BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI VÀ TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC CẨN THẬN CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI

TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI

Địa chỉ: 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3943 9063 Fax: (84.4) 3943 9521

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39412626 Fax: (84.4) 39347818

TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 38242897 Fax: (84.8) 38242997

Chi nhánh Hà Nội: 1C Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 39366321 Fax: (84.4) 39366311

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU 3
CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT 4
I. GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA 5
1. Doanh nghiệp cổ phần hóa 5
2. Ngành nghề sản xuất kinh doanh 5
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu 8
4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần 8
5. Giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước 8
6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp 10
7. Cơ cấu tổ chức Công ty mẹ - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội 17
8. Danh sách công ty mẹ và công ty con 20
9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa 22
10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 40
II. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA 43
1. Một số thông tin chủ yếu chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá 43
2. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 5 năm liền kề sau khi cổ phần hoá 47
III. VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ 54
IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN 55
1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá 55
2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động 56
3. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa 58
V. RỦI RO DỰ KIẾN 60
1. Rủi ro kinh tế 60
2. Rủi ro luật pháp 60
3. Rủi ro tài chính 61
4. Rủi ro đặc thù 61
5. Rủi ro của đợt chào bán 62
6. Rủi ro khác 62
VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI 63
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa 63
2. Tổ chức đấu giá: Tổng công ty Xây dựng hà Nội 63
3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng: 64

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội 5
Bảng 2: Danh sách người lao động sẽ tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần 8
Bảng 3: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp 9
Bảng 4: Cơ cấu đất đai Tổng công ty Xây dựng Hà Nội hiện đang quản lý 10
Bảng 5: Tình hình sử dụng, quản lý đất đai sau cổ phần hóa 10
Bảng 6: Danh mục đất đai, địa điểm, và giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp 12
Bảng 7: Danh mục một số máy móc thiết bị có giá trị lớn của Tổng công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp 16
Bảng 8: Danh mục một số phương tiện vận tải có giá trị lớn của Tổng công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp 16
Bảng 9: Danh sách các đơn vị thành viên của Tổng công ty 20
Bảng 10: Cơ cấu doanh thu và thu nhập trong 3 năm trước khi cổ phần hóa 26
Bảng 11: Cơ cấu chi phí trong 3 năm trước khi cổ phần hóa 30
Bảng 12: Danh mục một số hợp đồng lớn Công ty mẹ đang thực hiện 34
Bảng 13: Một số chỉ tiêu tài chính 3 năm trước cổ phần hóa 36
Bảng 14: Một số chỉ số tài chính 3 năm trước cổ phần hóa 37
Bảng 15: Danh sách các công ty con, liên kết của Tổng công ty Hancorp 46
Bảng 16: Kế hoạch đầu tư 5 năm sau cổ phần hóa 2014 - 2018 47
Bảng 17: Nhu cầu đầu tư của Tổng công ty sau cổ phần hóa 48
Bảng 18: Kế hoạch góp vốn/thoái vốn tại các công ty con, công ty liên kết 52
Bảng 19: Kế hoạch lao động trong quá trình tái cơ cấu từ nay đến năm 2018 52
Bảng 20: Kế hoạch kinh doanh 2014 – 2018 52
Bảng 21: Kế hoạch sử dụng tiền dự kiến thu được từ cổ phần hóa 58

CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Bán đấu giá cổ phần	Là hình thức bán cổ phần của doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa công khai cho các nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá, ở đây cụ thể là cổ phần của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.
Nhà đầu tư	Là tổ chức kinh tế và cá nhân trong và ngoài nước theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
Ban chỉ đạo cổ phần hoá	Ban chỉ đạo cổ phần hoá Tổng công ty Xây dựng Hà Nội
HANCORP	Tổng công ty Xây dựng Hà Nội là Công ty TNHH một thành viên, trực thuộc Bộ Xây dựng.
Tổng công ty	
SSI	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
Giấy CNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CTCP	Công ty cổ phần
HĐTV	Hội đồng Thành viên
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát

I. GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Doanh nghiệp cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội
- Tên giao dịch quốc tế: Hanoi Construction Corporation
- Tên viết tắt: HANCORP
- Địa chỉ giao dịch: Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (84 4) 3943 9063
- Fax: (84 4) 3943 9521
- Website: www.hancorp.com.vn
- Logo:
- Giấy CNĐKKD: 0100106338 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/1996 và thay đổi lần thứ 9 ngày 05/08/2013
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 đồng (Một nghìn hai trăm tỷ đồng)

2. Ngành nghề sản xuất kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106000907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/5/1996, thay đổi lần thứ 9 số 0100106338 ngày 05/08/2013, ngành nghề đăng ký kinh doanh hiện tại của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội bao gồm:

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng nhà các loại	4100 (chính)
2	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
3	Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng mạng lưới truyền năng lượng và viễn thông; - Xây dựng đường ống và hệ thống nước như: + Hệ thống tưới tiêu (kênh); + Các bể chứa. - Xây dựng các công trình của: + Hệ thống nước thải; + Nhà máy xử lý nước thải;	4220

STT	Tên ngành	Mã ngành
	+ Các trạm bơm; + Nhà máy năng lượng. - Khoan nguồn nước	
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
5	Lắp đặt hệ thống điện, chi tiết: Lắp đặt thiết bị phòng cháy và chữa cháy	4321
6	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
7	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
8	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
9	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
10	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
11	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
12	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
13	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá	2396
14	Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: - Sản xuất bột đá, đá mài hoặc đá đánh bóng và các sản phẩm tự nhiên, nhân tạo bao gồm sản phẩm kết dính trên nền xốp; - Sản xuất sợi và tấm dệt khoáng phi kim, quần áo, mũ, giày dép, giấy, dây bện, dây thừng... - Sản xuất các nguyên liệu mài và các đồ không lắp khung của các sản phẩm đó với nguyên liệu khoáng hoặc xen lu lô; - Sản xuất vật liệu cách âm khoáng như: sản xuất len xỉ, len đá, len khoáng tương tự, chất khoáng bón cây, đất sét và các nguyên liệu cách âm, cách nhiệt, thẩm ẩm; - Sản xuất các sản phẩm từ khoáng khác như: mica và các sản phẩm từ mica, than bùn, than chì (không phải sản phẩm điện); - Sản xuất các sản phẩm từ asphát và nguyên liệu tương tự, ví dụ chất dính atphat, xỉ than; - Sợi các bon và graphit và các sản phẩm từ sợi các bon (trừ các thiết bị điện).	2399
15	Khai thác quặng sắt	0710
16	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt	0722
17	Khai thác quặng kim loại quý hiếm	0730
18	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810

