

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

(Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003 và thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 234 / QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2018)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Lầu 5 & 6 Toà nhà AB, Số 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện Thoại: (028) 3823 3299 – Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội

Điện Thoại: (024) 3208 0666 – Fax: (024) 3208 0566

Website: www.haiphat.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

ÔNG ĐOÀN HÒA THUẬN – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

(Điện thoại: (024) 3208 0666 – Fax: (024) 3208 0566)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003 thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018

Địa chỉ: Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3208 0666 – Fax: (024) 3208 0566

Website: www.haiphat.com.vn – Email: info@haiphat.com.vn

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu : HPX
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết : 150.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết : 1.500.000.000.000 (Một nghìn năm trăm tỷ) đồng theo mệnh giá

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3783 2121 – Fax: (024) 3783 2122

Website: www.cpavietnam.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Lầu 5 & 6 Toà nhà AB, Số 76 Lê Lai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3823 3299 – Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	5
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	14
III.	CÁC KHÁI NIỆM	15
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	17
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	17
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	37
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....	37
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....	41
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.....	42
6.	Hoạt động kinh doanh.....	46
7.	Báo cáo kết quả kinh doanh.....	83
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	88
9.	Chính sách đối với người lao động.....	97
10.	Chính sách cổ tức.....	100
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	100
12.	Danh sách và sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng.....	115
13.	Tài sản.....	142
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	147
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	150
16.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	150
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	150
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	160
VII.	PHỤ LỤC.....	161

DANH MỤC HÌNH, SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu (% thay đổi so với năm trước).....	6
Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam (%) 2011 - 2017	7
Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng trong nước 2016 – Q1/2018, % so với cùng kỳ năm ngoái	7
Hình 4: Diễn biến tỷ giá USD/VNĐ năm 2017	8
Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ.....	10
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	37
Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	38
Sơ đồ 3: Bản đồ phân bố các dự án của Công ty trên cả nước	47
Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty	17
Bảng 2: Một số dự án tiêu biểu Công ty thực hiện	22
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 14/05/2018.....	41
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 14/05/2018.....	42
Bảng 5: Một số dự án Công ty đã thực hiện	48
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ	70
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hợp nhất.....	71
Bảng 8: Cơ cấu Giá vốn hàng bán Công ty mẹ.....	71
Bảng 9: Cơ cấu Giá vốn hàng bán hợp nhất	72
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ.....	73
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất.....	73
Bảng 12: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm.....	75
Bảng 13: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm.....	76
Bảng 14: Hợp đồng lớn đã và đang thực hiện	81
Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ.....	83
Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	84
Bảng 17: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017 của các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	93
Bảng 18: So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	94
Bảng 19: Cơ cấu người lao động tại Công ty tính đến ngày 31/03/2018.....	97
Bảng 20: Chi trả cổ tức giai đoạn 2015 - 2017	100
Bảng 21: Số dư các quỹ Công ty mẹ.....	101
Bảng 22: Số dư các quỹ hợp nhất	102
Bảng 23: Tình hình vay và nợ công ty mẹ.....	102
Bảng 24: Tình hình vay và nợ hợp nhất.....	103
Bảng 25: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	104
Bảng 26: Các khoản phải thu hợp nhất	105

Bảng 27: Thông tin hàng tồn kho Công ty mẹ.....	109
Bảng 28: Thông tin hàng tồn kho Hợp nhất.....	109
Bảng 29: Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ	110
Bảng 30: Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất.....	110
Bảng 31: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	111
Bảng 32: Các khoản phải trả theo báo cáo hợp nhất.....	111
Bảng 33: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	112
Bảng 34: Tài sản cố định của Công ty mẹ	143
Bảng 35: Tài sản cố định hợp nhất của Công ty	144
Bảng 36: Tình hình quản lý, sử dụng đất và tài sản có giá trị lớn tại thời điểm 31/03/2018.....	145
Bảng 37: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2018-2020	147
Bảng 38: Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	151

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Hải Phát” hoặc “Công ty”) hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và thi công xây lắp. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế, đặc biệt là kinh tế thế giới do Công ty có hoạt động trong lĩnh vực xuất nhập khẩu thương mại, hàng hóa.

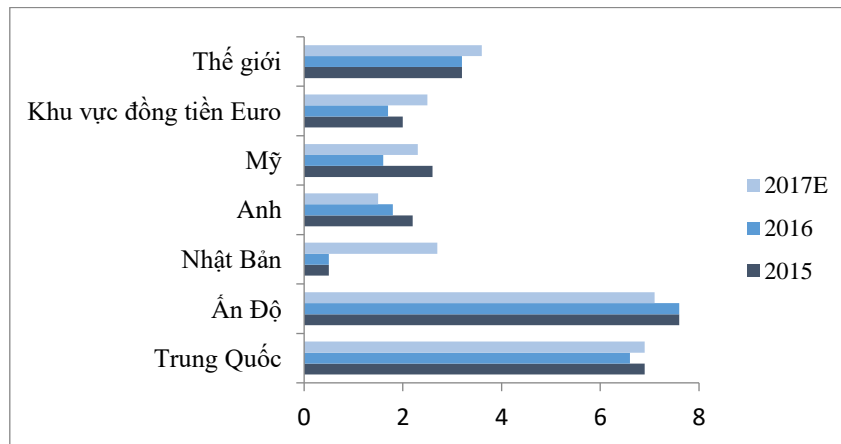
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Kinh tế - xã hội nước ta 3 tháng đầu năm 2018 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới duy trì đà tăng trưởng ổn định nhưng tiềm ẩn nhiều yếu tố khó lường. Trong khi các nền kinh tế lớn như Mỹ, Nhật Bản, Liên minh châu Âu có dấu hiệu khởi sắc thì Trung Quốc lại đang giảm dần đà tăng trưởng. Hoạt động thương mại toàn cầu phục hồi tích cực nhưng còn đối mặt nhiều thách thức do xu hướng gia tăng chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch của các nước lớn, đặc biệt những thay đổi trong chính sách thương mại và thuế thu nhập doanh nghiệp của Mỹ là những yếu tố tác động đến kinh tế nước ta và các nước trong khu vực. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực đạt được trong năm 2017, kinh tế nước ta đối mặt nhiều khó khăn, thách thức bởi diễn biến phức tạp của thời tiết, biến đổi khí hậu, thuế nhập khẩu một số mặt hàng chủ yếu của Việt Nam vào Mỹ tăng cao, cùng với đó là những tồn tại của nền kinh tế như năng suất lao động thấp, chất lượng tăng trưởng và năng lực cạnh tranh chưa cao.

Theo nhận định từ Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) vào trung tuần tháng 4/2018, tăng trưởng toàn cầu dự kiến sẽ đạt 3,9% trong 2018 và 2019. Năm trước đó, con số này là 3,8%, cao nhất 6 năm. IMF cũng nâng dự báo kinh tế Mỹ trong năm 2018 lên 2,9% (mức cũ là 2,7%). Tuy nhiên tình hình sẽ kém khả quan từ sau 2020 vì một số lý do như làn sóng bảo hộ và căng thẳng chính trị thương mại đang cao. Mặc dù cải cách thuế của tổng thống Mỹ Donald Trump có khả năng thúc đẩy tăng trưởng của nước này và cả thế giới trong ngắn hạn, các chuyên gia cảnh báo những hiệu ứng này sẽ giảm dần trong tương lai. Trong khi đó, thế giới cũng đang phải đối mặt với một loạt thách thức như việc tổng nợ toàn cầu hiện ở mức kỷ lục 164.000 tỷ USD. Thị trường tài chính thường xuyên "rung lắc" trong năm 2018 với chứng khoán Mỹ đi xuống sau một năm 2017 mạnh mẽ. Tháng 1/2018, Ngân hàng thế giới (WB) cũng đưa ra dự

báo tương tự: tăng trưởng toàn cầu có thể sẽ chậm lại trong một vài năm tới khi những nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc và Liên minh châu Âu bắt đầu hạ nhiệt.

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu (% thay đổi so với năm trước)



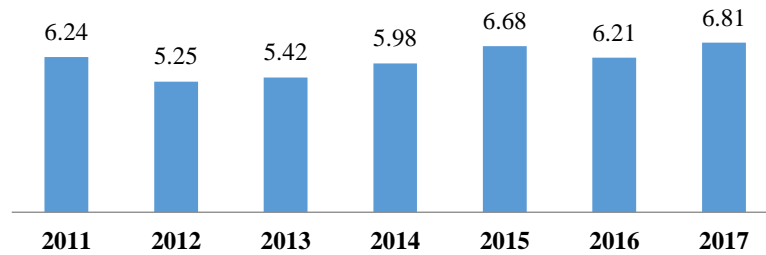
Nguồn: IMF

Cùng với lực đẩy của tăng trưởng kinh tế 2017, quý đầu năm 2018, tăng trưởng GDP Việt Nam có bứt phá mạnh mẽ nhất trong 10 năm qua, với mức tăng 7,38%. Song, nhiều ý kiến cũng cho rằng kinh tế vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Do đó, để đạt được mục tiêu GDP 6,7% cả năm vẫn là một thách thức nếu chính phủ, các bộ, ngành không nỗ lực, giải quyết bằng các giải pháp kiên quyết cụ thể.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2018 ước tính tăng 7,38% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất của quý I trong 10 năm gần đây, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả trong việc Chính phủ ban hành các giải pháp và chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện ngay từ những ngày đầu, tháng đầu của năm 2018. Trong mức tăng 7,38% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,05%, đóng góp 0,46 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,70%, đóng góp 3,39 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,70%, đóng góp 2,75 điểm phần trăm.

Năm 2017, tốc độ tăng trưởng kinh tế ở mức cao và nền tảng kinh tế vĩ mô dần được cải thiện sẽ là cơ sở để duy trì tốc độ tăng trưởng cho năm 2018.

Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam (%) 2011 - 2017



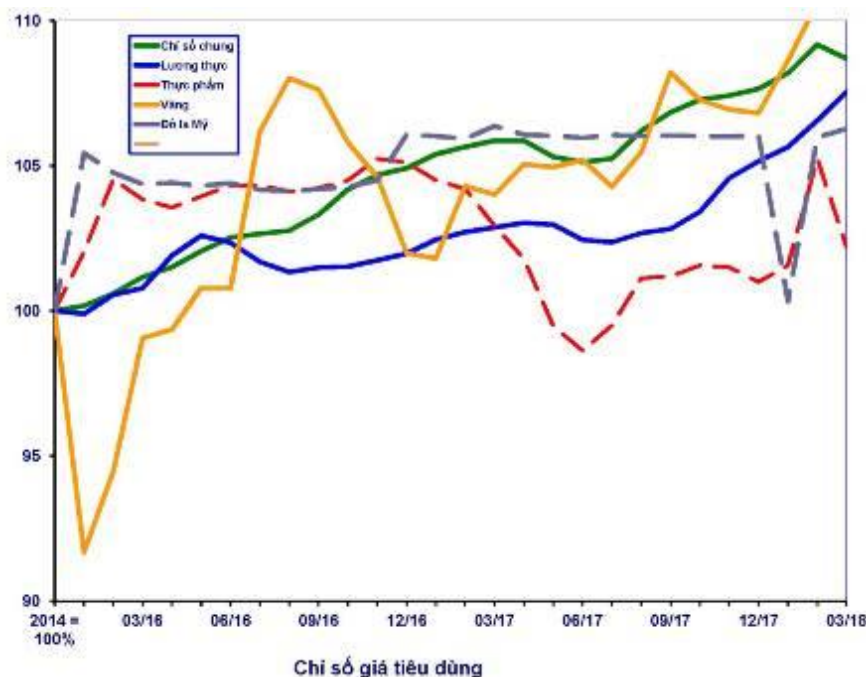
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, những hoạt động kinh doanh sắp tới mà đặc biệt là các dự án xây dựng - bất động sản như: Dự án BT Hà Đông, Dự án Trâu Quỳ - Gia Lâm, Dự án TM1 Nha Trang, Dự án Bình Thuận – Mũi Né... chắc chắn sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh tại các dự án này, qua đó ảnh hưởng đến sức cầu đối với sản phẩm của các dự án kể trên.

1.2. Tình hình lạm phát

CPI bình quân quý I/2018 tăng 2,82% so với cùng kỳ năm 2017. CPI tháng 3/2018 tăng 0,97% so với tháng 12/2017 và tăng 2,66% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân của việc giảm là do nhu cầu tiêu dùng sau Tết giảm, giá vé tàu hỏa giảm, giá gas giảm, giá rau tươi giảm.

Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng trong nước 2016 – Q1/2018, % so với cùng kỳ năm ngoái



Nguồn: Tổng cục Thống kê

CPI bình quân quý I/2018 tăng so với bình quân cùng kỳ năm trước do các địa phương thực

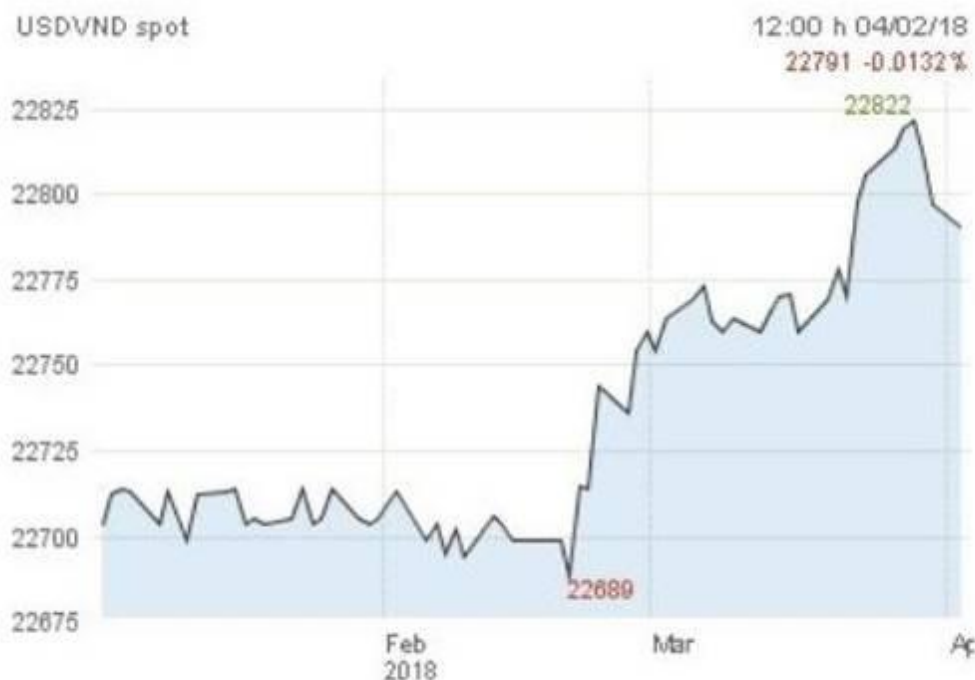
hiện điều chỉnh giá dịch vụ y tế và thực hiện lộ trình tăng học phí. Thêm nữa, 2 tháng đầu năm 2018 trùng với Tết nên nhu cầu du lịch và đi lại tăng lên. Bên cạnh đó, giá nhiên liệu trên thị trường thế giới trong 3 tháng đầu năm tăng khá mạnh làm giá xăng dầu bình quân quý I tăng 9,18% so với cùng kỳ, đóng góp 0,38% vào mức tăng CPI chung. Còn một số yếu tố như việc tăng lương tối thiểu vùng áp dụng cho người lao động ở các doanh nghiệp từ ngày 1/1/2018 làm giá bình quân một số dịch vụ như sửa chữa đồ dùng gia đình, bảo dưỡng nhà ở, dịch vụ thuê người giúp việc gia đình tăng từ 2%-8% so với cùng kỳ năm trước.

Theo Tổng cục Thống kê, một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI quý I/2018 như: Chỉ số giá nhóm thực phẩm giảm 1,47% so với cùng kỳ năm 2017 (do giá thịt lợn giảm khá mạnh). Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp bình ổn giá cả thị trường trong dịp Tết Nguyên đán, không để xảy ra hiện tượng tăng giá đột biến... Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ, kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

1.3. Tỷ giá

Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 3/2018 tăng 0,27% so với tháng trước; tăng 0,22% so với tháng 12/2017 và giảm 0,09% so với cùng kỳ năm 2017.

Hình 4: Diễn biến tỷ giá USD/VND năm 2017



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Diễn biến tỷ giá USD/VND trong quý I/2018 có xu hướng tăng nhẹ ở cả tỷ giá trung tâm và

tỷ giá giao dịch tại các ngân hàng thương mại (NHTM). Cụ thể, so với thời điểm cuối năm 2017, tỷ giá trung tâm do Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố vào thời điểm cuối tháng 3 tăng 33 đồng, tương đương khoảng 0,15%. Trong khi đó, tỷ giá giao dịch tại các NHTM có mức tăng mạnh hơn (96 đồng, tương đương 0,42%). Diễn biến tăng của tỷ giá chủ yếu diễn ra trong tháng 3.

Trong quý 1/2018, tỷ giá USD/VND gắn với nguồn cung ngoại tệ lớn và Ngân hàng Nhà nước liên tục mua vào tăng dự trữ ngoại tệ. Ở cân đối vĩ mô, số liệu Tổng cục Thống kê vừa công bố, cán cân thương mại hàng hóa tính chung quý 1/2018 xuất siêu 1,3 tỷ USD, tiếp tục là yếu tố thuận lợi cho ổn định tỷ giá.

Mặc dù diễn biến thị trường ngoại hối tăng mạnh vào quý I, song dự báo tình hình cả năm 2018, các chuyên gia vẫn đặt nhiều niềm tin vào các biện pháp kiểm soát ngoại tệ của NHNN. Các chuyên gia của Ngân hàng HSBC Việt Nam dự báo, đến cuối năm 2018 tỷ giá VND/USD sẽ kết thúc ở mức 22.900 đồng/USD, nhưng nhìn chung là ổn định bởi những biến động của thị trường đã được dự báo với tầm nhìn dài hạn nên sẽ tránh được những cú sốc bất ngờ. Ngoài ra, tỷ giá còn được hỗ trợ khi NHNN có đủ nguồn ngoại tệ dự trữ lên tới khoảng 60 tỷ USD để điều tiết khi cần thiết, dòng vốn nước ngoài tiếp tục đầu tư mạnh vào Việt Nam, cán cân thương mại trong quý I đã nghiêng về xuất siêu lên tới 1,3 tỷ USD.

1.4. Lãi suất

Theo thông tin từ Tổng cục Thống kê, lãi suất huy động trong ba tháng đầu năm 2018 khá ổn định. Lãi suất huy động bằng VND phổ biến ở mức 0,6% - 1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3% - 5,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3% - 6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5% - 7,3%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6% - 6,5%/năm. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8% - 9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4% - 5%/năm.

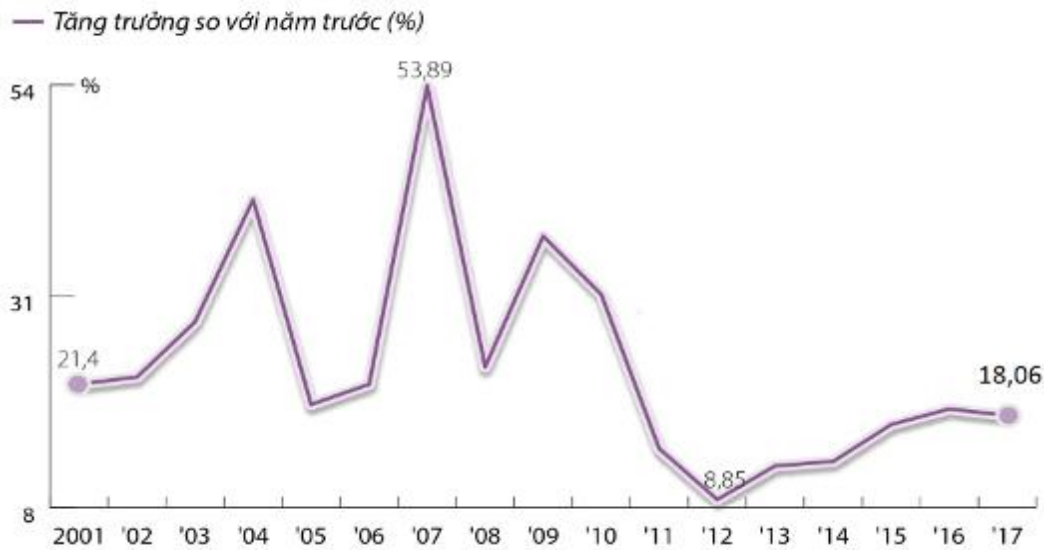
Lãi suất cho vay tăng hoặc giảm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty vì trên 1/3 nguồn vốn của Công ty là phụ thuộc vào vốn vay. Ngoài ra, khi lãi suất biến động thì việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty cũng sẽ bị ảnh hưởng mạnh vì khi khách hàng mua sản phẩm của Công ty thường phải cần nguồn tài trợ vốn vay từ ngân hàng. Mức lãi suất được dự báo duy trì ở mức thấp và ổn định trong năm 2018 là thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tăng trưởng tín dụng

Theo báo cáo tình hình kinh tế - tài chính quý I/2018 của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia (UBGSTCQG), quý vừa qua, vốn huy động từ tổ chức kinh tế và cá nhân tăng 3% so với cuối năm 2017 (cùng kỳ năm 2017 tăng 2,6%). Trong đó, huy động VND tăng 3,7%, huy động ngoại tệ giảm 3,1%. Tỷ trọng vốn huy động ngoại tệ trong tổng nguồn vốn huy động là 9,2% (cuối 2017 là 9,7%).

Cũng trong quý I/2018, tín dụng ước tăng khoảng 3,5% với cuối năm 2017 (cùng kỳ 2017 tăng 4,3%). Tín dụng VND ước tăng 3,3%, chiếm 91,9% tổng tín dụng trong khi tín dụng ngoại tệ tăng 5,4%, chiếm 8,1% tổng tín dụng (cuối năm 2017 là 7,9%).

Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Ngân hàng nhà nước

Tín dụng trung, dài hạn có dấu hiệu tăng trở lại trong các tháng đầu năm 2018. Quý I/2018, tín dụng trung và dài hạn tăng 4,3% trong khi tín dụng ngắn hạn tăng 2,6%. Tỷ trọng tín dụng trung, dài hạn khoảng 53,2% (cuối năm 2017 là 52,8%).

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản pháp luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh đến hoạt động của Công ty.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do vậy, có thể sẽ có một số thay đổi trong quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Là Công ty cổ phần, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn có thể chịu sự điều chỉnh của các luật khác như: Luật Đầu tư, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán... và các chính sách của nhà nước có liên quan. Do đó, khi các văn bản luật này thay đổi thì sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như hiệu quả đầu tư của các nhà đầu tư khi nắm giữ cổ phiếu

của Công ty.

Để hạn chế rủi ro về luật pháp này, Công ty luôn chủ động, thường xuyên cập nhật quy định pháp luật, tìm hiểu, nghiên cứu về các thay đổi của pháp luật đồng thời thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro đặc thù là những rủi ro thường xảy ra đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

3.1. Rủi ro cạnh tranh trong ngành

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là ngành có tỷ suất lợi nhuận cao nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm, chứa đựng nhiều rủi ro. Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, các công ty có vốn lớn thường có lợi thế khi thực hiện các dự án đầu tư cũng như việc tiếp cận các dự án với quy mô lớn.

Hiện nay vốn chủ sở hữu của Công ty còn ở mức trung bình nên Công ty cũng phải đối mặt với vấn đề thu xếp nguồn vốn để thực hiện các dự án.

3.2. Rủi ro bị chậm tiến độ thực hiện

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố: tiến độ giải ngân, thời gian đền bù giải tỏa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, thời gian hoàn tất hồ sơ thanh quyết toán. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá vật liệu xây dựng đang ở mức cao và có xu hướng tăng.

Khi tiến độ thực hiện bị kéo dài thường làm tăng chi phí của Công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh. Đối với rủi ro này Công ty luôn chú trọng đến tiến độ thực hiện và kiểm soát chi phí.

3.3. Rủi ro biến động chi phí đầu vào

Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản còn phụ thuộc vào giá cả các yếu tố đầu vào như xi măng, sắt thép và vật liệu xây dựng, đặc biệt là giá xi măng và sắt thép thường biến động mạnh theo nhu cầu của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, với uy tín hoạt động trong ngành, Công ty duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp để đảm bảo giá cả cũng như chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Vì vậy, rủi ro về nguồn cung cấp và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng kiểm soát.

3.4. Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng

Quỹ đất sạch là yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập, chủ yếu phát sinh từ việc không có đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Khung giá

đền bù bồi thường theo quy định của nhà nước chưa ổn định, ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng dự án, tiến độ thực hiện dự án cũng như tác động trực tiếp chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Nếu để xảy ra việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, do chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm và lợi nhuận dự án. Để hạn chế ảnh hưởng của rủi ro về chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, Công ty luôn khảo sát chi tiết, nghiên cứu kỹ về quy hoạch dự án và đưa ra hệ số dự phòng trong dự toán chi phí. Đến thời điểm hiện tại, các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang triển khai đều là các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

3.5. Rủi ro do từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Hải Phát. Qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh Bất động sản của Công ty.

Hải Phát với 15 năm hoạt động, vượt qua nhiều thử thách và từng bước khẳng định thương hiệu uy tín và vị thế nổi bật, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Công ty với chiến lược đầu tư và phát triển các dự án bất động sản phù hợp, dựa trên cơ sở nghiên cứu thị trường xem xét đánh giá toàn cảnh về thị trường, kết hợp với năng lực quản lý đã triển khai thành công nhiều dự án. Công ty thực hiện mở rộng đầu tư một cách thận trọng, cân đối chọn sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu thị trường. Công ty tạo ra những sản phẩm đa dạng như nhà liền kề, biệt thự, căn hộ ở nhiều phân khúc từ khá đến cao cấp, mang lại giá trị thực, chất lượng để đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng về mặt lâu dài; từ đó giúp Công ty tận dụng được cơ hội của thị trường, hạn chế rủi ro và hoạt động kinh doanh hiệu quả.

4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu của Công

ty sẽ biến động trong biên độ giá quy định. Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, giá cổ phiếu của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, lũ lụt, hỏa hoạn... là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được, cũng như sẽ gây thiệt hại cho con người và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các tài sản của Công ty (một phần hay toàn bộ). Để hạn chế tối đa các thiệt hại, Công ty luôn tham gia mua bảo hiểm cho các tài sản có giá trị lớn.

