phòng
- Từ 1990 - 2001: Chủ nhiệm công trình xây dựng; Giám đốc Xí nghiệp 1 - Công ty Hà Đô - Bộ Quốc phòng
- Từ 1976 - 1990: Nhập ngũ, trợ lý Ban doanh trại - Phòng Hậu cần - Viện Kỹ thuật - Quân sự - Bộ Quốc phòng

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT

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 31/08/2020: 654.871 cổ phần, chiếm 0,42% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/200: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: Con gái – Đào Thị Hồng Vân giữ 610.335 cổ phần chiếm 0,40% 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:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

Ông Ngô Xuân Quyền: Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên	: Ngô Xuân Quyền
Giới tính	: Nam
Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 01/12/1956
Địa chỉ	: Số 156 Hoàng Sâm, Tổ 35 Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ văn hoá	: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật

Quá trình công tác:

- 2019 - nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2015 - 2018: Nghỉ hưu, tham gia cố vấn kinh tế tư nhân
- Từ 1981 - 2015: Trưởng ban Kinh tế Viện Khoa học quân sự

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT độc lập

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

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 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:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

Ông Hoàng Đình Hùng: Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Hoàng Đình Hùng
Giới tính	: Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 20/12/1964

Địa chỉ : Số 48 Hoàng Sâm, Tổ 35 Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư trắc địa, Kỹ sư Xây dựng cầu đường bộ

Quá trình công tác:

- Từ 2019 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2006 - 2019: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hưng Sơn
- Từ 2005 - 2006: Phó giám đốc Công ty CP Hà Đô 1
- Từ 1998 - 2005: Giám đốc Xí nghiệp thi công cơ giới
- Từ 1992 - 1998: Cán bộ kỹ thuật và chủ nhiệm công trình Công ty Xây dựng Hà Đô

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT

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 31/08/2020: 39.490 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ Công ty.

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 7 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty.

- Nguyễn Thị Lương – Vợ: 7 cổ phần

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

Hành vi vi phạm pháp luật: 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 2018 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô, Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam, thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Za Hưng
- Từ 2005 - 2018: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc 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 - 1999: Tư vấn giám sát thuộc Tập đoàn Daewoo Corp
- Từ 1993 - 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 công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT

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 CP Za Hưng

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 243.018 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ Công ty.

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/8/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 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:	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:

- Từ 2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô, thành viên HĐQT Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn, Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn, Công ty CP Za Hưng, Công ty CP Thủy Điện Sông tranh 4, Công ty CP Đầu tư Khánh Hà, Công ty cổ phần Năng lượng Agrita Quảng Nam.
- Từ 2016 - 2019: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô, thành viên HĐQT Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn, Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn
- Từ 2012 - 2016: Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2007 - 2012: Phó trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty CP tập đoàn Hà Đô
- Từ 2000 - 2007: Chuyên viên phòng Tài chính Kế toán Công ty CP tập đoàn Hà Đô

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc

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 31/08/2020: 38.430 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,02% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 318 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty

- Hồ Thị Cúc – Mẹ đẻ: 318 cổ phần

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

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

Ông Nguyễn Hữu Vinh: Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : Nguyễn Hữu Vinh

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 01/08/1977

Địa chỉ : Nhà số 6, Ngõ 8, phố Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ, kỹ sư Điện tự động

Quá trình công tác:

- Từ 08/2020 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

- Từ 10/2018 – 07/2020: Phó Chủ tịch Ủy ban Phát triển Năng lượng Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

- Từ 01/2018 - 09/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Năng lượng Toàn cầu

- Từ 05/2015 – 12/2017: Trưởng phòng Kỹ thuật Công nghệ, Phó ban Quản lý dự án, Giám đốc Ban Quản lý dự án, Phó Tổng Giám đốc Nhà máy Nhiệt điện Thăng Long

- Từ 03/2008 – 05/2015: Chuyên viên Kỹ thuật, Phó phòng Kỹ thuật, Phó quản đốc phân xưởng vận hành/ Quản đốc phân xưởng vận hành Nhà máy nhiệt điện Đông Triều (Tập đoàn Công nghiệp Than khoáng sản Việt Nam)

- Từ 06/2000 – 02/2008: Trưởng ca Nhà máy, Trưởng kíp Điện Nhà máy Nhiệt điện Phả Lại

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng phòng Quản lý Năng lượng

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

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu tại 31/08/2020: 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 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: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Ông Đinh Văn Võ: Phó Tổng giám đốc

Họ và tên : Đinh Văn Võ

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 03/12/1971

Địa chỉ : Số 7 - Tổ 31 - Ngách 1 - Ngõ 200 Âu Cơ, Tây Hồ, Hà Nội

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng dân dụng và Công nghệ, Kỹ sư Kinh tế xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ

Quá trình công tác:

- Từ 2020 - nay: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2018 - 2019: Giám đốc kỹ thuật – Tập đoàn Nam Cường
- Từ 2016 - 2017: Phó Chánh Văn phòng – Tập đoàn BRG
- Từ 2015 - 2016: Giám đốc Dự án trọng điểm – Công ty CP Địa ốc MB
- Từ 2012 - 2014: Giám đốc BQLDA – VPBank

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc

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

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00% vốn điều lệ Công ty.

Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 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: 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, Hà Nội
Trình độ văn hoá	: 12/12
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế	
Quá trình công tác:	
- Từ 2008 - nay: Chuyên viên kế toán – Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô	
- Từ 2006 - 2007: Kế toán tổng hợp Tập đoàn Nam Cường	
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng	
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có	
Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 31/08/2020: 15.593 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,01% vốn điều lệ Công ty	
Số cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 31/08/2020: 0 cổ phần	
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 31/08/2020: 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:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

10. Tài sản

Bảng 25: Tổng hợp giá trị còn lại tài sản cố định Công ty (hợp nhất) giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1. TSCĐ hữu hình (*)	**2.288.941**	**3.367.531**	**3.884.300**
Nhà cửa vật kiến trúc	1.320.936	1.535.424	1.495.008
Máy móc thiết bị	808.183	1.655.024	2.225.358
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	153.637	152.212	140.622
Dụng cụ văn phòng	5.734	24.744	23.312
Tài sản khác	452	128	-
2. TSCĐ vô hình	**918**	**253.209**	**356.171**
Quyền đầu tư dự án thuỷ điện	-	215.071	220.000
Quyền sử dụng đất	-	37.496	135.058
Phần mềm máy tính	918	642	1.113

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị khoản mục "Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

Bảng 26: Tổng hợp giá trị bất động sản đầu tư của Công ty (hợp nhất) giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020 (*)

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Bất động sản đầu tư cho thuê			
Nguyên giá	678.990	730.218	1.011.138
Trong đó:			
Khách sạn IBIS, Văn phòng cho thuê – 02 Hồng Hà – HCM	*456.682*	-	-
Tầng thương mại dự án Hà Đô Centrosa Garden	-	*82.339*	*192.676*
Tầng hầm dự án Hà Đô Centrosa Garden	-	*90.244*	*253.329*
Văn phòng Hà Đô Airport Building	-	*173.074*	*173.074*
Toà nhà Hà Đô Miền Nam	*127.493*	*127.493*	*127.493*
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	-	*128.865*	*128.865*
Tầng thương mại các khu chung cư (CC1 Dịch Vọng; N10; 183 Hoàng Văn Thái; Nguyễn Văn Công; Hoàng Sâm)	*71.729*	*78.641*	*78.641*
Tầng hầm tại các khu chung cư (CC1 Dịch Vọng; N10)	-	*26.477*	*26.477*
Toà nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	*19.950*	*19.950*	*27.448*
Sân tennis	*3.136*	*3.136*	*3.136*
Giá trị hao mòn lũy kế tổng cộng	(100.548)	(94.841)	(112.305)
Giá trị còn lại	578.442	635.377	898.833
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	**128.865**	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị khoản mục "Bất động sản đầu tư" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

Bảng 27: Tổng hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty (hợp nhất) giai đoạn 2018 – 09 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Dự án Thuỷ điện Đăk Mi 2	-	1.744.725	2.244.732
Dự án Thuỷ điện Sông Tranh 4	304.149	861.614	1.132.297
Dự án Điện mặt trời SP - Infra 1	-	-	-
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại, TP. Nha Trang	155.721	163.671	175.225
Dự án Hà Đô Centrosa Garden	104.481	244.426	-
Các dự án khác	64.084	546.986	513.892
Tổng cộng	**628.436**	**3.561.422**	**4.066.147**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 và BCTC hợp nhất 09 tháng đầu năm 2020 CTCP Tập đoàn Hà Đô

(*) Lưu ý: Theo Thuyết minh số 36 "Trình bày lại dữ liệu tương ứng" tại BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của BCTC hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020. Do đó, giá trị khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tại 31/12/2019 theo BCTC soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 có sự khác biệt với số liệu được trình bày trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019.

11. Kế hoạch chào bán Trái phiếu trong 03 năm tới

Tổ Chức Phát Hành chưa có kế hoạch chào bán trái phiếu ra công chúng trong 03 năm tới, các đợt chào bán trái phiếu cụ thể trong các năm tiếp theo sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành thông qua trên cơ sở kế hoạch kinh doanh từng năm được phê duyệt bởi ĐHĐCĐ.

12. Kế hoạch lợi nhuận các năm tiếp theo

12.1. Kế hoạch lợi nhuận

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 2020 tương đối thận trọng, với những chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng 28: Kế hoạch kinh doanh năm 2020

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020 (*)	Thực hiện năm 2019	% tăng giảm
Doanh thu thuần	5.394	4.342	24,22%
Lợi nhuận sau thuế	1.173	1.117	5,01%
LN sau thuế/ Doanh thu thuần	21,75%	25,72%	n/a
LN sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	n/a	37,44%	n/a

Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

(*) Kế hoạch kinh doanh năm 2020 đã được ĐHĐCĐ thường niên Công ty thông qua ngày 25/04/2020 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ.

12.2. 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 2020 thông qua, 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:

- Tiến hành bàn giao, ghi nhận doanh thu theo tiến độ các căn chung cư tại dự án Hà Đô Centrosa Garden.
- Mở bán Hado Charm Villas (Hoài Đức).
- Đẩy mạnh triển khai xây dựng, tiếp thị và bán hàng tại các dự án Nongtha Central Park (Lào), Sư Vạn Hạnh (quận 10), Dự án Green Lane (Quận 8).
- Tiếp tục hoàn thiện thủ tục đầu tư tại dự án Hỗn hợp Dịch vọng Hà Nội, 62 Phan Đình Giót - Thanh Xuân (Hà Nội), Khu văn phòng Tạ Quang Bửu - Hà Nội, Kha Vạn Cân Linh Trung – Thủ Đức.