STT	Tên ngành	Mã ngành
19	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
20	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	3510
21	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng - Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)	4659
22	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
23	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	5511
24	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật	7210
25	Cung ứng và quản lý nguồn lao động, chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động đi làm việc ở nước ngoài	7830
26	Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
27	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán)	6619
28	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
29	Hoạt động thể thao khác Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ thể thao	9319
30	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: - Kinh doanh bất động sản; - Quản lý vận hành nhà chung cư.	6810
31	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí (trừ hoạt động của sàn nhảy)	9000
32	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng	4663
33	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được	8299

STT	Tên ngành	Mã ngành
	phân vào đâu Chi tiết: xuất nhập khẩu các mặt hàng Tổng công ty kinh doanh	
34	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: kinh doanh phương tiện phòng cháy và chữa cháy	4699
35	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: kinh doanh phương tiện phòng cháy và chữa cháy	
36	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: - Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (không bao gồm tư vấn xác định giá gói thầu, giá hợp đồng xây dựng) - Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm lập dự toán, tổng dự toán và chi phí đầu tư xây dựng công trình); - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình); - Thiết kế kết cấu công trình dân dụng công nghiệp; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình. (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	7110

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

- Thi công xây dựng nhà, các công trình công ích, kỹ thuật dân dụng khác
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản

4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Bảng 2: Danh sách người lao động sẽ tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

	Số lượng
Số lao động có trình độ đại học và trên đại học	219
Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	31
Số lao động đã qua đào tạo tại trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	79
Số lao động khác	45
Tổng cộng	**374**

5. Giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước

Căn cứ Quyết định số 1139/QĐ-BXD ngày 11/11/2013 về giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp Công ty mẹ -Tổng công ty Xây dựng Hà

Nội và Trung tâm Tư vấn Khoa học Công nghệ Đào tạo và Xuất nhập khẩu (HANTECH) tại thời điểm 0h ngày 01/01/2012, **tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp là 5.151.840.812.657 đồng**, trong đó, **giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là 1.394.423.309.541 đồng**.

Bảng 3: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Giá trị doanh nghiệp
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	**5.151.840.812.657**
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	**1.522.426.337.456**
1. Tài sản cố định	105.319.161.414
a. Tài sản cố định hữu hình	105.291.495.644
b. Tài sản cố định thuê tài chính	-
c. Tài sản cố định vô hình (chưa gồm GT QSD đất)	27.665.770
2. Bất động sản đầu tư	-
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.393.976.843.405
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	560.150.000
5. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-
6. Chi phí trả trước dài hạn (chưa gồm GT lợi thế KD)	6.026.161.095
7. Các khoản phải thu dài hạn	15.534.021.542
8. Tài sản dài hạn khác	1.010.000.000
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	**3.467.613.167.308**
1. Tiền	78.050.248.509
a. Tiền mặt tồn quỹ	1.256.017.700
b. Tiền gửi ngân hàng	76.194.230.809
c. Tiền đang chuyển	600.000.000
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.439.250.000
3. Các khoản phải thu	1.419.422.445.870
4. Vật tư hàng hoá tồn kho	1.959.118.779.382
5. Tài sản lưu động ngắn hạn khác	6.582.443.547
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	**160.504.107.893**
1. Giá trị thương hiệu	10.182.078.939
2. Tiềm năng phát triển	150.304.128.954
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	**1.297.200.000**
B. Tài sản không cần dùng	**1.293.612.683**

I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	**1.293.612.683**
1. Tài sản cố định	1.293.612.683
D. Tài sản hình thành từ quỹ PL, khen thưởng	**2.688.840.000**
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+ B+ C+ D)	**5.155.823.265.340**
Trong đó:	
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	**5.151.840.812.657**
E1. Nợ thực tế phải trả	**3.757.417.503.116**
Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	1.210.734.732.539
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	**-**
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP {A- (E1+E2)}	**1.394.423.309.541**

Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

6.1. Đất đai

Đến thời điểm 0h ngày 31/12/2011, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đang quản lý tổng diện tích đất là 2.185.789,51 m^2, trong đó:

Bảng 4: Cơ cấu đất đai Tổng công ty Xây dựng Hà Nội hiện đang quản lý

Phân loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	**2.081.576,37**	**95%**
Đất được giao sử dụng lâu dài có thu tiền sử dụng đất	*762.203,38*	*35%*
Đất được giao không thu tiền sử dụng đất	*1.319.372,99*	*60%*
Đất được Nhà nước cho thuê trả hàng năm	**77.685,00**	**4%**
Đất khác	**26.358,64**	**1%**
Tổng cộng	**2.185.789,51**	

Nguồn: Báo cáo kê khai và đề xuất phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà đất sử dụng của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2012

Trong đó, phần diện tích đất đã chuyển nhượng/ bị thu hồi lại là 1.094.003,20 m^2, phần diện tích đất thuộc quyền khai thác, quản lý sử dụng và theo dõi còn lại của Tổng công ty là 1.091.786,31 m^2.

Bảng 5: Tình hình sử dụng, quản lý đất đai sau cổ phần hóa

Phân loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	**965.482,31**	**45%**
Đất được giao sử dụng lâu dài có thu tiền sử dụng đất	*30.284,58*	*1%*

Đất được giao không thu tiền sử dụng đất	*935.197,73*	*44%*
Đất được Nhà nước cho thuê trả hàng năm	**74.228**	**3%**
Đất khác	**21.595,2**	**1%**
Đất đã bị chuyển nhượng/ thu hồi	**1.094.003,2**	**51%**
Tổng cộng	**2.155.308,71**	

Nguồn: Phương án cổ phần hóa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội