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông Đỗ Quý Hải

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Ông Đoàn Hòa Thuận

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc thường trực

Ông Phạm Huy Thông

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Kim Oanh

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn niêm yết

Đại diện: Ông Phạm Ngọc Bích Chức vụ: Giám đốc Điều hành

(Theo Giấy uỷ quyền số 02-2016/GUQ-HSC ngày 18/01/2016 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- “Công ty”, “Hải Phát”: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003 thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018.
- “Bản cáo bạch”: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- “Cổ phần”: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- “Cổ phiếu”: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty.
- “Cổ đông”: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- “Cổ tức”: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty.
- “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Công ty.
- “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty.
- “Ban Tổng giám đốc”: Ban Tổng giám đốc của Công ty.
- “Vốn điều lệ”: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- “Tổ chức niêm yết”: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- “Tổ chức tư vấn”: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSC).
- “Tổ chức kiểm toán”: Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam.
- Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:
 - ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
 - HĐQT: Hội đồng quản trị
 - BKS: Ban kiểm soát
 - TGD: Tổng Giám đốc
 - BTGD: Ban Tổng Giám đốc
 - CBNV: Cán bộ nhân viên
 - UBND: Ủy ban Nhân dân

- TSCĐ:	Tài sản cố định
- TSLĐ:	Tài sản lưu động
- SGDK:	Sở Giao dịch Chứng khoán
- UBCKNN:	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- TP. HCM:	Thành phố Hồ Chí Minh
- SG:	Sài Gòn
- HN:	Hà Nội
- XDCB:	Xây dựng cơ bản
- CP:	Cổ phiếu
- LNST:	Lợi nhuận sau thuế
- SXKD:	Sản xuất kinh doanh
- DTT:	Doanh thu thuần
- TTNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Giấy CN ĐKKD:	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Giấy CN ĐKHĐ:	Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động
- CBTT:	Công bố thông tin
- CTCP:	Công ty cổ phần
- TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
- GDP:	Tổng sản phẩm quốc nội
- CMND:	Chứng minh nhân dân
- CCCD:	Căn cước công dân
- BHXH:	Bảo hiểm xã hội
- BHYT:	Bảo hiểm y tế
- BHTN:	Bảo hiểm thất nghiệp
- BQL:	Ban quản lý
- PCCC:	Phòng cháy chữa cháy

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**
- Tên tiếng Anh: Hai Phat Investment Joint Stock Company
- Tên viết tắt: HAI PHAT INVEST
- Trụ sở chính: Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3208 0666 Fax: (024) 3208 0566
- Website: www.haiphat.com.vn
Email: info@haiphat.com.vn
- Vốn điều lệ đăng ký: 1.500.000.000.000 (Một nghìn năm trăm tỷ) đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 1.500.000.000.000 (Một nghìn năm trăm tỷ) đồng
- Giấy CNĐKKD: Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003 thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018
- Tài khoản Ngân hàng: Tài khoản mở tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành
- Số hiệu tài khoản: 112002826666
- Đại diện: **Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT**
- Ngành nghề kinh doanh:
Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng nhà các loại (Mã CPC 512)	4100
2	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Mã CPC 513)	4210
3	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Xây dựng đường dây và trạm điện đến 35 KV	4290
4	Lắp đặt hệ thống điện (Mã CPC 5163) Chi tiết: Lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KV, điện chiếu sáng, tín hiệu đô thị	4321

STT	Tên ngành	Mã ngành
5	Thoát nước và xử lý nước thải (Mã CPC 9401) Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải Vì lý do an ninh, việc tiếp cận một số khu vực địa lý có thể bị hạn chế	3700
6	Phá dỡ (Mã CPC 511)	4311
7	Chuẩn bị mặt bằng (Mã CPC 511)	4312
8	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã CPC 511, 515, 518) Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà, chôn chân trụ; - Dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá; - Lợp mái bao phủ tòa nhà; - Dụng dàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng; - Dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp; - Các công việc đòi hỏi chuyên môn cần thiết như kỹ năng trèo và sử dụng các thiết bị liên quan, ví dụ làm việc ở tầng cao trên các công trình cao; - Các công việc dưới bề mặt; - Xây dựng bể bơi ngoài trời; - Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài tòa nhà; - Cho thuê cần trục có người điều khiển. 	4390
9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã CPC 6871, 8672) Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> - Tư vấn thẩm tra thiết kế xây dựng công trình; - Thẩm tra dự toán, tổng dự toán; - Lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu; Lập dự án đầu tư, lập tổng dự toán các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; 	7110

STT	Tên ngành	Mã ngành
	<ul style="list-style-type: none"> - Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường bộ; Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; Giám sát lắp đặt thiết bị, công nghệ cấp thoát nước – môi trường nước công trình xây dựng; Giám sát lắp đặt thiết bị, công nghệ điện công trình dân dụng, công nghiệp; (Điều kiện theo quy định của pháp luật) - Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: Thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế công trình đường bộ; khảo sát, thiết kế các công trình giao thông; thiết kế cấp thoát nước - môi trường nước công trình xây dựng; thiết kế hệ thống điện công trình công nghiệp; 	
10	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (Mã CPC 5161)	4322
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã CPC 514, 516) Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> - Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện, hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng. 	4329
12	Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã CPC 517)	4330
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810 (chính)
14	Bán buôn tổng hợp (Mã CPC 622) Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn (không gắn lập cơ sở bán buôn) các hàng hóa theo quy định của pháp luật	4690
15	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Mã CPC 632) Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (không gắn lập cơ sở bán lẻ) các hàng hóa theo quy định của pháp luật	4799

STT	Tên ngành	Mã ngành
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu theo quy định của pháp luật	8299
17	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) (Mã CPC 7121, 7122) Chi tiết: Vận tải hành khách bằng taxi. (100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam)	4931
18	Vận tải hành khách đường bộ khác (Mã CPC 7121, 7122) Chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh (100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam)	4932
19	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã CPC 7123) (100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam)	4933
20	Vận tải hành khách đường thủy nội địa (Mã CPC 7221)	5021
21	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (Mã CPC 7222)	5022
22	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Mã CPC 64110) Chi tiết: Khách sạn	5510
23	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Mã CPC 642, 643) Chi tiết: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
24	Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính)	6619
25	Hoạt động tư vấn quản lý dự án, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng (Mã CPC 8660)	6619
26	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
27	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	1629
28	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	2710
29	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	2733
30	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	2740

STT	Tên ngành	Mã ngành
	(Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	
31	Sản xuất đồ điện dân dụng (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	2750
32	Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> - Sản xuất đá quý và đá bán quý, bao gồm đá công nghiệp và đá quý hoặc đá bán quý tái phục hồi hoặc nhân tạo; - Sản xuất đồ trang sức bằng kim loại quý hoặc kim loại cơ bản mạ kim loại quý hoặc đá quý hoặc đá nửa quý, hoặc kim loại quý tổng hợp và đá nửa quý hoặc các kim loại khác; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	3211

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chính mang lại doanh thu cho Công ty là: Hoạt động kinh doanh bất động sản.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Được thành lập dựa trên ý tưởng kết nối kinh doanh và kết nối thế mạnh vượt trội của từng cổ đông sáng lập, với sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã từng bước đi lên, dần trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín lớn trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản tại Việt Nam.

Quá trình hình thành và phát triển của Hải Phát đã trải qua các cột mốc quan trọng sau đây:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập vào ngày 15/12/2003 với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát với vốn điều lệ ban đầu là 8 tỷ đồng;
- Năm 2007, Công ty tăng vốn điều lệ từ 8 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng trên cơ sở vốn góp của các cổ đông hiện hữu và các cổ đông khác;
- Năm 2008, đánh dấu bước ngoặt quan trọng của Công ty khi tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu và đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Phú và Tổ hợp thương mại và căn hộ The Pride thuộc Khu đô thị An Hưng;
- Năm 2011, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng trên cơ sở phát hành cho cổ đông hiện hữu để nâng cao tiềm lực tài chính thực hiện các Dự án có quy mô lớn trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các tỉnh, thành phố khác trên cả nước.

Công ty triển khai thực hiện nhiều dự án lớn như: Khu nhà ở xã hội Phú Lãm, Khu đô thị mới Phú Lương;

- Năm 2017, Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành và tập trung vào các khu vực kinh tế trọng điểm như: Bắc Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang. Trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn thành công hai đợt:
 - ✓ Ngày 24/11/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ thành công từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (450 tỷ đồng). Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Thanh Hoá, Đà Nẵng, Nha Trang;
 - ✓ Ngày 29/12/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (300 tỷ đồng).

Nhờ liên tục được bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu, cũng như sự tự chủ trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nên Công ty không ngừng mở rộng hoạt động sản xuất, đầu tư hiện đại hóa trang thiết bị kỹ thuật, tìm kiếm thị trường, đầu tư vốn vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết. Cùng với sự điều hành sáng suốt, uyển chuyển, nhạy bén của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và với sự đồng thuận của toàn thể Cán bộ nhân viên, Công ty đã tập trung mạnh nguồn lực, con người vào phát triển lĩnh vực tư vấn thiết kế giám sát, thi công xây dựng và kinh doanh Bất động sản.

Kết quả đầu tư đó đã tạo ra sự phát triển bền vững của Công ty trong thời gian qua mặc dù tình hình thị trường bất động sản có nhiều biến động.

Bảng 2: Một số dự án tiêu biểu Công ty thực hiện

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)
I	Dự án đã hoàn thành			
1	Dự án Khu đô thị Văn Phú (Hải Phát là nhà đầu tư cấp 2) tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Diện tích đất: 5,0 ha, bao gồm 516 căn nhà biệt thự và nhà liền kề, cao 03-05 tầng	Quý 1/2007 – Quý 4/2010	650
2	Dự án Khu đô thị Tân Tây Đô (Hải Phát là nhà đầu tư cấp 2) tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	Diện tích: 5,24 ha, bao gồm nhà liền kề, biệt thự với diện tích đất 36.327 m ² gồm 359 căn nhà ở cao 03-05	Quý 1/2010 – Quý 4/2014	1.590

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)
		tầng; Hỗn hợp cao tầng với diện tích đất 16.072 m ² gồm 03 tòa tháp cao 25 tầng 944 căn hộ		
3	Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ THE PRIDE (TTDV 02) Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Diện tích: 2,9 ha, bao gồm 01 tòa 45 tầng và 03 tòa 35 tầng	Quý 2/2009 – Quý 3/2015	3.260
4	Dự án khu nhà phố thương mại 24h Vạn Phúc (Dự án xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ tại dự án làng nghề dệt lụa Vạn Phúc), Hà Đông, thành phố Hà Nội	Diện tích đất: 7.192 m ² , bao gồm 125 căn liền kề 05 tầng	Quý 3/2016 – Quý 4/2017	710
II Dự án đang thực hiện				
1	Dự án The Vesta (Khu nhà ở xã hội Phú Lãm), phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Diện tích: 45.093,3m ² , bao gồm 8 khối nhà chung cư cao 18 tầng, tổng số 1.902 căn hộ, 1 trường mầm non và khu TDTT	Quý 4/2015 – Quý 4/2018	1.756
2	Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Diện tích: 3,576 ha, gồm 131 căn nhà ở liền kề và 105 căn biệt thự	Quý 1/2018 – Quý 3/2019	1.082
3	Dự án HPC Landmark 105 (Dự án tòa nhà CT2 – 105 Usilk City thuộc lô	Diện tích: 10.788,9 m ² , gồm block 50 và 35	Quý 4/2016 – Quý 3/2018	1.510

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)
	đất CT2 Khu đô thị Văn Khê mở rộng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội)	tầng và 2 tầng hầm với số lượng 752 căn hộ		
4	Dự án Roman Plaza (Dự án Hải Phát Plaza), đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Diện tích: 35.893 m ² , gồm 02 khối nhà 25 tầng và 59 căn tháp tầng, 1 trường mầm non	Quý 2/2016 – Quý 4/2018	2.700
5	Dự án BEA SKY (Toà nhà Đại Đông Á), Khu đô thị Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	Diện tích: 5.000 m ² , gồm 2 khối hỗn hợp cao 26 tầng	Quý 3/2017 – Quý 4/2019	793,5
6	Dự án HaNoi Homeland (Dự án xây dựng Nhà ở cao tầng để bán với lô đất NO23 nằm dọc trục đường 5 kéo dài), phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	Diện tích: 17.101 m ² , gồm 4 toà hỗn hợp cao 18 tầng, tổng 1.224 căn hộ	Quý 3/2017 – Quý 3/2019	1.418
7	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất TT14 đến TT19, thị trấn Trâu Quỳ, Gia Lâm, thành phố Hà Nội	Diện tích: 17.543,4 m ² , gồm 140 căn liền kề 03 tầng	Quý 1/2018 – Quý 3/2019	345
8	Dự án các tuyến đường giao thông đầu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông (Hình			

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)
	thức BT) và các Dự án đối ứng			
8.1	Dự án BT các tuyến đường giao thông	Gồm có 05 tuyến đường giao thông nằm trên địa bàn quận Hà Đông và một phần thuộc huyện Hoài Đức với tổng chiều dài khoảng 6,18 km	Quý 4/2018 – Quý 4/2020	1.960
8.2	Các dự án đối ứng			
	Dự án khu nhà ở Phú Lãm	Quy mô: 13,64 ha, gồm đất nhà thấp tầng liền kề cao 5 tầng: 3,92 ha. Đất nhà cao tầng (2 tháp cao 21 tầng): 0,72 ha	Quý 2/2019 – Quý 4/2020	1.585
	Dự án khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	Quy mô: 2,55 ha, gồm xây dựng 04 tháp cao 25 tầng	Quý 4/2018 – Quý 1/2021	1.028
	Dự án khu chức năng đô thị Kiến Hưng	Quy mô: 7,57 ha, gồm xây dựng nhà ở liền kề cao 05 tầng	Quý 4/2018 – Quý 4/2019	1.420
	Dự án khu đô thị Bắc Lãm	Quy mô: 41,69 ha, đất nhà ở cao tầng (21 tầng): 4,7 ha. Đất nhà ở thấp tầng: 6,6 ha. Đất nhà ở xã hội: 2,9 ha	Quý 2/2019 – Quý 2/2022	4.653
	Dự án khu nhà ở Dương Nội	Quy mô: 2,55 ha, xây dựng nhà ở thấp tầng	Quý 4/2018 – Quý 1/2020	389

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)
	Dự án khu nhà ở Hà Cầu	Quy mô: 2,44 ha, gồm: Đất cao tầng (40 tầng): 0,75ha. Đất thấp tầng (5 tầng): 0,56ha	Quý 4/2018 – Quý 4/2021	1.721
9	Dự án đường trục phía Nam Hà Tây cũ (Hình thức BT) và Dự án đối ứng			
9.1	Dự án BT các tuyến đường giao thông	Quy mô: 41,5 km + Giai đoạn 1: 19,9km, mặt cắt ngang: 40m – 60m, với 04 làn xe cơ giới + Giai đoạn 2: 21,6km, mặt cắt ngang: 40m, với 04 làn xe cơ giới	Dự kiến quý 3/2020 hoàn thành	7.577,8
9.2	Dự án đối ứng - Dự án khu đô thị Mỹ Hưng	Quy mô: 182 ha, gồm đất nhà thấp tầng, nhà cao tầng, đất công cộng dịch vụ...	Quý 4/2019 – Quý 4/2022	17.075

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

1.3.1. Lần thứ 1: tăng vốn điều lệ từ 8.000.000.000 đồng lên 15.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ ban đầu tại thời điểm 15/12/2003 (*căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 15/12/2003 dưới hình thức công ty cổ phần*) là 8.000.000.000 đồng; Vốn thực góp là: 8.000.000.000 đồng. Đến ngày 07/03/2007 Công ty tăng vốn điều lệ lên 15.000.000.000 đồng theo Quyết định số 11 QĐ/ĐHĐCĐ ngày 25/02/2007 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát.

- Hình thức tăng vốn: Các cổ đông sáng lập góp thêm vốn vào Công ty
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 8.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 15.000.000.000 đồng

- Mệnh giá: 1.000.000 đồng/cổ phần
- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ, để bổ sung vốn điều lệ còn theo so với giấy phép kinh doanh
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 7.000 cổ phần
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 4 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 4 cổ đông
- Căn cứ:
 - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0303000127 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 7/03/2007;
 - ✓ Quyết định số 11/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 25/02/2007 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát.

1.3.2. Lần thứ 2: tăng vốn điều lệ từ 15.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng
Theo Quyết định số 05/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 15/02/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát.

- Hình thức tăng vốn: Các cổ đông sáng lập góp thêm vốn vào Công ty
- Vốn điều lệ trước phát hành: 15.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 300.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 1.000.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 285.000 cổ phần
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 4 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 4 cổ đông
- Căn cứ:
 - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0303000127 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2008;
 - ✓ Quyết định số 05/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 15/02/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát.

1.3.3. Lần thứ 3: tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng
Theo Quyết định số 04/QĐ-TĐ.ĐKKD/HP ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

- Hình thức tăng vốn: Các cổ đông góp thêm vốn vào Công ty
- Vốn điều lệ trước phát hành: 300.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ sau phát hành: 750.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 1.000.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 450.000 cổ phần
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 4 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 4 cổ đông
- Căn cứ:
 - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500447004 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29/04/2011;
 - ✓ Quyết định số 04/QĐ-TĐ.ĐKKD/HP ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

1.3.4. Lần thứ 4: tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 đồng lên 1.200.000.000.000 đồng
Theo Nghị quyết số 04/TNQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

- Vốn điều lệ trước phát hành: 750.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.200.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 45.000.000 cổ phiếu
- Hình thức tăng vốn: Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 5:3 (cổ đông đang nắm giữ 5 cổ phiếu được chia thêm 3 cổ phiếu)
- Nguồn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến ngày 30/09/2017
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 25/10/2017
- Ngày phát hành: 24/11/2017
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 89 cổ đông
- Số lượng cổ đông được phân phối: 89 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 89 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phần: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội
- Căn cứ:
 - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500447004 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 29/11/2017;
 - ✓ Nghị quyết số 04/TNQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

1.3.5. Lần thứ 5: tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.500.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.200.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 30.000.000 cổ phần
- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- Giá phát hành: Tối thiểu 20.000 đồng/cổ phần
- Ngày phát hành: 08/12/2017
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 29/12/2017
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 89 cổ đông
- Số lượng cổ đông được phân phối: 13 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 102 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phần: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội
- Căn cứ:
 - ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500447004 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11/1/2018;
 - ✓ Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
 - ✓ Nghị quyết số 42A/NQ-HĐQT ngày 01/12/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

1.4. Chiến lược kinh doanh

- Công ty xác định mục tiêu trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam với các thương hiệu bất động sản đô thị, bất động sản du lịch... có uy tín cao trên thị trường Việt Nam và khu vực.
- Tập trung vào các khu phức hợp đẳng cấp, quy mô lớn tại các thành phố lớn và tiếp tục mở rộng tại các thành phố chiến lược.
- Hướng đến thu nhập ngày càng tăng của tầng lớp trung lưu, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao và đa dạng của các phân khúc khách hàng mục tiêu để phát triển.
- Phát triển đa dạng và tăng thu nhập từ các hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS, đồng thời quản lý vốn một cách hiệu quả.
- Tăng cường phát triển năng lực đội ngũ dịch vụ, bán hàng, cho thuê, quản lý dự án và quản lý BĐS nội bộ.

- Đẩy mạnh hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín trong nước để thực hiện các dự án theo hình thức PPP có tổng mức đầu tư lớn tại các thị trường mục tiêu. Đặc biệt là thị trường khu vực kinh tế trọng điểm phía Bắc như: Thái Bình, Nam Định, Quảng Ninh và các tỉnh phía Nam Trung Bộ như: Đà Nẵng, Quảng Nam, Khánh Hòa, Bình Thuận vào lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, phân khúc trung và cao cấp. Hợp tác toàn diện với các đối tác là các tổ chức tài chính, ngân hàng để đảm bảo nguồn tài chính bền vững cho các dự án sắp tới của Công ty.
- Phát triển hợp tác đầu tư với các đối tác nước ngoài để triển khai các dự án đầu tư lớn, các dự án yêu cầu về kỹ thuật công nghệ cao, các dự án tại nước ngoài.
- Mục tiêu đến năm 2022: Top 5 các doanh nghiệp phát triển bất động sản nhà ở, du lịch nghỉ dưỡng có uy tín hàng đầu Việt Nam.

1.5. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

1.5.1 Tầm nhìn

Trở thành Doanh nghiệp phát triển bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

Qua từng dự án và công trình, Hải Phát Invest mong muốn tạo nên một thương hiệu uy tín và tạo dựng được niềm tin cho Quý Khách hàng, đối tác và Nhà đầu tư.

1.5.2 Sứ mệnh

Đối với thị trường: Không ngừng nỗ lực, phấn đấu tạo dựng những sản phẩm, dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng công trình bền vững. Bên cạnh giá trị chất lượng vượt trội, còn chứa đựng những thông điệp văn hóa nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu chính đáng của khách hàng.

Đối với cổ đông và đối tác: Mang lại cho cổ đông lợi ích hấp dẫn, lâu dài thông qua việc triển khai chiến lược phát triển kinh doanh có quy mô, bền vững và hiệu quả, cùng với việc áp dụng các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chặt chẽ.

Đối với người lao động: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và công bằng, phát huy tối đa khả năng sáng tạo giúp mỗi thành viên Công ty đều tin tưởng cống hiến hết mình, cùng tìm kiếm cơ hội phát triển và tạo dựng sự nghiệp.

Đối với cộng đồng xã hội: Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội, tạo dựng nên những khu đô thị xanh – đẹp – thân thiện với môi trường. Cùng chung tay góp sức đóng góp vào các hoạt động cộng đồng, cùng tạo nên một xã hội giàu đẹp, văn minh.

1.5.3 Giá trị cốt lõi

Khách hàng là trung tâm

Chất lượng là hàng đầu

Sáng tạo là động lực

Hiệu quả là mục tiêu

Trách nhiệm là cam kết

1.6. Thành tích của Công ty

Trong quá trình hoạt động, Công ty được tặng thưởng các bằng khen của các tổ chức, ban ngành cụ thể như:

Trong hoạt động sản xuất kinh doanh

- Top 10 thương hiệu tiêu biểu Châu Á Thái Bình Dương 2017 do Tạp chí kinh tế Châu Á Thái Bình Dương trao tặng



- Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững 2017 do Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam trao tặng.



- Bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội vì những đóng góp tích cực đối với sự phát triển kinh tế – xã hội của Thủ đô năm 2017.



- Top 10 doanh nghiệp có năng lực cạnh tranh và hội nhập bền vững do Hội nhà báo Việt Nam trao tặng.



- Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng năm 2017 do Báo xây dựng trao tặng



- Dự án Roman Plaza đạt Danh hiệu Công trình sử dụng Năng lượng xanh do Sở Công thương Hà Nội trao tặng



- TOP 20 nhãn hiệu hàng đầu Việt Nam 2016 do Viện nghiên cứu kinh tế trao tặng



- Top 10 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2016 do Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam trao tặng.



- Doanh nghiệp Chất lượng - Qmix 100:2016 do Viện nghiên cứu kinh tế trao tặng.



- Nhà ở xã hội tốt nhất do Hiệp hội Bất động sản Việt Nam trao tặng.



- TOP 10 thương hiệu mạnh Đất Việt năm 2018 do Liên hiệp khoa học phát triển doanh nghiệp Việt Nam trao tặng.



- Bộ xây dựng tặng Bằng khen vì đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015, góp phần vào sự phát triển ngành Xây dựng.

Các giải thưởng khác

- Giám đốc Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội tặng Giấy khen vì đã có thành tích thực hiện tốt công tác Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế năm 2017.
- Chủ tịch UBND Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tặng Giấy khen vì đã có thành tích thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế năm 2017.
- Công đoàn ngành xây dựng Hà Nội tặng giấy khen vì đã có thành tích Xuất sắc trong công tác Bảo hộ Lao động Ngành Xây dựng Hà Nội năm 2015.
- Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội tặng Bằng khen vì đã có thành tích trong phong trào thi đua đảm bảo an sinh xã hội năm 2016.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

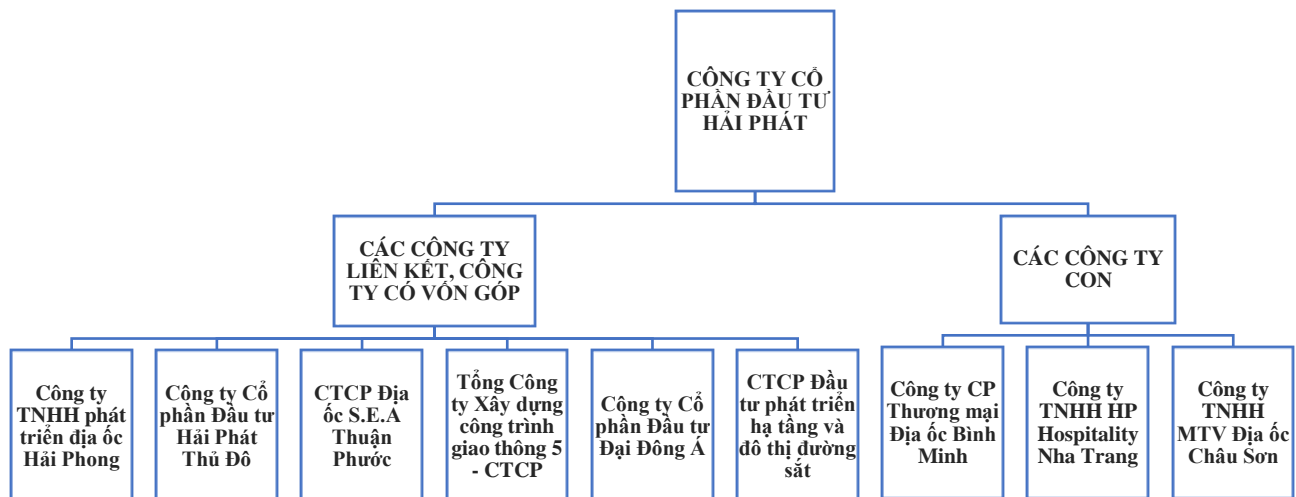
Trụ sở chính: Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3208 0666

Fax: (024) 3208 0566

Website: www.haiphat.com.vn

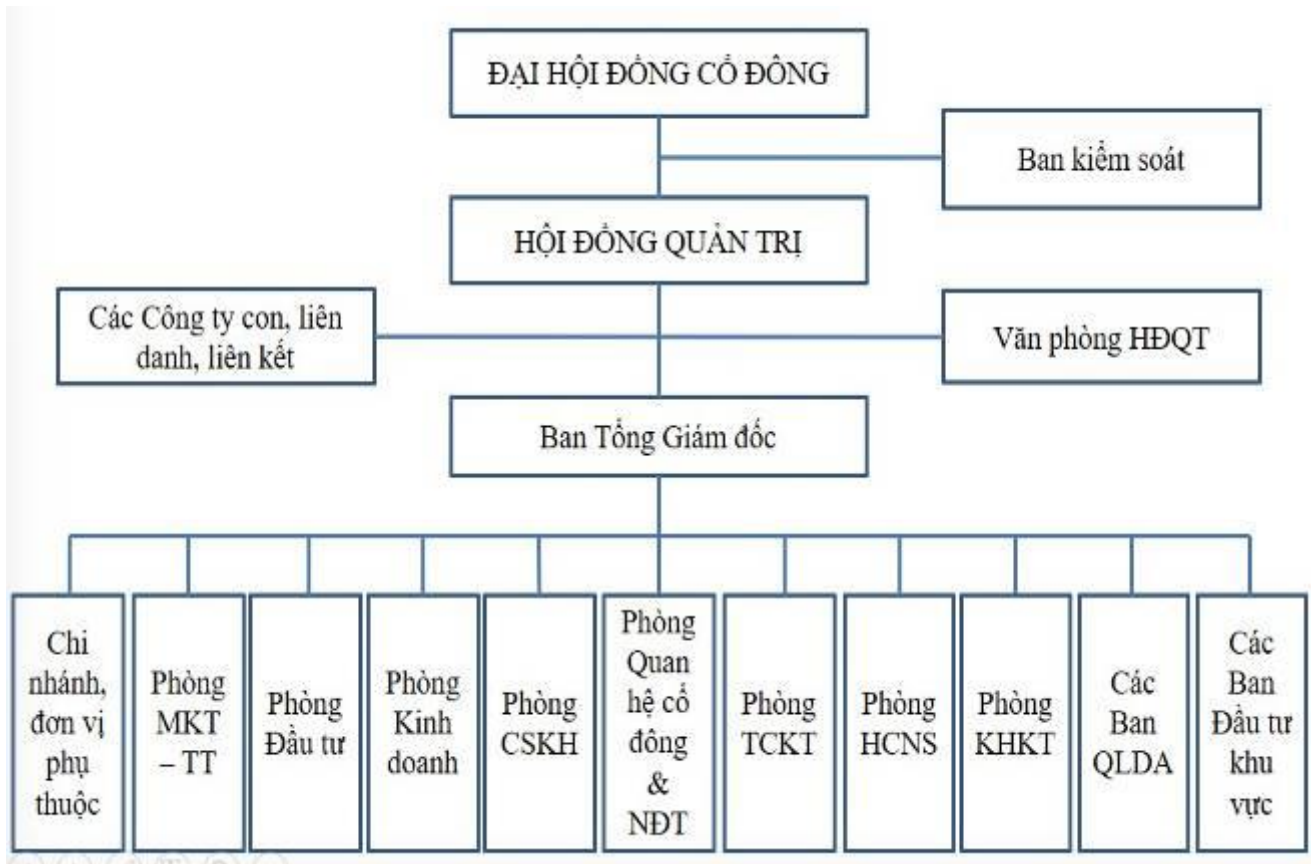
Sơ đồ 1: Hải Phát và các đơn vị thành viên



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua. Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình sau:

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Diễn giải:

3.1 Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách trung và dài hạn về quá trình phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty.

3.2 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty gồm có không quá 09 thành viên, mỗi thành viên có

nhiệm kỳ tối đa là năm (05) năm và có thể được bầu lại tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

3.3 Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan có nhiệm vụ giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng Giám đốc và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba (03) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ năm (05) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

3.4 Ban Tổng Giám đốc

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có 01 Tổng Giám đốc và một số Phó Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.

Tổng Giám đốc: là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc: là người thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công, ủy nhiệm cụ thể của Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc, HĐQT, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

3.5 Các bộ phận phòng ban

3.5.1 Văn phòng Hội đồng quản trị

Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Thư ký tổng hợp; Tư vấn, hỗ trợ các vấn đề pháp lý, kiểm soát liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3.5.2 Phòng Marketing – Truyền thông

Phòng Marketing – Truyền thông có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Nghiên cứu, xây dựng và triển khai các kế hoạch Marketing, truyền thông phù hợp với chiến lược kinh doanh bán hàng, phát triển thị trường; Tổ chức xây dựng, duy trì và phát triển thương hiệu Hải Phát.