- 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, tiếp tục đẩy mạnh thi công dự án thủy điện Sông Tranh 4, Đắk Mi 2 và dự án điện gió 7A nhằm phát điện đúng tiến độ và tìm kiếm các dự án thủy điện, năng lượng tái tạo tiềm năng khác.

13. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận

Với tư cách là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC) 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 Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VCSC 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 Tổ Chức Phát Hành 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 trái phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

14. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành

14.1. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Căn cứ Thuyết minh số 35 "Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng" tại Báo cáo tài chính soát xét hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của Công ty, tính đến ngày 30/06/2020 Công ty có các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng cụ thể như sau:

- ***Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản***

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/06/2020 ước tính là 314 tỷ đồng.

- ***Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng các dự án năng lượng***

Các Công ty dự án của Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai xây dựng và mua sắm thiết bị của các dự án năng lượng của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/06/2020 ước tính là 2.040 tỷ đồng.

- ***Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê***

Tập đoàn, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sàn thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán (30/06/2020), các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

	30/06/2020	31/12/2019
Dưới 1 năm	82.161	49.965
Từ 1 – 5 năm	143.615	92.657
Trên 5 năm	72.722	17.700
Tổng cộng	**298.498**	**160.322**

- ***Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ tiền đất với cơ quan Nhà nước***

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án nhà ở Quận 12, Dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba được chỉ định bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đối với những căn biệt thự chưa bàn giao, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

- ***Cam kết theo các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư***

Theo Hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26/12/2013 và 02/01/2017 giữa Tập đoàn và một đối tác trong đó Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 238,9 tỷ đồng liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Building tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2020, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 202,3 tỷ đồng.

Theo phụ lục số 03/2016 – 03/HĐ-HTKD ngày 20/06/2016 giữa Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp về việc thành lập Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng để triển khai lô đất HH thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy, Tập đoàn có cam kết thanh toán giá trị còn lại của giá phí nhận chuyển nhượng phần diện tích lô đất HH thuộc sở hữu của bên đối tác với số tiền là 5 tỷ đồng.

- ***Cam kết theo Hợp đồng hỗ trợ lãi suất***

Tập đoàn đã ký kết một số thỏa thuận 03 bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Tập đoàn sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm. Để hỗ trợ khách hàng, Tập đoàn cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

14.2. Thông tin về các loại trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn của Tổ Chức Phát Hành

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán chi tiết như sau:

Bảng 29: Thông tin về các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch

STT	Nội dung	Lô 1	Lô 2	Lô 3	Lô 4
1.	Loại trái phiếu phát hành	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	Trái phiếu không chuyển đổi, kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm
2.	Đơn vị tư vấn phát hành	CTCP Chứng khoán VNDirect	CTCP Chứng khoán Bản Việt	CTCP Chứng khoán BảoViệt	CTCP Chứng khoán SSI
3.	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	250.000.000.000	500.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
4.	Ngày phát hành	15/05/2019	12/11/2019	22/05/2020	21/08/2020
5.	Kỳ hạn	02 năm	03 năm	02 năm	02 năm
6.	Lãi suất	Lãi suất năm đầu tiên: 10,5%/năm. Các năm sau được điều chỉnh 12 tháng 1 lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ	Cố định 6%/năm cho toàn bộ kỳ hạn Trái phiếu	Cố định 10,5%/năm cho toàn bộ kỳ hạn Trái phiếu	Cố định 10,5%/năm cho toàn bộ kỳ hạn Trái phiếu

STT	Nội dung	Lô 1	Lô 2	Lô 3	Lô 4
		hạn 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam + 3,7%/năm			
7.	Tài sản đảm bảo	20.728.679 cổ phần của Tổ Chức Phát Hành do ông Nguyễn Trọng Thông nắm giữ	Không có	16.000.000 cổ phần của CTCP Za Hưng do Tổ Chức Phát Hành nắm giữ	16.000.000 cổ phần của CTCP Za Hưng và 9.180.000 cổ phần CTCP Sông Tranh do Tổ Chức Phát Hành nắm giữ
8.	Tổng giá trị trái phiếu đã mua lại theo mệnh giá (đồng)	-	-	-	-
9.	Dư nợ trái phiếu còn lại tính theo mệnh giá tính đến thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này (đồng)	250.000.000.000	500.000.000.000	150.000.000	150.000.000.000

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

15. Các thông tin, tranh chấp liên quan đến Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến trái phiếu chào bán (nếu có)

Không có.

PHẦN 2: THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

V. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN

Mục V này chỉ trình bày tóm tắt (mà không phải toàn bộ) các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này. Các điều khoản và điều kiện đầy đủ của Trái Phiếu (**"Các Điều Kiện Trái Phiếu"**) được quy định tại các hợp đồng đặt mua Trái Phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và các nhà đầu tư (**"Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu"**). Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được chào bán theo Bản Cáo Bạch này và Các Điều Kiện Trái Phiếu được quy định tại Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu, quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu trong Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu được ưu tiên áp dụng.

Ngoài Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu còn chịu sự điều chỉnh của Các Văn Kiện Trái Phiếu. Các Văn Kiện Trái Phiếu được lưu tại địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nêu tại trang đầu của Bản Cáo Bạch) để Nhà Đầu Tư nghiên cứu, xem xét và sao chép (nếu cần).

Một khi đăng ký mua Trái Phiếu, Nhà Đầu tư (i) được coi là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Kiện Trái Phiếu, Các Văn Kiện Trái Phiếu, (ii) phụ thuộc vào việc đã thanh toán đầy đủ tiền mua Trái Phiếu, được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

1. Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2010/QH12 do Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010 và Luật số 35/2018QH14 do Quốc hội thông qua ngày 20/11/2018);
- 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; như được sửa đổi bởi Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Nghị quyết số 147/NQ-HĐQT ngày 27/11/2020 của HĐQT Tổ Chức Phát Hành thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt

chào bán và hồ sơ chào bán ra công chúng trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.

2. Loại hình và đặc điểm Trái Phiếu

Các Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan). Các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

3. Lãi Suất

Cố định 10,25%/năm cho toàn bộ kỳ hạn của Trái Phiếu.

4. Kỳ Hạn Trả Lãi

Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày tròn 06 (sáu) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

5. Mệnh Giá

Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng)

6. Tổng Số Trái Phiếu Dự Kiến Chào Bán

Tổng số lượng các Trái Phiếu dự kiến chào bán là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) Trái Phiếu tương đương giá trị 250.000.000.000 VND (hai trăm năm mươi tỷ đồng) tính theo mệnh giá, được phát hành làm 02 đợt, cụ thể như sau:

- Đợt 1: Số lượng Trái Phiếu chào bán ra công chúng: 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) Trái Phiếu tương đương giá trị 210.000.000.000 VND (hai trăm mười tỷ đồng) tính theo mệnh giá.
- Đợt 2: Số lượng Trái Phiếu chào bán ra công chúng: 400.000 (bốn trăm nghìn) Trái Phiếu tương đương giá trị 40.000.000.000 VND (bốn mươi tỷ đồng) tính theo mệnh giá.

7. Giá Chào Bán Dự Kiến

Giá chào bán dự kiến là 100.000 VND (một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.

8. Phương Pháp Tính Giá

Phương pháp tính giá của các Trái phiếu là 100% mệnh giá.

9. Phương Thức Phân Phối

Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua Đại Lý Phát Hành là Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt

10. Thời Gian Phân Phối Trái Phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy chứng nhận chào bán Trái Phiếu ra công chúng ("Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng") do UBCKNN cấp, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối Các Trái Phiếu thành 02 đợt (với điều kiện là khoảng cách giữa Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng sau với Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng trước không quá 12 (mười hai) tháng, phù hợp với quy định pháp luật liên quan) với thời gian của các đợt chào bán dự kiến như sau:

- Đợt 1: Quý IV/2020 - Quý I/2021, tối đa 210.000.000.000 đồng với kỳ hạn 02 năm (Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.01);
- Đợt 2: Quý I/2021 - Quý II/2021, tối đa 40.000.000.000 đồng với kỳ hạn 02 năm (Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.02).

(Mỗi đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng nêu trên là một "Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng").

Cụ thể, lịch trình phân phối Trái Phiếu dự kiến từng Đợt Chào Bán Trái Phiếu Công Chúng như sau:

STT	Nội dung	Thời gian (ngày)
I	**Lịch trình phân phối trái phiếu đợt 1**	
1	Tổ Chức Phát Hành nhận Giấy chứng nhận chào bán từ UBCKNN	T
2	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T+1 - T+5
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	T+1 - T+21
4	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	T+22
5	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	T+23 – T+26
6	Tổ Chức Phát Hành giải toả tiền từ Tài Khoản Phong Tỏa	T+27
II	**Lịch trình phân phối trái phiếu đợt 2**	

STT	Nội dung	Thời gian (ngày)
1	Tổ Chức Phát Hành bắt đầu công bố thông tin về đợt chào bán (sau khi đã hoàn thành chào bán và xác nhận kết quả chào bán Trái Phiếu đợt 1 với UBCKNN	T'
2	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	T'+1 – T'+21
3	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	T'+22
4	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	T'+23 – T'+26
5	Tổ Chức Phát Hành giải toả tiền từ Tài Khoản Phong Tỏa	T'+27

Ghi chú:

- *Thời hạn phân phối trái phiếu ("**Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu**") của từng đợt không được kéo dài quá 90 ngày theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015;*
- *Khoảng cách giữa Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng sau với Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng trước không quá 12 (mười hai) tháng.*

11. Đăng Ký Mua Trái Phiếu

a. Thời hạn chào bán: Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng ("**Bản Thông Báo Phát Hành**") theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu.

b. Tổng số lượng chào bán: 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) Trái Phiếu, trong đó:

- Số lượng Trái Phiếu chào bán ra công chúng đợt 1: 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) Trái Phiếu
- Số lượng Trái Phiếu chào bán ra công chúng đợt 2: 400.000 (bốn trăm nghìn) Trái Phiếu

c. Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu áp dụng cho cả 02 đợt phát hành:

- Đối với tổ chức: tối thiểu 10.000.000.000 VND (mười tỷ đồng) mệnh giá Trái Phiếu
- Đối với cá nhân: tối thiểu 5.000.000.000 VND (năm tỷ đồng) mệnh giá Trái Phiếu

d. Phương thức đăng ký mua và thanh toán: Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho các nhà đầu

tư theo nguyên tắc công khai, công bằng. Trường hợp tổng số lượng Trái Phiếu đặt mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép chào bán trong Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải phân phối hết số lượng Trái Phiếu được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Trường hợp tổng số lượng Trái Phiếu đặt mua bằng hoặc nhỏ hơn số lượng Trái Phiếu được phép chào bán trong Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối cho mỗi nhà đầu tư số lượng Trái Phiếu bằng 100% số lượng Trái Phiếu mà nhà đầu tư đó đăng ký mua. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành tại thông báo phát hành có liên quan; và (ii) thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật.

e. Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản theo hướng dẫn đặt mua của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành tại các thông báo phát hành có liên quan.

f. Quyền lợi của nhà đầu tư Trái Phiếu: Nhà đầu tư sau khi hoàn thành việc mua Trái Phiếu sẽ được ghi tên trong Sổ Đăng Ký với tư cách là Người Sở Hữu Trái Phiếu, được cấp Giấy Chứng Nhận Trái Phiếu và được hưởng các quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu.

g. Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành, nhà đầu tư sẽ nhận Giấy Chứng Nhận Trái Phiếu tại địa điểm mà nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán tiền mua Trái Phiếu.

h. Đối tượng được đăng ký mua: Tổ chức và cá nhân, trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

i. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trong trường hợp số lượng đặt mua lớn hơn tổng số lượng Trái Phiếu được phép chào bán:

   (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn phản hồi của UBCKNN về báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành.