Bảng 6: Danh mục đất đai, địa điểm, và giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích đất được nhà nước giao (m2)			Diện tích đất cho thuê trả tiền hàng năm	Diện tích đất khác (m2)	Thời gian giao, cho thuê đất	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp (triệu đồng)
			Có thu tiền SD đất		Không thu tiền sd đất					
			Lâu dài	Có thời hạn						
I	**TP.HÀ NỘI**									
1	Đất trụ sở Tổng công ty - Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội	886				886		Thuê đất 30 năm kể từ ngày 28/01/2003	Làm trụ sở Tổng công ty	-
2	Đất dự án khu Đoàn Ngoại giao tại Hà Nội - Tại xã Xuân Đỉnh, H. Từ Liêm, TP. Hà Nội	627.000	84.254,38		446.531,42	74.713	21.501,2		Thực hiện theo dự án khu Đoàn ngoại giao tại Hà Nội	1.096.051
3	Tầng 1 + 2 Nhà B3 tại Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội, bao gồm:	1.302,4			1.302,4				Dịch vụ	-
	- Diện tích đang cho				808,02				Cho thuê	

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích đất được nhà nước giao (m2)			Diện tích đất cho thuê trả tiền hàng năm	Diện tích đất khác (m2)	Thời gian giao, cho thuê đất	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp (triệu đồng)
			Có thu tiền SD đất		Không thu tiền sd đất					
			Lâu dài	Có thời hạn						
	thuê									
	- Diện tích góp vốn vào CTCP ĐTBĐS Lanmak				152				Góp vốn	
	- Diện tích Trụ sở văn phòng Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị & Nhà ở				63				Trụ sở văn phòng Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị & Nhà ở	
4	Tầng 1 + 2 Nhà B5 tại Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội, bao gồm:	1.302,4			1.302,4				Dịch vụ	-
	- Diện tích đang cho thuê				542				Cho thuê	
	- Diện tích giao CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà				689				Giao CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà	
	- Diện tích góp vốn				140				Góp vốn	

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích đất được nhà nước giao (m2)			Diện tích đất cho thuê trả tiền hàng năm	Diện tích đất khác (m2)	Thời gian giao, cho thuê đất	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp (triệu đồng)
			Có thu tiền SD đất		Không thu tiền sd đất					
			Lâu dài	Có thời hạn						
5	Đất Khu TDTT có ký hiệu (H) tại Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	6.094,71			6.094,71				Xây dựng các công trình thể dục thể thao	-
6	Đất Nhà trẻ (khu K) tại Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	406			406				Xây dựng công trình giáo dục (nhà trẻ)	-
7	Đất dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	11.068	2.426						Xây dựng tổ hợp nhà ở đa năng	-
						2.086		Thuê 50 năm từ 02/02/2010	Xây dựng trung tâm thương mại	
					6.556				Làm sân đường nội bộ	
8	Đất Công ty Kỹ thuật nền móng ECON – HGCC - Hà Đông	5.000				5.000		Thuê đất 10 năm từ 04/10/1997	Đất chuyên dùng, góp vốn liên doanh	-

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Tổng diện tích lô đất (m2)	Diện tích đất được nhà nước giao (m2)			Diện tích đất cho thuê trả tiền hàng năm	Diện tích đất khác (m2)	Thời gian giao, cho thuê đất	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp (triệu đồng)
			Có thu tiền SD đất		Không thu tiền sd đất					
			Lâu dài	Có thời hạn						
II	**TP.Hồ Chí Minh**									
1	Đất trụ sở Chi nhánh TCT tại TP HCM - Số 11 đường D1 P.25 Q. Bình Thạnh TP HCM	94					94	Lâu dài	Đất ở đang sử dụng làm trụ sở Chi nhánh Tổng Công ty	1.297
III	**Đồng Nai**									
1	Đất dự án KDC Phước An - Long Thọ - Xã Phước An - Xã Long Thọ, H. Nhơn Trạch, T. Đồng Nai	1.504.760	675.523		829.237				Thực hiện theo Dự án khu dân cư Phước An - Long Thọ	21.584
	Tổng cộng	**2.155.308,71**	**762.203,38**		**1.292.521,55**	**82.685**	**21.595,2**			

Nguồn: Báo cáo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

6.2. Máy móc thiết bị

Bảng 7: Danh mục một số máy móc thiết bị có giá trị lớn của Tổng công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Tên tài sản	Số lượng	Năm sử dụng	Theo định giá lại		
			Nguyên giá	% còn lại	Giá trị còn lại
Trạm biến áp	1	2001	359.600.570	20,0%	71.920.114
Thang máy 1 - MISUBISHI	1	2007	748.615.714	56,6%	423.383.776
Thang máy 2 - MISUBISHI	1	2007	748.615.714	56,6%	423.383.776
Xe lu Nhật 650kg	1	2011	55.000.000	94,0%	51.689.815
Máy phát điện động cơ Diesel	1	2011	108.481.364	93,0%	100.917.802

Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp

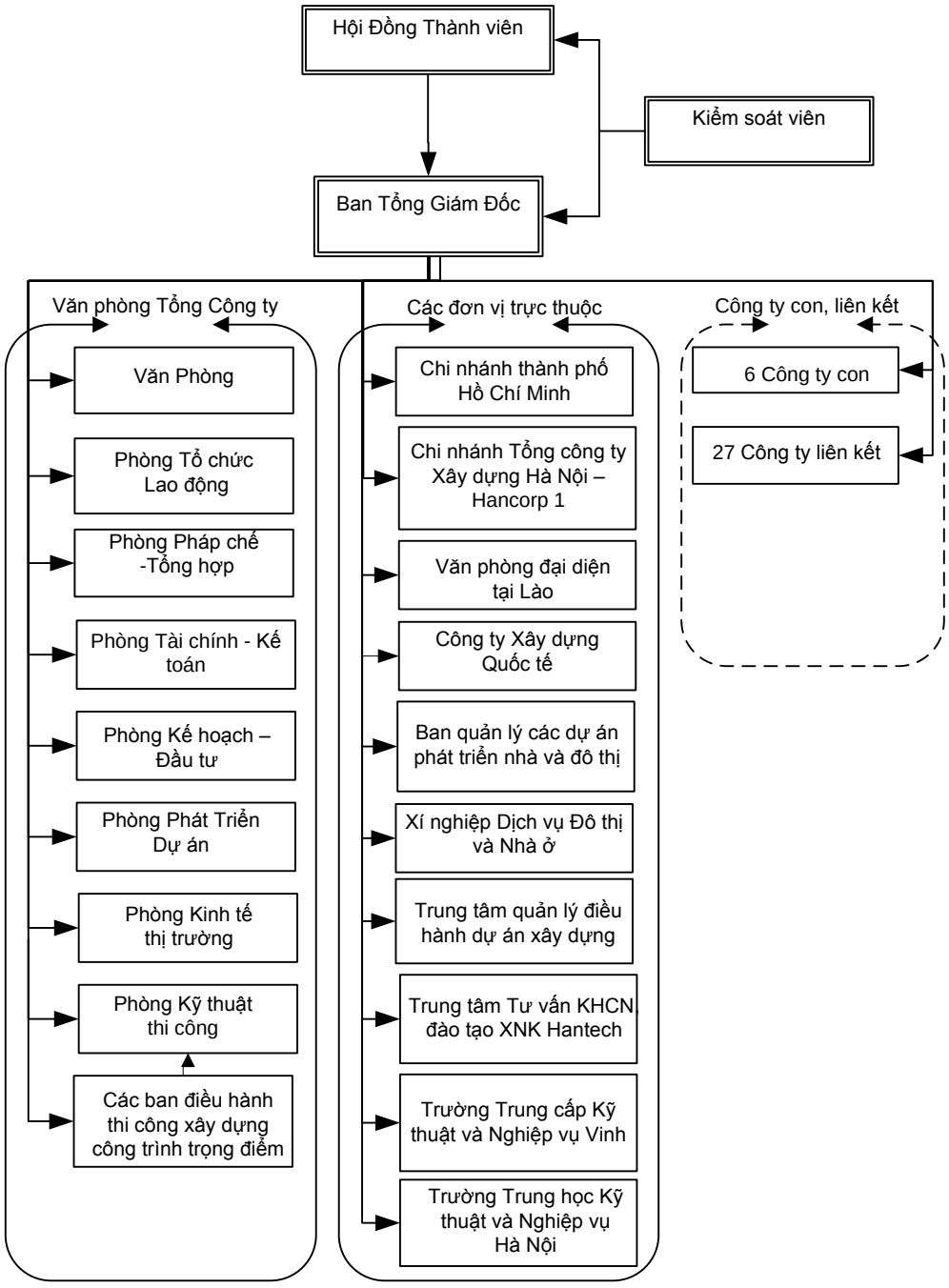
6.3. Phương tiện vận tải

Bảng 8: Danh mục một số phương tiện vận tải có giá trị lớn của Tổng công ty theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Tên tài sản	Số lượng	Năm sử dụng	Theo đánh giá lại		
			Nguyên giá	% còn lại	Giá trị còn lại
Xe ôtô ACURA MDX Sport	1	2010	2.709.493.692	85%	2.303.069.638
Xe ôtô Camry 2.4G BS 30X 8189	1	2010	1.093.000.000	81%	883.508.333
Xe ôtô Mercedes S350	1	2008	2.906.000.000	60%	1.743.600.000
Xe ôtô TOYOTA Camry 3.0V	1	2003	1.507.000.000	40%	602.800.000
Xe ôtô Lancruzer 29N 6148	1	2002	1.923.000.000	30%	576.900.000
Xe ôtô TOYOTA COROLLA	1	2011	873.844.995	93%	812.675.845
Ôtô 07 chỗ Toyota Fortuner	1	2011	974.467.273	91%	885.141.106

Nguồn: Trích biên bản xác định giá trị doanh nghiệp

7. Cơ cấu tổ chức Công ty mẹ - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội



Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban

Công ty mẹ - Tổng công ty là đơn vị đầu mối tổ chức vận hành và quản lý các đơn vị thành viên cũng như hoạt động chung của toàn Tổng công ty. Dưới đây là một số chức năng nhiệm vụ chính của các phòng ban tại Công ty mẹ - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội:

a. Văn phòng Tổng công ty

Có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc Tổng công ty trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ trên một số mặt công tác như văn thư, lưu trữ, hành chính, thông tin, y tế và các công tác quản trị như quản lý việc sử dụng, cho thuê tòa nhà 57 Quang Trung – Hà Nội, quản lý điều động bố trí xe đi công tác, mua sắm các thiết bị, phương tiện phục vụ làm việc cho cán bộ công nhân viên cơ quan Tổng công ty.

b. Phòng Pháp chế - Tổng hợp

- Tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
- Xây dựng các văn bản, quy chế nội bộ Tổng công ty, kiểm tra, giám sát thực hiện các văn bản quy định nội bộ của Tổng công ty.
- Phối hợp với các phòng ban Tổng công ty xây dựng các quy định, định mức, tiêu chuẩn nội bộ, soạn thảo các hợp đồng kinh tế.
- Hệ thống hóa các văn bản pháp luật phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty, quản lý việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Tổng công ty.
- Tư vấn pháp lý cho phòng ban chức năng và đơn vị thành viên của Tổng công ty.

c. Phòng Tổ chức – Lao động

Phòng Tổ chức – Lao động có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc trong quá trình triển khai thực hiện các nhiệm vụ: tổ chức cán bộ, tổ chức quản lý, tổ chức sản xuất kinh doanh, lao động tiền lương, thi đua khen thưởng và kỷ luật, công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, công tác xuất khẩu lao động …, công tác thanh tra, kiểm tra giải quyết khiếu nại, tố cáo …, công tác bảo vệ quân sự và công tác đổi mới phát triển doanh nghiệp.

d. Phòng Tài chính Kế toán

Phòng Tài chính - Kế toán có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc để triển khai tổ chức, thực hiện toàn bộ công tác tài chính kế toán và hạch toán kinh tế ở toàn Tổng công ty, đồng thời kiểm tra, kiểm soát mọi hoạt động kinh tế tài chính của Tổng công ty theo điều lệ của Tổng công ty và pháp luật Nhà nước.

e. Phòng Phát triển dự án

Phòng Phát triển dự án có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng Giám đốc để triển khai, hướng dẫn và kiểm tra trong các lĩnh vực: tìm kiếm

dự án mới, quản lý các dự án phát triển đô thị, dự án phát triển hạ tầng, kinh doanh bất động sản do Tổng công ty làm chủ đầu tư và một số chức năng nhiệm vụ khác khi được Tổng giám đốc giao.

f. Phòng Kinh tế Thị trường

Phòng Kinh tế thị trường có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc để triển khai chỉ đạo hướng dẫn kiểm tra việc thực hiện về lĩnh vực tiếp thị, kinh tế, các hợp đồng kinh tế với Tổng công ty .

g. Phòng Kỹ thuật thi công

Phòng Kỹ thuật thi công có chức năng nhiệm vụ tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc để triển khai chỉ đạo, triển khai, hướng dẫn và kiểm tra giám sát của Tổng công ty đối với các đơn vị thành viên về: quản lý thi công, chất lượng công trình và sản phẩm xây dựng, quản lý thiết bị thi công, khoa học công nghệ và sáng kiến cải tiến, phòng chống và giảm nhẹ thiên tai, quy trình quy phạm kỹ thuật của ngành của Nhà nước liên quan đến ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.