3.5.3 Phòng Đầu tư

Phòng Đầu tư có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Tổ chức, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, lập báo cáo dự án, phân tích, đánh giá các phương án đầu tư, các hoạt động hợp tác đầu tư, liên danh, liên kết.

3.5.4 Phòng Chăm sóc khách hàng

Phòng Chăm sóc khách hàng có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác chăm sóc khách hàng, dịch vụ sau bán hàng.

3.5.5 Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong chiến lược, chính sách bán hàng; Tổ chức thực hiện các công việc kinh doanh, phát triển sản phẩm – dịch vụ; Quản lý, khai thác tài sản sau đầu tư.

3.5.6 Phòng Tài chính - Kế toán

Phòng Tài chính - Kế toán có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực: Công tác tài chính, Công tác tín dụng; Bảo toàn và phát triển vốn của Công ty và các cổ đông; Công tác cấu trúc tài chính, mua bán, sáp nhập và đổi mới doanh nghiệp; Kế toán, hạch toán kinh doanh và kiểm soát các hoạt động kinh tế bằng đồng tiền theo các quy định của Nhà nước và các quy định của Công ty.

3.5.7 Phòng Hành chính - Nhân sự

Phòng Hành chính - Nhân sự có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Tổ chức thực hiện công tác quản trị nguồn nhân lực, chế độ chính sách cho người lao động; Quản lý và cung cấp dịch vụ hành chính, công nghệ.

3.5.8 Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật

Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong công tác kinh tế, kế hoạch thi công dự án, vật tư thiết bị thi công; Thiết kế, kỹ thuật, khoa học công nghệ trong xây dựng.

3.5.9 Phòng Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

Phòng Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong công tác phát hành cổ phiếu, lựa chọn phương tiện và chiến lược công bố thông tin; Quản lý cổ đông, trao đổi công bố thông tin liên quan đến cổ đông và nhà đầu tư.

3.5.10 Các Ban Quản lý dự án

Các Ban Quản lý dự án có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty; Thay mặt Công ty trực tiếp quản lý và thực hiện dự án theo đúng tiến độ, chất lượng đã được phê duyệt, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường; Chủ trì trong công tác lập hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định của pháp luật và của Công ty.

3.5.11 Các Ban Đầu tư khu vực

Ban Đầu tư tại các địa phương có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong việc tìm kiếm dự án, lập báo cáo dự án, phân tích, đánh giá các phương án đầu tư, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, các hoạt động hợp tác đầu tư, liên danh, liên kết tại khu vực, địa phương được giao.

3.5.12 Chi nhánh, đơn vị phụ thuộc

Hiện tại, trong cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty chưa có chi nhánh và đơn vị phụ thuộc. Căn cứ theo tính chất, quy mô và đặc thù của từng dự án, từng địa phương, HĐQT quyết định thành lập chi nhánh, đơn vị phụ thuộc và quyết định phương thức hoạt động của các chi nhánh, đơn vị phụ thuộc trên cơ sở đề xuất của Tổng Giám đốc tại từng thời điểm.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 14/05/2018

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 14/05/2018

TT	Cổ đông	Địa chỉ	CMND/ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ
1	Đỗ Quý Hải	Căn hộ B2 - CT2 - Tổ hợp TMDV và Căn hộ The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	111360793 do Công an Hà Nội cấp ngày 19/03/2011	60.057.600	40,0384%
2	Chu Thị Lương	Căn hộ B2 - CT2 - Tổ hợp TMDV và Căn hộ The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	112295352 do Công an Hà Nội cấp ngày 29/12/2011	12.000.000	8,00%

TT	Cổ đông	Địa chỉ	CMND/ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ
3	VietNam Enterprise Investments Limited	P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands.	CR-59397 do Cơ quan đăng ký Công ty, Quần đảo Cayman, B.W.I ngày 22/05/1995	13.090.910	8,7372%
	Tổng cộng			85.148.510	56,7657%

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định hiện hành về cổ đông sáng lập, đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

4.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày 14/05/2018

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 14/05/2018

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Trong nước	315	127.500.000	1.275.000.000.000	85%
	Tổ chức	1	1.312.000	13.120.000.000	0,87%
	Cá nhân	314	126.188.000	1.261.880.000.000	84,13%
2	Nước ngoài	4	22.500.000	225.000.000.000	15%
	Tổ chức	4	22.500.000	225.000.000.000	15%
	Cá nhân	0	0	0	0%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0%
	Tổng cộng	319	150.000.000	1.500.000.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán ngày 14/05/2018)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty

5.1 Danh sách công ty mẹ của Công ty (Không có)

5.2 Danh sách công ty con của Công ty

5.2.1 Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh

- Địa chỉ: 24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.
- Điện thoại: 0583.553032
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201213767 do Sở KHĐT tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/08/2010, thay đổi lần thứ 04 ngày 15/12/2016
- Vốn điều lệ đã thực góp: 62.500.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Ông Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 77,2% vốn điều lệ

5.2.2 Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang

- Địa chỉ: Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.
- Điện thoại: 0989.908.344
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201728653 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/02/2017, thay đổi lần thứ 2 ngày 29/09/2017.
- Vốn điều lệ đã thực góp: 79.200.000.000 đồng.
- Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng thành viên
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 75% vốn điều lệ

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang, trụ sở tại Khu dân cư Cồn Tân Lập, P.Xương Huân, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà; vốn điều lệ theo giấy đăng ký kinh doanh là 226 tỷ đồng, hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản, là chủ đầu tư dự án TM1 thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư với diện tích 8.111m².

Căn cứ điều 9 Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc lập và trình bày báo cáo hợp nhất: “Nguyên tắc xác định quyền kiểm soát, tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát nắm giữ trong công ty con... Lợi ích công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ vốn góp (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thoả thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn thực góp thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên”

Trong trường hợp cụ thể này, vốn chủ sở hữu của Công ty trên đăng ký kinh doanh là 75%. Tỷ lệ lợi ích của Hải Phát được ghi nhận theo đăng ký kinh doanh (đã được thống nhất giữa các thành viên góp vốn) tức là ghi nhận tỷ lệ 75%.

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn, vốn điều lệ sẽ được góp theo tiến độ thực hiện dự án, Hải Phát với tư cách thành viên góp vốn lớn nhất sẽ góp trước 79,2 tỷ đồng, các lần góp vốn sau theo thỏa thuận tiến độ. Vốn điều lệ sẽ góp đủ trước khi triển khai dự án.

Vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thực góp đến thời điểm 31/12/2017 là 79,2 tỷ đồng, là phần đã góp của Công ty CP Đầu tư Hải Phát, do đó vốn thực tế Công ty CP Đầu tư Hải Phát chiếm 100% còn trên đăng ký kinh doanh là 75%.

5.2.3 Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.32080666
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2017 thay đổi lần thứ nhất ngày 26/03/2018
- Vốn điều lệ đã thực góp: 645.298.893.381 đồng
- Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Công ty
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 100% vốn điều lệ

5.3 Danh sách công ty liên kết của Công ty

5.3.1 Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401373369 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/07/2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 15/03/2017.
- Vốn điều lệ đã thực góp: 100.000.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 21% vốn điều lệ

5.3.2 Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP

- Địa chỉ: Số 77 Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Điện thoại: 0511.3894414
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400101919 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2010, thay đổi lần thứ 8 ngày 19/09/2016

- Vốn điều lệ đã thực góp: 439.000.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật:
- + Bạch Ngọc Du – Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- + Nguyễn Văn Phương – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- + Lê Quang Vinh – Tổng Giám đốc.
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 38,68% vốn điều lệ

5.3.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.32080666
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102391289 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/10/2007, thay đổi lần thứ 16 ngày 02/02/2018
- Vốn điều lệ đã thực góp: 160.000.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Lê Tiến Hùng – Chủ tịch hội đồng quản trị
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 35% vốn điều lệ

5.4. Các Công ty có vốn góp khác

5.4.1. Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107657207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2016, thay đổi lần thứ 5 ngày 05/04/2018.
- Vốn điều lệ đã thực góp: 10.150.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng thành viên
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 10% vốn điều lệ

5.4.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô

- Địa chỉ: Tầng 2 - CT2, The Pride Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0902555666
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106814873 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/04/2015, thay đổi lần thứ 5 ngày 30/12/2016
- Vốn điều lệ đã thực góp: 800.000.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 13,76% vốn điều lệ

5.4.3. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt

- Địa chỉ: Tầng 7, tòa nhà số 9, đường Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Điện thoại:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2011, thay đổi lần thứ 3 ngày 13/09/2013
- Vốn điều lệ đã thực góp: 50.000.000.000 đồng
- Người đại diện pháp luật: Cao Đăng Phúc – Giám đốc
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 10% vốn điều lệ

5.5. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty: Không có.

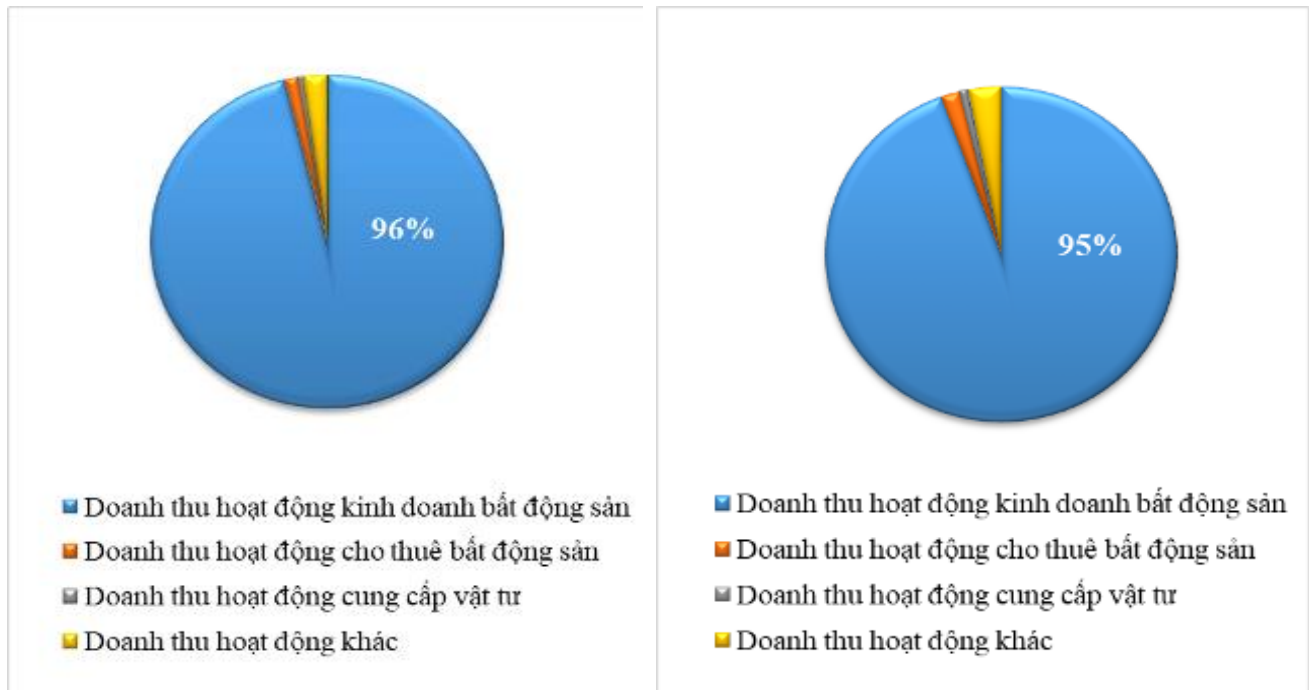
6. Hoạt động kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty gồm: kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác bất động sản sau đầu tư (cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, cơ sở giáo dục...) và các hoạt động khác. Trong đó, hoạt động chính của Công ty là: kinh doanh bất động sản.

Cơ cấu doanh thu công ty mẹ và hợp nhất năm 2017

Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ năm 2017

Cơ cấu doanh thu Công ty hợp nhất năm 2017



6.1. Hoạt động kinh doanh

6.1.1. Hoạt động kinh doanh Bất động sản

Hoạt động này bao gồm đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, khu dân cư, khu nghỉ dưỡng, môi giới bất động sản...

Sơ đồ 3: Sơ đồ phân bố các dự án của Công ty trên cả nước

CÁC DỰ ÁN TẠI TP. HÀ NỘI

01: DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI VAN PHU
02: DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI TÂN TÂY ĐÔ
03: DỰ ÁN TỔ HỢP TMDV VÀ CÁN HỘ THE PRIDE
04: DỰ ÁN KHU NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI 24H VAN PHUC
05: DỰ ÁN THE VESTA (KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚ LÂM)
06: DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÚ LƯƠNG
07: DỰ ÁN HPC LANDMARK 105 (CT2 - 105 USILK CITY)
08: DỰ ÁN ROMAN PLAZA (HẢI PHÁT PLAZA)
09: DỰ ÁN BEA SKY (TÒA NHÀ ĐẠI ĐÔNG A)
10: DỰ ÁN HANOI HOMELAND
11: DỰ ÁN BT HÀ ĐÔNG (5 TUYẾN ĐƯỜNG)
11.1. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÚ LÂM (ĐỐI ỨNG 1)
11.2. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CAO TẦNG KIẾN HƯNG (ĐỐI ỨNG 2)
11.3. DỰ ÁN KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG (ĐỐI ỨNG 3)
11.4. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẮC LÂM (ĐỐI ỨNG 4)
11.5. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐƯƠNG NỘI (ĐỐI ỨNG 5)
11.6. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HÀ CẦU (ĐỐI ỨNG 6)
12: DỰ ÁN ĐƯỜNG TRỰC PHÍA NAM TỈNH HÀ TÂY (CŨ)
GIAI ĐOẠN 2 THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG BT
13: DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỸ HƯNG
(DỰ ÁN ĐỐI ỨNG CHO GIAI ĐOẠN 2 CỦA DỰ ÁN)
14: DỰ ÁN NHÀ Ở THẤP TẦNG TẠI Ô ĐẤT TT14 ĐẾN TT19
15: DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TÂY NAM AN KHANG
16: DỰ ÁN NHÀ VƯỜN STNN CNC XÃ ĐÔNG QUANG GB 1

CÁC DỰ ÁN TẠI TỈNH NAM ĐỊNH

17: DỰ ÁN CẢI TẠO CHUNG CỬ CŨ TP. NAM ĐỊNH
18: DỰ ÁN KẾT DU LỊCH VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÁT - NAM ĐỊNH



CÁC DỰ ÁN TẠI TỈNH THANH HÓA

19. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BÌM SƠN

CÁC DỰ ÁN TẠI TP. ĐÀ NẴNG

20. DỰ ÁN S.E.A THUẬN PHƯỚC

CÁC DỰ ÁN TẠI TỈNH KHÁNH HÒA

21. DỰ ÁN TM1 CÒN TÀN LẬP
22. DỰ ÁN BÌNH MINH NHÀ TRANG

CÁC DỰ ÁN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN

23. DỰ ÁN KHU DU LỊCH-DỊCH VỤ TM HẠM TIẾN

6.1.1.1. Các dự án tiêu biểu Công ty đã thực hiện

Bảng 5: Các dự án tiêu biểu Công ty đã thực hiện

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư của Hải Phát (Tỷ đồng)	Lợi nhuận (Tỷ đồng)
1	Dự án Khu đô thị Văn Phú (Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng đất có hạ tầng để đầu tư dự án) tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích đất: 5,0 ha, bao gồm 516 căn nhà biệt thự và nhà liền kề, cao 03-05 tầng.	Quý 1/2007- Quý 4/2010	650	100
2	Dự án Khu đô thị Tân Tây Đô (Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng đất có hạ tầng để đầu tư dự án) tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.	Diện tích: 5,24 ha, bao gồm nhà liền kề, biệt thự với diện tích đất 36.327 m ² gồm 359 căn nhà ở cao 03-05 tầng; Hỗn hợp cao tầng với diện tích đất 16.072 m ² gồm 03 tòa tháp cao 25 tầng 944 căn hộ.	Quý 1/2010- Quý 4/2014	1.590	250
3	Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ THE PRIDE (TTDV 02) Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích: 2,9 ha, bao gồm 01 tòa 45 tầng và 03 tòa 35 tầng.	Quý 2/2009- Quý 3/2015	3.260	500
4	Dự án khu nhà phố thương mại 24h Vạn Phúc (Dự án xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ tại dự án làng nghề dệt lụa Vạn Phúc), Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích đất: 7.192 m ² , bao gồm 125 căn liền kề 05 tầng.	Quý 3/2016- Quý 4/2017	710	120

Dự án Khu đô thị mới Văn Phú



Dự án Khu đô thị mới Tân Tây Đô



Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ The Pride



Dự án khu nhà phố thương mại 24h Vạn Phúc (Dự án xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ tại dự án làng nghề dệt lụa Vạn Phúc), Hà Đông, thành phố Hà Nội



6.1.1.2. Một số dự án Công ty đang thực hiện đầu tư

Với chủ trương phát triển Thành phố Hà Nội ngang tầm với các thành phố hiện đại của các nước trong khu vực, nắm bắt nhu cầu phát triển đó Công ty đang triển khai đầy mạnh việc đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản như sau:

6.1.1.2.1. Các Dự án Hải Phát là chủ đầu tư cấp 1

a. Dự án The Vesta (Khu nhà ở xã hội Phú Lãm)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 45.093,32 m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 08 khối nhà chung cư cao 18 tầng V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8 có tổng diện tích sàn 171.106m², tổng căn hộ 1.902 (gồm căn hộ bán và căn hộ cho thuê); 01 trường mầm non và khu thể dục thể thao.
- Tổng vốn đầu tư: 1.756 tỷ đồng
- Tổng doanh thu căn hộ bán dự kiến: 1.850 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại: 900/1.100 căn hộ bán (Đã bàn giao 500 căn hộ).

- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 4/2018 hoàn thành.

b. Dự án Roman Plaza (Hải Phát Plaza)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 35.893m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 02 khối nhà 25 tầng và 59 căn thấp tầng, tổng sàn xây dựng: 147.350m²; 01 trường mầm non
- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỷ đồng
- Tổng doanh thu bán căn hộ dự kiến: 3.500 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại: 400/804 căn hộ chung cư, 59/59 căn thấp tầng.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 2/2019 hoàn thành.

**6.1.1.2.2. Dự án Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2
Dự án Khu đô thị mới Phú Lương**



- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Trung Việt - Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng lại một phần dự án
- Địa điểm: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 3,576 ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Gồm 131 căn nhà ở liền kề và 105 căn biệt thự
- Tổng vốn đầu tư phần dự án của Hải Phát: 950 tỷ đồng
- Tổng doanh thu dự kiến: 1.150 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại 230/236 căn.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án, quyết định phê duyệt quy hoạch, Giấy phép xây dựng theo quy định... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 3/2019 hoàn thành.

6.1.1.2.3. Dự án do Công ty liên kết làm Chủ đầu tư Dự án Bea Sky (Tòa nhà Đại Đông Á)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Khu đô thị Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 5.000 m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 02 khối tháp hỗn hợp cao 26 tầng (01 tầng hầm; 03 tầng thương mại; 02 tầng để xe; 21 tầng căn hộ), tổng sàn xây dựng: 60.190m²
- Tổng vốn đầu tư: 793,5 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 4/2019 hoàn thành.

6.1.1.2.4. Dự án do Công ty có vốn góp khác của Hải Phát làm chủ đầu tư
a. Dự án HPC Landmark 105 (CT2 – 105 Usilk City)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (Công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Khu đô thị Văn Khê mở rộng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: Tổng diện tích khu đất: 10.788,9m²; Diện tích xây dựng: 4.305,69m²; Tổng diện tích sàn: 138.409m²; Mật độ xây dựng: 39,91%
- Công năng/Sản phẩm dự án: xây dựng hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở gồm Block 50 & 35 tầng và 02 tầng hầm với số lượng 752 căn hộ
- Tổng vốn đầu tư: 1.510 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án của Thành phố, Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng theo quy định...

Trước đây dự án có Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long, Chủ đầu tư đã tiến hành khởi công xây dựng từ quý II/2008 và dự kiến hoàn thành quý IV/2013. Tuy nhiên do khủng hoảng thị trường bất động sản, Chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính không thể tiếp tục triển khai dự án dẫn đến tiến độ dự án bị chậm từ quý IV/2009 đến năm 2017 và khách hàng không được nhận căn hộ đã mua. Để giải cứu dự án CT2-105, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô đã nhận chuyển nhượng dự án CT2-105 từ Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện thi công dự án đảm bảo đúng tiến độ được phê duyệt, dự kiến quý 3/2018 bàn giao đưa vào sử dụng.

b. Dự án Hanoi Homeland (Nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất NO23 Long Biên nằm dọc trục đường 5 kéo dài)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (Công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 17.101 m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 04 đơn nguyên hỗn hợp cao 18 tầng, tổng căn hộ 1.224 căn, tổng sàn xây dựng: 143.871m²
- Tổng vốn đầu tư: 1.418 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 1/2019 hoàn thành.

6.1.1.3. Một số dự án khác đang trong quá trình thực hiện xin chủ trương đầu tư

6.1.1.3.1. Các Dự án do Hải Phát là chủ đầu tư

a. Dự án Nhà ở thấp tầng tại ô đất TT14 đến TT19



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Khu đấu giá TT.Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 17.543,4 m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án đầu tư xây dựng 140 căn liền kề 03 tầng, tổng sàn xây dựng: 31.111,85 m²
- Tổng vốn đầu tư: 345 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có Quyết định trúng đấu giá và nộp tiền đất, xây dựng xong hạ tầng. Dự kiến quý 4/2018 hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng.

b. Dự án Khu đô thị Tây Nam An Khánh



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Xã An Khánh và An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 101 ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng các công trình nhà ở liền kề, nhà ở cao tầng, cây xanh, mặt nước...
- Tổng vốn đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật: 3.500 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định giao chủ đầu tư và được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hiện đang tiến hành công tác lập điều chỉnh quy hoạch. Dự kiến quý 4/2023 hoàn thành.

c. Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đồng Quang Giai đoạn 1



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Xã Đồng Quang, Nghĩa Hương, Cấn Hữu, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 30ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 140 căn biệt thự nhà vườn
- Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng, Tổng vốn đầu tư phân hạ tầng kỹ thuật: 490 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định giao chủ đầu tư và được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đang lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Dự kiến quý 4/2020 hoàn thành.

d. Dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
- Quy mô: 29 điểm chung cư cũ
- Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án.

e. Dự án khu đô thị du lịch và công nghiệp Hải Phát – Nam Định

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định
- Quy mô: 4.228 ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, chung cư, đất liền kề, biệt thự, Trung tâm vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp.
- Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án.

f. Dự án Khu đô thị mới Nam Bim Sơn, Thanh Hóa



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Địa điểm: Thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- Quy mô: 129,25ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng khu đô thị mới đồng bộ về dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và xã hội.
- Tổng vốn đầu tư: 1.800 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án, có quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500, đang trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Dự kiến quý 1/2021 hoàn thành.

6.1.1.3.2. Các Dự án do Công ty con làm Chủ đầu tư

a. Dự án TMI Côn Tân Lập Nha Trang



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Quy mô: 8.111m²
- Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 02 khối tháp cao 40 tầng (02 tầng hầm; 04 tầng thương mại; 36 tầng căn hộ condotel và khách sạn).
- Tổng vốn đầu tư: 3.945 tỷ đồng

- Tình trạng pháp lý: Đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự kiến quý 4/2022 hoàn thành.

b. Dự án Khu biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Vila



- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Bình Minh (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Xã Vĩnh Lương và phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Quy mô: 54,18ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 600 căn biệt thự sinh thái diện tích 350m² – 600m²
- Tổng vốn đầu tư: 750 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có Giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng xong. Dự kiến quý 4/2024 hoàn thành.

6.1.1.3.3. Các Dự án do Công ty liên kết làm chủ đầu tư

Dự án Sea Thuận Phước Đà Nẵng (Dự án khu phức hợp đô thị, thương mại, dịch vụ cao tầng)

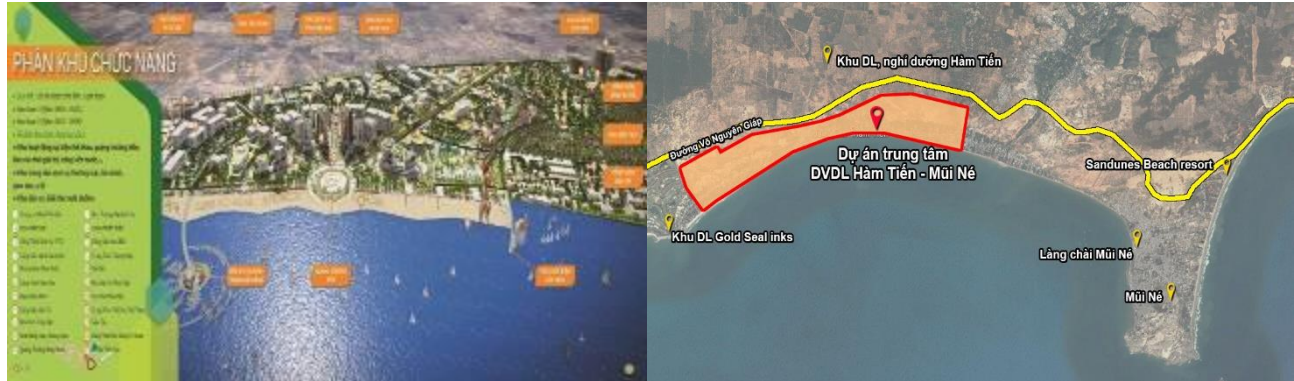


- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước (Công ty liên kết với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Đường Nguyễn Huệ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Quy mô: 1.16 ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: 2 tháp Condotel có chiều cao 25-27 tầng (2 tầng hầm), 2

- tháp Thương mại có chiều cao 25-28 tầng (2 tầng hầm)
- Tổng vốn đầu tư: 3.000 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự kiến quý 4/2021 hoàn thành.

6.1.1.3.4. Dự án theo hình thức liên danh

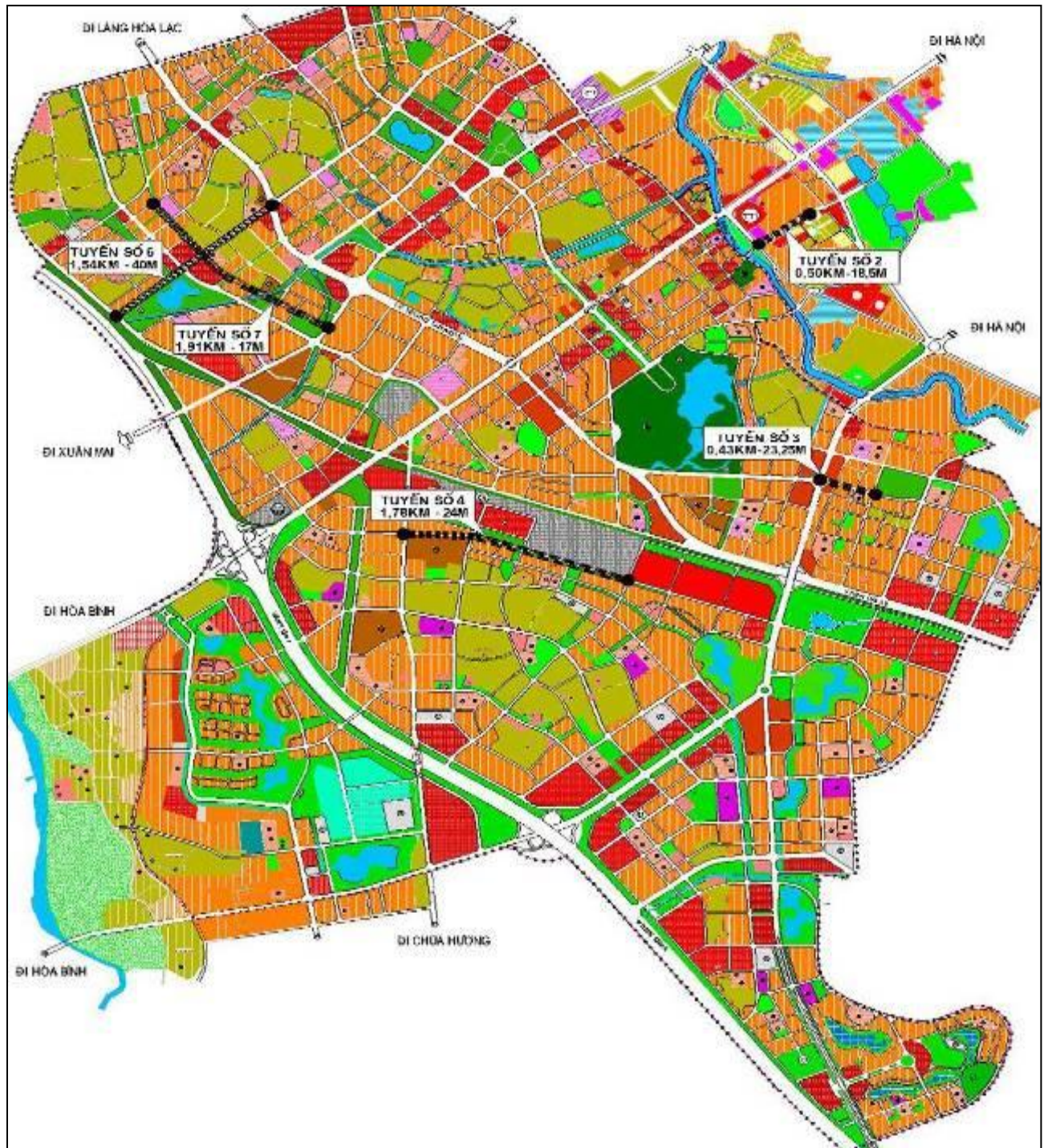
Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né



- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương Mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân (trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tham gia 65%)
- Địa điểm: Phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
- Quy mô: 198ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Khu thể dục thể thao, quảng trường biển, công viên nước, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, tài chính, giáo dục, y tế, khách sạn 5 sao, khu dân cư, biệt thự nghỉ dưỡng, khu nhà ở dịch vụ thương mại...
- Tổng vốn đầu tư: 9.831 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định chủ trương đầu tư, đã giải phóng mặt bằng được 55 ha. Dự kiến quý 4/2024 hoàn thành.