   (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

j. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu trong trường hợp số lượng Trái Phiếu đặt mua của nhà đầu tư không đáp ứng đủ số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu được quy định tại điểm (c) nêu trên:

   (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn

phản hồi của UBCKNN về báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành.

(ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

12. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

a. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu;

b. Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;

c. Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật;

d. Được cấp Giấy Chứng Nhận Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu;

e. Được tham dự Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;

f. Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu, được đối xử công bằng khi thực hiện các quyền liên quan đến Trái Phiếu; và

g. Các quyền khác theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

13. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Cho đến khi nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và thoả thuận với Tổ Chức Phát Hành ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**").

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại ngày phát hành Trái Phiếu. Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đăng ký mua và trở thành chủ sở hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị thay thế và được bổ nhiệm mới khi được thông qua bởi những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều 14.7 Các Điều

Kiện Trái Phiếu.

14. Niêm Yết Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đưa toàn bộ Trái Phiếu của mỗi Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng vào giao dịch trên thị trường có tổ chức trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày kết thúc từng Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng. Theo Các Điều Kiện Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán sau khi Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu đã đáp ứng các điều kiện để đăng ký và niêm yết Trái Phiếu theo các quy định có liên quan và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

15. Cam Kết về bảo đảm

15.1. Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm

Ngân hàng TMCP An Bình – chi nhánh Sài Gòn – PGD Khánh Hội được lựa chọn làm tổ chức nhận và quản lý các tài sản bảo đảm ("Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm"/ "Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm") nhằm đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh, thay mặt và vì quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến tài sản bảo đảm.

15.2. Hình thức bảo đảm

Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của bên thứ ba, chi tiết nêu tại Mục 15.3 dưới đây.

15.3. Tài Sản Bảo Đảm

a. Bên bảo đảm: Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn

- Địa chỉ: 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số doanh nghiệp: 0314469346 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/06/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 25/08/2020.
- Ngành nghề đăng ký kinh doanh:
  + Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội). Chi tiết: hoạt động mua bán nợ;
  + Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp lý);
  + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  + Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo kỹ năng sống, kỹ năng

quản lý; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Đào tạo nói trước công chúng; Dạy máy tính; Dịch vụ dạy kèm; Giáo dục dự bị; Các khóa dạy phê bình, đánh giá chuyên môn (trừ dạy về tôn giáo; các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể);

+ Giáo dục nhà trẻ;
+ Giáo dục mẫu giáo;
+ Giáo dục tiểu học;
+ Giáo dục trung học cơ sở;
+ Giáo dục trung học phổ thông;
+ Đào tạo sơ cấp;
+ Đào tạo trung cấp. Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở);
+ Đào tạo cao đẳng. Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở);
+ Đào tạo đại học. Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở);
+ Đào tạo thạc sỹ. Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở);
+ Đào tạo tiến sỹ. Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở);
+ Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy);
+ Giáo dục văn hoá nghệ thuật (trừ hoạt động của các sàn nhảy);
+ Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;

- Vốn điều lệ đăng ký: 440.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 440.000.000.000 đồng
- Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành sở hữu 73,6% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn

b. Chi tiết về Tài Sản Bảo Đảm

Tài Sản Đảm Bảo gồm:

(i) Quyền sử dụng đất của khu đất ("**Khu Đất**") với thông tin chi tiết như sau:

- Thửa đất số 5, 91
- Tờ bản đồ số 9, 63 (Theo tài liệu năm 2003)
- Địa chỉ: Phường Linh Trung, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích 27.125,8 m2 (Bằng chữ: Hai mươi bảy ngàn một trăm hai mươi lăm phẩy tám mét vuông);

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 18 tháng 03 năm 2048;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất do xử lý nợ được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất: Công Ty Cổ Phần Minh Long Đông Sài Gòn; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0314469346 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 25/08/2020; Địa chỉ trụ sở chính: 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh;
- Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số DA 024499, số vào sổ cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất: CT 80970 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2020;

(ii) Các trường hợp sau cũng thuộc Tài Sản Bảo Đảm:

- Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, giá trị đầu tư còn lại vào đất, giá trị tăng thêm từ việc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo Khu Đất (bao gồm nhưng không giới giới hạn: Cây lâu năm và tài sản khác gắn liền với đất; Các trang thiết bị kèm theo);
- Quyền tài sản phát sinh từ Khu Đất;
- Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp Đồng Được Thế Chấp theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm;
- Tài Khoản theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm;
- Tiền Bảo Hiểm và tất cả quyền, lợi ích, quyền tài sản và các khoản phải thu phát sinh từ các Hợp Đồng Bảo Hiểm theo quy định tại Các Văn Kiện Bảo Đảm;
- Trường hợp Khu Đất bị quy hoạch, giải tỏa, thu hồi một phần hay toàn bộ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến Khu Đất được đền bù cũng thuộc Tài Sản Bảo Đảm. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được toàn quyền thay mặt nhận số tiền bồi thường hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến Khu Đất;
- Trường hợp Khu Đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Bên Bảo Đảm được bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư thì nhà ở, đất ở tái định cư đương nhiên trở thành Tài Sản Bảo Đảm thay thế cho Khu Đất bị nhà nước thu

hồi. Bên Bảo Đảm phải phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để hoàn thiện các thủ tục thay thế Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp không thể thực hiện được thủ tục thay thế Tài Sản Bảo Đảm vì bất cứ lý do gì thì nhà ở, đất ở tái định cư vẫn thuộc Tài Sản Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm vẫn có toàn quyền xử lý nhà ở, đất ở tái định cư;

- Nếu Khu Đất bị thiệt hại do lỗi của Bên Thứ Ba thì toàn bộ số tiền đền bù cũng thuộc Tài Sản Bảo Đảm;
- Mọi tiện ích, công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật tại Khu Đất nêu trên được xây dựng trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp Khu Đất hoặc đang trong quá trình đầu tư, xây dựng, nghiệm thu, ngay cả trong trường hợp chưa được chứng nhận quyền sở hữu.
- Tất cả tài sản, quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Bên Bảo Đảm được hoặc sẽ được nhận để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất, chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi, bổ sung hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập tại Điều này.

c. Giá trị Khu Đất

- Tổ chức định giá: Công Ty Cổ Phần Giám Định Và Thẩm Định Tài Sản Việt Nam
  + Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sky City Tower A, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
  + Điện thoại: (024) 6269 6839
- Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm: Theo Chứng Thư Thẩm Định Giá số 10.22-7A/2020/CT-VAE do Công Ty Cổ Phần Giám Định Và Thẩm Định Tài Sản Việt Nam phát hành ngày 18/11/2020, giá trị của Khu Đất là: 351.626.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi mốt tỷ, sáu trăm hai mươi sáu triệu đồng).

16. Mua Lại Trái Phiếu

16.1 Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình trong các trường hợp sau:

(a) Vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu trước hạn khi nhận được yêu cầu từ Người Sở Hữu Trái Phiếu với tổng khối lượng Trái Phiếu mua lại theo yêu cầu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu không vượt quá 50% (năm mươi phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã được phát hành với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo bằng văn bản tới Tổ Chức Phát Hành trước ngày thực hiện mua lại ("Ngày Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu") tối thiểu 90 (chín mươi) ngày. Tổ Chức Phát Hành cam kết

thực hiện mua lại bằng bất kỳ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu. Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại lớn hơn 50% (năm mươi phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã được phát hành, thì khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại số Trái Phiếu bằng đúng 50% (năm mươi phần trăm) tổng khối lượng Trái Phiếu đã được phát hành và số Trái Phiếu được mua lại của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu đã đề nghị mua lại được xác định theo tỷ lệ số Trái Phiếu đã đề nghị mua lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó so với tổng số Trái Phiếu đề nghị mua lại và được làm tròn xuống số nguyên gần nhất; hoặc

(b) Tổng số lượng Trái Phiếu chào bán thành công của mỗi Đợt Phát Hành theo bản công bố thông tin xác nhận kết quả đợt chào bán nhỏ hơn 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số lượng Trái Phiếu đăng ký chào bán của mỗi Đợt Phát Hành theo Bản Cáo Bạch. Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại Trái Phiếu trước hạn khi và theo yêu cầu từ Người Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi thông báo bằng văn bản tới Tổ Chức Phát Hành trước Ngày Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu tối thiểu 30 (ba mươi) ngày. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện mua lại bằng bất kỳ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu.

16.2 Mua Lại Trước Hạn Theo Đề Nghị Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành vào bất kỳ thời điểm nào sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Việc mua lại trước hạn được thực hiện đối với các Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện thủ tục đăng ký bán lại Trái Phiếu theo Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành chỉ mua lại một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và số Trái Phiếu mà những Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại lớn hơn số Trái Phiếu được chào mua theo Thông Báo Mua Lại, thì khi đó số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó so với tổng số Trái Phiếu của toàn bộ những Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký bán lại và nếu cần thiết, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất.