Thực hiện công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường trong quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng công ty tới các đơn vị thành viên nhằm cải thiện điều kiện lao động, ngăn ngừa tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp, bảo vệ sức khỏe người lao động và thực hiện các chế độ chính sách theo nội dung Bộ Luật Lao động và các văn bản pháp quy khác của Nhà nước về Bảo hộ lao động.

h. Phòng Kế hoạch Đầu tư

- Phòng Kế hoạch Đầu tư có chức năng, nhiệm vụ tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc để xây dựng và triển khai, chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra trong các lĩnh vực: kế hoạch thống kê, quản lý liên doanh, giám sát đầu tư các dự án của Tổng công ty và các đơn vị thành viên theo quy định của Nhà nước, công tác quản lý các dự án đầu tư thiết bị, đầu tư phát triển công nghiệp, công nghiệp vật liệu xây dựng và đầu tư chương trình mục tiêu của hai trường trung cấp, quản lý công tác đất đai, trụ sở và nhà xưởng phục vụ sản xuất kinh doanh và một số nhiệm vụ khác.
- Là đầu mối thực hiện chế độ báo cáo về hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư cho các cơ quan có thẩm quyền; quản lý vốn đầu tư và tham mưu các cấp quản lý có liên quan về hoạt động của các công ty con, công ty liên kết.

i. Các ban điều hành thi công công trình xây dựng trọng điểm

Là đại diện cho Tổng công ty với tư cách tổng thầu tại các công trình xây dựng trọng điểm. Ban điều hành thi công có chức năng quản lý, giám sát tiến độ thi công, chất lượng công trình, xác nhận khối lượng xây lắp, thực hiện thanh/quyết toán với các nhà thầu phụ, nghiệm thu công trình với chủ đầu tư cũng như các chức năng nhiệm vụ khác được giao …

8. Danh sách công ty mẹ và công ty con

Tổng công ty có 33 đơn vị thành viên, trong đó: có 06 công ty cổ phần Tổng công ty có vốn góp chi phối; 27 công ty liên kết.

Bảng 9: Danh sách các đơn vị thành viên của Tổng công ty

TT	Tên đơn vị	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ góp vốn	Giá trị góp vốn (đồng)
I	**Công ty con**			
1	Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	80.000.000.000	50,36%	58.766.838.000
2	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và xây dựng Tây Hồ	28.000.000.000	50,09%	14.025.800.000
3	Công ty TNHH Liên doanh Xây dựng VIC	29.400.000.000	51,80%	16.366.000.000
4	Công ty cổ phần Xây dựng Hancorp 2	7.197.325.000	56,15%	3.706.000.000
5	Công ty cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng Hancorp	40.000.000.000	80,00%	32.000.000.000
6	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Hancorp	30.000.000.000	60,00%	9.000.000.000
II	**Công ty liên kết**			
1	Công ty Liên doanh Quốc tế Hồ Tây	230.736.000.000	25,00%	51.932.880.000
2	Công ty cổ phần BOT Phú Mỹ	745.000.000.000	11,27%	83.990.800.000
3	Công ty cổ phần Thủy điện Quế Phong	191.831.000.000	36,30%	81.837.070.000
4	Công ty cổ phần xi măng Mỹ Đức	600.000.000.000	45,00%	149.555.309.131

5	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc Tế VIGEBA	180.000.000.000	29,44%	66.276.227.500
6	Công ty cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	81.000.000.000	10,00%	8.100.000.000
7	Công ty cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bất động sản Lanmak	70.000.000.000	27,00%	18.900.000.000
8	Công ty cổ phần Ngôi sao An Bình	550.000.000.000	14,00%	77.000.000.000
9	Công ty cổ phần Sahabak	260.000.000.000	12,00%	11.195.479.720
10	Công ty cổ phần Đầu tư Đèo Cả	.077.000.000.000	45,00%	228.600.000.000
11	Công ty cổ phần Phát triển Đầu tư Bắc Hà Nội	200.000.000.000	30,00%	3.000.000.000
12	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng	208.097.020.000	19,75%	44.077.250.000
13	Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng	30.000.000.000	30,00%	9.000.000.000
14	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 34	20.000.000.000	30,00%	6.054.750.000
15	Công ty cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	25.000.000.000	27,58%	6.896.100.000
16	Công ty cổ phần Bạch Đằng	13.441.650.000	22,10%	2.970.600.000
17	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	160.000.000.000	25,86%	44.800.950.000
18	Công ty cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Kinh doanh Nhà	5.125.000.000	36,00%	1.845.000.000
19	Công ty cổ phần Xây dựng số 2	30.000.000.000	28,07%	8.421.600.000
20	Công ty cổ phần Trung Đô	80.000.000.000	32,57%	32.630.130.000
21	Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng Hà Nội	85.000.000.000	28,05%	23.841.000.000
22	Công ty cổ phần Thi Công Cơ	36.800.000.000	28,53%	10.500.000.000

	giới Xây lắp			
23	Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp	23.000.000.000	26,09%	6.000.000.000
24	Công ty cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng	25.000.000.000	19,66%	4.916.000.000
25	Công ty cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	80.000.000.000	39,33%	31.463.000.000
26	Công ty cổ phần Cơ khí và Xây dựng	9.500.000.000	29,95%	2.845.200.000
27	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	198.000.000.000	10,00%	3.000.000.000

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

Ghi chú: Giá trị vốn góp vào công ty con, công ty liên kết là số thực góp của Tổng công ty Hancorp.

9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa

9.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

9.1.1. Sản lượng sản phẩm/ dịch vụ qua các năm

Tổng công ty đang hoạt động trên các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

- Xây dựng, thi công xây lắp
- Đầu tư bất động sản
- Đầu tư tài chính dài hạn

a. Hoạt động xây dựng

Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã phát triển trở thành một trong những đơn vị thi công xây dựng hàng đầu Việt Nam. Thương hiệu HANCORP gắn liền với các công trình quan trọng của quốc gia như lăng chủ tịch Hồ Chí Minh, bảo tàng Hồ Chí Minh, phòng họp Ban chấp hành Trung Ương Đảng, nhà làm việc của Văn phòng Quốc hội, cung văn hóa hữu nghị Việt – Xô, rạp xiếc trung ương, trung tâm hội nghị Quốc gia... và nhiều công trình dân dụng (trụ sở, văn phòng, khu đô thị, chung cư cao tầng.....), công trình công nghiệp (nhà máy, khu công nghiệp....), công trình hạ tầng kỹ thuật (đường, hệ thống cấp điện, cấp - thoát nước...) trên khắp các tỉnh thành trong cả nước.