6.1.1.3.5. Các Dự án theo hình thức hợp đồng BT.

- a. ***Dự án Các Tuyến đường giao thông đầu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT.***





❖ Tổng quan:

- Dự án xây dựng các tuyến đường kết nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT (xây dựng - chuyên giao) đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đề xuất dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 07/4/2010. Theo đó, sẽ xây dựng đồng bộ 05 tuyến đường (tuyến 2, 3, 4, 6, 7) với tổng chiều dài khoảng 6,2 km, mặt cắt ngang từ 17 - 40m, thuộc địa bàn các phường Văn Quán, Phúc La, Kiến Hưng, Phú Lãm, Phú Lương, Dương Nội (quận Hà Đông) và hai xã Đông La, La Phù (huyện Hoài Đức). Tiêu chuẩn thiết kế là đường đô thị với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về thoát nước, cây xanh, chiếu sáng và tổ chức giao thông.
- Các tuyến đường khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ kết nối các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thúc đẩy sự liên thông, liền mạch giữa các khu vực trong đô thị, đồng thời cũng cụ thể hóa Quy hoạch phân khu S4 đã được UBND thành phố phê duyệt.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã có phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT và các

khu đất đối ứng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch TMB, đã ký thỏa thuận đầu tư với UBND thành phố Hà Nội, đã thành lập doanh nghiệp dự án, đã ký Hợp đồng BT.

- Để thu hồi vốn, Liên danh được UBND thành phố Hà Nội thanh toán bằng các quỹ đất đối ứng (sau đây gọi là dự án đối ứng số 1 đến dự án đối ứng số 6 gọi tắt là đối ứng số 1 đến đối ứng số 6), cụ thể như sau:

Dự án Khu nhà ở Phú Lãm (đối ứng số 1)



❖ Tổng quan:

Dự án tọa lạc tại phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội sở hữu tổng số 567 căn nhà ở thấp tầng và khối chung cư cao 21 tầng cùng không gian xanh, môi trường trong lành hứa hẹn sẽ đem lại cuộc sống lý tưởng cho cư dân sống tại đây.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 136.430 m ²	
Khu cao tầng: + Diện tích xây dựng: 4.335 m ² + Diện tích sàn: 64.953 m ² + Số tầng: 21 tầng + Số căn : 528 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 38.605 m ² + Diện tích sàn: 193.025 m ² + Số tầng: 5 tầng + Số căn: 570 căn

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.585 tỷ đồng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Cao tầng Kiến Hưng (đối ứng số 2)



❖ Tổng quan:

Dự án khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng là một tổ hợp chung cư có thiết kế hiện đại nằm trên tuyến đường Phúc La - Văn Phú, dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70, đường vành đai 3,5. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay và các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.537 m ²	+ Số tầng: 25 tầng và 01 tầng hầm
+ Tổng diện tích sàn: 175.958 m ²	+ Số căn: 1.271 căn

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.028 tỷ đồng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng (đối ứng số 3)



❖ Tổng quan:

Dự án có quy mô khoảng 7,57 ha nằm tại phường Kiến Hưng, Hà Đông được đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện, đồng bộ bao gồm 387 căn nhà thấp tầng liền kề, biệt thự, trường học, công viên cây xanh... Phía trước mặt là tuyến đường vành đai 3.5 dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay hay các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 75.684 m ²	+ Số căn : 387 căn
+ Tổng diện tích sàn: 153.298 m ²	+ Số tầng: 4-5 tầng

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.420 tỷ đồng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu đô thị Bắc Lãm (đối ứng số 4)



- ❖ **Tổng quan:**
Với thiết kế cảnh quan hài hòa, hợp lý, các công trình thấp tầng mang phong cách tân cổ điển nhưng vẫn hài hòa với các công trình cao tầng hiện đại. Khu đô thị Bắc Lãm với quy mô khoảng 41 ha được đầu tư đồng bộ từ nhà ở đến các công trình công cộng với điểm nhấn là hồ điều hòa và diện tích cây xanh lớn, đồng bộ với hệ thống trường mầm non, trường học các cấp và các tiện ích thiết yếu như bể bơi bốn mùa, phòng tập GYM, khu vui chơi trẻ em...
- ❖ **Thông tin dự án:**
 - Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
 - Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
 - Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2022;
 - Vị trí: Phường Phú Lương và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;
 - Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 417.883 m ²	
Khu cao tầng + Diện tích xây dựng: 16.395 m ² + Diện tích sàn: 251.905 m ² + Số tầng: 10 - 15 tầng + Số căn: 2.351 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 50.340 m ² + Diện tích sàn: 249.114 m ² + Số tầng: 4 - 6 tầng + Số căn: 604 căn

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.653 tỷ đồng

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Dương Nội (đối ứng số 5)



❖ Tổng quan:

- Dự án khu nhà ở Dương Nội với 128 căn nhà phố thương mại, tọa lạc trên mặt đường 70A với hạ tầng giao thông thuận lợi dễ dàng kết nối vào khu vực trung tâm qua tuyến đường Tố Hữu - Lê Văn Lương, Đại lộ Thăng Long và kết nối với các khu lân cận qua các tuyến đường lớn như Lê Trọng Tấn, Lê Quang Đạo...
- Hạ tầng xã hội sẵn có như công viên điều hòa 12ha, công viên thiên đường Bảo Sơn, trường học quốc tế, liên cấp... từ các khu đô thị mới như Dương Nội, An Hưng, Lê Trọng Tấn. Trong tương lai bệnh viện quốc tế Hà Đông, và đặc biệt là Đại siêu thị AEON MALL dự kiến đi vào hoạt động gia tăng đầy đủ tiện ích và giá trị sống.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.522 m ²	+ Số căn: 128 căn
+ Tổng diện tích sàn: 42.517 m ²	+ Số tầng: 5 tầng

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 389 tỷ đồng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Hà Cầu (đối ứng 6)



❖ Tổng quan:

Dự án nằm tại trung tâm hành chính quận Hà Đông, nằm liền kề với dự án khu đô thị mới Văn Phú và khu Hyundai HillState. Kết nối giao thông thông qua các tuyến đường lớn Phúc La – Văn Phú, đường Nguyễn Trãi. Hạ tầng trong khu vực đầy đủ như trường học, bệnh viện, siêu thị Metro, rạp chiếu phim Lotte Cinema và đặc biệt đối diện công viên cây xanh – thể dục thể thao và giải trí 100 ha.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 23.014 m ²	
<p>Khu cao tầng</p> <p>+ Diện tích xây dựng: 3.097 m²</p> <p>+ Diện tích sàn: 104.164 m²</p> <p>+ Số tầng: 40 tầng và 01 tầng hầm</p> <p>+ Số căn: 801 căn</p>	<p>Khu thấp tầng:</p> <p>+ Diện tích xây dựng: 6.662 m²</p> <p>+ Diện tích sàn: 29.192 m²</p> <p>+ Số tầng: 4-6 tầng</p> <p>+ Số căn: 81 căn</p>

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.721 tỷ đồng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

b. Dự án đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây (cũ) giai đoạn 2 theo hình thức hợp đồng BT



- Chủ đầu tư: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP (Cienco 5 là Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
- Địa điểm: Điểm đầu km19+900 tại huyện Thanh Oai, đi qua huyện Ứng Hòa, điểm cuối km41+500 tại huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 41,5 km
 - + Giai đoạn 1: 19,9km, mặt cắt ngang: 40m – 60m, với 04 làn xe cơ giới.
 - + Giai đoạn 2: 21,6km, mặt cắt ngang: 40m, với 04 làn xe cơ giới.
- Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng tuyến đường giao thông đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật
- Tổng vốn đầu tư: 7.577,8 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giai đoạn 1: 3.727,9 tỷ đồng
 - + Giai đoạn 2 : 3.849,9 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng giai đoạn 1, đang thực hiện giai đoạn 2, dự kiến quý 3/2020 hoàn thành.
- Để thu hồi vốn và lợi nhuận nhà đầu tư được UBND thành phố Hà Nội thanh toán bằng quỹ đất cụ thể như sau:

Dự án Khu đô thị Mỹ Hưng (dự án đối ứng cho giai đoạn 2 của dự án)



- Chủ đầu tư: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP
- Địa điểm: Xã Cự Khê, xã Mỹ Hưng, xã Tam Hưng – Huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội
- Quy mô: 182 ha
- Công năng/Sản phẩm dự án: Đất nhà thấp tầng, nhà cao tầng, đất công cộng dịch vụ...
- Tổng vốn đầu tư: 17.075 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đã giao đất, đã phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng. Dự kiến quý 4/2022 hoàn thành.

6.1.2. Hoạt động quản lý, khai thác tài sản sau đầu tư

Trong thời gian 14 năm, như đã đề cập ở trên, Hải Phát đã, đang triển khai và hoàn thành hoặc chuẩn bị hoàn thành một số dự án đi vào hoạt động như Tổ hợp căn hộ, thương mại và dịch vụ The Pride, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, Khu nhà ở xã hội Phú Lãm – The Vesta, Tòa nhà CT2-105 Usilk City (HPC Landmark), Tổ hợp căn hộ, thương mại và dịch vụ Hải Phát Plaza – Roman Plaza... và bên cạnh đó, là tạo lập được một lượng tài sản sau đầu tư với khoảng gần 80.000 m² sàn thương mại & văn phòng. Với tôn chỉ Khách hàng là trung tâm – chú trọng đến điều kiện sinh hoạt và các tiện ích thiết yếu dành cho cư dân khi các dự án đi vào hoạt động, thời gian vừa qua, Hải Phát đã liên kết với các đơn vị hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thể dục thể thao, giáo dục, các nhà phân phối & bán lẻ... để cùng nhau hợp tác, vận hành và quản lý các tiện ích như trường học, thể thao và diện tích thương mại, văn phòng. Chính vì vậy, doanh thu từ hoạt động quản lý, vận hành các tài sản sau đầu tư mới chỉ đóng góp một kết quả khiêm tốn (khoảng 1,2% doanh thu) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nhưng lại tạo lập cho Hải Phát một thương hiệu trên thị trường về các tiện ích sống và sinh hoạt phục vụ cư dân.

Tuy nhiên, với quỹ đất phát triển các dự án như trình bày ở trên, trong tương lai Hải Phát sẽ

sở hữu một số lượng lớn về diện tích thương mại & văn phòng và các tiện ích phục vụ đời sống của cư dân. Bên cạnh đó, thương hiệu Hải Phát đã ngày càng được khẳng định trên thị trường. Với những yếu tố này, trong tương lai Hải Phát sẽ phát triển hoạt động quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư một cách chuyên môn hóa không chỉ với mục đích là một phần trong chuỗi giá trị gia tăng bất động sản mà còn là tạo lập các tài sản tạo ra dòng tiền đều, ổn định và đóng góp đáng kể vào hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm (tỷ lệ từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận)

6.2.1. Cơ cấu doanh thu của Công ty năm 2016, 2017 và Quý I/2018

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.759.444	97,72%	1.470.158	96,12%	422.685	99,34%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	12.746	0,71%	19.037	1,24%	-	-
3	Doanh thu hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.812	0,51%	-	-
4	Doanh thu hoạt động khác	18.871	1,05%	32.554	2,13%	2.787	0,66%
	Tổng cộng	1.800.427	100%	1.529.560	100%	425.472	100%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.757.832	97,23%	1.021.065	94,50%	422.685	98,32%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	9.469	0,52%	19.037	1,76%	4.396	1,02%
3	Doanh thu hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.812	0,72%	-	-
4	Doanh thu hoạt động khác	31.208	1,73%	32.554	3,01%	2.817	0,66%
	Tổng cộng	1.807.875	100%	1.080.467	100%	429.898	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Cơ cấu doanh thu của Công ty tương đối ổn định qua các năm. Trong đó, chiếm tỷ trọng cao nhất là lĩnh vực kinh doanh bất động sản: chiếm trên 90% tổng doanh thu. Điều này đã phản ánh đúng định hướng chiến lược kinh doanh của Công ty “Trở thành Công ty đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam” với lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Cuối năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng khu thương mại dự án An Hưng. Do vậy, hoạt động cho thuê bất động sản Quý I năm 2018 giảm, đồng thời Công ty không kinh doanh vật tư trong giai đoạn này nên không có doanh thu cung cấp vật tư, doanh thu hoạt động khác chủ yếu là thu phí dịch vụ, tiền gửi xe...

6.2.2. Cơ cấu Giá vốn hàng bán của Công ty năm 2016, 2017 và Quý I/2018

Bảng 8: Cơ cấu Giá vốn hàng bán Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.394.242	77,44%	1.243.482	81,30%	408.849	96,09%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
2	Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	2.982	0,17%	7.877	0,51%	-	-
3	Giá vốn hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.810	0,51%	-	-
4	Giá vốn hoạt động khác	-	-	147	0,01%	750	0,18%
	Tổng cộng	1.406.589	78,13%	1.259.317	82,33%	409.599	96,27%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 9: Cơ cấu Giá vốn hàng bán hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.394.242	77,12%	781.413	72,32%	408.626	95,05%
2	Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	1.930	0,11%	7.877	0,73%	2.290	0,53%
3	Giá vốn hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.810	0,72%	-	-
4	Giá vốn hoạt động khác	41.178	2,28%	147	0,01%	973	0,23%
	Tổng cộng	1.446.716	80,02%	797.247	73,79%	411.889	95,81%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

6.2.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016 và 2017

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	365.202	20,28%	226.676	14,82%	13.836	3,25%
2	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê bất động sản	9.764	0,54%	11.160	0,73%	-	-
3	Lợi nhuận gộp hoạt động cung cấp vật tư	0,107	0,00%	1,460	0,00%	-	-
4	Lợi nhuận gộp hoạt động khác	18.871	1,05%	32.406	2,12%	2.038	0,48%
	Tổng cộng	393.838	21,87%	270.244	17,67%	15.874	3,73%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	363.555	20,11%	239.652	22,18%	14.059	3,27%
2	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê bất động sản	7.539	0,42%	11.160	1,03%	2.107	0,49%
3	Lợi nhuận gộp hoạt động cung cấp vật tư	0,107	0,00%	1,460	0,00%		
4	Lợi nhuận gộp hoạt động khác	-9.970	-0,55%	32.406	3,00%	1.843	0,43%
	Tổng cộng	361.124	19,98%	283.221	26,21%	18.009	4,19%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tương đối ổn định và có xu hướng tăng trong các năm tiếp theo, do trong thời gian này Công ty thực

hiện chủ trương cắt giảm chi phí để tăng lợi nhuận. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh đóng góp lợi nhuận nhiều nhất là lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Dù lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong thời gian qua còn nhiều khó khăn, nhưng lợi nhuận ở lĩnh vực này của Công ty năm 2017 đạt trên 22% so với tổng doanh thu, chiếm trên 95% trong cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

- *Đối với quỹ đất:* Tính đến thời điểm 31/3/2018, bên cạnh các dự án đã và đang triển khai như đã trình bày ở các phần nêu trên, công ty vẫn có một lượng quỹ đất lớn tập trung chủ yếu tại phía Tây Hà Nội và các tỉnh thành phố lớn phát triển như Bắc Ninh, Thái Bình, Nam Định, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận, đủ để triển khai dự án trong vòng 5 năm đến 7 năm tới. Trong chiến lược của mình, công ty sẽ tiếp tục tạo lập quỹ đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án tại các tỉnh, thành phố lớn và đặc biệt là hoạt động M&A – một trong những thế mạnh của công ty. Mục tiêu của công ty hướng đến trong việc tạo lập quỹ đất đó là: (1) các khu đất ở vị trí có triển vọng phát triển trong tương lai của Hà Nội, các tỉnh thành phố trọng điểm, (2) chi phí đất hợp lý; (3) tình trạng pháp lý rõ ràng.
- *Đối với nguyên vật liệu xây dựng:* Nhằm đảm bảo cho sự ổn định đối với nguồn cung cấp các nguyên vật liệu đầu vào về mặt giá cả, chất lượng, thời gian, đáp ứng cho nhu cầu xây dựng của các dự án phát triển bất động sản, công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược như: về thép, có các đơn vị thép Việt – Ý, thép Hòa Phát, thép Việt Đức, thép Việt – Sing; về vật tư điện có Lioa, Sino, Schneider Electric, Siemens Electric; về thiết bị vệ sinh có Kohler, Hafele, Viglacera, Inax, Innoci...; về thang máy có Mitsubishi, Schneider, ThyssenKrupp, Otis...; về máy phát điện có Cummins, Doosan, Mitsubishi, Perkins... Ngoài ra, Công ty còn có nhiều các đối tác, nhà cung cấp trong các lĩnh vực hoàn thiện như: Lecmax, Galaxy, Vietbuid, Dulux, Tân Á...

6.3.2. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên liệu

- *Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng:* Sự biến động của giá cả các nguyên vật liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng (nếu có) sẽ gây ảnh hưởng đáng kể đến Doanh thu và Lợi nhuận của công ty do các nguyên liệu này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động giá cả nguyên liệu đầu vào, công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn, có uy tín để đảm bảo tính ổn định. Bên cạnh đó, công ty luôn chủ động, linh hoạt trong từng thời điểm để hạn chế biến động của các nguyên liệu này như đa dạng nguồn cung cấp hoặc thiết lập các mối quan hệ đối tác lâu dài và ổn định. Đồng thời, công ty xây dựng hệ thống đánh giá, phân loại và

xếp hạng các nhà cung cấp một cách khoa học, có hệ thống và được cập nhật thường xuyên qua mỗi lần cộng tác.

Mỗi dự án, ngay từ công tác chuẩn bị thực hiện đầu tư, công ty đã dự kiến và có khảo sát cụ thể, đánh giá và lựa chọn các nguồn cung cấp đảm bảo số lượng, chất lượng và sự ổn định trong suốt quá trình thực hiện đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng.

- *Ảnh hưởng của nguyên liệu đầu vào là quỹ đất:* Công ty xây dựng một chiến lược đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn để bố trí nguồn lực phù hợp, cũng như kế hoạch phát triển dự án ổn định từ trung hạn đến dài hạn. Việc tạo lập quỹ đất như đã nêu trên thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án hoặc M&A. Đối với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án bằng năng lực và uy tín của mình, công ty có cơ hội sở hữu những quỹ đất với chi phí thấp, phù hợp với tiêu chí phát triển của công ty và địa phương. Đối với hình thức M&A, công ty chủ yếu tập trung vào một số loại hình như (1) mua lại dự án từ các doanh nghiệp muốn cơ cấu lại hệ thống kinh doanh; (2) mua lại dự án từ những đơn vị phát triển bất động sản có nhu cầu tái cơ cấu danh mục đầu tư; (3) mua lại dự án từ việc xử lý tài sản thế chấp hoặc cơ cấu nợ cho ngân hàng. Tiêu chí hàng đầu đối với hình thức M&A là phải hoàn thiện về mặt pháp lý để có thể rút ngắn thời gian triển khai, có sản phẩm cung ứng ra thị trường đúng thời điểm, từ đó tiết giảm được chi phí triển khai, chi phí marketing & bán hàng.

6.4. Chi phí sản xuất kinh doanh, tỷ lệ từng loại chi phí/doanh thu

- Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng 12: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	%T	Giá trị	%T	Giá trị	%T
Doanh thu thuần	1.800.427		1.529.560		425.472	
Doanh thu hoạt động tài chính	8.034		306.913		237.635	
Thu nhập khác	8.242		1.237		664	
Tổng doanh thu (T)	1.816.702		1.837.711		663.771	
Giá vốn hàng bán	1.406.589	77,43%	1.259.317	68,53%	409.599	61,71%
Chi phí tài chính	73.064	4,02%	28.883	1,57%	18.800	2,83%
Chi phí bán hàng	63.174	3,48%	59.731	3,25%	5.175	0,78%
Chi phí QLDN	65.985	3,63%	79.090	4,30%	39.859	6,00%
Chi phí khác	7.974	0,44%	10.547	0,57%	699	0,11%

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	%T	Giá trị	%T	Giá trị	%T
Tổng chi phí	1.616.786	89,00%	1.437.567	78,23%	474.132	71,43%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Chi phí tài chính năm 2017 giảm mạnh so với năm trước do phát sinh chủ yếu tiền lãi vay, không có lỗ hoạt động chuyển nhượng vốn.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh trong năm 2017 và tiếp tục cao (50% doanh thu thuần) trong Quý 1/2018 do nguyên nhân: Công ty chuyển nhượng một phần vốn tại Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong gắn với quyền phát triển dự án A7 Nam Trung Yên.

Bảng 13: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	%T	Giá trị	%T	Giá trị	%T
Doanh thu thuần	1.807.840		1.080.467		429.898	
Doanh thu hoạt động tài chính	10.119		306.951		237.650	
Thu nhập khác	8.312		1.237		664	
Tổng doanh thu (T)	1.826.270		1.388.656		668.212	
Giá vốn hàng bán	1.446.716	79,22%	797.247	57,41%	411.889	61,64%
Chi phí tài chính	73.064	4,00%	28.883	2,08%	18.800	2,81%
Chi phí bán hàng	35.415	1,94%	59.731	4,30%	5.175	0,77%
Chi phí QLDN	56.088	3,07%	89.491	6,44%	50.243	7,52%
Chi phí khác	8.048	0,44%	10.577	0,76%	699	0,10%
Tổng chi phí	1.619.332	88,67%	985.929	71,00%	486.806	72,85%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Năm 2017, tỷ lệ Tổng chi phí/Tổng doanh thu hợp nhất có xu hướng giảm so với năm trước. Cụ thể, năm 2016 tỷ lệ này là 88,67% thì năm 2017 giảm xuống còn 71%. Nguyên nhân là do Công ty đã bắt đầu thu về doanh thu từ việc đẩy mạnh các hoạt động đầu tư về kinh doanh địa ốc và hoạt động thương mại trong năm trước, và điều này phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã đề ra.

Bên cạnh đó, công tác quản lý chi phí luôn được kiểm tra, kiểm soát thường xuyên, dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng (Đại hội đồng cổ đông thông qua) để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Công tác quản lý chi

phí tốt, chặt chẽ đã góp phần giúp Công ty sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Kết quả kinh doanh năm 2017 của Công ty là rất khả quan so với các đơn vị kinh doanh trong cùng lĩnh vực.

6.5. Trình độ công nghệ

Đối với lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, trình độ công nghệ sẽ được thể hiện qua thiết kế, sự ứng dụng công nghệ vào cơ sở hạ tầng, các tiện ích và sản phẩm của dự án. Để có thể đưa đến tay khách hàng một sản phẩm tối ưu đến từng mét vuông diện tích cũng như sự thuận tiện cho việc sử dụng của khách hàng, công ty luôn hợp tác với những đơn vị tư vấn thiết kế có uy tín trên thị trường trong và ngoài nước. Điều này đã được các đơn vị chức năng của ngành cũng như khách hàng đánh giá và ghi nhận thông qua các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng như dự án Tổ hợp căn hộ, thương mại và dịch vụ The Pride, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, Khu nhà ở The Vesta – Phú Lâm. Bên cạnh việc lựa chọn những đơn vị thiết kế uy tín và có trình độ, công ty luôn cập nhật và ứng dụng những công nghệ cao, hiện đại vào việc triển khai dự án như: áp dụng công nghệ kiểm soát năng lượng hiệu quả - hệ thống BMS, EIB, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện năng... Việc ứng dụng công nghệ này đã được Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả thành phố Hà Nội trao giải 5 sao cho Dự án Roman Plaza (Hải Phát Plaza) với hạng mục công trình xây dựng sử dụng năng lượng xanh. Ngoài ra, đối với công tác quản lý, công ty đã xây dựng và áp dụng các phần mềm tin học và số hóa để nâng cao chất lượng quản lý và tiết giảm chi phí gián tiếp. Công ty ứng dụng các phần mềm Cleco cho công tác quản trị công việc mục tiêu & đánh giá nhân sự, phần mềm Bravo để quản lý hoạt động kinh doanh, công nợ, kế toán, phần mềm kiểm soát chi phí Acitt, G8, GXD...

6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Chiến lược của công ty hiện tại và tương lai gần sẽ tập trung vào các sản phẩm bất động sản nhà ở bao gồm căn hộ, biệt thự - liền kề & nhà phố thương mại, các sản phẩm bất động sản du lịch & khách sạn và các bất động sản thương mại. Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của công ty tập trung vào các điểm sau:

- Tập trung vào nghiên cứu và cải tiến trong khâu thiết kế, xây dựng và ứng dụng công nghệ để có thể cung cấp các sản phẩm nhà ở thông minh, chất lượng và tiện nghi thuộc các phân khúc trung và cao cấp.
- Tập trung vào việc phát triển mạng lưới phân phối.

- Phát triển dịch vụ cho thuê các tài sản như khối đế thương mại, văn phòng, trường học & các tiện ích thể thao được hình thành trong các tổ hợp căn hộ, khu đô thị...
- Phát triển dịch vụ quản lý tòa nhà và khu đô thị.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Nhận biết được tầm quan trọng của chất lượng dự án đối với hình ảnh và uy tín của một doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như yêu cầu về thời hạn được giao.

Hải Phát đã cộng tác với nhiều đối tác là các nhà tư vấn hàng đầu trong lĩnh vực tư vấn đầu tư, quản lý dự án, giám sát chất lượng công trình xây dựng như: Công ty Cổ phần Coninco, Viện khoa học công nghệ xây dựng IBST, Văn Phòng Tư Vấn & CGCN Xây Dựng - ĐH Kiến Trúc Hà Nội, Công ty tư vấn Đại học Xây dựng (CCU), Công ty cổ phần Texo Tư vấn và đầu tư; Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư xây dựng Đông Dương (Indochina - ICC)...

Với đội ngũ chuyên môn có trình độ chuyên môn cao, được đào tạo cơ bản và có kinh nghiệm thực tế qua nhiều dự án lớn như The Pride, Tân Tây Đô, Phú Lãm..., công tác kiểm tra, giám sát chất lượng sản phẩm đều được thực hiện nghiêm túc, tuân thủ các quy định Pháp luật hiện hành.

Hải Phát đã chủ động xây dựng hệ thống các quy trình hướng dẫn công tác quản lý chất lượng, quản lý tiến độ, khối lượng và các quy trình nội bộ khác nhằm đảm bảo việc kiểm soát tốt nhất các sản phẩm trước khi được bàn giao cho khách hàng. Hiện nay, Công ty đang duy trì các bộ quy trình quản lý chất lượng nội bộ được xây dựng trên cơ sở vận dụng bộ tiêu chuẩn về Hệ thống quản lý chất lượng do Tổ chức Tiêu chuẩn hóa quốc tế phát triển và ban hành ISO: 9001 như: Quy trình quản lý chất lượng thiết kế; Quy trình nghiệm thu và quản lý chất lượng công trình...

Hải Phát thường xuyên phối hợp với các đơn vị chuyên môn: Học viện cán bộ quản lý xây dựng và đô thị; Cục giám định – Bộ xây dựng; Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng để được hướng dẫn, giải đáp và tập huấn nâng cao trình độ hiểu biết Pháp luật và chuyên môn.