17. Các loại thuế và phí có liên quan đến trái phiếu

17.1. Thuế thu nhập cá nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

i. Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **"Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân"**).

ii. Nghị định số 65/2013/NĐ–CP ngày 27/06/2013 của Chính phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ–CP ngày 01/10/2014 sửa đổi, một số

điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;

iii. Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;

iv. Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/08/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/08/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/01/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/06/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/03/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

v. Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ–CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

vi. Thông tư số 92/2015/TT–BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Căn cứ vào các văn bản nêu trên:

Thu nhập từ đầu tư bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán, thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

17.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

i. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế;

ii. Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;

iii. Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ–CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

iv. Thông tư số 103/2014/TT–BTC ngày 06/08/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam;

v. Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/08/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/08/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/01/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/06/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/03/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

vi. Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ–CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

vii. Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;

viii. Thông tư số 96/2015/TT–BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số

điều của Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/06/2014, Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/08/2014, Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 01/01/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 01/01/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%. Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu

thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Phát Hành có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Phát Hành tin rằng làm như vậy là đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

17.3. Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng như sau:

i. Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19/06/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 06/04/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.

ii. Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế; Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế;

iii. Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ–CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.

iv. Thông tư số 119/2014/TT–BTC ngày 25/08/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT–BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT–BTC ngày 15/08/2013, Thông tư số 219/2013/TT–BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT–BTC ngày 10/01/2013, Thông tư số 85/2011/TT–BTC ngày 17/06/2011, Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/03/2014 và Thông tư số 78/2014/TT–BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

v. Thông tư số 151/2014/TT–BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ–CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;

vi. Thông tư số 26/2015/TT–BTC ngày 27/02/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ–CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT–BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;

vii. Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/08/2016 hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế giá trị gia tăng.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

18. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua Trái Phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Số tài khoản: 0171004953068
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng Giao dịch Khánh Hội

19. Các sự kiện vi phạm của Trái Phiếu

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được xem là một sự kiện vi phạm (***Sự Kiện Vi Phạm***) của Trái Phiếu:

(a) Không Thanh Toán: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ (i) bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu hoặc (ii) bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu hoặc (iii) bất kỳ khoản tiền phí, phạt vi phạm hoặc thanh toán khác vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền đó mà việc không thanh toán đó kéo dài quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán có liên quan;

(b) Vi Phạm Mục Đích Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích sử dụng nguồn vốn có được từ việc phát hành Trái Phiếu như đã nêu tại Bản Cáo Bạch theo Nghị

Quyết của Hội Đồng Quản Trị số 147/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành;

(c) Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phê Duyệt Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm Phê Duyệt Phát Hành Trái Phiếu theo Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị số 147/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó;

(d) Phá Sản, Giải Thể: Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố bất kỳ Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm bị lâm vào tình trạng phá sản (hoặc tương đương) theo quy định của pháp luật về phá sản của Việt Nam hoặc có quyết định (tự nguyện hoặc bắt buộc) về việc thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm, trừ trường hợp phá sản hoặc giải thể Công Ty Con của Tổ Chức Phát Hành (không phải là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Điện Gió Hà Đô Thuận Nam) (i) do tái cấu trúc lại hoạt động của tập đoàn, hoặc (ii) việc phá sản hoặc giải thể này không làm giảm quá 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị đầu tư vào tất cả các Công Ty Con của Tổ Chức Phát Hành tại báo cáo tài chính riêng lẻ quý gần nhất;

(e) Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với tài sản hoặc doanh thu giá trị trên 51% (năm mươi mốt phần trăm) tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính riêng lẻ tại thời điểm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;

(f) Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh: Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành, bao gồm không giới hạn việc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng hoạt động các dự án hoặc nhà máy thủy điện hoặc nhà máy điện gió, bao gồm cả Dự Án Điện Gió 7A, của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Điện Gió Hà Đô Thuận Nam hoặc có bất kỳ hành động nào làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu tương đương của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm bị thu hồi hoặc hủy bỏ mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu (để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do

việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điểm d nêu trên);

(g) Bất Hợp Pháp: Việc Tổ Chức Phát Hành thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào hoặc việc cầm cố, thế chấp hoặc bằng bất cứ cách thức nào sử dụng tài sản để đảm bảo cho Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;

(h) Cam kết/bảo đảm sai: Bất kỳ cam kết, cam đoan, bảo đảm hoặc tuyên bố nào do Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đưa ra theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác được chứng minh là đã bị vi phạm hoặc đã sai, không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn vào thời điểm các cam kết, cam đoan, bảo đảm và tuyên bố này được đưa ra mà không thể khắc phục hoặc không khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó;

(i) Mất khả năng thanh toán: Tổ Chức Phát Hành (i) mất khả năng thanh toán, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình, hoặc (ii) đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc bị kiểm soát phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình, hoặc (iii) tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình hoặc (iv) thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyển nhượng, thoả thuận hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình hoặc (v) lâm vào tình trạng khác làm phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản;

(j) Vi phạm chéo: Tổ Chức Phát Hành (i) không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản nợ nào của mình đối với bất kỳ Tổ Chức, Cá Nhân có giá trị từ 100 (một trăm) tỷ đồng Việt Nam trở lên khi đến hạn khoản nợ đó (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với khoản nợ đó), hoặc (ii) có bất kỳ khoản nợ nào có giá trị từ 100 tỷ của Tổ Chức Phát Hành bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định hoặc có bất kỳ hoạt động xử lý tài sản bảo đảm nào liên quan đến các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành do Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ đó, hoặc (iii) không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ khoản nợ nào có giá trị từ 100 tỷ của bất kỳ tổ chức cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;

(k) Cho Phép Và Chấp Thuận: Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được

tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết Trái Phiếu trên Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó;

(l) Vi Phạm Nghĩa Vụ Hay Cam Kết Về Tài Sản Bảo Đảm: Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ Bên Bảo Đảm nào khác (nếu có) vi phạm nghĩa vụ hay không thực hiện cam kết về Tài Sản Bảo Đảm tại Điều 7 và tại Các Văn Kiện Bảo Đảm và vi phạm đó không được khắc phục trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc liên tục từ ngày bắt đầu;

(m) Vi Phạm Cam Kết Về Tài Trợ Dự Án Điện Gió Số 7A: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện cam kết về việc đảm bảo sẽ hoàn thành thủ tục ký kết hợp đồng tín dụng với (các) tổ chức tín dụng để tài trợ vốn vay đầu tư thực hiện Dự Án Điện Gió Số 7A trước ngày 31/12/2020;

(n) Tạm ngừng hoạt động kinh doanh: Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm tạm ngừng hoặc có nguy cơ tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể các hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành, bao gồm không giới hạn việc tạm ngừng hoặc có nguy cơ tạm ngừng việc hoạt động của các dự án hoặc nhà máy thủy điện hoặc nhà máy điện gió, bao gồm cả Dự Án Điện Gió Số 7A, của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Điện Gió Hà Đô Thuận Nam hoặc Bên Bảo Đảm được tạm ngừng hoạt động liên quan đến việc tổ chức lại và công ty được thành lập hoặc còn tồn tại sau khi tổ chức tại tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu;

(o) Tình trạng khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm: (i) Có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành; hoặc người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm hoặc tổ chức phát hành cổ phần dùng làm Tài Sản Bảo Đảm là tổ chức bị truy cứu trách nhiệm hình sự (bị bắt, khởi tố, truy tố, xét xử, chấp hành hình phạt tù...); hoặc (ii) Bên Bảo Đảm là cá nhân chết, mất tích hoặc bị tuyên bố chết, mất tích; hoặc (iii) Tổ chức thực hiện kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính năm hoặc báo cáo tài chính bán niên của Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm đưa ra ý kiến kiểm toán hoặc soát xét không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần; hoặc (iv) Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm vi phạm các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong

hoạt động, hạn mức đầu tư theo pháp luật (nếu có); hoặc (v) Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm có hành vi vi phạm pháp luật Thuế dẫn đến một Thay Đổi Bất Lợi Đáng Kể đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm;

(p) Các sự kiện tương tự: Bất kỳ sự kiện nào có ảnh hưởng tương tự như bất kỳ sự kiện nào nêu tại các đoạn trên và các sự kiện khác được quy định tại các Tài Liệu Phát Hành. Để tránh hiểu nhầm, trường hợp Trái Phiếu phát hành đợt 1 và/hoặc đợt 2 được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm có phát sinh Sự Kiện Vi Phạm thì cũng là Sự Kiện Vi Phạm của Trái Phiếu đợt 1 và/hoặc đợt 2.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ các Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng dự kiến 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn) sẽ được sử dụng cho mục đích cụ thể như sau:

(i) Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 1 (Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.01, tổng mệnh giá phát hành 210.000.000.000 đồng, dự kiến phát hành Quý IV/2020 – Quý I/2021): Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hà Đô đầu tư góp vốn 210.000.000.000 đồng (Hai trăm mười tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam (là công ty con 100% vốn của Công ty). Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận; và

(ii) Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng 2 (Trái Phiếu HDG.Bond.2020.03.02, tổng mệnh giá phát hành 40.000.000.000 đồng, dự kiến phát hành Quý I – Quý II/2021): Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hà Đô đầu tư góp vốn 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (là công ty con của Công ty). Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam.

2. Thông tin sơ bộ về phương án sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu

2.1. Dự Án Điện Gió Số 7A

2.1.1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Nhà máy điện gió 7A
- Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: công trình công nghiệp năng lượng nhóm A, cấp I, quy mô công suất 50 MW.
- Chủ đầu tư: Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Điện Gió Hà Đô Thuận

Nam (Tổ Chức Phát Hành sở hữu 100% vốn điều lệ của công ty này)

- Địa điểm xây dựng: xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận
- Giá trị tổng mức đầu tư (sau thuế): khoảng 1.845,74 tỷ đồng (Một nghìn tám trăm bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Giá trị tổng mức đầu tư này đã được Hội đồng thành viên Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Điện Gió Hà Đô Thuận Nam phê duyệt tại Quyết định số 158/QĐ-HĐTV ngày 06/10/2020, điều chỉnh giảm so với giá trị tổng mức đầu tư (*1.855 tỷ đồng*) tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1558/QĐ-UBND ngày 20/09/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Ninh Thuận. Nguyên nhân giảm tổng mức đầu tư chủ yếu do chủ đầu tư đã đàm phán, ký kết được các hợp đồng cung cấp thiết bị, dịch vụ có giá trị thấp hơn so với dự toán được phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1558/QĐ-UBND.
- Ngày dự kiến vận hành thương mại: Quý III/2021
- Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: các tiêu chuẩn, quy chuẩn của Việt Nam và một số tiêu chuẩn của quốc tế được áp dụng
- Nhà thầu khảo sát: Công ty cổ phần Tư vấn Khảo sát và Dịch vụ Trắc địa bản đồ
- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Viện Năng lượng.