Hoạt động thi công xây lắp được coi là hoạt động sản xuất kinh doanh chính, đóng

góp phần lớn doanh thu cho Công ty mẹ - Tổng công ty, bình quân hàng năm đạt khoảng 1.300 tỷ đồng, trong đó các lĩnh vực xây dựng chính của của Tổng công ty bao gồm:

Xây dựng dân dụng	Xây dựng công nghiệp	Xây dựng cơ sở hạ tầng
Cơ quan trụ sở làm việc, trường học, bệnh viện	Công trình năng lượng, đường dây và trạm điện	Công trình giao thông
Công trình văn hóa thể thao	Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng	Hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị
Nhà ở, chung cư	Nhà máy trong khu công nghiệp	Công trình điện và đường dây, cấp thoát nước
Trung tâm thương mại, khách sạn, nhà ga, sân bay, trụ sở văn phòng các công ty, văn phòng công ty....		Công trình thủy lợi

Tiền thân là các tổ, đội, xí nghiệp xây dựng trong những năm đầu thành lập, đến nay hoạt động xây dựng của HANCORP đã hoàn thiện được cơ cấu tổ chức kinh doanh đồng bộ từ khâu tư vấn thiết kế, cung cấp nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu, đầu tư máy móc thiết bị và nâng cao trình độ quản lý công trình, đào tạo tay nghề xây dựng của công nhân. Đến nay, với 21 công ty con của HANCORP đã trưởng thành và phát triển độc lập, chủ động hơn trong kinh doanh thì Tổng công ty chỉ hỗ trợ về vấn đề thương hiệu, kỹ thuật, tìm kiếm và tham gia đấu thầu các dự án có quy mô lớn.

Bên cạnh đó, hoạt động xây dựng tại công ty mẹ cũng được đẩy mạnh và thực hiện trực tiếp qua các đơn vị sau:

- Trung tâm Quản lý điều hành dự án xây dựng
- Chi nhánh Tổng công ty Xây dựng Hà Nội tại thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Xây dựng Quốc tế
- Chi nhánh Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - Hancorp 1
- 3 Ban điều hành dự án

Từ năm 1990 đến nay, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã đạt được 7 cúp vàng Chất lượng, 194 huy chương vàng và bằng chất chất lượng cao cho các công trình và sản phẩm do Bộ Xây dựng và Bộ Khoa học công nghệ trao tặng, nằm trong Top 20 nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam. Các công trình khác của Tổng công ty đều được đánh giá cao về chất lượng. Trong hoạt động xây lắp, Tổng công ty luôn đặt mục tiêu về chất lượng và tiến độ thi công lên hàng đầu, do đó số lượng và giá trị các công trình

trúng thầu ngày càng tăng.

Nhờ giữ được thương hiệu và chất lượng các công trình xây dựng, trong thời gian gần đây số lượng các công trình có tính chất phức tạp trong thi công, các công trình lớn được Nhà nước chỉ định thầu đối với Tổng công ty ngày càng tăng. Doanh thu lĩnh vực xây dựng tăng trưởng bình quân 19%/năm từ 2007 trở lại đây.

Về quy mô thị trường: Tổng công ty triển khai nhiều dự án xây dựng trên cả nước nhưng tập trung vào thị trường tại Hà Nội và Hồ Chí Minh nơi có nhiều công trình có quy mô và vốn đầu tư lớn.

Tổng công ty cũng chú trọng đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, công nhân kỹ thuật chuyên ngành. Số lượng lao động của Tổng công ty và các đơn vị trực thuộc đến 30/09/2013 là 389 người trong đó số lượng lao động có trình độ đại học trở lên chiếm 42% tổng số lao động.

b. Hoạt động đầu tư bất động sản

Với kinh nghiệm và lợi thế có được từ lĩnh vực xây dựng, Tổng công ty đã có bước chuyển mình mạnh mẽ sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Đây được xem là một bước đi thành công khi đầu tư bất động sản chính là ngành đóng góp lớn nhất vào lợi nhuận của Tổng công ty những năm gần đây.

Xuất phát từ thế mạnh về thi công xây dựng trong mảng xây dựng dân dụng, Tổng công ty cũng định hướng tập trung đầu tư nhiều hơn vào phân khúc nhà cao tầng và khu đô thị. Các dự án của HANCORP chủ yếu nằm tại khu vực Hà Nội và một số tỉnh có xu thế đô thị hóa cao. Đối với các dự án khu đô thị thì chủ trương kinh doanh của HANCORP là thực hiện hoàn thiện hạ tầng sau đó chuyển giao một phần sang cho các đơn vị thứ cấp đầu tư và giữ lại một phần để tự phát triển kinh doanh.

Một số dự án đã và đang triển khai của HANCORP gồm:

- Dự án tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng làng quốc tế Thăng Long
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phước An – Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
- Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đoàn ngoại giao tại thành phố Hà Nội
- Các dự án kiến trúc phần trên tại dự án Khu Đoàn Ngoại giao tại Hà Nội:

+ Dự án nhà ở NO1-T8;
+ Dự án NO1-T6&T7;
+ Dự án Khu công cộng CC2;
+ Dự án Khu công cộng CC3&4;

+ Dự án Khu Biệt thự BT1-BT6;
+ Dự án Nhà ở NO1-NG;
+ Dự án nhà ở NO2-NG;
+ Dự án Khu nhà ở công vụ kết hợp thương mại NO4A.

Hiện tại mảng đầu tư dự án bất động sản đang được tổ chức quản lý trực tiếp tại Văn phòng Tổng công ty thông qua Phòng Phát triển dự án và Ban quản lý dự án.