Với các giải pháp, biện pháp và quy trình quản lý giám sát chất lượng sản phẩm như nêu trên, Hải Phát đảm bảo chỉ bàn giao các sản phẩm đảm bảo chất lượng theo đúng cam kết và tốt nhất cho các đối tác và khách hàng.

6.8. Hoạt động Marketing

6.8.1. Quảng bá sản phẩm

Hải Phát thực hiện việc tiếp thị sản phẩm thông qua các đại lý bán hàng chuyên nghiệp dưới

sự giám sát của Phòng MKT-TT của Hải Phát. Việc tiếp thị sản phẩm được các đơn vị phân phối thực hiện trên đầy đủ các kênh như truyền hình, báo giấy, báo điện tử, phát thanh, quảng cáo trên biển bảng. Ngoài ra, đối với mỗi chiến dịch, Hải Phát còn chạy quảng cáo hỗ trợ các đơn vị trên LCD, frame tại các tòa nhà, chạy roadshow tại các sự kiện, đảm bảo thông tin về sản phẩm và các chiến dịch ra hàng đến được đúng đối tượng khách hàng mục tiêu.

Hải Phát thường xuyên phối hợp với các đại lý bán hàng để tổ chức các buổi mở bán giới thiệu sản phẩm tại chân công trình hoặc tại khu vực phòng mẫu của dự án. Các buổi lễ mở bán đều được Hải Phát kiểm soát về nội dung và cách thức tổ chức sao cho đồng nhất về hình ảnh, về phát ngôn, tránh trường hợp các đại lý bán hàng đưa ra những thông tin trái ngược nhau và không thống nhất với thông tin mà Chủ đầu tư cho phép công bố.

Đối với mỗi dự án khi chuẩn bị triển khai bán hàng, Hải Phát đều cho thi công nhà mẫu, làm phim TVC giới thiệu về dự án, làm brochure quảng bá về dự án để các đơn vị phân phối có tài liệu chính thức chuẩn bị saleskit và phát cho nhân viên bán hàng và đào tạo nhân viên bán hàng.

Ngoài ra, các nhân viên bán hàng còn thực hiện một loạt các hình thức quảng cáo trực tiếp đến khách hàng như phát tờ rơi, chạy quảng cáo FB, telesales, SMS, v.v. đảm bảo theo đuổi được các khách hàng mục tiêu và khách hàng tiềm năng.

6.8.2. Chính sách bán hàng

Tùy vào từng dự án và tùy từng thời điểm, công ty luôn xây dựng một chính sách bán hàng cũng như chính sách hoa hồng hợp lý để thúc đẩy hoạt động kinh doanh hiệu quả. Đối với chính sách bán hàng, công ty tìm hiểu, đánh giá nhu cầu của đối tượng khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp. Công ty chia khách hàng thành các nhóm sau để xây dựng chính sách:

Nhóm khách hàng đầu tư: Chiếm tỷ lệ 60% trên tổng số khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư và các dự án có khả năng sinh lời, nhạy bén về thông tin thị trường, là nhóm khách hàng tạo chuyển dịch đầu tư, tạo lập giá thị trường.
- Yêu cầu: dự án thuộc các khu vực có định hướng phát triển về hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội, khả năng thanh khoản nhanh, chủ đầu tư có uy tín.

Nhóm khách hàng an cư: Chiếm tỷ lệ 40% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng

- Đặc điểm: tiền mua nhà được tích lũy qua nhiều năm, khả năng chi trả hạn hẹp, quyết định mua nhà cần có thời gian, có nhiều hoạt động tìm kiếm, lựa chọn và nhiều người tham gia vào quyết định mua.
- Yêu cầu: pháp lý dự án hoàn chỉnh, giá cả phù hợp, tiện ích xã hội như trường học, bệnh

viện, chợ, phương thức thanh toán thuận tiện & có các chính sách hỗ trợ tài chính phù hợp với khả năng tài chính.

Nhóm khách hàng đầu tư sẽ là khách hàng mục tiêu khi dự án vẫn còn trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng, nhóm khách hàng an cư là khách hàng mục tiêu khi dự án đã hoàn chỉnh việc đầu tư xây dựng hạ tầng.

6.8.3. Hệ thống phân phối

Với việc xây dựng hệ thống phân phối mạnh là một trong những yếu tố sống còn của đơn vị, Công ty đã áp dụng kênh phân phối hỗn hợp và đa dạng để có thể đáp ứng được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng.

Công ty cũng xây dựng hệ thống phân phối bao gồm các đại lý, nhà môi giới để quảng bá, giới thiệu và tiếp thị mua bán các sản phẩm của Công ty. Các đại lý, nhà môi giới đều được Công ty hỗ trợ về cơ sở vật chất, đào tạo, cung cấp thông tin mới nhất về các dự án của Công ty, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các đại lý, nhà môi giới hoạt động hiệu quả.

6.8.4. Chiến lược phát triển thương hiệu Công ty

Với bề dày hơn 14 năm hình thành và phát triển, thương hiệu của Công ty không ngừng lớn mạnh, khẳng định sự phát triển bền vững qua từng giai đoạn. Để tiếp tục xây dựng thương hiệu ngày càng lớn mạnh Công ty đã và đang thực hiện các chiến lược như sau:

- Không ngừng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế.
- Chú trọng đến tiến độ hoàn thành, chất lượng các sản phẩm và việc chăm sóc khách hàng sau mua hàng để đảm bảo kịp thời theo yêu cầu của khách hàng.
- Thường xuyên tham gia các chương trình xã hội có ý nghĩa như chương trình xây dựng nhà đại đoàn kết, nhà tình thương, ủng hộ quỹ người nghèo, xây dựng cầu giao thông nông thôn, công trình thanh niên... nhằm góp phần quảng bá thương hiệu của Công ty.
- Chú trọng phát triển và nâng cấp website của Công ty, một kênh thông tin chính với khách hàng, theo hướng ngày càng hiệu quả, giao diện đẹp, hiện đại. Khách hàng có thể tìm hiểu về Công ty thông qua kênh thông tin này, đồng thời có thể tham khảo hình ảnh các sản phẩm, dịch vụ Công ty đã thực hiện trong thời gian qua, có quy mô tương tự, biểu giá phù hợp.

Bên cạnh đó, Công ty còn phát triển thương hiệu thông qua hình thức liên doanh, liên kết với các công ty lớn, có uy tín đã được khẳng định trên thương trường như: Tập đoàn Thành Đạt, Tập đoàn Hoàn Cầu Nha Trang, Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Quỹ đầu tư Dragon Capital, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Vietinbank, Ngân hàng TMCP Bản Việt...

Ngoài ra việc mở rộng và tập trung đầu tư vào Khánh Hòa, nơi được mệnh danh “Thiên đường du lịch” là những bước đi quan trọng nhằm nâng cao vị thế, thương hiệu của Công ty.

6.9. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

6.9.1. Logo Công ty



6.9.2. Mô tả Logo

Logo gồm 2 phần, đường bao phía ngoài hình vuông; bên trong là hình tròn có chữ HP ở giữa, phía dưới là dòng chữ Hai Phat Invest.

Màu sắc: Cam, trắng, đen.

Thương hiệu này đã được Công ty đăng ký nhãn hiệu hàng hóa ngày 15/10/2019 và được Cục Sở hữu trí tuệ cấp giấy chứng nhận số 166441/QĐ - SHTT ngày 27/06/2011.

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

Hải Phát đã ký kết nhiều hợp đồng lớn với các đối tác uy tín trên thị trường bất động sản, trong đó tiêu biểu là hợp đồng sau đây:

Bảng 14: Hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

STT	Đối tác	Số Hợp đồng	Ngày ký	Dự án	Giá trị Hợp đồng (Triệu đồng)	Tiến độ thực hiện (Triệu đồng)
I	HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG					
1	Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	362/2016/HDD V-TT&PP/HP-ĐXMB	09/12/2016	300 căn hộ dự án Roman Plaza	661.164	152.233
2	Công ty cổ phần bất động sản thế kỷ	35/2014/HĐUQ-CT3/ThePride	03/04/2014	100 căn hộ Toà CT3	158.725	158.725

STT	Đối tác	Số Hợp đồng	Ngày ký	Dự án	Giá trị Hợp đồng (Triệu đồng)	Tiến độ thực hiện (Triệu đồng)
				The Pride		
II HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG						
1.	Công ty CP TSQ Techco	Thi công kết cấu móng, hầm, bể nước, thân và thi công hoàn thiện xây, trát, ốp, lát, láng công trình CT-1	18/4/2016	Khu nhà ở xã hội Phú Lãm	158.065	Đang thực hiện
2.	Công ty CP xây lắp Hải Phát	Kết cấu móng, hầm, bể nước, thân và thi công hoàn thiện xây trát ốp lát láng tòa CT-3	10/3/2016	Khu nhà ở xã hội Phú Lãm	159.938	Đang thực hiện
3.	Công ty CP xây dựng số 1 Sông Hồng	Kết cấu móng, hầm, bể nước thân và thi công hoàn thiện xây, trát, ốp, lát, láng tòa CT05	8/1/2016	Khu nhà ở xã hội Phú Lãm	205.465	Đang thực hiện
4.	Công ty CP xây dựng Hải Phát	Thi công cọc khoan nhồi đại trà D1500, D1200 tòa nhà CT01, CT02, CT04	11/11/2009	Khu đô thị mới An Hưng	175.562	Đã hoàn thành
5.	Công ty CP xây lắp Hải Phát	Thi công kết cấu phần thân từ tầng 6 đến mái B1	04/01/2011	Khu đô thị mới An Hưng	125.603	Đã hoàn thành
6.	Công ty cổ phần TSQ Techco	Thi công kết cấu phần ngầm (từ	16/12/2016	Tổ hợp TMDV	92.050	Đang thực hiện

STT	Đối tác	Số Hợp đồng	Ngày ký	Dự án	Giá trị Hợp đồng (Triệu đồng)	Tiến độ thực hiện (Triệu đồng)
		cos +0,00 trở xuống) công trình hỗn hợp cao tầng HH		và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza		
7.	Công ty cổ phần công nghệ nền móng và xây dựng	Thi công cọc khoan nhồi đại trà và tường vây - công trình hỗn hợp cao tầng HH	10/11/2016	Tổ hợp TMDV và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza	145.117	Đang thực hiện
8.	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Samcons Việt Nam	Thi công kết cấu phần thân (từ cos +0,00 trở lên) và hoàn thiện xây trát, ốp, lát, láng, cảnh quan sân vườn từ trục 13 đến trục 29	26/07/2017	Tổ hợp TMDV và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza	273.991	Đang thực hiện

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

7. Báo cáo kết quả kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của Công ty trong 2 năm gần nhất

Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm năm 2017 so với năm 2016	Quý I/2018
Tổng tài sản	4.711.524	6.563.844	39,31%	6.545.941
Vốn chủ sở hữu	1.178.405	2.067.582	75,46%	2.219.293
Doanh thu thuần	1.800.427	1.529.560	(15,04%)	425.472
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	199.648	409.453	105,09%	189.674
Lợi nhuận khác	268	(9.310)	-	(35)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm năm 2017 so với năm 2016	Quý I/2018
Lợi nhuận trước thuế	199.916	400.143	100,16%	189.639
Lợi nhuận sau thuế	160.460	319.826	99,32%	151.711
ROE (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu)	13,62%	15,47%	13,60%	6,84%
Giá trị sổ sách/ cổ phiếu (VNĐ)	15.712	13.784	(12,27%)	14.795

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm năm 2017 so với năm 2016	Quý I/2018
Tổng tài sản	4.899.117	6.576.023	34,23%	6.550.100
Vốn chủ sở hữu	1.278.292	2.088.693	63,40%	2.231.598
Doanh thu thuần	1.807.840	1.080.467	(40,23%)	429.898
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	208.956	412.230	97,28%	181.277
Lợi nhuận khác	263	(9.340)		(35)
Lợi nhuận trước thuế	209.219	402.890	92,57%	181.242
Lợi nhuận sau thuế	167.980	325.168	93,58%	142.888
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	166.033	325.183	95,85%	142.891
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.947	(14)	(100,74%)	(3)
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ /Vốn chủ sở hữu	12,99%	15,57%	19,86%	6,40%
Giá trị sổ sách / cổ phiếu (VNĐ)	17.044	13.925	(18,30%)	14.877

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Năm 2017, nền kinh tế có nhiều khởi sắc đã tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty: Lợi nhuận trong năm 2017 tăng so với năm 2016. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng 93,58% so với năm trước đó. Điều này đạt được là do Công ty đã thực hiện tổ chức

lại công tác sản xuất kinh doanh như sắp xếp lại nguồn nhân lực, tinh giảm, kiện toàn lại bộ máy điều hành, và thay đổi cơ chế tính lương, thưởng cho người lao động; đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm tăng doanh thu trong lĩnh vực bất động sản như thực hiện các chương trình giảm giá, các chương trình khuyến mại...

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2017 tăng mạnh. Trong đó, lợi nhuận từ hoạt động tài chính chiếm 67%, lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 33%. Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty năm 2017 tăng mạnh do trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong gắn với quyền phát triển dự án A7 Nam Trung Yên.

Thông tin về lãi bán các khoản đầu tư tại Thuyết minh 5.22. Doanh thu hoạt động tài chính tại BCTC riêng kiểm toán năm 2017:

Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 549/2017/HĐCN ngày 23/10/2017: Công ty CP Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng 49% vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phong cho Công ty CP Bất động sản Hải Phát. Tổng giá trị hợp đồng là 313 tỷ đồng; lãi từ chuyển nhượng là 273,8 tỷ đồng. Công ty đã thu toàn bộ số tiền chuyển nhượng vốn. Công ty CP Bất động sản Hải Phát (Giấy phép kinh doanh số 0102041816 do Sở KH và ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2008, thay đổi lần thứ 11 ngày 10/11/2016) có hoạt động kinh doanh chính là môi giới bất động sản. Đến 31/12/2017, Công ty CP Bất động sản Hải Phát không phải là bên liên quan hay có vốn góp của Công ty CP Đầu tư Hải Phát.

Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phong là Chủ đầu tư dự án Tổ hợp nhà ở, trung tâm thương mại, siêu thị và văn phòng tại lô đất A7/HH Khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội (gần toà nhà Keangnam).

Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 584/2017/HĐCN ngày 30/10/2017: Công ty CP Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng 8% vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phong cho Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân; tổng giá trị hợp đồng là 37,2 tỷ đồng; lãi từ chuyển nhượng là 30,8 tỷ đồng. Công ty đã thu toàn bộ số tiền chuyển nhượng vốn.

Thông tin về khoản lợi thế thương mại 393,9 tỷ đồng phát sinh trong năm tại Thuyết minh 5.7. Chi phí trả trước ngắn hạn tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017:

Theo đánh giá của Công ty, dự án TM1 Cồn Tân Lập Nha Trang do Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang làm chủ đầu tư có hiệu quả cao với quy mô 8.111 m² đất mặt đường Trần Phú, Nha Trang, xây dựng 02 khối tháp cao 40 tầng gồm các sản phẩm tầng thương mại, codotel và khách sạn.

Căn cứ điều 10 Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc lập và trình bày báo cáo hợp nhất: “Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). a) Thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm...”.

Trong trường hợp này, lợi thế thương mại phát sinh từ khoản mua phần vốn góp 75% vốn điều lệ (169,5 tỷ đồng) đã được hai bên thoả thuận 483,2 tỷ đồng theo Hợp đồng số 17/2017/HĐCN ngày 28/9/2017. Chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư 483,2 tỷ đồng và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (79,2 tỷ đồng) là 404 tỷ đồng, lợi thế thương mại phân bổ đều trong 10 năm kể từ tháng 10 năm 2017.

Lợi thế thương mại phân bổ tháng 10,11,12/2017 là 10,1 tỷ đồng.

Đến 31/12/2017 lợi thế thương mại còn phân bổ là 393,9 tỷ đồng.

Thông tin về các khoản nộp phạt thuế trong năm tại Thuyết minh 5.25. Thu nhập khác/Chi phí khác tại BCTC riêng kiểm toán năm 2017:

Tiền chậm nộp thuế, tiền phạt 5,4 tỷ đồng; trong đó: tiền thuế TNDN là 4,1 tỷ đồng, tiền thuế GTGT là 0,2 tỷ đồng, tiền thuế TNCN là 1,05 tỷ đồng...

Tiền phạt, tiền chậm nộp 0,2 tỷ đồng và tiền chậm nộp thuế TNDN, thuế khác 0,12 tỷ đồng...

Hiện nay Công ty không nợ các sắc thuế, không nợ tiền phạt chậm nộp (Công văn số 9343/CCT-TBạ ngày 11/05/2018 Chi cục thuế Hà Đông).

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

7.2.1 Thuận lợi

Hải Phát là một trong những doanh nghiệp đầu tư Bất động sản có đội ngũ cổ đông sáng lập giàu kinh nghiệm, đam mê với nghề, có đội ngũ nhân sự hùng hậu, chất lượng cao, được đào tạo bài bản. Giai đoạn đầu hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, Công ty đã tích lũy được nhiều bài học có giá trị để khi chuyển sang giai đoạn đầu tư BĐS không gặp khó khăn trong khâu giám sát nhà thầu thi công, đảm bảo được chất lượng của công trình.

Thời điểm Hải Phát gia nhập thị trường là giai đoạn thị trường BĐS đang phát triển mạnh mẽ, nên có thể nói Hải Phát hội tụ đủ điều kiện Thiên thời – Địa lợi – Nhân hòa nên có đà và sức bật mạnh mẽ để có một khởi đầu thành công, tích lũy tài chính cho những dự án phát triển dài

hạn.

Hải Phát là một trong những doanh nghiệp đầu tư BĐS đi đầu trong việc thành lập được các công ty vệ tinh như công ty quản lý tòa nhà, hệ thống phân phối sản phẩm bất động sản, vì vậy Hải Phát khá chủ động trong việc điều chỉnh chiến lược phân phối hàng hóa theo nhịp thị trường, đảm bảo được chất lượng vận hành tòa nhà mà không quá phụ thuộc vào các dịch vụ thuê ngoài, đem lại sự hài lòng cho các cư dân sinh sống trong những tòa nhà mà Hải Phát đầu tư xây dựng.

Hải Phát cũng nhận được sự hỗ trợ nhiệt tình của chính quyền địa phương tại những nơi mà Hải Phát đầu tư, một phần bởi uy tín của Hải Phát đã được khẳng định trên thị trường, một phần vì chiến lược phát triển của Hải Phát là bền vững, là lâu dài, có thể góp phần phát triển kinh tế của địa phương, tạo công ăn việc làm cho người lao động, cải thiện bộ mặt đô thị cho khu vực.

Một điểm nữa phải kể đến đó là đội ngũ nhân sự của Hải Phát không những tâm huyết mà còn luôn đề cao tinh thần sáng tạo, tích cực áp dụng những công nghệ tiên tiến, hiện đại vào quá trình thiết kế, thi công công trình sao cho sản phẩm tốt mà giá thành là hợp lý nhất, tiết giảm chi phí sản xuất để đảm bảo lợi ích cho khách hàng. Hải Phát luôn hướng tới sự phát triển bền vững, để mỗi giá trị mà Hải Phát tạo ra và trao cho khách hàng luôn xứng đáng với niềm tin mà khách hàng dành cho Công ty.

7.2.2 Khó khăn

Thứ nhất là yếu tố chính sách: thay đổi chính sách có tác động không nhỏ đến quá trình triển khai dự án của doanh nghiệp, đặc biệt là những quy định liên quan đến quy hoạch, tiêu chuẩn thiết kế, thi công và nghiệm thu công trình, những quy định liên quan đến quản lý nhà chung cư, các điều chỉnh về chính sách hỗ trợ đối với nhà ở xã hội, chính sách với bất động sản v.v. khiến doanh nghiệp có thời điểm gặp khó khăn.

Thứ hai là yếu tố thị trường: rất khó để doanh nghiệp dự đoán chính xác thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và tại Hà Nội nói riêng khiến việc xây dựng chiến lược marketing và bán hàng luôn phải linh hoạt. Số liệu của các đơn vị nghiên cứu thị trường đưa ra đôi khi không khớp nhau, một phần do phương pháp thu thập và phân tích dữ liệu khác nhau, một phần vì nhiều giao dịch hay giá giao dịch trên thị trường là ảo, không chính xác. Ngoài ra, sự chênh lệch về cung cầu cũng là một vấn đề đáng lưu tâm. Hiện nay nguồn cung thị trường rất lớn tập trung vào phân khúc trung và cao cấp (có thể tham khảo tại các báo cáo của Bộ Xây dựng, của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam hay của các công ty nghiên cứu thị trường bất động sản), cầu thị trường cũng lớn nhưng đa phần những người có nhu cầu mua nhà để ở thực thì không đủ khả năng tài chính để mua các căn hộ cao cấp, sản phẩm ra hàng đợt đầu chủ

yếu là lọt vào tay giới đầu cơ.

Thứ ba là yếu tố con người: Số lượng nhiều các doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản tạo nhu cầu không ít lao động trình độ cao, tại một số thời điểm nhất định doanh nghiệp khó tuyển dụng được nhân tài, nhất là đối với các dự án ở xa Hà Nội.

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Trải qua hơn 14 năm hình thành và phát triển, Hải Phát hướng tới tầm nhìn trở thành một trong đơn vị phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu. Hải Phát tự hào là thương hiệu mang tới niềm tin vững chắc cho khách hàng với các lợi thế về kinh nghiệm phát triển dự án, tài chính, quỹ đất sạch lớn và chiến lược kinh doanh phù hợp.

Với kinh nghiệm đã thực hiện thành công một số dự án phát triển các khu đô thị, dự án bất động sản quy mô lớn, Hải Phát đã góp mặt trong tốp đầu các doanh nghiệp bất động sản khu vực Hà Nội.

Tình hình tài chính vững mạnh: Tại thời điểm 31/12/2017, tổng giá trị tài sản của Hải Phát là 6.564 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 2.068 tỷ đồng. Với sự đồng hành của các cổ đông chiến lược, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp, Hải Phát luôn duy trì cơ cấu tài chính an toàn, góp phần giúp Công ty tự tin phát triển các dự án chất lượng với quy mô lớn.

Sở hữu quỹ đất sạch lớn là lợi thế cạnh tranh của Công ty, quỹ đất sẵn sàng cho phát triển dự án, có vị trí phù hợp với chiến lược phát triển sản phẩm của Công ty tại khu vực phía Tây Hà Nội – khu vực được quy hoạch, phát triển hạ tầng giao thông đồng bộ, đầy đủ tiện ích được thị trường đón nhận tích cực; các tỉnh thành phố lớn, lân cận như Bắc Ninh, Nam Định, Thái Bình, Thanh Hóa... và tại các thị trường phát triển bất động sản nghỉ dưỡng sôi động và tiềm năng là Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận.

Chiến lược kinh doanh trung và dài hạn cân trọng đồng thời theo cả chiều rộng và chiều sâu: Phát triển theo chiều rộng với việc tập trung vào các sản phẩm bất động sản nhà ở thuộc phân khúc trung cấp, nơi mà nhu cầu về nhà ở là rất cao; cùng với phát triển theo chiều sâu là dòng bất động sản nghỉ dưỡng thuộc phân khúc trung và cao cấp. Giá trị các sản phẩm của Hải Phát không chỉ nằm ở thị giá sản phẩm mà hơn nữa còn là sự hữu dụng, tiện nghi của sản phẩm thể hiện ở khâu thiết kế, ở giá trị hưởng thụ về quy hoạch, tiện ích và dịch vụ, là những điểm đến đáng sống phù hợp với chi phí mà khách hàng đã bỏ ra.

Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam, được tôn vinh bởi các giải thưởng danh giá như: Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây

dựng năm 2017, Thương hiệu tiêu biểu Châu Á Thái Bình Dương 2017, Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững 2017... Đặc biệt, việc Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược của Công ty là một dấu mốc ghi nhận Hải Phát là một đơn vị phát triển bất động sản đầy tiềm năng.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

8.2.1 Mục tiêu quốc gia đến năm 2020

Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22m² sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.

Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.

Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

8.2.2 Mục tiêu của Thành phố Hà Nội đến năm 2020

Mục tiêu phát triển nhà ở đô thị đến năm 2020:

- Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân đô thị và nông thôn.
- Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai để phát triển kinh tế.
- Huy động nguồn vốn đầu tư của nhiều thành phần kinh tế, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển.
- Phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
- Thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở phát triển lành mạnh, chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường

định hướng xã hội chủ nghĩa.

- Quan tâm giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức, nhà ở cho sinh viên và các đối tượng chính sách xã hội khác.
- Kiện toàn bộ máy và nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với quản lý trong điều kiện mới (kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa).

Định hướng đến năm 2020 nhà ở đạt mức bình quân từ 15-20m²/người đô thị và 14-18 m²/người ở nông thôn. Đồng thời, xóa nhà tạm, nhà đơn sơ và tăng tỷ lệ nhà kiên cố từ 10,06% (năm 2004) lên 60% vào năm 2020.

Phấn đấu đảm bảo các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước, lực lượng vũ trang tại các đô thị và một bộ phận dân nghèo thành thị có chỗ ở ổn định. Giảm thiểu và tiến tới chấm dứt các hộ dân bị ngập lũ, thực hiện từng bước sống ổn định trong mùa lũ tiến tới sống chung với lũ hoàn toàn, hoàn thành chương trình cụm, tuyến dân cư vượt lũ Thành phố Hà Nội theo nội dung Quyết định 173/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Hoàn thiện việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Đến năm 2020 thực hiện đầu tư 90.242 căn nhà 6.316.940 m² sàn.

8.2.3 Đánh giá tình hình hiện tại của Thành phố Hà Nội

Trong suốt 10 thế kỷ (từ năm 1010-2018) lịch sử hình thành và phát triển của thủ đô Hà Nội gắn liền với quá trình đô thị hoá. Khu thành cổ, khu 36 phố phường, khu phố Pháp qua các thời kỳ đều được xác định là trung tâm Hà Nội cổ hay đô thị lõi lịch sử, là trung tâm văn hoá – chính trị – kinh tế, nơi tập trung các cơ quan đầu não của nhà nước Việt Nam, nơi diễn ra những hoạt động văn hoá mang tầm quốc gia, khu vực và quốc tế. Giai đoạn từ Hòa bình lập lại đến nay, Hà Nội đã nhiều lần quy hoạch lại thành phố với những nguyên tắc là văn minh, hiện đại và môi trường trong sạch. Trong đó, Quy hoạch Hà Nội năm 1998 với ý tưởng phát triển hai bờ sông Hồng và hành lang xanh dọc sông Nhuệ là thành phố trung tâm trong chùm đô thị Hà Nội. Sau 20 năm thực hiện đến năm 2018, có thể nhận thấy:

- Nhiều khu đô thị mới, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu môi quan trọng như: cầu, cống, đường vành đai đô thị, hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý rác, nước thải... từng bước đã được triển khai xây dựng theo quy hoạch.
- Là cơ sở quan trọng để lập quy hoạch chi tiết các Quận, Huyện, các quy hoạch chi tiết, lập kế hoạch kêu gọi các dự án đầu tư xây dựng của nhiều lĩnh vực trên địa bàn thành phố.
- Kết quả đạt được đang làm thay đổi diện mạo bộ mặt của thành phố. Tuy nhiên, sự phát triển và quá trình hoàn thiện bộ mặt đô thị không chỉ do quy hoạch mà nó còn tùy thuộc vào

nhiều điều kiện như năng lực quản lý và nguồn lực đầu tư.

- Sau khi sáp nhập mở rộng địa giới hành chính thủ đô Hà Nội, gồm Thành phố Hà Nội cũ với tỉnh Hà Tây cũ, huyện Mê Linh tỉnh Vĩnh Phúc và 4 xã thuộc huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình với tổng diện tích tự nhiên 3.344,6km², dân số 6.448.837 người (1/4/2009).
- Để xây dựng các chiến lược phát triển, tạo tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân Thủ đô, giải quyết các vấn đề tồn tại trong quá trình xây dựng & phát triển đô thị hướng tới phát triển bền vững đạt hiệu quả cao trên cả 3 lĩnh vực Kinh tế – văn hóa – môi trường, cần thiết lập Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

8.2.4 Các giải pháp thực hiện

Về chính sách đất đai: tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

Về quy hoạch – kiến trúc: đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch. Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Về chính sách tài chính – tín dụng và thuế: bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách

bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở: nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê. Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (mã chứng khoán HPX) có hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư và kinh doanh bất động sản, do vậy số liệu dưới đây sẽ so sánh với các công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh có ngành nghề hoạt động kinh doanh chính tương tự và có vốn điều lệ gần với vốn điều lệ của Công ty.