2.1.2. Hồ sơ pháp lý của dự án

- Văn bản số 911/TTg-CN ngày 15/07/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch danh mục lưới điện đấu nối các dự án điện gió;
- Văn bản số 1283/BCT-ĐL ngày 27/02/2020 của Bộ Công thương về việc bổ sung quy hoạch phương án đấu nối nhà máy điện gió số 7A vào hệ thống điện quốc gia;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 1558/QĐ-UBND ngày 20/09/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Ninh Thuận về việc chấp nhận nhà đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô đầu tư dự án nhà máy điện gió số 7A -50MW tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;
- Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 18/05/2020 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Ninh Thuận về việc điều chỉnh Quyết định Chủ trương đầu tư số 1558/QĐ-UBND ngày 20/09/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự án Nhà máy điện gió số 7A;
- Quyết định số 1775/UBND_KTTH ngày 18/05/2020 về việc giãn tiến độ thực hiện dự án Nhà máy điện gió số 7A;
- Thỏa thuận đấu nối số 2142/EVNNPT-TTĐN ngày 12/06/2020 giữa Tổng Công ty truyền tải điện Quốc gia và Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô về việc đấu nối dự án nhà máy điện gió số 7A;
- Văn bản số 2040/ĐĐQG-CN ngày 24/06/2020 của Trung tâm điều độ Hệ thống điện quốc gia về thỏa thuận thiết kế kỹ thuật hệ thống SCADA & viễn thông dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận;
- Văn bản số 1627/UBND-KTTH ngày 06/05/2020 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Ninh Thuận về chấp thuận hướng tuyến đường dây 110kV đấu nối dự án Nhà máy điện gió số 7A;
- Văn bản số 1895/EVN-KH ngày 30/03/2020 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc

chấp thuận nguyên tắc mua điện của dự án NMĐG số 7A, tỉnh Ninh Thuận;

- Hợp đồng mua bán điện số 11/2020/HĐ-NMĐG-7A.NT ngày 20/11/2020 giữa Tập đoàn Điện lực Việt Nam và Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam;
- Văn bản số 308/TC-QC ngày 02/07/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận;
- Văn bản số 1985/SXD-QHKT&NƠ ngày 26/06/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng Dự án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Nhà máy điện gió số 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;
- Công văn số 216/KHNL-TT3 ngày 03/08/2020 của Viện Khoa học Năng lượng (Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam) về việc báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận;
- Văn bản số 2078/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 06/07/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc miễn giấy phép xây dựng cho Dự án Nhà máy điện gió 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;
- Công văn số 1421/ĐL-NLTT ngày 15/09/2020 của Cục Điện lực và Năng lượng Tái tạo (Bộ Công thương) về việc báo cáo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận;
- Quyết định số 158/QĐ-HĐTV ngày 06/10/2020 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam về việc phê duyệt đầu tư dự án Nhà máy điện gió số 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
- Nghị quyết HĐQT số 33/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 03 năm 2020 về việc thông qua các nội dung liên quan tới dự án Điện gió 7A tại tỉnh Ninh Thuận.

2.1.3. Tình hình triển khai dự án

Tình hình triển khai dự án được tổng hợp trong bảng dưới đây:

Bảng 30: Tình hình triển khai dự án Nhà máy điện gió số 7A

STT	Các hạng mục chính cần triển khai	Tiến độ thực hiện
I	**Về tiến độ pháp lý**	
1	Bổ sung quy hoạch và Quyết định chủ trương đầu tư	Dự án đã được bổ sung quy hoạch điện lực quốc gia và đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo các văn bản sau: - Văn bản số 911/TTg-CN ngày 15/07/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch danh mục lưới điện đấu nối các dự án điện gió;

		- Văn bản số 1283/BCT-ĐL ngày 27/02/2020 của Bộ Công thương về việc bổ sung quy hoạch phương án đấu nối nhà máy điện gió số 7A vào hệ thống điện quốc gia; - Quyết định chủ trương đầu tư số 1558/QĐ-UBND ngày 20/09/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Ninh Thuận về việc chấp nhận nhà đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô đầu tư dự án nhà máy điện gió số 7A -50MW tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (được điều chỉnh theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 18/05/2020).
2	Đấu nối	Dự án đã có chấp thuận đấu nối Nhà máy với Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia (EVNNPT) theo Thỏa thuận đấu nối số 2142/EVNNPT-TTĐN ngày 12/06/2020
3	Hợp đồng mua bán điện	Dự án đã được Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) chấp thuận mua bán điện theo các văn bản sau: - Văn bản số 1895/EVN-KH ngày 30/03/2020 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc chấp thuận nguyên tắc mua điện của dự án NMĐG số 7A, tỉnh Ninh Thuận; - Hợp đồng mua bán điện số 11/2020/HĐ-NMĐG-7A.NT ngày 20/11/2020 giữa Tập đoàn Điện lực Việt Nam và Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam.
4	Giấy phép xây dựng	Dự án được miễn phép xây dựng theo Văn bản số 2078/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 06/07/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc miễn giấy phép xây dựng cho Dự án Nhà máy điện gió 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
5	Hồ sơ pháp lý đang triển khai	- Thẩm định thiết kế kỹ thuật từ Bộ Công Thương, dự kiến hoàn thành trong tháng 01/2021; - Phê duyệt phòng cháy chữa cháy cho dự án, dự kiến hoàn thành trong tháng 04/2021; - Giấy phép hoạt động điện lực, dự kiến hoàn thành trong tháng 05/2021; - Giấy phép vận hành thương mại (CO)D toàn bộ nhà máy, dự kiến hoàn thành trong tháng 09/2021.
II	**Về tiến độ thi công**	
1	Hạ tầng – chuẩn bị dự án	- Đã hoàn thành tuyến đường quốc lộ vào dự án; - Hoàn thành đến 70% hai tuyến đường kết nối đến các trụ tua bin trong nhà máy; - Đã giải phóng xong 14ha mặt bằng dự án, khu vực bãi cẩu và tập kết vật liệu. Đối với đường dây: đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 20 trụ trên tổng số 40 trụ, dự kiến hoàn thành vào đầu tháng 2/2021. - Đã hoàn thành hạng mục cấp điện nước phục vụ thi công

2	Thiết bị	- Đã ký hợp đồng cung cấp thiết bị (tua bin) với nhà thầu Enercon của Đức với tổng giá trị 30,6 triệu EUR; - Dự kiến thiết bị sẽ về cảng trong tháng 03/2021.
3	Trạm biến áp	- Dự kiến sẽ hoàn thành xây dựng toàn bộ trạm, đường cáp nội bộ, đường dây trong tháng 04/2021; - Hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu đấu nối dự kiến trong tháng 05/2021.

2.1.4. Các nội dung chính của Báo cáo nghiên cứu khả thi

2.1.4.1. Mục đích/Sự cần thiết đầu tư công trình Nhà máy điện gió số 7A

Theo Quyết định số 667/QĐ-BCT ngày 01/03/2018 của Bộ Công thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2016 – 2015, có xét đến năm 2035, nhu cầu công suất phụ tải của tỉnh Ninh Thuận (nơi dự án đứng chân) bao gồm cả nhu cầu phụ tải cho dự án Khu công nghiệp Cà Ná đến năm 2020, 2025, 2030, 2035 lần lượt là 157,9 MW, 341,2 MW, 566,7 MW, 815,2 MW. Như vậy có thể thấy tính riêng cho tỉnh Ninh Thuận thì nhu cầu điện phục vụ cho việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh trong các năm tới là khá cao.

Xét phạm vi khu vực các tỉnh phía Nam, theo điều chỉnh tổng sơ đồ VII đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nhu cầu phụ tải khu vực miền Nam các năm 2020, 2025, 2030 lần lượt là 19.666 MW, 29.415 MW, 42.521 MW. Do vậy để đáp ứng nhu cầu phụ tải khu vực miền Nam trong giai đoạn tới, tránh tình trạng thiếu hụt tình trạng thiếu điện như hiện nay, hệ thống điện Việt Nam nói chung và miền Nam nói riêng cần phải tích cực tăng cường nguồn công suất từ các nhà máy điện và lưới điện mới có thể đáp ứng nhu cầu phụ tải trong những năm tới của tỉnh Ninh Thuận nói riêng và khu vực miền Nam nói chung.

Xây dựng các nhà máy điện mặt trời, điện gió nói chung và phát triển nhà máy điện gió số 7A nói riêng cũng góp phần phát triển nguồn năng lượng sạch đảm bảo cam kết quả Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị lần thứ 21 các Bên tham gia Công ước khung của Liên Hợp Quốc về Biến đổi khí hậu (COP21) tháng 11/2015. Theo đó, Việt Nam cam kết sẽ giảm 8% lượng phát thải khí nhà kính vào năm 2030 và có thể giảm đến 25% nếu nhận được hỗ trợ hiệu quả từ cộng đồng quốc tế.

Các nhà máy điện gió khi đi vào hoạt động sẽ cung cấp điện cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận, góp phần đảm bảo an ninh năng lượng Quốc gia thay thế các nguồn năng lượng hóa thạch khác, khai thác hiệu quả tiềm năng gió tại địa phương và tạo thêm công ăn việc làm cho người dân địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

2.1.4.2. Kế hoạch triển khai dự án

Quy trình quản lý và thực hiện dự án Nhà máy điện gió số 7A được lập và thực hiện trên cơ sở các yêu cầu và quy định sau:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng ban hành;
- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP;
- Thông tư số 18/2016/TT-BXD – Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình.
- Ngoài ra cần tuân thủ theo các quy trình quy phạm thi công và nghiệm thu các công trình xây dựng cơ bản đối với từng khâu, từng hạng mục và chi tiết từng loại công tác xây dựng.

Về tổng thể, các giai đoạn chính đầu tư phát triển dự án bao gồm:

- Giai đoạn quy hoạch (đã thực hiện);
- Giai đoạn chuẩn bị dự án (đã thực hiện);
- Giai đoạn phát triển dự án (đang triển khai);
- Giai đoạn thực hiện dự án.

2.1.4.3. Các đối tác tham gia

- Nhà thầu cung cấp tuabin gió: Enercon GmbH (Đức);
- Nhà thầu khảo sát: Công ty cổ phần Tư vấn Khảo sát và Dịch vụ Trắc địa bản đồ
- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Viện Năng lượng
- Nhà thầu thiết kế, cung cấp vật tư và thi công Trạm biến áp: Liên danh Toji & Pacific

2.1.4.4. Quy mô tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư của dự án được lập dựa trên các tiêu chuẩn, định mức theo quy định pháp luật hiện hành. Tổng mức đầu tư được thể hiện theo bảng dưới đây:

Bảng 31: Tổng mức đầu tư dự án Điện gió 7A

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Hạng mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế	
				Tỷ đồng	Qui đổi ra USD
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	40,00	-	40,00	1.713.062,10
II	Chi phí xây dựng	235,21	23,52	258,73	11.080.664,99
III	Chi phí thiết bị	1.050,27	105,03	1.155,30	49.477.602,18

STT	Hạng mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế	
				Tỷ đồng	Qui đổi ra USD
IV	Chi phí quản lý dự án	55,21	-	55,21	2.364.414,96
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	42,03	4,20	46,23	1.980.008,21
VI	Chi phí khác	115,54	1,13	116,67	4.996.426,43
VII	Chi phí dự phòng	157,81	15,78	173,59	7.434.311,32
	Tổng mức đầu tư	**1.696,07**	**149,66**	**1.845,74**	**79.046.490,19**
	Suất đầu tư USD/kW				***1.580,93***

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

Tổng mức đầu tư dự kiến được phân bổ cho các năm xây dựng và theo nguồn tài trợ vốn như sau:

Bảng 32: Phân bổ tổng mức đầu tư dự kiến (trước VAT)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Vốn tự có		Vốn vay	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Chuẩn bị đầu tư	33,92	10%	0,00	0%
Năm xây dựng 1	237,45	70%	949,80	70%
Năm xây dựng 2	67,84	20%	407,06	30%
Tổng	**339,21**	**100%**	**1.356,86**	**100%**

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

2.1.4.5. Hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án

a. Hiệu quả kinh tế

- ***Phương pháp luận***

Phân tích kinh tế (PTKT) được tính toán dựa trên lợi ích về kinh tế và xã hội và chi phí mà xã hội bỏ ra để thực hiện dự án nhằm lựa chọn phương án tốt nhất dựa trên quan điểm kinh tế quốc dân. Lợi ích kinh tế phải đảm bảo hệ số hoàn vốn nội tại theo quan điểm kinh tế EIRR ≥10%.