Mặc dù đã tham gia vào hoạt động đầu tư bất động sản hơn 10 năm trước nhưng doanh thu và dòng tiền về HANCORP chủ yếu trong giai đoạn từ 2009 – 2011 là giai đoạn thuận lợi của thị trường bất động sản. Vì vậy, kết quả kinh doanh mảng bất động sản của HANCORP đạt kết quả tốt trong 3 năm này. Tại thời điểm hiện tại, các dự án hiện hữu đang triển khai của HANCORP chủ yếu thuộc phân khúc căn hộ nhà cao tầng và một số dự án nhà thấp tầng tập trung tại Hà Nội.

Thị trường căn hộ nói chung và căn hộ tại Hà Nội nói riêng trong 3 năm gần đây đã chứng kiến khá nhiều biến động. Sự khó khăn trong thị trường đầu ra trong khi đặc thù của phân khúc căn hộ cao cấp và nhà cao tầng đòi hỏi việc đầu tư đã triển khai sẽ phải tiếp tục thực hiện cho đến khi hoàn thiện toàn bộ dự án mới. Do đó, Tổng công ty đang điều chỉnh giãn tiến độ cho các dự án này trong các năm sắp tới.

Phân khúc nhà thấp tầng, ít chịu ảnh hưởng hơn từ biến động xấu của thị trường. Tính thanh khoản vẫn duy trì được ở mức độ trung bình trong thời gian vừa qua đặc biệt với các dự án có vị trí tốt. Các dự án của HANCORP đa phần tập trung tại địa bàn Hà Nội và có vị trí khá đắc địa dự kiến vẫn là các dự án mang lại nguồn thu chính cho mảng bất động sản trong các năm tới.

c. Hoạt động đầu tư tài chính dài hạn

Hoạt động đầu tư tài chính dài hạn của HANCORP rất đa dạng, hiện tại Tổng công ty đang đầu tư tài chính dài hạn vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết thuộc nhiều lĩnh vực: xây dựng, kinh doanh bất động sản, sản xuất công nghiệp, hạ tầng cơ sở… Cụ thể, HANCORP có vốn góp tại 33 đơn vị thành viên bao gồm 6 công ty con, 27 công ty liên doanh liên kết và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác. Tổng giá trị vốn góp của Tổng công ty vào các khoản mục này tại thời điểm 31/12/2012 là 1.182 tỷ đồng.

Hầu hết các công ty thành viên trên đều hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Trong đó các công ty có tên tuổi lớn trong ngành là Công ty cổ phần Xây dựng số 1, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí

Minh… Tổng doanh thu xây lắp của nhóm công ty thành viên khoảng trên 7.000 tỷ đồng/năm.

Bên cạnh hoạt động cốt lõi là xây dựng, một số công ty có các hoạt động kinh doanh tại nhiều lĩnh vực khác như sản xuất vật liệu xây dựng với thương hiệu gạch granite Trung Đô của Công ty cổ phần Trung Đô, sản xuất bê tông tươi và sản phẩm bê tông đúc sẵn của Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng Hà Nội, …

Ngoài một số khoản mới đầu tư tại các công ty đang ở trong giai đoạn đầu tư chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh, các khoản đầu tư tài chính của HANCORP tại các công ty con, công ty liên kết đều mang lại hiệu quả kinh tế với mức cổ tức bình quân hàng năm trước đây Tổng công ty nhận được khoảng 15%.

Bên cạnh hoạt động xây dựng truyền thống, một số đơn vị thành viên của HANCORP cũng đang tham gia vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đã ghi nhận doanh thu từ các dự án gồm có Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng, Công ty cổ phần Trung Đô, Công ty cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp, Công ty cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh… Doanh thu từ hoạt động bất động sản đóng góp bình quân 8% doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty hàng năm.

Các khoản đầu tư dài hạn của HANCORP vào các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu là các khoản đầu tư vào các dự án hạ tầng dài hạn. Trong đó, khoản đầu tư có giá trị lớn nhất bao gồm: đầu tư vào Công ty cổ phần Đèo Cả - dự án BOT Đèo Cả (228 tỷ đồng), Công ty cổ phần Xi măng Mỹ Đức (149 tỷ đồng), Công ty cổ phần BOT Phú Mỹ - Dự án BOT Cầu Phú Mỹ (83 tỷ đồng), Công ty cổ phần Thủy điện Quế Phong (81 tỷ đồng). Tổng Công ty đã có kế hoạch thoái vốn một số các khoản đầu tư dài hạn để tái cơ cấu nguồn vốn, bổ sung cho hoạt động kinh doanh cũng như góp vốn vào các Công ty con hoạt động hiệu quả.

9.1.2. Doanh thu từng nhóm sản phẩm/dịch vụ qua các năm

Doanh thu của Công ty mẹ - Tổng công ty Hancorp bao gồm các hoạt động (i) bán hàng hóa, (ii) dự án hạ tầng, (iii) cho thuê văn phòng và dịch vụ và (iv) hợp đồng xây dựng.

Cơ cấu doanh thu của Tổng công ty Hancorp trong từng lĩnh vực hoạt động qua các năm ghi nhận sự dịch chuyển và biến động đáng kể về tỷ trọng, cụ thể như sau:

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu và thu nhập trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Doanh thu thuần	2.226.193	96,65%	1.670.616	94,44%	1.590.161	94,49%
(i) Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.369.166	59,44%	1.201.867	67,94%	1.334.851	80,21%
(ii) Doanh thu dự án hạ tầng khu đô thị và nhà ở	845.798	36,72%	452.296	25,57%	227.728	12,74%
- Dự án Hạ tầng Ngoại Giao Đoàn	*755.455*	*32,80%*	*452.296*	*25,57%*	*(3.371)*	*-0,19%*
- Dự án Khu dân cư Phước An – Long Thọ	*90.343*	*3,92%*	-	*0,00%*	-	*0,00%*
- Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	-	*0,00%*	-	*0,00%*	*209.980*	*11,74%*
- Biệt thự Làng Quốc tế Thăng Long	-	*0,00%*	-	*0,00%*	*21.118*	*1,18%*
(iii) Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ	11.230	0,49%	16.300	0,92%	27.210	1,52%
(iv) Doanh thu bán hàng hóa	-	0,00%	153	0,01%	372	0,02%
2. Doanh thu tài chính	75.773	3,29%	85.262	4,82%	76.816	4,37%
3. Thu nhập khác	1.344	0,06%	13.042	0,74%	1.491	1,14%
Tổng doanh thu	**2.303.310**		**1.768.920**		**1.668.468**	

Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2010, 2011, 2012 - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội

Do ảnh hưởng của tình hình kinh tế trong nước, đầu tư công và đầu tư của các thành phần kinh tế xã hội giảm mạnh những năm gần đây nói chung và sự trầm lắng của thị trường bất động sản trong nước nói riêng, doanh thu của Tổng công ty ghi nhận giảm trong năm 2011 và 2012 so với năm 2010 theo xu thế chung.

a. Doanh thu hợp đồng xây dựng

Thi công xây lắp các công trình là hoạt động kinh doanh chính mang tính chất truyền thống của Tổng công ty Hancorp, vì vậy doanh thu từ các hợp đồng xây dựng

chiếm tỷ trọng chủ yếu trên cơ cấu tổng doanh thu, cụ thể năm 2011 chiếm 68% và năm 2012 chiếm 80%.