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Đất Xanh. Mã chứng khoán: DXG
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền. Mã chứng khoán: KDH
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Mã chứng khoán: NLG

Bảng 17: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017 của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Đơn vị tính: Đồng

TT	Tiêu chí	Hải Phát	DXG	KDH	NLG
1.	Vốn điều lệ	1.500.000.000.000	3.031.926.860.000	3.360.000.000.000	1.572.264.090.000
2.	Vốn chủ sở hữu	2.088.693.011.124	4.653.845.177.565	6.196.065.813.000	3.722.748.115.755
3.	Tổng tài sản	6.576.023.355.231	10.264.402.566.112	9.597.363.434.000	7.905.947.571.513
4.	Doanh thu thuần	1.080.467.398.252	2.879.241.389.947	3.284.028.696.000	3.161.311.646.166
5.	Giá vốn hàng bán	797.246.871.292	1.149.440.021.123	2.220.324.937.000	1.866.368.242.306
6.	Chi phí tài chính	28.883.470.280	62.664.889.037	123.440.069.000	29.336.737.626
7.	Chi phí bán hàng	59.730.666.439	294.965.620.501	119.059.332.000	218.510.752.801
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	89.490.732.427	248.557.710.590	120.923.609.000	195.173.267.757
9.	Chi phí khác	10.576.879.055	11.611.208.906	35.789.975.000	3.315.804.062
10.	Lợi nhuận gộp	283.220.526.960	1.729.801.368.824	1.063.703.759.000	1.294.943.403.860
11.	Lợi nhuận thuần	412.229.582.941	1.317.699.388.047	782.162.589.000	943.805.312.254
12.	Lợi nhuận khác	(9.339.660.628)	17.620.707.589	(16.226.548.000)	6.436.630.071
13.	LN trước thuế	402.889.922.313	1.335.320.095.636	765.936.041.000	950.241.942.325
14.	Thuế TNDN	77.721.656.508	249.899.843.281	201.886.968.000	194.077.160.773
15.	LN sau thuế	325.168.265.805	1.085.420.252.355	564.049.073.000	756.164.781.552
16.	Lãi cơ bản/CP	4,022	2,478	2,106	3,314
17.	LNST/DTT	30,10%	37,70%	17,18%	23,92%
18.	LNST/VCSH	15,57%	23,32%	9,10%	20,31%
19.	LNST/TTS	4,94%	10,57%	5,88%	9,56%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của: Công ty CP Đầu tư Hải Phát, Công ty CP Xây dựng và Địa ốc Đất Xanh, Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Công ty CP Đầu tư Nam Long

So sánh về tình hình tài chính:

Bảng 18: So sánh các chỉ tiêu về tài chính của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hải Phát	DXG	KDH	NLG
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn:					
TSLĐ / Nợ ngắn hạn	Lần	1,49	2,37	5,01	2,21
Hệ số thanh toán nhanh:					
(TSLĐ – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	Lần	1,09	1,46	2,34	0,95
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	Lần	0,68	0,55	0,36	0,53
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	Lần	2,15	1,21	0,57	1,12
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,80	0,53	0,43	0,49
Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân	Lần	0,19	0,36	0,35	0,45
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	30,10%	37,70%	18,30%	23,92%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân	%	19,32%	18,33%	9,49%	15,58%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân	%	5,67%	13,72%	6,33%	10,71%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	38,15%	45,77%	24,48%	29,85%
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần					
Thu nhập / cổ phần lưu hành (EPS)	VNĐ	4.022	2.478	2.000	3.314

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của: Công ty CP Đầu tư Hải Phát, Công ty CP Xây dựng và Địa ốc Đất Xanh, Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Công ty CP Đầu tư Nam Long

Đối với các chỉ tiêu tài chính, so với các Công ty cùng ngành và tương đồng tương đối về những phân khúc sản phẩm như DXG, KDH và NLG thì các chỉ số của Công ty CP Đầu tư Hải Phát nằm ở mức trung bình và khá ổn định. Trong đó, NLG là Công ty sở hữu các chỉ số về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời khá tương đồng so với Công ty CP Đầu tư Hải Phát.

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu hướng chung trên thế giới

8.4.1 Định hướng phát triển của Công ty

- Công ty xác định mục tiêu trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam với các thương hiệu bất động sản đô thị, bất động sản du lịch có uy tín cao trên thị trường Việt Nam và khu vực.
- Tập trung vào các khu phức hợp đẳng cấp, quy mô lớn tại các thành phố lớn và tiếp tục mở rộng tại các thành phố chiến lược.
- Hướng đến thu nhập ngày càng tăng của tầng lớp trung lưu, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao và đa dạng của các phân khúc khách hàng mục tiêu để phát triển.
- Phát triển đa dạng và tăng thu nhập từ các hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS, đồng thời quản lý vốn một cách hiệu quả.
- Tăng cường phát triển năng lực đội ngũ dịch vụ, bán hàng, cho thuê, quản lý dự án và quản lý BĐS nội bộ.
- Đẩy mạnh hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín trong nước để thực hiện các dự án theo hình thức PPP có tổng mức đầu tư lớn tại các thị trường mục tiêu. Đặc biệt, Công ty sẽ tập trung vào các thị trường khu vực kinh tế trọng điểm phía Bắc như: Thái Bình, Nam Định, Quảng Ninh và các tỉnh phía Nam Trung Bộ như: Đà Nẵng, Quảng Nam, Khánh Hòa, Bình Thuận ở lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, phân khúc trung và cao cấp.
- Hợp tác toàn diện với các đối tác là các tổ chức tài chính, ngân hàng để đảm bảo nguồn tài chính bền vững cho các dự án sắp tới của Công ty.
- Phát triển hợp tác đầu tư với các đối tác nước ngoài để triển khai các dự án đầu tư lớn, các dự án yêu cầu về kỹ thuật công nghệ cao, các dự án tại nước ngoài.
- Mục tiêu đến năm 2022: Vốn hoá Công ty trong top 10 Công ty bất động sản lớn nhất thị trường.

8.4.2 Sự phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát

triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản.

Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam và của Thành phố Hà Nội, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp khi những dự án của Công ty tập trung giải quyết các nhu cầu phát triển đô thị của Thành phố Hà Nội và các địa bàn lân cận.

Ngoài ra, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản hiện đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển, đặc biệt là trong các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và khu dân cư ở Thành phố Hà Nội.

Bên cạnh đó, theo Tổng cục Thống kê, năm 2017 lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 12,9 lượt, tăng gần 30% so với cùng kỳ năm 2016. Tổng thu du lịch đạt gần 500.000 tỷ đồng. Không chỉ vậy, kỳ vọng trong 3 năm tới, ngành du lịch Việt Nam thu hút được 20 triệu lượt khách quốc tế, giá trị xuất khẩu du lịch trên 20 tỷ USD.

Mục tiêu đến 2020 của Việt Nam là cơ bản trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại, nên ngành kinh tế chiến lược chắc chắn sẽ là du lịch. Đây là nguồn thu ngoại tệ rất lớn nếu biết cách làm hiệu quả. Một khi phát triển đúng tiềm năng du lịch, thì bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng cũng sẽ có đà để bứt phá theo. Bởi bất động sản và du lịch luôn có sự phát triển cộng hưởng lẫn nhau, phụ thuộc vào nhau và cùng chịu ảnh hưởng vào khá nhiều chính sách chung.

Du lịch Việt Nam vẫn được đánh giá là một trong những nơi tăng trưởng du lịch mạnh trên thế giới, khả năng tăng về bất động sản du lịch nghỉ dưỡng hoàn toàn phù hợp.

Báo cáo của CBRE, đến năm 2020, Việt Nam cần khoảng 300.000 phòng lưu trú (loại 3 sao trở lên). Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, tổng lượng phòng khách sạn từ 3 sao trở lên tại các thành phố Đà Nẵng, Nha Trang, Hạ Long, Phú Quốc, Đà Lạt... mới có khoảng 102.758 phòng. Các thành phố du lịch lớn tại Việt Nam cần thêm khoảng gần 78.000 phòng khách sạn lưu trú. Đây là những con số hết sức ấn tượng và "màu mỡ" cho giới đầu tư địa ốc.

Hệ số sử dụng phòng khách sạn tại Hà Nội, TP. HCM và các khu du lịch nghỉ dưỡng đạt mức cao (trên 90%), việc đặt phòng vào các dịp nghỉ lễ rất khó khăn. Nhu cầu về phòng nghỉ tại các khu du lịch rất lớn sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư hướng tới phân khúc này.

Condotel (căn hộ khách sạn), vila resort (biệt thự du lịch) là loại hình bất động sản mới xuất hiện tại Việt Nam vài năm gần đây. Sự xuất hiện của mô hình condotel/resort tại Việt Nam đã tạo nên một xu hướng đầu tư mới. Năm 2017 thị trường bất động sản nghỉ dưỡng ở Đà

Năng, Khánh Hòa, Phú Quốc, Bình Thuận, Quảng Ninh... đã có tới hơn 22.800 căn hộ du lịch được chào bán, với số giao dịch thành công là hơn 12.500.

Bên cạnh đó, có rất nhiều dự án đầu tư trên quy mô lớn ở những nơi mà có tiềm năng du lịch ví dụ như: Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng... Đặc biệt thời gian tới lại có 3 đặc khu hành chính - kinh tế thì khả năng phát triển du lịch nghỉ dưỡng còn mạnh hơn nữa. Đây là điều kiện cần để kinh tế du lịch Việt Nam hướng tới trở thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Với định hướng phát triển của Ngành và của Nhà nước, Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động tại Công ty tính tới thời điểm 31/03/2018 là 161 người với cơ cấu như sau:

Bảng 19: Cơ cấu người lao động tại Công ty tính đến ngày 31/03/2018

TT	Cơ cấu lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo trình độ lao động	161	100%
-	Đại học và trên đại học	131	81,37%
-	Cao đẳng, trung cấp	10	6,21%
-	Đã đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	7	4,35%
-	Lao động chưa qua đào tạo	13	8,07%
II	Phân theo tính chất lao động	161	100%
-	Lao động gián tiếp	161	100%
-	Lao động trực tiếp	0	0%
III	Phân theo giới tính	161	100%
-	Nam	108	67,08%
-	Nữ	53	32,92%

9.2 Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn coi con người là tài sản quý giá nhất, vì ngay từ ngày mới thành lập, Công ty luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Công ty luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh, giao quyền tự chủ cho nhân viên theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy

hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

9.2.1 Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức giờ làm việc cho người lao động 8h/ngày và 5,5 ngày/tuần. Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

Điều kiện làm việc: Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty luôn trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động (quần áo bảo hộ, mũ, ủng, găng tay, bao tay, yếm...) theo đúng các tiêu chuẩn quy định nhằm đảm bảo vấn đề sức khỏe cho người lao động. Công ty luôn thực hiện tuân thủ nghiêm ngặt và đầy đủ các quy định về vệ sinh lao động và các nguyên tắc an toàn lao động. Văn phòng làm việc đều có trang bị đầy đủ các trang thiết bị văn phòng như: máy tính, máy photocopy... nhằm tạo điều kiện làm việc hiệu quả nhất.

9.2.2 Chính sách đào tạo

Việc đào tạo CBNV Công ty phải dựa trên kế hoạch đào tạo được phê duyệt và phải gắn với kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty để đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong từng thời kỳ.

Tổ chức đào tạo phải công khai, minh bạch, tạo điều kiện tốt nhất để mọi CBNV Công ty được tham gia theo đúng tiêu chuẩn, qua đó tạo sự tin tưởng của CBNV đối với Công ty, khuyến khích họ gắn bó lâu dài với Công ty.

Việc đào tạo cần nhắm đến mục tiêu thúc đẩy sự tiến bộ của CBNV phù hợp với văn hóa của Công ty, đồng thời phát huy được tác dụng khuyến khích CBNV góp các ý tưởng mới và sáng tạo cho Công ty.

Việc đào tạo cần mang tính chất thực tiễn để tạo điều kiện cho CBNV có thể tham gia vào chương trình đào tạo mà họ có thể thực hành ngay vào công việc của mình nhằm vận dụng triệt để những kiến thức, kỹ năng đã học được.

Cần lựa chọn thời điểm tổ chức đào tạo thích hợp để tránh gây tốn kém không cần thiết cho Công ty.

9.2.3 Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết

Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ luật Lao động, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo số tháng thực tế làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty nhân viên được cộng thêm 01 ngày phép theo quy định của Luật Lao động.

Công ty thanh toán chế độ lương, ốm, thai sản theo luật và quy định Bảo hiểm xã hội.

9.2.4 Chính sách lương thưởng, trợ cấp

Công ty xây dựng hệ thống thang lương, bảng lương làm căn cứ trả lương cho Người lao động. Hệ thống thang bảng lương được xây dựng được xác định trên quan hệ giữa mức lương thấp nhất, mức lương trung bình, mức lương cao nhất để bảo đảm quan hệ cân đối giữa các loại lao động trong Công ty, thang lương, bảng lương, phụ cấp lương phù hợp với tính chất, yêu cầu sử dụng lao động của Công ty và bảo đảm các nguyên tắc quy định tại Nghị định số 49/2013/NĐ-CP ngày 14/05/2013 của Chính phủ. Hàng năm, Công ty thực hiện rà soát, đánh giá để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tổ chức sản xuất, tổ chức lao động và bảo đảm các quy định của pháp luật lao động.

- Thu nhập của người lao động bao gồm: Thu nhập cơ bản và các loại phụ cấp.
- Chế độ lương ngoài giờ: Áp dụng theo quy định của Luật Lao động.
- Trả lương chờ việc: Việc thanh toán cho người lao động khi họ phải nghỉ chờ việc (không có việc làm) được trả lương không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng, trả lương chờ việc được áp dụng trong thời gian không quá 06 tháng.
- Trả lương khi người lao động đi học, đi công tác trong và ngoài nước: Cán bộ nhân viên Công ty đi công tác trong và ngoài nước để thực hiện nhiệm vụ do Công ty giao hoặc được cử đi học tập nâng cao trình độ nghiệp vụ thì được hưởng 100% lương.
- Trả lương đối với người lao động học việc, thử việc: Người lao động mới vào làm việc, được ký hợp đồng lao động thử việc và được nhận mức lương thử việc bằng 85% tiền lương tổng thu nhập theo công việc được giao.

9.2.5 Bảo hiểm và phúc lợi

- Bảo hiểm xã hội: Công ty có nghĩa vụ nộp Bảo hiểm xã hội cho người lao động với mức 25,5% trong quỹ lương cấp bậc phụ cấp của Công ty, trong đó:
 - Công ty trích nộp 17,5%.
 - Người lao động trích nộp 8%.
- Bảo hiểm y tế: Công ty có nghĩa vụ nộp Bảo hiểm y tế cho Người lao động với mức 4,5% của tổng quỹ lương cấp bậc và phụ cấp của Công ty, trong đó:
 - Công ty trích nộp 3%.
 - Người lao động trích nộp 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp Bảo hiểm thất nghiệp cho Người lao động ở mức 2% của tổng quỹ lương cấp bậc và phụ cấp của Công ty, trong đó:
 - Công ty trích nộp 1%.
 - Người lao động trích nộp 1%.

- Các phúc lợi khác:

- Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho Người lao động theo danh sách bảng lương thực tế của Công ty đối với Hợp đồng lao động chính thức. Các trường hợp nghỉ do chấm dứt Hợp đồng lao động sẽ không thu hồi lại tiền khám sức khỏe.
- Thăm hỏi khi Người lao động có việc hiếu, việc hỷ.
- Tặng quà, khen thưởng Người lao động vào các dịp lễ tết trong năm.
- Tặng quà cho Người lao động nghỉ hưu theo chế độ.

9.2.6 Sự tuân thủ pháp luật của nhân viên

Mọi cá nhân trong Công ty nghiêm túc tuân thủ quy định của pháp luật lao động, thuế, các nội quy, quy chế, thỏa ước đã được ban hành như: ký hợp đồng lao động, tuân thủ mọi quy định về nộp thuế thu nhập cá nhân, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.

10. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm, Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ trên phần vốn điều lệ như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức qua từng năm:

Bảng 20: Chi trả cổ tức giai đoạn 2015 – 2017 và dự kiến 2018

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	
			Đã chia lần 1	Dự kiến lần 2
Vốn điều lệ (Triệu đồng)	750.000	750.000	750.000	1.500.000
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)	0	0	60%	15%
- Tiền mặt	0	0	0	0
- Cổ phiếu	0	0	450.000(*)	225.000(**)

(*) Nguồn để chi trả cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến 30/09/2017.

(**) Dự kiến chi trả năm 2018

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1 Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

STT	Loại tài sản	Thời gian
1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	50 năm
2	Máy móc thiết bị	03 – 05 năm
3	Phương tiện vận tải	06 năm
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

11.1.2 Mức lương bình quân

Lương nhân viên bình quân của người lao động trong Công ty trong năm 2017 là 15 triệu đồng/tháng/người. Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về bảo hiểm, các khoản lương, thưởng, phụ cấp.

11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty đã thực hiện tốt các nghĩa vụ công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác, hiện Công ty không có bất cứ khoản nợ nào quá hạn. Các khoản nợ ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua.

11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước.

11.1.5 Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo pháp luật và theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 21: Số dư các quỹ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.000	5.572	5.524
Tổng cộng	1.000	5.572	5.524

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 22: Số dư các quỹ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.000	5.572	5.524
Tổng cộng	1.000	5.572	5.524

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

11.1.6 Tổng dư nợ vay

Bảng 23: Tình hình vay và nợ công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Ngắn hạn	419.672	194.633	190.584
Vay ngân hàng	215.401	194.633	190.584
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Ba Đình	215.401	-	-
Ngân hàng Bảo Việt – Sở giao dịch	-	194.633	190.584
Cá nhân	180.271	-	-
Đối tượng khác	24.000		
Dài hạn	647.660	1.667.785	1.700.037
Vay ngân hàng	647.660	1.167.785	1.200.037
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	345.660	350.136	366.168
Ngân Hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	302.000	151.000	113.250
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long	-	272.360	369.110
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Hàn Thuyên	-	180.389	180.389
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	-	213.900	171.120

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Trái phiếu	-	500.000	500.000
Ngân hàng TNHH Indovina – Hội Sở	-	500.000	500.000
TỔNG CỘNG	1.067.332	1.862.418	1.890.621

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 24: Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Ngắn hạn	420.171	194.633	190.584
Vay ngân hàng	215.401	194.633	190.584
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Ba Đình	215.401	-	-
Ngân hàng Bảo Việt – Sở giao dịch	-	194.633	190.584
Vay cá nhân	180.771	-	-
Vay đối tượng khác	24.000	-	-
Dài hạn	752.750	1.667.788	1.700.041
Vay ngân hàng	752.747	1.167.785	1.200.037
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	345.660	350.136	366.168
Ngân Hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	407.087	151.000	113.250
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long	-	272.360	369.110
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Hàn Thuyên	-	180.389	180.389
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	-	213.900	171.120

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Trái phiếu	-	500.000	500.000
Ngân hàng TNHH Indovina – Hội Sở	-	500.000	500.000
Vay đối tượng khác	3,5	3,5	3,5
TỔNG CỘNG	1.172.922	1.862.421	1.890.625

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Trong cơ cấu nợ vay và cho thuê tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, các khoản nợ có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 1 năm (bao gồm nợ ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả) chiếm tỷ trọng ở mức an toàn (khoảng 10%). Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn có kế hoạch cụ thể cho dòng tiền, xây dựng kế hoạch kinh doanh, đầu tư hợp lý để đảm bảo an toàn tài chính của Công ty. Việc huy động vốn để thực hiện các dự án đầu tư mới cũng là một trong những biện pháp giúp Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát giảm bớt ảnh hưởng của biến động về lãi suất đối với kết quả kinh doanh của Công ty.

11.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu của Công ty

Bảng 25: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản phải thu ngắn hạn	706.885	1.362.666	1.669.272
Phải thu của khách hàng	70.334	252.676	166.771
Trả trước cho người bán	464.185	703.185	766.592
Các khoản phải thu khác	221.366	445.806	774.909
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.000)	(39.000)	(39.000)
Các khoản phải thu dài hạn	82.355	52.061	51.000
Tổng cộng	789.239	1.414.727	1.720.272

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 26: Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản phải thu ngắn hạn	830.435	1.269.908	1.685.959
Phải thu của khách hàng	76.322	149.692	171.639
Trả trước cho người bán	465.086	703.185	766.652
Các khoản phải thu khác	338.026	456.031	786.668
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.000)	(39.000)	(39.000)
Các khoản phải thu dài hạn	82.355	52.061	51.000
Tổng cộng	912.790	1.321.969	1.736.959

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Các chỉ tiêu Phải thu của khách hàng, Trả trước cho người bán và Các khoản phải thu khác có xu hướng tăng cao có nguyên nhân như sau:

Phải thu khách hàng tăng do một số hợp đồng chuyển nhượng phát sinh cuối kỳ chưa thu hồi toàn bộ giá trị chuyển nhượng, tiền bán căn hộ xuất hóa đơn cuối kỳ và thu tiền vào đầu kỳ sau (chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán). Số liệu này giảm trong kỳ kế tiếp.

Trả trước người bán tăng do triển khai các dự án mới, phát sinh tạm ứng cho nhà thầu, nhà cung cấp. Giá trị tạm ứng được thu hồi khi nhà thầu xác nhận khối lượng và thanh toán giai đoạn (chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán).

Các khoản phải thu khác tăng do phải thu chuyển nhượng cổ phần một số Công ty như đã trình bày ở trên (chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán). Đến tháng 6/2018, Công ty đã thu hầu hết số phải thu chuyển nhượng cổ phần và giảm mạnh Các khoản phải thu khác.

Đối với BCTC riêng kiểm toán năm 2017:

Cơ sở của khoản hoàn nhập dự phòng của Công ty CPĐT Hạ Tầng-KD Đô Thị và thông tin chi tiết và tiến độ liên quan đến khoản phải thu của Phạm Văn Định, Đinh Thế Quỳnh, Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân, Công ty CP Vietinco, Xí nghiệp XD tư nhân số 1 tại Thuyết minh số 5.4. Phải thu khác:

- Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, ngày 09/2/2018 Công ty đã thu của Công ty CP Đầu tư hạ tầng - KD đô thị là 10 tỷ đồng nên đã hoàn nhập khoản trích lập dự phòng

- tương đương. Đến nay Công ty đã thu hồi 11 tỷ đồng trên 50 tỷ đồng phải thu.
- Ông Phạm Văn Định: Phải thu tiền bán 7.441.000 cổ phần tại Công ty CP Đầu Tư An Thịnh theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 153/2017/HĐCN ngày 20/01/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 119 tỷ đồng. Phải thu tiền bán 2.400.000 cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 437/2017/HĐCN ngày 29/09/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 28,4 tỷ đồng. Tháng 6/2018 Công ty đã thu toàn bộ số tiền phải thu.
 - Ông Đinh Thế Quỳnh: Phải thu tiền bán 2.400.000 cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 439/2017/HĐCN ngày 29/09/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 28,4 tỷ đồng. Tháng 6/2018, Công ty đã thu toàn bộ số tiền phải thu.
 - Khoản phải thu Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân: Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 584/2017/HĐCN ngày 30/10/2017, Công ty CP Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng 8% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phong cho Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân; tổng giá trị hợp đồng là 37,2 tỷ đồng. Tháng 6/2018, Công ty đã thu toàn bộ số tiền phải thu.
 - Công ty CP Vietinco: Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 523/2010/TT-HTĐT ngày 15/12/2010 về việc “góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32”. Các bên tham gia thống nhất ủy quyền cho Công ty CP Vietinco đại diện cho các bên liên doanh góp vốn tham gia đàm phán và ký kết hợp đồng vay vốn với Chủ đầu tư Khu đô thị Nam Quốc lộ 32 là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 để cho vay vốn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng của dự án để triển khai các dự án cấp 2, bao gồm đất xây dựng nhà thấp tầng và đất xây dựng nhà cao tầng. Đến thời điểm 31/12/2011, Công ty đã chuyển 91 tỷ đồng theo Hợp đồng trên. Trong năm 2012, do điều chỉnh về chiến lược kinh doanh nên Công ty đã đàm phán với khách hàng và thu hồi lại một phần giá trị tiền đã chuyển là 70 tỷ đồng, số tiền còn phải thu 21 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, Hải Phát sẽ thu hồi phần còn lại trước 30/9/2018.
 - Khoản phải thu Xí nghiệp XD tư nhân số 1:
Hợp đồng số 31/2011/HĐ-CNQGVDĐT chuyển nhượng quyền góp vốn (tỷ lệ góp 55%) đầu tư vào “Dự án dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội”, giá trị chuyển nhượng là 100 tỷ đồng (chưa bao gồm các

khoản thuế phí, phí, lệ phí nhà nước phát sinh hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp). Theo Hợp đồng, Xí nghiệp XD tư nhân số 1 còn phải trả Hải Phát số tiền đợt 3 là 30 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, Hải Phát sẽ thu hồi phần còn lại trong năm 2018.

- Khoản trả trước cho người bán Công ty CP ĐT Trung Việt 225,46 tỷ đồng tại ngày 31/12/2017: Theo Thỏa thuận HTĐT số 196/TTHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, Hải Phát được hợp tác kinh doanh trên danh mục sản phẩm bất động sản thỏa thuận. Theo Điều 5, Thông tư 78/2014/TT-BTC và điều 8 Thông tư 219/2013/TT-BTC, trường hợp này là hợp tác kinh doanh phân chia sản phẩm, Trung Việt phải xuất hóa đơn trên số tiền nhận được từ Thỏa thuận hợp tác. Đến 31/12/2017, Hải Phát đã chuyển theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư 196: 438,57 tỷ đồng; Trung Việt đã xuất hóa đơn: 213,1 tỷ đồng. Số dư Hải Phát ứng trước cho Trung Việt là: 225,46 tỷ đồng.

Đối với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016:

Thông tin chi tiết về “các khoản phải thu đối với các cá nhân (Đỗ Quý Đường, Đỗ Quý Hải, Trần Hoài Anh, Lê Tiên Hùng, Đỗ Quý Thành, Đinh Thế Quỳnh, Nguyễn Ngọc Tri, Lại Quốc Thắng, Tạ Thị Hồng Tĩnh)” tại Thuyết minh số 5.3 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 như sau:

STT	Tên KH	Nội dung	Số tiền (triệu đồng)	Ghi chú
1	Lê Tiên Hùng	HĐ số 04/2014-HĐUTĐT ngày 31/01/2014	2.356	Số liệu tại Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân. Hải Phát đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Thành Nhân T3/2017. Năm 2017 Công ty không hợp nhất báo cáo.
2	Trần Hoài Anh	HĐ số 02/2014-HĐUTĐT ngày 31/01/2014	9.702	
3	Đỗ Quý Hải	HĐ số 01/2014-HĐUTĐT ngày 31/01/2014	28.272	
4	Đỗ Quý Thành	HĐ số 05/2014-HĐUTĐT ngày 31/01/2014	15.098	

STT	Tên KH	Nội dung	Số tiền (triệu đồng)	Ghi chú
5	Đỗ Quý Đường	HĐ số 03/2014-HĐUTĐT ngày 31/01/2014	4.712	
6	Đình Thế Quỳnh	HĐ số 01/HĐUTĐT ngày 05/06/2016	10.000	Số liệu tại Công ty CP BĐS Hải Phát. Hải Phát đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần BĐS Hải Phát T9/2017. Năm 2017 Công ty không hợp nhất báo cáo.
7	Nguyễn Ngọc Tri	HĐ số 02/HĐUTĐT ngày 10/07/2016	10.000	
8	Lê Quốc Thắng	HĐ số 03/HĐUTĐT ngày 10/07/2016	10.000	
9	Tạ Thị Hồng Tĩnh	HĐ số 04/HĐUTĐT ngày 15/07/2016	14.000	

Chi tiết ký quỹ, ký cược, các khoản phải thu các cá nhân:

- Tháng 3/2017 Hải Phát đã chuyển nhượng cổ phần Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân và năm 2017 Công ty không hợp nhất báo cáo do đó công nợ của các cá nhân trên sổ kế toán của Thành Nhân (nếu còn tồn tại): Lê Tiến Hùng, Trần Hoài Anh, Đỗ Quý Hải, Đỗ Quý Thành, Đỗ Quý Đường không còn được trình bày trên báo cáo hợp nhất.
- Tháng 9/2017 Hải Phát đã chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Bất động sản Hải Phát và năm 2017 Công ty không hợp nhất báo cáo do đó công nợ của các cá nhân trên sổ kế toán của BĐS Hải Phát (nếu còn tồn tại): Đình Thế Quỳnh, Nguyễn Ngọc Tri, Lại Quốc Thắng, Tạ Thị Hồng Tĩnh không còn được trình bày trên báo cáo hợp nhất.