Phân tích kinh tế dự án nhằm đánh giá tổng thể lợi ích đầu tư trên quan điểm chung. Đó là chỉ đánh giá tổng thể trên giá trị tổng mức đầu tư mà dự án cần để thực hiện mà không xét đến nguồn gốc của nguồn vốn là nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay. Trong khi phân tích tài chính

chủ yếu phục vụ cho tính toán của nhà nhà đầu tư và dựa hoàn toàn vào chi phí giá cả thị trường thì phân tích kinh tế sẽ xét trên quan điểm lợi ích kinh tế chung của nền kinh tế.

Xét về mặt kinh tế - xã hội nói chung, Dự án Nhà máy điện gió Số 7A có tác động mạnh tới sự phát triển chung của kinh tế xã hội, cụ thể như sau:

** Góp phần đáp ứng nhu cầu tăng trưởng phụ tải điện*

Theo các số liệu của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về tình hình tiêu thụ điện của nền kinh tế quốc dân trong giai đoạn gần đây cho thấy mức độ tăng trưởng phụ tải của hệ thống cao hơn nhiều so với mức dự kiến. Vì vậy, việc xem xét bổ sung nguồn điện cho hệ thống điện Việt Nam trong những năm tới ngày càng trở nên cấp thiết.

** Đóng góp vào phát triển kinh tế chung của cả nước*

Dự án Nhà máy điện gió Số 7A với tính khả thi cao sẽ đem lại lợi ích chung cho toàn xã hội. Khi được đầu tư xây dựng, Dự án sẽ có tác dụng thúc đẩy sự phát triển của cả tỉnh Ninh Thuận, kéo theo các dự án công nghiệp và dịch vụ khác đầu tư vào khu vực này, qua đó cũng góp phần vào sự phát triển chung của cả nước. Thêm nữa, Dự án cũng sẽ làm lợi cho các ngành công nghiệp/ dịch vụ khác như sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng - lắp máy, giao thông vận tải, hoá chất, dịch vụ phụ trợ ...

** Phát triển dân sinh - kinh tế vùng*

Dự án Nhà máy điện gió Số 7A với số vốn đầu tư đáng kể và áp dụng công nghệ tiến tiến sẽ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các ngành công nghiệp địa phương khác và dân sinh kinh tế vùng. Các ngành dịch vụ trong khu sẽ phát triển khi có dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương trong việc phát triển kinh tế - xã hội, tăng thu nhập cho người lao động và tăng sản lượng hàng hóa sản xuất tại địa phương.

** Cơ hội giải quyết việc làm*

Dự án Nhà máy điện gió số 7A sẽ tạo việc làm trực tiếp cho tới người lao động trong giai đoạn xây dựng với ước tính khoảng vài trăm lao động từ phổ thông đến lành nghề và cho giai đoạn vận hành với ước tính khoảng vài chục lao độngvà là động lực để kéo theo các ngành khác trong khu vực phát triển.

- ***Kết quả phân tích kinh tế***

** Dòng chi phí của dự án bao gồm:*

- Chi phí vốn đầu tư cho dự án theo các năm (tính theo chi phí vốn tài chính của dự án)
- Chi phí nhiên liệu
- Chi phí O&M
- Các chi phí khác (nếu có)

** Dòng thu của dự án bao gồm:*

- Doanh thu do bán điện

Các thông số Bk và Ck của dự án được tính từ dòng thu và dòng chi của các năm trong đời sống dự án quy đổi về năm đầu tiên bắt đầu bỏ vốn đầu tư với tỷ lệ chiết khấu i_k = 10%.

Dự án Nhà máy điện gió Số 7A dự kiến đi vào phát điện thương mại vào năm 2021 (trước ngày 01/11/2021) vì vậy được hưởng chính sách giá bán điện theo quy định tại Quyết định số 37/2011/QĐ-TTg ngày 29/06/2011 và Quyết định số 39/2018/QĐ-TTg ngày 10/9/2018 về cơ chế hỗ trợ phát triển các dự án điện gió tại Việt Nam với giá bán điện là 8,5 UScent/kWh, giá mua điện được điều chỉnh theo biến động của tỷ giá đồng/USD. Và giá bán điện này được áp dụng 20 năm kể từ ngày vận hành thương mại. Do vậy, giá bán điện của nhà máy được tính tại năm cơ sở ở mức 1.988,15 đồng/kWh tương đương 8,5 UScent/kWh. Với giá bán điện này và áp dụng hệ số chiết khấu kinh tế 10%, kết quả phân tích kinh tế của dự án được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 33: Kết quả phân tích kinh tế dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu kinh tế (i_k) (%)	10%
2	EIRR (%)	15,82%
3	NPV (triệu đồng)	722.777
4	B/C	1,48
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	8

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

b. Phân tích hiệu quả tài chính

- ***Phương pháp luận***

Phân tích tài chính nhằm xem xét, đánh giá khả năng tồn tại về mặt thương mại của dự án bằng cách tính toán các yếu tố về lợi nhuận và chi phí theo quan điểm của chủ đầu tư. Đó là xem xét đến nguồn vốn thu xếp cho dự án bao gồm nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay và các điều kiện vay vốn bao gồm giá trị vốn vay, lãi suất vốn vay các loại phí, thời gian ân hạn, thời gian trả gốc vốn vay.

Ở các nước mà nền kinh tế thị trường đã được xác lập và hoạt động ổn định (thị trường tự do, cạnh tranh và tự điều tiết giữa cung và cầu, dùng giá cả điều tiết), khi đầu tư xây dựng các công trình điện thường căn cứ vào vốn đầu tư ban đầu, các khoản chi phí (quản lý vận hành, bảo trì...) chi phí nhiên liệu, các khoản thuế, lãi suất vay vốn, các khoản chi phí bán điện, tổng thu nhập hàng năm và tỷ lệ lạm phát để tính toán phân tích các khía cạnh tài chính (lỗ, lãi...), từ đó quyết định kế hoạch đầu tư.

Phân tích tài chính thường áp dụng lý thuyết hiện tại hoá, thông qua các chỉ tiêu như sau:

- Hệ số hoàn vốn tài chính nội tại (IRR - Internal Rate of Return)
- Giá trị hiện tại thuần của dòng tiền (NPV - Net Present Value)
- Chỉ số lợi ích/chi phí (B/C)
- Thời gian hoàn vốn có chiết khấu
- Tỷ suất lợi nhuận NPV/I
- Giá thành sản xuất điện

Dự án được coi là khả thi về mặt tài chính phải thoả mãn các điều kiện sau:

- Hệ số hoàn vốn nội tại IRR phải lớn hơn giá vốn được ấn định bởi lãi suất vay vốn hoặc giá vốn yêu cầu của nguồn vốn tương ứng.
- NPV>0 khi tính theo hệ số chiết khấu của từng nguồn vốn yêu cầu.
- Phải đạt được cân bằng thu chi tài chính, chỉ số B/C > 1.
- Với các dự án xây dựng điện thì thời gian hoàn vốn càng nhanh càng có lợi.
- Giá thành sản xuất điện càng thấp càng tốt.

Để phân tích so sánh giữa các phương án, phương án nào có các chỉ số đánh giá tài chính cao hơn là phương án được đề xuất chọn để đầu tư.

Phân tích các khía cạnh tài chính của dự án cũng sẽ được làm rõ theo các cơ chế đầu tư đối với những phương án dự kiến lựa chọn.

- ***Kết quả phân tích tài chính***

Theo các điều kiện và giả thiết cơ sở nêu trên, kết quả tính toán tài chính được tổng hợp như sau:

Bảng 34: Kết quả phân tích tài chính dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu tài chính (i_f) (%)	9,89%
2	FIRR (%)	21,36%
3	NPV (triệu đồng)	681.280
4	B/C	1,66
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	8
6	Giá thành sản xuất điện (đồng/kWh)	1.448,63
7	Giá bán điện năm cơ sở (đồng/kWh)	**1.988,15**

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

2.1.5. Cam kết cấp tín dụng của ngân hàng

Theo Công văn số 371/THN-CKCTD-HĐ ngày 30/07/2018 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Tây Hà Nội ("Vietinbank Tây Hà Nội"), Vietinbank Tây Hà Nội cam kết đồng ý về chủ trương cấp cho CTCP Tập đoàn Hà Đô một khoản tín dụng (cho vay/bảo lãnh vay vốn/bảo lãnh khác) tối đa là 1.390.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm chín mươi tỷ đồng) để thực hiện dự án Nhà máy điện gió số 7A tại xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận với các điều kiện sau:

- Dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho CTCP Tập đoàn Hà Đô thực hiện đầu tư dự án theo pháp luật hiện hành;
- Hồ sơ đề xuất tài trợ tín dụng cho Dự án Nhà máy điện gió số 7A đáp ứng các điều kiện tín dụng hiện hành của Ngân hàng nhà nước và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

2.1.6. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án Nhà máy điện gió số 7A đã được Viện Khoa học Năng lượng (thuộc Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam) thẩm tra. Cụ thể, theo Công văn số 216/KHNL-TT3 ngày 03/08/2020 của Viện Khoa học Năng lượng về việc báo cáo kết quả thẩm tra Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận, Viện đã đưa ra kết luận và kiến nghị về kết quả thẩm tra như sau:

"***Kết luận***

Về cơ bản nội dung biên chế hồ sơ dự án Nhà máy điện gió số 7A đáp ứng yêu cầu, tuân thủ các quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đã nghiên cứu khá đầy đủ điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn, chế độ và tiềm năng gió cũng như hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án như giao thông, lưới điện ... đáp ứng yêu cầu cho giai đoạn lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Về giải pháp công nghệ cho dự án, đơn vị Tư vấn thiết kế đã nghiên cứu, tính toán, so chọn và kiến nghị giải pháp thiết kế và thông số chính của dự án:

1/ Công suất lắp đặt của dự án là 50 MW. Dự án sử dụng 10 tuabin gió Model 4,2 MW và 02 tuabin gió Model 4,0 MW, đường kính 138,25m của hang Enercon. Điện lượng trung bình năm: khoảng 179,912 GWh/năm.