Chi tiết các khoản tạm ứng phục vụ thi công các dự án tại BCTC riêng ngày 31/03/2018 và 31/12/2017:

Tại ngày 31/12/2017, số dư tạm ứng Công ty là 137.209 triệu đồng, trong đó tạm ứng dự án Phú Lâm (35.000 triệu đồng), dự án Trâu Quỳ (18.500 triệu đồng), dự án TM1 Nha Trang (8.600 triệu đồng), dự án An Hưng (19.195 triệu đồng), dự án Hải Phát Plaza (31.200 triệu đồng) và các dự án khác (24.714 triệu đồng).

Tại ngày 31/3/2018, số dư tạm ứng Công ty là 230.330 triệu đồng, trong đó tạm ứng dự án Phú Lâm (60.195 triệu đồng), dự án Trâu Quỳ (28.500 triệu đồng), dự án TM1 Nha Trang (10.100 triệu đồng), dự án An Hưng (41.622 triệu đồng), dự án Hải Phát Plaza (64.778 triệu đồng), dự án Vạn Phúc (1.609 triệu đồng) và các dự án khác (23.526 triệu đồng). Số tiền tạm ứng giảm khi hồ sơ thanh toán các hạng mục dự án được chấp nhận.

11.1.8 Chi tiết hàng tồn kho

Bảng 27: Thông tin hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Hàng tồn kho	1.136.911	637.336	637.917
Nguyên liệu, vật liệu	1.616	-	-
Chi phí SXKD dở dang	1.126.953	637.106	637.687
<i>Dự án An Hưng</i>	<i>443.349</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Tân Tây Đô</i>	<i>112.154</i>	<i>23.304</i>	<i>23.700</i>
<i>Dự án Vạn Phúc</i>	<i>536.600</i>	<i>44.460</i>	<i>34.866</i>
<i>Dự án Phú Lương</i>	<i>-</i>	<i>272.049</i>	<i>276.057</i>
<i>Dự án Trâu Quỳ</i>	<i>-</i>	<i>258.105</i>	<i>263.305</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>34.851</i>	<i>39.189</i>	<i>39.759</i>
Hàng hóa	8.342	230	230

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 28: Thông tin hàng tồn kho Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Hàng tồn kho	1.284.056	697.228	697.817
Nguyên liệu, vật liệu	1.620	-	-
Chi phí SXKD dở dang	1.274.036	696.997	697.587
<i>Dự án An Hưng</i>	<i>443.349</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Tân Tây Đô</i>	<i>112.154</i>	<i>23.304</i>	<i>23.700</i>
<i>Dự án Vạn Phúc</i>	<i>536.600</i>	<i>44.460</i>	<i>34.866</i>
<i>Dự án Đô Thị Đan Phượng</i>	<i>146.775</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Phú Lương</i>	<i>-</i>	<i>272.049</i>	<i>276.057</i>
<i>Dự án Trâu Quỳ</i>	<i>-</i>	<i>258.105</i>	<i>263.305</i>

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Dự án Côn Tân Lập	-	59.846	59.846
Các dự án khác	35.158	39.234	39.813
Hàng hóa	8.400	230	230

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Tại thời điểm 31/12 hàng năm Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát căn cứ vào giá trị thực tế trên thị trường (giá trị thuần có thể thực hiện) của vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho (không phải là thành phẩm, hàng hóa bất động sản) và giá trị ghi nhận trên sổ sách tương ứng của các loại hàng tồn kho này.

11.1.9 Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 29: Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	234.424	-	-
Dự án Phú Lương	234.424	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	881.794	2.220.601	2.023.109
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm	532.811	1.043.441	797.787
Dự án Hải Phát Plaza	348.983	1.172.683	1.220.352
Dự án Côn Tân Lập	-	4.477	4970
Chi phí XD trụ sở công ty	-	-	-
Tổng cộng	1.116.218	2.220.601	2.023.109

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Bảng 30: Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	234.424	-	-
Dự án Phú Lương	234.424	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	881.794	2.220.601	2.023.109
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm	532.811	1.043.441	797.787
Dự án Hải Phát Plaza	348.983	1.172.683	1.220.352

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Dự án Còn Tân Lập	-	4.477	4970
Chi phí XD trụ sở công ty	-	-	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	-	-
Tổng cộng	1.116.218	2.220.601	2.023.109

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

11.1.10 Các khoản phải trả của Công ty

Bảng 31: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nợ ngắn hạn	2.197.229	1.753.083	1.915.471
Phải trả cho người bán	252.216	217.290	179.667
Người mua trả tiền trước (*)	100.541	4.428	214.122
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	49.175	66.866	55.872
Phải trả người lao động	811	2.662	2.826
Chi phí phải trả	82.148	112.600	124.199
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.291.666	1.149.032	1.142.677
Vay và nợ ngắn hạn	419.671	194.633	190.584
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.000	5.572	5.524
Nợ dài hạn	1.335.890	2.743.180	2.411.177
Người mua trả tiền trước (**)	-	531.483	167.228
Phải trả dài hạn khác	688.230	543.911	543.911
Vay và nợ dài hạn	647.660	1.667.785	1.700.037
Tổng cộng	3.533.119	4.496.263	4.326.648

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

(*)(**) Người mua trả tiền trước ở các thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017, 31/03/2018 tăng giảm đột biến do: Đây là khoản mục tiền thu bán căn hộ đã xuất hóa đơn, trình bày ở Người mua trả tiền trước, tăng khoản mục này do tăng thu tiền bán hàng đã xuất hóa đơn, giảm khoản mục này do kết chuyển ghi nhận doanh thu (khi bàn giao căn hộ), đồng thời việc tăng giảm này cũng do phân loại khoản Người mua trả tiền trước ở Nợ dài hạn hay Nợ ngắn hạn tùy thuộc vào thời gian căn hộ Dự án sẽ được bàn giao cho khách hàng ngắn hay dài.

Bảng 32: Các khoản phải trả theo báo cáo hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nợ ngắn hạn	2.177.774	1.744.147	1.906.955
Phải trả cho người bán	219.209	217.290	179.667
Người mua trả tiền trước	100.735	4.428	214.122
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	51.566	66.866	56.298
Phải trả người lao động	2.029	2.674	2.832
Chi phí phải trả	83.446	112.600	124.199
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.198	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.298.420	1.140.084	1.133.730
Vay và nợ ngắn hạn	420.171	194.633	190.584
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.000	5.572	5.524
Nợ dài hạn	1.443.051	2.743.183	2.411.547
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	531.483	167.228
Phải trả dài hạn khác	690.300	543.911	544.278
Vay và nợ dài hạn	752.750	1.667.788	1.700.041
Tổng cộng	3.620.825	4.487.330	4.318.502

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Thông tin chi tiết Các khoản khác (82 tỷ đồng) tại Thuyết minh số 5.14. Chi phí phải trả tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 như sau:

- Tiền phí bảo trì các căn hộ của dự án An Hưng là 63.798.895.511 đồng;
- Tiền phí bảo trì các căn hộ của dự án Tân Tây Đô là 18.349.533.617 đồng.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 33: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn:							

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018
TSLĐ / Nợ ngắn hạn	Lần	0,98	1,47	1,40	1,11	1,49	1,47
Hệ số thanh toán nhanh:							
(TSLĐ – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	Lần	0,46	1,11	1,06	0,52	1,09	1,10
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	Lần	0,75	0,69	0,66	0,74	0,68	0,66
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	Lần	3	2,17	1,95	2,83	2,15	1,94
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động							
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,94	1,42	0,64	0,92	0,8	0,59
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	Lần	0,4	0,27	0,06	0,39	0,19	0,07
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	8,91%	20,91%	35,66%	9,29%	30,10%	33,24%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân	%	14,61%	19,71%	6,84%	15,46%	19,48%	6,40%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân	%	3,53%	5,67%	2,32%	3,60%	5,67%	5,82%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	11,09%	26,77%	44,58%	11,56%	38,15%	42,17%
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần							

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018
Thu nhập / cổ phần lưu hành bình quân	VNĐ	2.139	3.956	1.011	2.147	4.022	953

(Nguồn: BCTC riêng, hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng, hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là chỉ số thể hiện khả năng thanh toán, các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn trả nợ của Công ty. Qua số liệu bảng trên có thể thấy, Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty khá tốt, năm 2016 và năm 2017 đều lớn hơn 1. Cụ thể, Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty lần lượt là 1,11 lần năm 2016 và 1,49 lần trong năm 2017; Hệ số thanh toán nhanh của Công ty năm 2017 đã có sự cải thiện rõ rệt từ 0,52 lần năm 2016 lên 1,09 lần năm 2017.

Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty giảm từ 0,74 lần trong năm 2016 xuống 0,68 lần trong năm 2017. Tương tự, Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 2,83 lần xuống 2,16 lần tương đương giảm 0,67 lần so với năm 2016 cho thấy mức độ tự chủ về mặt tài chính tăng lên.

Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có sự giảm nhẹ. Chỉ số Vòng quay hàng tồn kho từ 0,92 lần trong năm 2016 xuống 0,80 lần trong năm 2017 do mức độ giảm của giá vốn hàng bán thấp hơn so với mức độ giảm hàng tồn kho. Cụ thể, hàng tồn kho bình quân năm 2017 là gần 1.574 tỷ đồng và năm 2017 giảm còn 991 tỷ đồng.

Chỉ số vòng quay tài sản đo lường khả năng doanh nghiệp tạo ra doanh thu từ việc đầu tư vào tài sản của Công ty, chỉ số này giảm từ 0,39 lần (năm 2016) xuống 0,19 lần (năm 2017) do tài sản bình quân của Công ty tăng trưởng ấn tượng trong năm 2017, tăng khoảng 1.071 tỷ đồng.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lợi của Công ty:

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lợi của Công ty năm 2017 tăng rất cao so với năm 2016. Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) tăng từ 9,29% lên 29,35%; tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên doanh thu thuần cũng tăng mạnh từ 19,98% lên 26,21%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) tăng từ 13,14% lên 15,24% và tỷ suất lợi

nhuận sau thuế/Tổng tài sản tăng từ 3,43% lên 4,83%.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty năm 2017 có sự tăng trưởng mạnh, nó thể hiện Công ty sử dụng vốn có hiệu quả hơn, lợi nhuận tăng trưởng cao hơn từ đó góp phần đem lại lợi ích cao hơn cho các cổ đông.

12. Danh sách và sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

12.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị

STT	Tên	Chức vụ
1	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
2	Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực
3	Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
4	Phạm Minh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
6	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

12.1.1 Ông Đỗ Quý Hải – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Họ và tên	Đỗ Quý Hải
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	26/03/1969
Nơi sinh	Hà Tây
Số CMND/CCCD/hoặc số hộ chiếu	Số 111360793 Ngày cấp: 19/03/2011 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Căn hộ B2 - CT2 - Tổ hợp TMDV và Căn hộ The Pride, Khu ĐTM mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0913.502.548
Địa chỉ email	hai.dq@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Xây dựng dân dụng - công nghiệp, Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ 1989 - 1994	Công tác tại Công ty Đá xẻ Hà Tây

- Từ 1995 - 2000	Học Đại học Kiến trúc
- Năm 2001	Công tác tại Công ty Xây lắp 665 BĐ 11 - BQP
- Từ năm 2002 - 2003	Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội - Công ty CP đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh
- Từ tháng 12/2003 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng - Du lịch Hải Phát (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát), trong đó: + Từ ngày 15/12/2003 - tháng 03/2007: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty. + Từ tháng 03/2007 - ngày 27/10/2016: Chủ tịch HĐQT Công ty; + Từ ngày 27/10/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
- Từ ngày 28/11/2014 đến tháng 03/2018	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Mỹ Nghệ Đức Hồng
- Từ ngày 08/04/2015 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
- Từ ngày 31/01/2016 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh
- Từ ngày 08/03/2016 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc
- Từ ngày 28/04/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP
- Từ ngày 06/12/2016 tháng 04/2018	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phong
- Từ ngày 07/03/2017 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước
- Từ ngày 20/09/2017 đến tháng 03/2018	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước. - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc. - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh. - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô.

	- Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	60.057.600 cổ phần, tỷ lệ: 40,0384% Vốn Điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	60.057.600 cổ phần, tỷ lệ: 40,0384% Vốn Điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	<ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ: Vợ, Họ tên: Chu Thị Lương, sở hữu 12.000.000 cổ phần, tỷ lệ 8,00% Vốn Điều lệ. - Quan hệ: Em trai; Họ tên: Đỗ Quý Đường, sở hữu 1.500.000 cổ phần, tỷ lệ 1,00% Vốn Điều lệ. - Quan hệ: Em trai; Họ tên: Đỗ Quý Thành, sở hữu 4.398.160 cổ phần, tỷ lệ 2,9321% Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	<ul style="list-style-type: none"> - Thù lao Thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên. - Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.1.2 Ông Lê Tiến Hùng – Phó chủ tịch HĐQT Thường trực

Họ và tên	Lê Tiến Hùng
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	05/07/1973
Nơi sinh	Hòa Bình
CMND/CCCD	Số 111064272 Ngày cấp: 27/02/2008 Nơi cấp: Công an Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số A2/10, ngõ 8 phố Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0983.263.368
Địa chỉ email	hung.lt@haiphat.com.vn

Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 2000 – năm 2006	Kế toán trưởng Công ty kiến trúc công trình ACO
- Từ năm 2007 – năm 2008	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị
- Từ tháng 12/2008 – tháng 05/2010	Phó Tổng Giám đốc đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 05/2010 – tháng 11/2011	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2011 – tháng 07/2012	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 7/2012 – tháng 12/2014	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 01/06/2013 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh
- Từ ngày 09/09/2014 – 24/08/2016	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ tháng 01/2015 – tháng 05/2015	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 06/2015 – tháng 11/2016	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 31/01/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh
- Từ ngày 24/08/2016 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ ngày 30/05/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt
- Từ tháng 11/2016 – tháng 10/2017	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 07/03/2017 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước
- Từ ngày 09/08/2017 đến nay	Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY
- Từ tháng 11/2017 – 02/2018	Phó Chủ tịch HĐQT Thường trực kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 03/2018 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó chủ tịch HĐQT Thường trực
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt - Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	232.794 cổ phần, tỷ lệ 0,1552% Vốn Điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	232.794 cổ phần, tỷ lệ 0,1552% Vốn Điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Em trai, Họ tên: Lê Việt Dũng, sở hữu 700.000 cổ phần, tỷ lệ 0,4667% Vốn Điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao Thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.1.3 Ông Nguyễn Văn Phương – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	Nguyễn Văn Phương
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	02/07/1979
Nơi sinh	Yên Thắng, Ý Yên, Nam Định
CMND/CCCD	Số 036079000635 Ngày cấp: 31/08/2015 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân

	cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Tập thể xí nghiệp Đóng tàu, Tổ 19 Thanh Trì, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số điện thoại	0936.228.668
Địa chỉ email	phuong.nv@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
- Từ năm 2003 – năm 2008	Công tác tại Công ty TNHH An Thịnh
- Từ năm 2008 – đến nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản An Thịnh Hòa Bình
- Từ tháng 04/2014 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt
- Từ tháng 07/2015 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
- Từ năm 2016 – tháng 11/2017	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 04/2016 đến nay	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 – CTCP
- Từ ngày 31/08/2016 đến nay	Giám đốc Cienco 5 Hà Nội – Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5- CTCP
- Từ ngày 22/02/2017 đến nay	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc
- Từ ngày 07/03/2017 đến nay	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước
- Từ tháng 09/2017 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư xây dựng và thương mại QHP
- Từ tháng 11/2017 đến nay	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2017 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty vật liệu xây dựng H.P.T
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó chủ tịch HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô. - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc.

	<ul style="list-style-type: none"> - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP. - Giám đốc Cienco 5 Hà Nội – Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5- CTCP - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước. - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T. - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt. - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình. - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại QHP.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	300.000 cổ phần, tỷ lệ 0,20% Vốn Điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	300.000 cổ phần, tỷ lệ 0,20% Vốn Điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Em gái, Họ tên: Nguyễn Thị Thu Hương, sở hữu 200 cổ phần, tỷ lệ 0,0001% Vốn Điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao Thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.1.4 Ông Phạm Minh Tuấn - Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Phạm Minh Tuấn
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	21/09/1973
Nơi sinh	Hà Tây
CMND/CCCD	Số 111421416

	Ngày cấp: 12/09/2013 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 55, Phan Huy Chú, phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0989.195.388
Địa chỉ email	tuan.pm@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 1997 - năm 2003	Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng giao thông 8 - Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 8
- Từ năm 2003 - năm 2007	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn Thái Bình Dương
- Từ năm 2007 - năm 2009	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Trần Hưng Đạo
- Từ năm 2009 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 26/11/2014 đến tháng 03/2018	Giám đốc Công ty TNHH Mỹ Nghệ Đức Hồng
- Từ ngày 30/11/2016 đến tháng 04/2018	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong
- Từ ngày 21/02/2017 đến nay	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang
- Từ tháng 03/2018 đến nay	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
- Từ tháng 04/2018 đến nay	Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong
- Từ ngày 27/04/2018 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang. - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong.

	- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	9.600 cổ phần, tỷ lệ 0,0064% Vốn Điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	9.600 cổ phần, tỷ lệ 0,0064% Vốn Điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: mẹ đẻ. Họ tên: Nguyễn Thị Lệ Dung sở hữu 600.000 cổ phần, tỷ lệ 0,4000% Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	<ul style="list-style-type: none"> - Thù lao Thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên - Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.1.5 Ông Hoàng Vệ Dũng - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Họ và tên	Hoàng Vệ Dũng
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	06/11/1957
Nơi sinh	Hà Nội
CMND	Số 011611942 Ngày cấp: 13/12/2004 Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 16, Phố Thê Giao, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0913221446
Địa chỉ email	Hoangvedung1957@yahoo.com

Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ tiếng Nga
Quá trình công tác	
- Từ tháng 8/1980 – tháng 8/1987	Bộ Quốc phòng
- Từ tháng 8/1987 – năm 2012	Tập đoàn Dệt may Việt Nam - Bộ Công nghiệp nhẹ
- Từ năm 1998 – năm 2009	Giám đốc Công ty XNK dệt may
- Từ năm 2004 – năm 2008	Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần may Đức Giang
- Từ năm 2008 đến nay	Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Đức Giang
- Từ năm 2012 đến nay	Phó TGD – Tập đoàn dệt may VN(Vinatex)
- Từ ngày 27/04/2018 đến nay	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức đăng ký niêm yết	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đức Giang - Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt may Việt Nam
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Tổ chức đăng ký niêm yết	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.1.6 Ông Nguyễn Xuân Đông - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Họ và tên	Nguyễn Xuân Đông
Giới tính	Nam

Ngày, tháng, năm sinh	19/12/1966
Nơi sinh	Hà Tây
CMND/CCCD	Số 001066002141 Ngày cấp: 13/01/2015 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	A36 - BT6 Đô thị Văn Quán Yên Phúc, phường Văn Quán, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	024 3354 5720
Địa chỉ email	
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kế toán
Quá trình công tác	
- Từ năm 1988 - năm 1991	Cán bộ tại Nhà máy bê tông tại Xuân Mai
- Từ năm 1992 - năm 2001	Chỉ huy trưởng tại Công ty XDPT Nông thôn 8
- Từ tháng 04/2001 đến nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng
- Từ tháng 04/2014 - tháng 04/2017	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Vimeco
- Từ tháng 04/2017 đến nay	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH An Quý Hưng Land
- Từ ngày 21/03/2018 đến ngày 13/04/2018	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Mỹ Nghệ Đức Hồng
- Từ ngày 13/04/2018 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Mỹ Nghệ Đức Hồng
- Từ ngày 27/04/2018 đến nay	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức đăng ký niêm yết	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng. - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng.

	- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH An Quý Hưng Land.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0 % vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Tổ chức đăng ký niêm yết	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán trưởng

STT	Tên	Chức vụ
1	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc thường trực
3	Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc
5	Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc
6	Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc
7	Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc
8	Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc
9	Phạm Huy Thông	Kế toán trưởng

12.2.1 Ông Đỗ Quý Hải – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc (xem mục 12.1.1).

12.2.2 Ông Đoàn Hòa Thuận – Phó Tổng Giám Đốc Thường trực.

Họ và tên	Đoàn Hòa Thuận
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	30/03/1975
Nơi sinh	Hải Phòng
CMND/CCCD	Số 031075004464 Ngày cấp: 17/05/2017 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Ngách 43/337, Tổ 37, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
Số điện thoại	088.6679.885
Địa chỉ email	thuan.dh@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ tháng 10/1998 – tháng 02/2001	Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế toán, Tổng Công ty Sông Đà
- Từ tháng 03/2001– tháng 05/2007	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long
- Từ tháng 06/2007 – tháng 05/2008	Phó Ban trụ bị thành lập Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà
- Từ tháng 06/2008 – tháng 05/2011	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Tài chính cổ phần Sông Đà
- Từ tháng 01/2012 – tháng 12/2012	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Tài chính kế toán Tập đoàn Sông Đà
- Từ tháng 01/2013 – tháng 04/2015	Công ty tài chính cổ phần Sông Đà
- Từ tháng 05/2015 – tháng 02/2016	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long
- Từ tháng 03/2016 – tháng 05/2017	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long
- Từ tháng 10/2017 – tháng 02/2018	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 03/2018 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - Người phụ trách quản trị Công ty; - Người được ủy quyền công bố thông tin.
- Từ tháng 04/2018 đến nay	- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư

	Hải Phát Thủ Đô.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Tổng Giám đốc thường trực; - Người phụ trách quản trị Công ty; - Người được ủy quyền công bố thông tin.
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.3 Ông Phạm Minh Tuấn – Phó Tổng Giám Đốc (xem mục 12.1.4).

12.2.4 Ông Lê Việt Dũng – Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên	Lê Việt Dũng
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	13/07/1975
Nơi sinh	Hòa Bình
CMND/CCCD	Số 012757260 Ngày cấp: 31/03/2011 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số A2/10, ngõ 8, đường Quang Trung, phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
Số điện thoại	0903.470.775
Địa chỉ email	dung.lv@haiphat.com.vn

Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ tháng 11/1995 – tháng 06/2001	Công ty xây dựng Khu Bắc – Hà Tây
- Từ tháng 07/2001 – tháng 05/2005	Trưởng phòng Thiết kế tổng hợp Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Hà Tây
- Từ tháng 06/2005 – tháng 03/2007	Trưởng phòng Đầu tư xây dựng Ban quản lý ĐTPT các cụm điểm CN –TTCN tỉnh Hà Tây
- Từ tháng 03/2007 – năm 2008	Làm việc tại Sở Xây dựng Hà Tây
- Từ năm 2008 – năm 2010	Làm việc tại Sở Xây dựng Hà Nội
- Từ năm 2010 – năm 2013	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Hòa
- Từ năm 2013 – năm 2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị
- Từ năm 2015 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị
- Từ ngày 30/04/2015 đến tháng 04/2018	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
- Từ tháng 03/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc
- Từ ngày 16/08/2016 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư 283
- Từ tháng 05/2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 01/10/2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ tháng 04/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô. - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc. - Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Đại Đông Á. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị; - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư 283
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	700.000 cổ phiếu, chiếm 0,4667% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	700.000 cổ phiếu, chiếm 0,4667% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Anh trai, Họ tên: Lê Tiến Hùng, sở hữu 232.794 cổ phần, tỷ lệ 0,1552 % Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.5 Bà Trần Hoài Anh – Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên	Trần Hoài Anh
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	31/08/1982
Nơi sinh	Hòa Bình
Số CMND/CCCD/hoặc số hộ chiếu	Số 111687212 Ngày cấp: 01/10/2009 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 48, đường Hà Trì I, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0989.195.388
Địa chỉ email	anh.th@haiphat.vn
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ tháng 03/2005 - tháng 12/2005	Công tác tại Ban quản lý các cụm, điểm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp tỉnh Hà Tây
- Từ tháng 01/2006 - năm 2007	Công tác tại Đài phát thanh và Truyền hình Hà Tây
- Từ năm 2007 - ngày 15/12/2008	Công tác tại Công ty Cổ phần Tuần Châu Hà Tây

- Từ ngày 15/12/2008 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, trong đó: + Từ ngày 15/12/2008 - 26/09/2014: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng ban Thư ký Công ty; + Từ ngày 26/09/2014 - 26/03/2015: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Kinh doanh Công ty; + Từ ngày 26/03/2015 - 06/06/2016: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Kinh doanh Công ty; + Từ ngày 06/06/2016 - 03/05/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD kiêm Trưởng Ban Thương hiệu Công ty; + Từ ngày 03/05/2017 đến 27/04/2018: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD kiêm Trưởng phòng Marketing - Truyền thông; + Từ ngày 27/04/2018 đến nay Phó TGD kiêm Trưởng phòng Marketing - Truyền thông;
- Từ tháng 12/2013 - 03/2015	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát
- Từ ngày 14/01/2014 đến nay	Giám đốc Công ty TNHH một thành viên V-LINK
- Từ ngày 09/09/2014 - 01/10/2017	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ ngày 29/06/2015 - 30/3/2016	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP
- Từ ngày 12/08/2017 đến nay	Giám đốc Công ty cổ phần Tuy Lai
- Từ ngày 01/10/2017 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ ngày 08/11/2017 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh
- Từ ngày 09/11/2017 tháng 03/2018	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
- Từ ngày 05/04/2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần phát triển công nghệ giáo dục quốc tế
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng phòng Marketing - Truyền thông;
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á. - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh.

	<ul style="list-style-type: none"> - Giám đốc Công ty cổ phần Tuy Lai. - Giám đốc Công ty TNHH một thành viên V-LINK. - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần phát triển công nghệ giáo dục quốc tế.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	3.600.000 cổ phần, tỷ lệ 2,40% Vốn Điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	3.600.000 cổ phần, tỷ lệ 2,40% Vốn Điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	<ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ: Bố, Họ tên: Trần Xuân Việt, sở hữu 3.600.000 cổ phần, tỷ lệ 2,40% Vốn Điều lệ. - Quan hệ: Em gái, Họ tên: Trần Thùy Anh, sở hữu 3.600.000 cổ phần, tỷ lệ 2,40% Vốn Điều lệ. - Quan hệ: chồng, Họ tên: Nguyễn Minh Hải, sở hữu 200 cổ phần, tỷ lệ 0,0001% Vốn Điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.6 Ông Lê Tiến Dũng – Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên	Lê Tiến Dũng
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	13/07/1978
Nơi sinh	Thái Bình
CMND/CCCD	Số 034078000795 Ngày cấp: 15/12/2014 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 38D, ngõ 192 đường Kim Giang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0989.186.549

Địa chỉ email	dung.lt@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
Quá trình công tác	
- Từ năm 2001 – năm 2003	Cán bộ kỹ thuật Công ty thương mại và dịch vụ thể thao
- Từ năm 2003 – năm 2008	Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1
- Từ tháng 12/2008 – tháng 05/2010	Phó Trưởng Ban QLDA xây thô Văn Phú – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 05/2010 – tháng 12/2010	Trưởng Ban QLDA số 1 – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 12/2010 – tháng 10/2012	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật – Công ty CP Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2012 - tháng 11/2014	Phó Trưởng ban Quản lý các dự án – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2014 – tháng 03/2015	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 03/2015 – tháng 06/2016	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật kiêm Trưởng Ban QLDA Phú Lãm – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ ngày 30/03/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP
- Từ tháng 06/2016 – tháng 01/2018	Giám đốc các dự án – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 10/2016 đến nay	Phó Giám đốc thường trực Cienco 5 Hà Nội – Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 –CTCP
- Từ ngày 23/05/2017 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành
- Từ ngày 01/10/2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Từ tháng 12/2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 – CTCP
- Từ tháng 02/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP

	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Giám đốc thường trực Cienco 5 Hà Nội – Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5- CTCP - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	9.600 cổ phiếu, chiếm 0,0064% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	9.600 cổ phiếu, chiếm 0,0064% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Vợ, Họ tên: Phan Thanh Mai, sở hữu 200 cổ phần, tỷ lệ 0,0001 % Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.7 Ông Tạ Phú Cường – Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên	Tạ Phú Cường
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	10/01/1976
Nơi sinh	Phú Thọ
CMND/CCCD	Số 025076000151 Ngày cấp: 11/12/2015 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phòng 210 – K12 Khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0988.767.828
Địa chỉ email	cuong.tp@haiphat.vn
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
Quá trình công tác	

- Từ năm 1999 – năm 2002	Kỹ sư thi công Công ty xây dựng Vinaconex3
- Từ năm 2003 – năm 2009	Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
- Từ năm 2009 – tháng 05/2011	Đội phó Đội xây dựng số 109 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
- Từ tháng 05/2011 – tháng 11/2014	Nhân viên phòng Kế hoạch Kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2014 – tháng 10/2015	Phụ trách Ban QLDA Tân Tây Đô – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 10/2015 - tháng 05/2018.	Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
- Từ tháng 11/2016 – tháng 01/2018	Giám đốc Kế hoạch Kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 02/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 05/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Vợ, Họ tên: Ngô Thị Dinh, sở hữu 200 cổ phần, tỷ lệ 0,0001 % Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.8 Ông Nguyễn Anh Tú - Phó Tổng giám đốc Công ty

Họ và tên	Nguyễn Anh Tú
Giới tính	Nam

Ngày tháng năm sinh	06/8/1976
Nơi sinh	Hà Tây
CMND/CCCD	Số 011816642 Ngày cấp: 25/7/2005 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	101 Nhà E, Tập thể Thành Ủy, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội
Số điện thoại	0903.448.826
Địa chỉ email	tu.na@haiphat.vn
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng
Quá trình công tác	
- Từ 2000 - 2005	Chuyên viên quản lý tài chính Dự án Cơ sở Hạ tầng Nông thôn Dựa vào Cộng đồng
- Từ 2005 - 2008	Nghiên cứu sinh Đại học Monash
- Từ 2008 - 2011	Giám đốc định giá Doanh nghiệp, Khối dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)
- Từ 2012 - 2013	Giám đốc Tài trợ Dự án, Khối Ngân hàng Bán buôn Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank)
- Năm 2014	Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán IB
- Từ 2014 - 2016	Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)
- Năm 2017	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần thực phẩm Hữu Nghị
- Từ 2017 - 03/2018	Giám đốc Đầu tư, Ban Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T
- Từ 2017 - 04/2018	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội
- Từ 2016 - nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Tư vấn STA

- Từ 08/02/2018 - 03/06/2018	Giám đốc Quan hệ cổ đông & Nhà Đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ 04/06/2018 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn STA
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: Vợ, Họ tên: Nguyễn Thị Ngân Anh, sở hữu 200 cổ phần, tỷ lệ 0,0001 % Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.2.9 Ông Phạm Huy Thông – Kế toán trưởng

Họ và tên	Phạm Huy Thông
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	31/12/1978
Nơi sinh	Nam Định
CMND/CCCD	Số 013376098 Ngày cấp: 13/12/2010 Nơi cấp: Công an Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phòng 403 – CT7G, Khu ĐTM Dương Nội, phường Dương Nội, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0986.165.888
Địa chỉ email	thong.ph@haiphat.com.vn

Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ năm 2001 – năm 2009	Công tác tại Tổng Công ty thủy tinh và Gốm xây dựng
- Từ năm 2009 – năm 2010	Công tác tại Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long
- Từ năm 2010 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 01/10/2017 đến nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp theo kết quả kinh doanh.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.3 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát

STT	Tên	Chức vụ
1	Trần Thị Kim Oanh	Trưởng ban kiểm soát
2	Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên ban kiểm soát
3	Nguyễn Anh Dũng	Thành viên ban kiểm soát

12.3.1 Bà Trần Thị Kim Oanh – Trưởng Ban Kiểm Soát

Họ và tên	Trần Thị Kim Oanh
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	24/09/1971
Nơi sinh	Tây Mỗ - quận Nam Từ Liêm – Thành phố Hà Nội

CMND/CCCD	Số: 001171005431 Ngày cấp: 09/10/2015 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 1, Ngách 64/9 đường Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	0906.303.868
Địa chỉ email	oanh.tt@haiphat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính
Quá trình công tác	
- Từ tháng 07/1993 – tháng 04/2005	Kế toán viên tại Công ty Gạch ốp lát Hà Nội
- Từ tháng 05/2005 – tháng 09/2007	Kế toán trưởng Công ty Gạch ốp lát Hà Nội
- Từ tháng 10/2007 – tháng 12/2009	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thương Thiên Hoàng
- Từ tháng 01/2010 – tháng 06/2015	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 07/2015 – tháng 01/2017	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 11/2017 đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	21.280 cổ phiếu, chiếm 0,0142% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	21.280 cổ phiếu, chiếm 0,0142% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao Ban Kiểm soát trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
---------------------------------	-------

12.3.2 Bà Nguyễn Thị Hồng Yến – Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên	Nguyễn Thị Hồng Yến
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	23/10/1988
Nơi sinh	Hòa Bình
CMND/CCCD	Số: 017188000027 Ngày cấp: 09/06/2014 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số nhà 1 ngách 35/5 Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số điện thoại	0911.522.822
Địa chỉ email	yen.nh@haiphat.vn
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính- kế toán
Quá trình công tác	
- Từ tháng 07/2010 – tháng 06/2015	Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội
- Từ tháng 09/2015 – tháng 03/2017	Kiểm soát nội bộ - Văn phòng HĐQT, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 03/2017 đến nay	Nhân viên Ban CBĐT các Dự án tại Khánh Hòa
- Từ tháng 11/2017 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Thành viên Ban Kiểm soát, Nhân viên Ban CBĐT các Dự án tại tỉnh Khánh Hòa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	160 cổ phiếu, chiếm 0,0001% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	160 cổ phiếu, chiếm 0,0001% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số

	cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của HPX	Quan hệ: mẹ đẻ, Họ tên: Nguyễn Thị Bích, sở hữu 100 cổ phần, tỷ lệ 0,0001% Vốn Điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao Ban Kiểm soát trị theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12.3.3 Ông Nguyễn Anh Dũng – Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên	Nguyễn Anh Dũng
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	13/07/1971
Nơi sinh	Hà Nội
CMND/CCCD	Số 001071008777 Ngày cấp: 25/05/2016 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	5c Ngõ 178/2, Phố Quan Nhân, Tổ 3 Cụm Đình, Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
Số điện thoại	0988 457 459
Địa chỉ email	dung.na@haihat.com.vn
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Cử nhân Luật
Quá trình công tác	
- Từ tháng 8/1993 - tháng 4/1996	Kế toán trưởng Công ty chế biến Lương thực, thực phẩm Việt Tiến.
- Từ tháng 9/1997- tháng 2/1998	Kế toán trưởng Công ty Thương mại, Du lịch và Dịch vụ Hàng không.
- Từ tháng 3/1998 - tháng 4/2002	Chuyên viên Công ty TNHH MTV Nhiên liệu Hàng không VN (SKYPEC)
- Từ tháng 5/2002 - tháng 3/2005	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán Xí nghiệp Thương mại Dầu khí Hàng không miền Nam
- Từ tháng 4/2005 - tháng 6/2010	Chuyên viên Công ty TNHH MTV Nhiên liệu Hàng không VN (SKYPEC)
- Từ tháng 7/2010 - tháng 4/2015	Trưởng ban Tài chính Đầu tư, Kế toán trưởng Công đoàn Công ty TNHH MTV Nhiên liệu Hàng không VN (SKYPEC).
- Từ tháng 4/2014 - tháng 4/2015	Kiểm soát viên Công ty CP Thương mại Xăng dầu Tân Sơn Nhất.

- Từ tháng 4/2015 - tháng 6/2016	Chánh văn phòng HĐQT kiêm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Từ tháng 04/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển đô thị Hà Nội
- Từ tháng 3/2016 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô
- Từ tháng 3/2016 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP
- Từ tháng 05/2017 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần và Phát triển Công nghệ Giáo dục
- Từ ngày 27/04/2018 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức đăng ký niêm yết	Thành viên Ban Kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Môi trường và Phát triển Đô thị Hà Nội - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải phát PSP - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Giáo dục.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
- Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	5.760 cổ phiếu, chiếm 0,0038% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Tổ chức đăng ký niêm yết	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Thù lao theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13. Tài sản

13.1 Giá trị tài sản cố định

Bảng 34: Tài sản cố định của Công ty mẹ
Đơn vị: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2016			31/12/2017			31/03/2018		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	125.227	7.059	118.168	214.203	10.740	203.463	214.277	12.349	201.928
1	Nhà cửa vật kiến trúc	105.699	2.079	103.620	194.643	3.225	191.418	194.643	4.198	190.445
2	Máy móc thiết bị	317	286	30	317	298	19	317	301	16
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	17.683	3.382	14.301	17.683	5.817	11.865	17.683	6.426	11257
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.529	1.311	218	1.561	1.401	161	1.634	1.424	210
II	Tài sản cố định vô hình	30	30	-	30	30	-	30	30	
	Tổng cộng	125.257	7.089	118.168	214.233	10.770	203.463	214.307	12.379	201.928

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC riêng quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Thông tin về mục thanh lý bán tài sản 277,26 tỷ đồng trên BCTC riêng năm 2017 (trang 52-5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình): đây là khoản ghi giảm do chuyển nhượng một phần sản thương mại thuộc Dự án The Pride (An Hưng) trong năm 2017.

Bảng 35: Tài sản cố định hợp nhất của Công ty
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2016			31/12/2017			31/03/2018		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	134.882	9.583	125.298	682.857	17.324	665.533	687.008	19.042	667.966
1	Nhà cửa vật kiến trúc	112.771	3.316	109.455	663.296	9.808	653.488	663.296	10.781	652.515
2	Máy móc thiết bị	376	340	36	317	298	19	502	311	191
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	19.950	4.603	15.347	17.683	5.817	11.865	21.576	6.526	15.050
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.529	1.311	218	1.561	1.401	161	1.634	1.424	210
5	TSCĐ hữu hình khác	255	13	242	-	-	-	-	-	0
II	Tài sản cố định vô hình	69.252	43	69.210	62.470	30	62.440	62.470	30	62.440
1	Quyền sử dụng đất	69.184	-	69.184	62.440	-	62.440	62.440	-	62.440
2	Phần mềm tin học	68	43	25	30	30	-	30	30	-
	Tổng cộng	204.134	9.626	194.508	745.326	17.354	727.973	749.478	19.072	730.406

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

13.2 Tình hình quản lý, sử dụng đất và tài sản có giá trị lớn tại thời điểm 31/03/2018
Bảng 36: Tình hình quản lý, sử dụng đất và tài sản có giá trị lớn tại thời điểm 31/03/2018

TT	Địa chỉ	Diện tích	Mục đích	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc	Hồ sơ pháp lý
1	Ô đất TTDV 02, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	28.984m ²	Xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ The Pride	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây; Hợp đồng CNQSDĐ kèm quyền phát triển dự án số 01/2009/AH-HP ngày 11/05/2009
2	Ô đất HH, khu đô thị Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	16.072m ²	Xây dựng hỗn hợp chung cư cao tầng CT2A, CT2B, HHB	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Quyết định số 2347/QĐ-UBND ngày 12/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây; Hợp đồng CNQSDĐ kèm quyền phát triển dự án số 01/2010/HĐCN-CT ngày 02/02/2010
3	Ô đất CUTM1 đến CUTM6, điểm tiêu thủ công nghiệp làng nghề Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội	7.192m ²	Xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ	16/5/2066	Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	Quyết định số 2382/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 của UBND TP. Hà Nội; Giấy CNQSDĐ số CE039701 đến CE039800 (trừ CE 039790) và số CE039370 đến CE039395
4	Ô đất Dự án khu NOXH Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội	45.122m ²	Xây dựng khu NOXH Phú Lãm	23/12/2065	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm	Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP. Hà Nội; Giấy CNQSDĐ số CK394350 và số CK394351

TT	Địa chỉ	Diện tích	Mục đích	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc	Hồ sơ pháp lý
5	Ô đất dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội	35.893m ²	Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và nhà ở thấp tầng	17/7/2066	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm	Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP. Hà Nội; Giấy CNQSDĐ số CI402924 và số CI402925
6	Ô đất từ TT14 đến TT19, khu đấu giá, Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội	13.148m ²	Xây dựng công trình nhà ở thấp tầng	22/11/2067	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội và Văn bản số 1137/QLDADĐTXD ngày 22/12/2017
7	Ô đất BT12; BT13-03 đến BT13-25; LK31 đến LK37, khu đô thị Phú Lương, Hà Đông, Hà Nội	19.705m ²	Xây dựng công trình nhà ở thấp tầng	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 15/10/2012 của UBND TP. Hà Nội; Giấy CNQSDĐ số CD674717; số CD674725 đến CD674727; số CC216567 đến CC216571; Hợp đồng CNQSDĐ số 38/2016/HĐCNQSDĐ/HP-TV ngày 30/03/2016

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

14.1 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Nền kinh tế tiếp tục phục hồi, môi trường kinh doanh thông thoáng tạo niềm tin cho cộng đồng doanh nghiệp và tình hình kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát chính là những yếu tố và điều kiện tích cực thúc đẩy sự phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát lên tầm cao mới; trên cơ sở tiếp tục duy trì và phát huy sự chủ động nắm bắt mọi tình hình, quyết liệt và linh động trong công tác điều hành để tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu một cách toàn diện các mặt hoạt động nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Kết thúc năm 2017, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận cả năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 thông qua. Trên cơ sở những thuận lợi trong sản xuất kinh doanh năm 2017, Công ty tin tưởng hoàn thành kế hoạch năm 2018 đã đề ra.

14.1.1 Công tác hỗ trợ kinh doanh

Nhanh chóng sắp xếp lại cơ cấu tổ chức bộ máy, tổ chức quản trị khoa học tiên tiến, tiết giảm tối đa chi phí.

Xây dựng, sửa đổi bổ sung và ban hành tất cả quy chế, quy trình nghiệp vụ theo định hướng chiến lược phát triển mới tạo sự quản lý chặt chẽ, minh bạch và kiểm soát rủi ro tốt nhất.

14.1.2 Công tác đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản

Tăng cường quản lý giám sát chất lượng, nghiệm thu sản phẩm đáp ứng yêu cầu sử dụng, thị hiếu khách hàng.

Tiếp tục quảng bá, tiếp thị để khai thác các dự án nhà ở do Công ty làm chủ đầu tư.

Tiếp tục hoàn thành đồng thời đẩy mạnh kinh doanh tại các dự án: Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, Dự án Trâu Quỳ, Dự án Roman Plaza, một số dự án khác có điểm rơi thu tiền và doanh thu tốt nhất vào các năm 2018 và 2019.

14.2 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2018 - 2020

Bảng 37: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2018-2020

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2018	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019
Vốn điều lệ	2.500.000	67%	2.500.000	0%	3.000.000	20%

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2018	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019
Vốn chủ sở hữu	4.039.000	95%	4.384.000	9%	5.334.000	22%
Tổng tài sản	9.000.000	37%	10.000.000	11%	11.500.000	15%
Doanh thu thuần	3.200.000	109%	4.300.000	34%	5.500.000	28%
Lợi nhuận sau thuế	450.000	41%	720.000	60%	950.000	32%
ROS	14%	-33%	17%	19%	17%	3%
ROA	5%	3%	7%	44%	8%	15%
ROE	11%	-28%	16%	47%	18%	8%
EPS	2.250	-43%	2.880	28%	3.455	20%
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	15%	-75%	15%	0%	20%	33%

(Nguồn: Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Kế hoạch năm 2018 – 2020 đã được lập trên cơ sở dự kiến tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng (Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2018 ngày 27/04/2018) và ước tính tăng vốn điều lệ cho các năm tiếp theo.

Năm 2018 và 2019 là năm bản lề của Hải Phát Invest. Đây là hai năm để Hải Phát Invest tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và tích lũy nguồn lực để triển khai một lượng dự án lớn từ các năm 2020.

Năm 2018 Hải Phát Invest tập trung nguồn lực để phát triển các dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ & căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Roman Plaza), Dự án Nhà ở xã hội Phú Lâm (The Vesta), Dự án Khu đô thị mới Phú Lương tại quận Hà Đông – Hà Nội và Dự án Đất đầu giá Trâu Quỳ tại huyện Gia Lâm – Hà Nội.

Năm 2018 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt mới, đó là Hải Phát Invest mở rộng thị trường bằng việc triển khai đầu tư xây dựng loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận. Ngoài ra, Hải Phát Invest sẽ tập trung vào phân khúc đất nền của các tỉnh, thành phố phát triển, lân cận các thành phố lớn trực thuộc trung ương bằng các hình thức đầu giá, mua bán & sát nhập và xin giao/thuê đất.

Với chủ trương tập trung vào phân khúc đất nền và sản phẩm bất động sản thanh khoản nhanh, Hải Phát hoàn toàn có thể đạt được và đạt vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra,

đồng thời tập trung tích lũy toàn diện cho các dự án dài hơi hơn và tạo bước phát triển đột phá cho Công ty khi đã niêm yết.

Đặc biệt, năm 2019 là năm hoàn thành bàn giao một loạt dự án: cao tầng Roman Plaza (doanh thu dự kiến: 2.700 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến: 500 tỷ đồng), phần còn lại của tháp tầng Trâu Quỳ (doanh thu dự kiến: 200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến: 80 tỷ đồng) và một số dự án nhà ở thấp tầng khác trên địa bàn Hà Nội... Vì vậy Công ty hoàn toàn có thể đạt kế hoạch năm 2019 với tổng doanh thu đạt 4.300 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 720 tỷ đồng.

Song song phát triển thị trường, Hải Phát Invest sẽ chú trọng vào việc tuyển dụng, đào tạo nguồn nhân lực với mục tiêu xây dựng một đội ngũ nhân sự có trình độ và kỹ năng tay nghề am hiểu về thị trường bất động sản để có thể nghiên cứu và phát triển những sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của thị trường, giữ giá trị và tạo ra giá trị gia tăng cho các sản phẩm mà khách hàng sở hữu. Ngoài ra, Hải Phát Invest sẽ tập trung vào việc phát triển hệ thống kinh doanh & phân phối, đảm bảo đội ngũ kinh doanh là những nhân sự có kinh nghiệm, chuyên nghiệp & đặc biệt là có đạo đức kinh doanh, ngoài ra, xây dựng các chính sách bán hàng là thiết thực, thỏa mãn nhu cầu tài chính cá nhân của từng phân khúc khách hàng.

Để đảm bảo tiến độ triển khai các dự án trong năm 2018 và 2019, Hải Phát Invest sẽ thực hiện huy động vốn dưới các hình thức chào bán cho các cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ các tổ chức trong và ngoài nước và các nguồn lực tài chính từ các định chế tài chính.

Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Dựa trên danh mục các dự án Bất động sản Công ty đang sở hữu, nhận chuyên giao hoặc hợp tác kinh doanh, tiến độ ghi nhận doanh thu các dự án đang mở bán, khả năng triển khai các dự án mới, năng lực bán hàng cũng như thương hiệu Hải Phát trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường bất động sản căn hộ tại khu vực Hà Nội và các tỉnh/thành phố nơi có sự hiện diện của các dự án của Hải Phát, chúng tôi nhận thấy kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong các năm 2018-2020 có thể được đảm bảo thực hiện, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều

vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành bất động sản.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng phát triển của nền kinh tế, của ngành bất động sản cũng như của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Doanh nghiệp hoàn toàn không đảm bảo giá trị của chứng khoán niêm yết cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2018 ngày 27/04/2018, Công ty dự kiến tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng bằng việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, chi cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần hoặc phân phối cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần hoặc chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư. Thời gian thực hiện: sau khi Công ty niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết tăng vốn điều lệ theo quy định.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

- 1. Loại chứng khoán:** cổ phiếu phổ thông
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng
- 3. Mã chứng khoán:** HPX
- 4. Tổng số chứng khoán niêm yết:** 150.000.000 cổ phiếu, tương đương 100% tổng số lượng chứng khoán đã phát hành
- 5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết**

Theo quy định tại Nghị định 58/2012/NĐ-CP: “Cổ đông cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do

mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Cổ đông sáng lập: Theo quy định hiện hành về cổ đông sáng lập, đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

Cổ đông đặc biệt bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ trong vòng 6 tháng từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong 6 tháng tiếp theo:

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và cổ đông lớn là người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Bảng 38: Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

STT	Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 1 năm
1	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc	60.057.600	0	60.057.600	30.028.800
2	Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực	232.794	0	232.794	116.397
3	Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị	300.000	0	300.000	150.000
4	Phạm Minh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	9.600	0	9.600	4.800
5	Hoàng Vệ	Thành viên	0	0	0	0

STT	Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 1 năm
	Dũng	độc lập HĐQT				
6	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập HĐQT	0	0	0	0
7	Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	3.600.000	0	3.600.000	1.800.000
8	Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc thường trực, Người phụ trách quản trị công ty, Người được ủy quyền công bố thông tin	0	0	0	0
9	Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	700.000	0	700.000	350.000
10	Lê Tiên Dũng	Phó Tổng Giám đốc	9.600	0	9.600	4.800
11	Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	5.760	0	5.760	2.880
12	Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0
13	Trần Thị Kim Oanh	Trưởng Ban kiểm soát	21.280	0	21.280	10.640
14	Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên Ban kiểm soát	160	0	160	80
15	Nguyễn Anh Dũng	Thành viên Ban kiểm soát	5.760	0	5.760	2.880
16	Phạm Huy	Kế toán trưởng	5.760	0	5.760	2.880

STT	Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng	Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong 1 năm
	Thông					
17	Chu Thị Lương	Cổ đông lớn là người có liên quan của Chủ tịch Hội đồng quản trị	12.000.000	0	12.000.000	6.000.000
Tổng cộng			76.948.314	0	76.948.314	38.474.157

Theo đó:

- Tổng số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết là 76.948.314 cổ phiếu;
- Tổng số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày niêm yết là 38.474.157 cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

6.1. Định giá theo Phương pháp P/B

Theo Phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo Phương pháp P/B)
- BVS: giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành Bất động sản có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh mà Công ty xét thấy gần như tương tự với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị sổ sách của cổ phiếu (Book value per share – BVS) được tính theo công thức:

$$BVS = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu} - \text{Cổ phiếu quỹ}}$$

Giá trị sổ sách của cổ phiếu HPX tại các thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017 và 31/03/2018:

Đơn vị tính: Đồng

Thời điểm	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vốn chủ sở hữu	1.278.291.954.524	2.088.693.011.124	2.231.597.858.117
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	96.489.143.636	14.215.202.459	14.212.391.475
Tổng số lượng cổ phiếu	75.000.000	150.000.000	150.000.000
Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Giá trị sổ sách /cổ phiếu	15.757	13.830	14.783

P/B của một số Doanh nghiệp cùng ngành

Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/03/2018	VCSH ngày 31/03/2018 (đồng)	Giá trị sổ sách ngày 31/03/2018 (đồng)	Giá cổ phiếu ngày 27/06/2018 (đồng)	P/B
		(1)	(2)	(3) = (2)/(1)	(4)	(5) = (4)/(3)
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	HSX	150.076.629	3.650.449.937.012	19.668	28.000	1,42
Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	HSX	221.990.923	2.957.177.791.526	13.321	30.800	2,31
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (LDG)	HSX	159.957.806	1.988.494.206.399	12.063	12.900	1,07
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH)	HSX	378.832.317	6.502.375.491.000	16.404	31.200	1,90
Công ty Cổ phần Tập	HSX	302.942.630	4.798.243.579.378	13.472	28.300	2,10

đoàn Đất Xanh (DXG)						
Bình quân						1,76

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I năm 2018 của NLG, PDR, LDG, KDH, DXG)

📌 Giá cổ phiếu theo phương pháp P/B

Chỉ tiêu	Giá trị
Vốn chủ sở hữu (đồng)	2.231.597.858.117
Số lượng cổ phiếu lưu hành	150.000.000
Book Value 31/03/2018 (đồng/CP)	14.783
P/B tham chiếu	1,76
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/B (đồng/CP)	26.040

6.2. Định giá theo Phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo Phương pháp P/E)
- EPS: thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu
- P/E bình quân là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành Bất động sản mà Công ty xét thấy có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh gần như tương tự với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

📌 P/E của một số doanh nghiệp trong ngành

Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/03/2018	EPS 4 quý gần nhất (đồng)	Giá cổ phiếu ngày 27/06/2018 (đồng/CP)	P/E 4 quý gần nhất
			(1)	(2)	(2)/(1)
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	HSX	150.076.629	3.376	28.000	8,29

Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/03/2018	EPS 4 quý gần nhất (đồng)	Giá cổ phiếu ngày 27/06/2018 (đồng/CP)	P/E 4 quý gần nhất
Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	HSX	221.990.923	2.505	30.800	12,30
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (LDG)	HSX	159.957.806	1.948	12.900	6,62
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH)	HSX	378.832.317	1.947	31.200	16,02
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	HSX	302.942.630	3.091	28.300	9,16
Bình quân					10,48

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I năm 2018 của NLG, PDR, LDG, KDH, DXG)

📌 Giá cổ phiếu theo Phương pháp P/E được tính như sau:

Chỉ tiêu	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế 4 quý gần nhất	472.507.206.032
Số cổ phần phổ thông bình quân lưu hành	100.000.000
EPS 4 quý gần nhất	4.725
P/E tham chiếu	10,48
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E	49.511

📌 Tổng hợp kết quả định giá

Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được ước tính là trung bình cộng gia quyền 02 mức giá với tỷ trọng giá tính theo Phương pháp P/B là 50%, tỷ trọng giá tính theo Phương pháp P/E là 50%:

Phương pháp	Tỷ trọng	Giá cổ phiếu (đồng/CP)
Theo phương pháp P/B	50%	26.040

Phương pháp	Tỷ trọng	Giá cổ phiếu (đồng/CP)
Theo phương pháp P/E	50%	49.511
Trung bình giá		37.775

Trên cơ sở các Phương pháp tính giá trên, giá trị hợp lý của mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là 37.775 đồng/cổ phiếu.

Nhằm gia tăng tính thanh khoản của cổ phiếu Hải Phát để thu hút sự quan tâm của các Nhà đầu tư, đồng thời dựa trên quan điểm thận trọng, căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2018/NQ-HĐQT ngày 29/06/2018, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát quyết định chọn mức giá khởi điểm niêm yết của Công ty trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là 26.800 đồng/cổ phiếu.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 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 thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty đại chúng như sau:

- a. Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác);
- b. Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo điều ước quốc tế;
- c. Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;
- d. Nếu công ty hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;
- e. Nếu công ty hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Nghị định 60/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 01/09/2015. Theo đó, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản và là ngành nghề kinh doanh có

điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Hải Phát là 49%.

Hiện nay, Công ty có 4 cổ đông nước ngoài sở hữu 22.500.000 cổ phiếu của Công ty, tương đương 15% vốn điều lệ.

8. Các loại thuế có liên quan

Công ty đang chịu các loại thuế theo luật định như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng đất, thuế môn bài... Các cổ đông sẽ chia sẻ các loại thuế này khi nắm giữ cổ phiếu Công ty, ngoài ra cổ đông còn chịu thêm thuế thu nhập cá nhân khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu.

8.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

a. Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, Công ty được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10%. Mức thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất 22% cho giai đoạn năm 2015 trở về trước và mức thuế suất là 20% kể từ ngày 01/01/2016.

c. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

8.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Căn cứ theo Thông tư 111/2013/TT-BTC hướng dẫn thực hiện luật thuế thu nhập cá nhân; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số

65/2013/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế thu nhập cá nhân; Luật số 71/2014/QH13 và Nghị định 12/2015/NĐ-CP 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 luật về thuế. Chi tiết tại khoản 7 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 và khoản 10 Điều 2 Nghị định 12/2015/NĐ-CP quy định về thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán như sau: Đối với nhà đầu tư cá nhân trong nước và nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

- Thu nhập từ cổ tức: 5%.
 - ✓ Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
 - ✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - ✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.
 - ✓ Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.
- Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008.

**V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT
TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3783 2121

Fax: (024) 3783 2122

Website: www.cpavietnam.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Lầu 5 & 6 Tòa nhà AB Tower, Số 76 Lê Lai, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3823 3299

Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

VI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính của tổ chức đăng ký niêm yết
5. Các phụ lục khác

Hà Nội, ngày 29... tháng 06... năm 2018.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

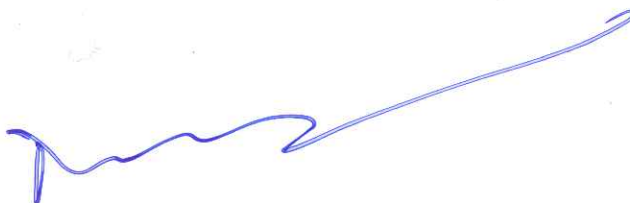
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ QUÝ HẢI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC



ĐOÀN HÒA THUẬN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



TRẦN THỊ KIM OANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM HUY THÔNG



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT



TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



PHẠM NGỌC BÍCH