2/ Diện tích sử dụng đất vĩnh viễn của dự án là 14,34 ha (0,287 ha/1 MW), diện tích sử dụng đất tạm thời là 5,09 ha (0,102 ha/1 MW).

3/ Đấu nối nhà máy vào hệ thống điện:

Nhà máy điện gió số 7A quy mô công suất 50 MW được đấu nối về thanh cái 110kV của trạm 220kV Ninh Phước bằng đường dây mạch kép treo trước 01 mạch, dây dẫn ACSR300 dài

12,146 km cụ thể như sau:

- *Xây dựng trạm nâng áp 22/110Kv Nhà máy điện gió 7A công suất 1x63MVA*
- Xây dựng đường dây 110kV mạch kép đấu nối trạm biến áp 110kV *Nhà máy điện gió 7A về thanh cái 110kV trạm biến áp 220kV Ninh Phước, chiều dài 12,146 km, dây dẫn ACSR300, treo trước 01 mạch.*

4/ Tổng mức đầu tư dự án: 1.845,74 tỷ đồng (sau thuế, bao gồm lãi vay). Nguồn vốn đầu tư: Dự kiến vốn vay thương mại 80% và vốn chủ sở hữu 20%.

Tư vấn thẩm tra cơ bản nhất trí với phương án thiết kế và thông số thiết kế chính của dự án do tư vấn thiết kế đề xuất trong giai đoạn này.

Kiến nghị

Hồ sơ dự án Nhà máy điện gió số 7A sau khi bổ sung, hoàn thiện có đủ điều kiện để trình các cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định. Kiến nghị Chủ đầu tư xem xét phối hợp cùng đơn vị tư vấn thiết kế trình thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi để triển khai dự án theo đúng tiến độ."

2.2. Dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2

2.2.1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2
- Quy mô công suất: 147MW
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (công ty con của Tổ Chức Phát Hành)
- Địa điểm xây dựng: xã Phước Lộc, xã Phước Công và xã Phước Chánh, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam
- Giá trị tổng mức đầu tư (sau thuế): khoảng 4.300,22 tỷ đồng
- Ngày dự kiến vận hành thương mại: Quý II/2021

2.2.2. Hồ sơ pháp lý của dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 1357453726, đăng ký lần đầu ngày 23/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 23/11/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp;
- Quyết định số 5638/QĐ-BCT ngày 29/10/2010 của Bộ Công thương về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đấu nối các dự án nhà máy thủy điện Đăk Mi 2, Đăk Mi 3 vào hệ thống điện quốc gia;
- Quyết định số 484/QĐ-BCT ngày 14/02/2020 của Bộ trưởng Bộ Công thương V/v Phê duyệt điều chỉnh một số thông số của các dự án thủy điện Đăk Mi 2 và Tăk Lê trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (nâng công suất lắp máy của thủy điện Đăk Mi 2 lên

147MW);

- Quyết định số 1074/QĐ-BTNMT ngày 12/05/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Thủy điện Đăk Mi 2 điều chỉnh, công suất 147MW" tại xã Phước Lộc, xã Phước Công và xã Phước Chánh, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam;
- Văn bản số 4961/EVN-KH ngày 22/10/2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc chấp thuận mua điện của dự án thủy điện Đăk Mi 2;
- Thỏa thuận đấu nối số 2096/NPT-TTĐN ngày 29/06/2012 giữa Tổng Công ty truyền tải điện Quốc gia và Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô về việc đấu nối dự án nhà máy thủy điện Đăk Mi 2;
- Công văn số 1117/ĐL-TĐ ngày 30/07/2020 của Cục Điện lực và Năng lượng Tái tạo (Bộ Công thương) về việc điều chỉnh một số thông số của thiết kế cơ sở hiệu chỉnh Dự án thủy điện Đăk Mi2 thuộc địa bàn tỉnh Quảng Nam;
- Công văn số 07/BC-PECI ngày 12/06/2020 của Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng thủy điện về việc báo cáo kết quả thẩm tra nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh;

2.2.3. Tình hình triển khai dự án

Tình hình triển khai dự án được tổng hợp trong bảng dưới đây:

Bảng 35: Tình hình triển khai Dự án thủy điện Đăk Mi 2

STT	Các hạng mục chính cần triển khai	Tiến độ thực hiện
I	**Về tiến độ pháp lý**	
1	Bổ sung quy hoạch và Quyết định chủ trương đầu tư	- Dự án thuộc quy hoạch bậc thang thủy điện trên sông Đăk Mi theo Quyết định số 0427/QĐ-BCT ngày 31/08/2007 và được điều chỉnh công suất lắp máy lên 147MW theo Quyết định số 484/QĐ-BCT ngày 14/02/2020; - Dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh ngày 03/4/2020 với công suất 147MW, tổng mức đầu tư 4.300 tỷ.
2	Đấu nối	Dự án đã có chấp thuận đấu nối Nhà máy (147MW) với Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia (EVNNPT) theo Thỏa thuận đấu nối số 1823/EVNNPT-KT ngày 19/05/2020.

3	Thiết kế cơ sở	Dự án đã được đã được Bộ công thương phê duyệt thiết kế cơ sở theo Văn bản số 1117/ĐL-TĐ ngày 30/07/2020.
4	Hồ sơ pháp lý đang triển khai	- Phê duyệt thiết kế kỹ thuật hiệu chỉnh (147MW), dự kiến hoàn thành trong tháng 01/2021; - Đã nộp hồ sơ hiệu chỉnh đàm phán giá điện, dự kiến sẽ ký hợp đồng mua bán điện với EVN trong tháng 04/2021.
II	**Về tiến độ thi công**	
1	Hạ tầng	Đã hoàn thành đường giao thông từ văn phòng đến nhà máy dài 5km.
2	Tuyến đầu mối	Đã hoàn thành tuyến đầu mối (đập dâng, đập tràn) của dự án.
3	Đường dây truyền tải 220 kV	Đã thực hiện 80% công tác xây dựng móng trụ điện, đang bắt đầu triển khai công tác lắp dựng cột.
4	Thiết bị cơ khí thủy công, thiết bị cơ điện	- Đã hoàn thành công tác chế tạo, lắp đặt các khe van, hoàn thành chế tạo các cửa van; - Đã hoàn thành lắp đặt buồng xoắn cho 3 tổ máy, đang lắp đặt các thiết bị phụ; - 3 cửa van hạ lưu đã bị lũ cuốn, một số vật tư phụ trợ cũng bị hư hỏng. Theo nhận định của các chuyên gia Andritz Hydro (đơn vị cung cấp thiết bị cho dự án), các thiết bị chính cơ bản không bị hư hỏng, khắc phục được, chi phí mua sắm các thiết bị dụng cụ phụ trợ sẽ được bảo hiểm chi trả.
5	Các hạng mục khác	- Khắc phục hậu quả do lũ và ổn định thi công toàn công trường, dự kiến hoàn thành trong tháng 01/2021 - Nhà máy và kênh xả, dự kiến hoàn thành trong tháng 01/2021 - Hầm chính, dự kiến hoàn thành trong tháng 06/2021 - Phát điện tổ máy 1, dự kiến hoàn thành trong tháng 07/2021 - Phát điện tổ máy 2, dự kiến hoàn thành trong tháng 08/2021

		- Phát điện tổ máy 3, dự kiến hoàn thành trong tháng 09/2021

2.2.4. Các nội dung chính của Báo cáo nghiên cứu khả thi

2.2.4.1. Mục đích/Sự cần thiết đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2

Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016 – 2025, có xét đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-BCT của Bộ Công thương, mục tiêu quy hoạch là phát triển đồng bộ lưới điện truyền tải và phân phối trên địa bàn tỉnh đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương với tốc độ tăng trưởng GRDP trong giai đoạn 2016 - 2020 là 10,5%/năm; giai đoạn 2020 - 2025 là 11%/năm; giai đoạn 2026 - 2035 là 10,5 %/năm. Để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế trên, nhu cầu công suất phụ tải của tỉnh Quảng Nam (nơi dự án đứng chân) đến năm 2020, 2025, 2030, 2035 lần lượt là 454 MW, 704 MW, 1.029 MW, 1.374 MW. Như vậy có thể thấy tính riêng cho tỉnh Quảng Nam thì nhu cầu điện phục vụ cho việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh trong các năm tới là khá cao.

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, trong bối cảnh thiếu hụt nguồn phát điện nghiêm trọng hiện nay, sự đáp ứng năng lượng cho nhu cầu phát triển kinh tế là vấn đề thiết yếu, góp phần đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia.

Ngoài ra trong bối cảnh bùng nổ phát triển năng lượng tái tạo, đặc biệt là điện mặt trời, nguồn phát điện không ổn định, phụ thuộc nhiều vào thời tiết, thì nguồn thủy điện với quy mô công suất lớn sẽ có đóng góp lớn vào điều tần, ổn định tần số của hệ thống điện. Bên cạnh đó, sự đầu tư xây dựng dự án cũng góp phần tạo thêm công ăn việc làm cho người dân địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực, nâng cao trình độ dân trí và an sinh xã hội khu vực.

2.2.4.2. Kế hoạch triển khai dự án

Dự án thủy điện Đăk Mi 2 đã được phê duyệt thiết kế cơ sở năm 2009 và phê duyệt thiết kế kỹ thuật năm 2011. Tuy nhiên quá trình chuẩn bị thi công kéo dài do nhiều lý do khác nhau, đến thời điểm hiện tại công tác thi công các hạng mục công trình chính như cụm đầu mối và tuyến năng lượng vẫn đang tiếp tục được triển khai. Dự kiến nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 sẽ đi vào hoạt động, vận hành và phát điện chính thức vào Quý II/2021.

2.2.4.3. Các đối tác tham gia vào dự án

- Nhà thầu khảo sát, thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng điện 2 (PECC2)
- Nhà thầu thẩm tra hồ sơ nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh: Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng thủy điện (PECI)

2.2.4.4. Quy mô tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư của dự án được tổng hợp trong bảng dưới đây:

Bảng 36: Tổng mức đầu tư dự án thủy điện Đăk Mi 2

STT	DIỄN GIẢI	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (10^3 Đồng)		
			TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	SAU THUẾ
I	**Bảng II.2**	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	**1,718,766,469**	**171,876,647**	**1,890,643,116**
1		Công trình chính	1,353,130,617	135,313,062	1,488,443,679
2		Công trình chuẩn bị và đồng bộ	334,954,017	33,495,402	368,449,418
3		Hệ thống lưới điện truyền tải	30,681,835	3,068,184	33,750,019
II	**Bảng II.3**	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**1,207,038,160**	**120,703,817**	**1,327,741,977**
1		Công trình chính	1,162,239,627	116,223,964	1,278,463,591
2		Công trình chuẩn bị xây dựng	9,477,545	947,755	10,425,300
3		Hệ thống lưới điện truyền tải	35,320,987	3,532,099	38,853,086
III	**Bảng II.4**	**CHI PHÍ ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**31,861,447**	**98,334**	**31,959,781**
1		Đền bù	30,878,110		30,878,110
2		Lập phương án giải phóng mặt bằng chi tiết	983,337	98,334	1,081,671
IV	**Bảng II.5**	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**37,938,177**		**37,938,177**
1		Chi phí Quản lý dự án	37,938,177		37,938,177
V	**Bảng II.6**	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**121,590,029**	**12,159,003**	**133,749,032**
1		Công trình chính	109,581,630	10,958,163	120,539,793
2		Công trình chuẩn bị xây dựng và đồng bộ	10,955,110	1,095,511	12,050,621
3		Hệ thống lưới điện truyền tải	1,053,288	105,329	1,158,617
VI	**Bảng II.7**	**CHI PHÍ KHÁC**	**670,810,053**	**4,140,176**	**674,950,229**
1		Chi phí khác phần công trình Nguồn điện	670,810,053	4,140,176	674,950,229
VII	**Bảng II.9**	**CHI PHÍ CHIA SẺ VỐN ĐẦU TƯ HTTT**	**105,971,389**	**10,597,139**	**116,568,528**
1		Chi phí chia sẻ	105,971,389	10,597,139	116,568,528
VIII		**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**78,883,000**	**7,791,000**	**86,674,000**
1		Dự phòng khối lượng	65,944,000	6,519,000	72,463,000
2		Dự phòng trượt giá	12,939,000	1,272,000	14,211,000
		TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	**3,972,858,723**	**327,366,116**	**4,300,224,839**

Nguồn: Hồ sơ nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh của dự án

2.2.4.5. Hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án

Giá trị sản lượng điện của dự án là 439,4 triệu kWh/năm, tổn thất điện năng tự dùng là 1%.

- Đời sống kinh tế là 40 năm.
- Thời gian thi công 4 năm (kể cả thời gian chuẩn bị và thời gian chạy thử).

a. Phân tích hiệu quả kinh tế

Hiệu quả kinh tế của dự án được đánh giá bởi các chỉ tiêu kinh tế EIRR, B/C, NPV.

Phân tích hiệu quả kinh tế dựa trên giả định giá bán điện của dự án được tính theo giá trần thủy điện là 1.110 đồng/kwh ban hành theo Quyết định số 281/QĐ-BCT của Bộ Công thương ngày 12/02/2019, kết quả tính toán hiệu quả kinh tế như sau:

Bảng 37: Kết quả tính toán hiệu quả kinh tế của dự án

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Đăk Mi 2	Ghi chú
1	NPV	Tỷ đồng	502	I_k = 10%
2	B/C		1,16	
3	EIRR		11%	

Nguồn: Hồ sơ nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh của dự án

Nhận xét: Dự án thủy điện Đăk Mi 2 có hiệu quả kinh tế đối với nền kinh tế quốc gia với giả định giá bán điện là 1.110 đồng/kwh.

b. Phân tích hiệu quả tài chính

Do công trình đang thi công, dự toán tính sát với thực tế nên mức độ rủi ro thấp. Vì vậy báo cáo chỉ xét đến các kịch bản sau:

- Vốn đầu tư tăng 5%
- Điện lượng giảm 5%
- Vốn đầu tư tăng 5%, đồng thời điện lượng giảm 5%
- Chi phí O&M được xác định bằng 2%(XL+TB+ĐD) theo Thông tư số 56/2014/TT-BCT của Bộ Công thương

Bảng 38: Kết quả tính toán hiệu quả tài chính của dự án theo các kịch bản

Thông số	Đơn vị	Kịch bản gốc	Kịch bản vốn đầu tư tăng 5%	Kịch bản điện lượng giảm 5%	Kịch bản vốn đầu tư tăng 5%, điện lượng giảm 5%
Tổng vốn thuần	Tỷ đồng	3.351	3.687	3.351	3.687
Tỷ suất chiết khấu		9,01%	9,01%	9,01%	9,01%
NPV	Tỷ đồng	588	444	414	241
B/C		1,15	1,11	1,11	1,06
FIRR		11,6%	10,8%	10,8%	10,0%
Thời gian hoàn vốn	Năm	20 năm	23 năm	23 năm	28 năm

c. Kết luận

Công trình thủy điện Đăk Mi 2 có hiệu quả kinh tế chung cho nền kinh tế, hiệu quả tài chính cho Nhà đầu tư. Ngoài ra Dự án khi đi vào hoạt động còn đóng góp vào ngân sách kinh tế địa phương mỗi năm bình quân 205,5 tỷ đồng thông qua các khoản thu thuế hàng năm như thu thuế VAT (dự kiến 67,7 tỷ đồng), thuế tài nguyên nước và phí môi trường rừng (56,2 tỷ đồng), thuế thu nhập doanh nghiệp (81,6 tỷ đồng).

2.2.5. Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Ngày 25/03/2015, Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam đã ký hợp đồng tín dụng với các Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở Giao dịch I và Ngân hàng TMCP Việt Á – chi nhánh Quảng Ngãi cho mục đích đầu tư xây dựng công trình thủy điện Đăk Mi 2.

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020 của CTCP Tập đoàn Hà Đô, tính đến 30/06/2020 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở Giao dịch I đã giải ngân số tiền là 1.496.224.438.807 đồng để tài trợ vốn xây dựng nhà máy thủy điện Đăk Mi 2.

2.2.6. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

Báo cáo nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh của dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 đã được Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng thủy điện (PECI) thẩm tra. Cụ thể, theo Công văn số 07/BC-PECI ngày 12/06/2020 của PECI về việc báo cáo kết quả thẩm tra nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở hiệu chỉnh, PECI đã đưa ra kết luận và kiến nghị về kết quả thẩm tra như sau:

"***Kết luận và kiến nghị***

Hồ sơ dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 đã đáp ứng được yêu cầu của giai đoạn hiệu chỉnh nghiên cứu khả thi – thiết kế cơ sở.

Dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 có tính khả thi cao, kiến nghị các cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt để tạo điều kiện thuận lợi triển khai giai đoạn tiếp theo.

Kiến nghị Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam xem xét và quyết định."

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành Trái Phiếu để:

(i) đầu tư góp vốn 210.000.000.000 đồng (Hai trăm mười tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam (là công ty con 100% vốn của Công ty). Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy điện gió số 7A, tỉnh Ninh Thuận theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 37/NQ-HĐQT ngày 03/03/2020 của Công ty về việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ thực góp tại Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam tính đến thời điểm lập Bản Cáo Bạch này: 253.020.000.000 đồng
- Vốn điều lệ cần tăng thêm: 211.980.000.000 đồng do Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp toàn bộ, trong đó:

+ Vốn huy động được từ đợt phát hành trái phiếu này: 210.000.000.000 đồng

+ Vốn tự có của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô: 1.980.000.000 đồng

(ii) đầu tư góp vốn 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng) làm tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (là công ty con của Công ty). Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam sử dụng số tiền nêu trên để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/11/2020 của Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ thực góp tại Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam tính đến thời điểm lập Bản Cáo Bạch này: 1.000.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ cần tăng thêm: 50.000.000.000 đồng, Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp 47.490.000.000 đồng (theo tỷ lệ sở hữu – 94,98%), trong đó:
  + Vốn huy động được từ đợt phát hành trái phiếu này: 40.000.000.000 đồng
  + Vốn tự có của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô: 7.490.000.000 đồng

Bảng 39: Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu và kế hoạch sử dụng vốn để triển khai dự án

Đợt chào bán	Số tiền huy động được từ đợt phát hành (VND)	Mục đích sử dụng vốn	Thời điểm góp vốn	Thời điểm sử dụng vốn để triển khai dự án
1	210.000.000.000	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Điện Gió Hà Đô Thuận Nam	Quý IV/2020 – Quý I/2021	Quý IV - Quý I/2021
2	40.000.000.000	Góp vốn vào Công ty cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	Quý I – Quý II/2021	Quý I – Quý II/2021
Tổng cộng	**250.000.000.000**			

2. Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ đợt chào bán

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các khoản nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu đang dự kiến chào bán.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn, Đại lý Phát hành, Đại lý Đăng ký, Lưu Ký, Thanh toán và Quản

lý chuyển nhượng, Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, Tầng 15, 2 Hải Triều. Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3914 3588 Fax: (028) 3914 3209

Chi nhánh Hà Nội: Tầng 6, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (024) 6262 6999 Fax : (024) 6278 2688

Website: www.vcsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất 06 tháng đầu năm 2020

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 8, toà nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090

Website: www.ey.com

Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 và năm 2019

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa nhà Keangnam Landmark 73, E6 đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3946 1600 Fax: (024) 3946 1601

Website: www.kpmg.com

3. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH – CHI NHÁNH SÀI GÒN – PGD KHÁNH HỘI

Địa chỉ: 184 – 186 Khánh Hội, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3943 0530 Fax: (84-28) 3943 0528

Website: https://abbank.vn/

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán và hồ sơ chào bán ra công chúng trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm

3. **Phụ lục III:** Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

4. **Phụ lục IV:** Các báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2018 và 2019, soát xét 06 tháng đầu năm 2020 và Báo cáo tài chính tự lập Quý 3 năm 2020.

5. **Phụ lục V:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2020

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN TRỌNG THÔNG | **NGUYỄN TRỌNG MINH**

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHẠM HỒNG HIẾU

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIÊM

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI

NGUYỄN QUANG BẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ	Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1229/CV-CTHĐ *V/v: đính chính thông tin Bản cáo bạch*	*Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2020*

Kính gửi: - Uỷ ban Chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN)
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

- Địa chỉ: Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội
- Mã chứng khoán: HDG
- Điện thoại: (84-24) 3831 0347 Fax: (84-24) 3835 5526
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Nguyễn Trọng Minh
- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

2. Nội dung công bố thông tin:

HDG công bố thông tin về việc đính chính nội dung Bản cáo bạch phát hành trái phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 336/GCN-UBCK do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020, cụ thể như sau:

Khoản mục đính chính trong Bản cáo bạch	Nội dung trước khi đính chính thông tin	Nội dung sau khi đính chính thông tin
Mục V.18. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu	- Tên người thụ hưởng: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Số tài khoản: 0171004953068 - Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng Giao dịch Khánh Hội	- Tên người thụ hưởng: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Số tài khoản: 0171004927068 - Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng Giao dịch Khánh Hội

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/12/2020 tại website: www.hado.com.vn.

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

Trân trọng ./.

Nơi nhận:
- *Như đề gửi;*
- *Lưu VT,TC*

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Nguyễn Trọng Minh