Tuy chịu tác động của tình hình kinh tế khó khăn chung, với lợi thế thương hiệu và uy tín trên thị trường xây dựng, Tổng công ty vẫn duy trì và đạt mức tăng trưởng doanh thu xây lắp nhất định. Năm 2012, doanh thu hợp đồng xây dựng tăng trưởng 11% đạt hơn 1.334 tỷ đồng.

b. Doanh thu dự án hạ tầng khu đô thị và nhà ở

Dự án đầu tư hạ tầng khu đô thị và nhà ở là một trong những hoạt động kinh doanh chính đem lại doanh thu lớn cho Tổng công ty. Từ năm 2010 đến 2012, doanh thu dự án hạ tầng liên tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty với tỷ trọng bình quân 3 năm khoảng 25% tổng doanh thu. Tuy nhiên, do sự tác động của thị trường bất động sản trong nước, doanh thu trong lĩnh vực này có sự sụt giảm đáng kể. Trong giai đoạn này, doanh thu từ dự án hạ tầng được đóng góp chủ yếu bởi dự án hạ tầng khu Ngoại Giao Đoàn và Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long. Riêng năm 2012, dự án Hạ tầng khu Ngoại Giao đoàn ghi nhận giảm 3,4 tỷ đồng do điều chỉnh lại đơn giá đất so với ghi nhận ở những năm trước.

Trong các năm tiếp theo, Tổng công ty sẽ tập trung đầu tư tiếp vào các hạng mục và phân khu chức năng của dự án Ngoại giao đoàn như các khu công cộng, chung cư, biệt thự ... nhằm khai thác tiềm năng rất lớn của dự án với mục tiêu đẩy mạnh mảng đầu tư kinh doanh bất động sản.

c. Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ

Hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng và dịch vụ của Tổng công ty chủ yếu đến từ việc cho thuê văn phòng tại số 57 Quang Trung, Hà Nội và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế, thi công, quản lý khu đô thị tại Làng Quốc tế Thăng Long. Tuy chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trên tổng doanh thu vào khoảng 1,52% năm 2012, doanh thu cho mảng kinh doanh này đạt mức tăng trưởng nhanh do việc đưa vào khai thác thêm diện tích sàn văn phòng cho thuê tại làng Quốc tế Thăng Long và các dịch vụ phụ trợ khác tại khu đô thị này, cụ thể năm 2011 tăng là 45% so với năm 2010 và năm 2012 ghi nhận mức tăng 67% so với năm 2011 và doanh thu đạt trên 27 tỷ đồng.

d. Doanh thu tài chính

Doanh thu tài chính của Tổng công ty Hancorp bao gồm chủ yếu là cổ tức và lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư dài hạn, lãi tiền gửi, lãi trên khoản công nợ phải thu trả chậm của các đơn vị thành viên, và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện.

Năm 2012, doanh thu tài chính của HANCORP đạt trên 78 tỷ đồng tăng so với năm 2011 là 75 tỷ đồng, chủ yếu là do tăng khoản lãi tiền gửi. Với khoản đầu tư tài chính dài hạn vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đầu tư dài hạn vào một số công ty khác lên tới khoảng 1.181 tỷ đồng trong năm 2012, doanh thu từ cổ tức và lợi nhuận sau thuế mà Tổng công ty nhận được vào khoảng trên 63 tỷ đồng, chiếm trên 82% cơ cấu doanh thu tài chính.

e. Thu nhập khác

Thu nhập khác của Tổng công ty bao gồm các khoản phí chuyển nhượng hợp đồng, lãi chậm trả các dự án, tiền điện nước các đơn vị thuê nhà và thưởng tiến độ và chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty.

9.1.3. Nguyên, nhiên liệu chính và chi phí đầu vào

Các chi phí đầu vào phục vụ cho hoạt động xây dựng và vật liệu xây dựng bao gồm các thành phần chính như sau:

- Nguyên vật liệu xây dựng
- Nhân công
- Máy thi công công trình

Tùy theo quy mô và loại hình công trình xây dựng mà các nguyên vật liệu được phối hợp giữa quy cách, chất lượng và chủng loại sản phẩm vật liệu theo các tỷ trọng khác nhau.

Nguyên vật liệu xây dựng là các yếu tố đầu vào có tính biến động cao nhất đối với hoạt động xây dựng đi cùng với thời gian thực hiện công trình thường kéo dài từ 2 đến 3 năm. Sự biến động giá cả vật liệu xây dựng có ảnh hưởng lớn đến tiến độ của các dự án khiến các nhà thầu phải thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư theo kịp với mức bến động của các chỉ số giá vật liệu. Tuy nhiên, Tổng công ty đã có nhiều kinh nghiệm trong việc lập dự toán giá chào thầu để kiểm soát rủi ro trượt giá các yếu tố đầu vào. Với đặc thù các dự án triển khai thi công ở nhiều địa bàn có khoảng cách địa lý xa, các đơn vị thi công thường sử dụng những nhà cung cấp nguyên vật liệu xây dựng tại địa bàn nhằm tiết kiệm chi phí vận chuyển và tối đa hóa chất lượng sản phẩm tại chân công trình.

Chi phí nhân công thường chiếm tỷ trọng từ 15% - 20% chi phí xây dựng công trình. Trong vòng 5 năm qua, giá thuê nhân công xây dựng tất cả các nhóm công trình xây dựng dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật đã tăng trên 3 lần so với cùng kỳ năm 2006, mức tăng là

340,97%. Tuy nhiên, yếu tố nhân công lại có tác động rất lớn đến chất lượng công trình và tính hiệu quả của các chi phí quản lý chung khác. Với đội ngũ nhân công giàu kinh nghiệm, chất lượng công trình sẽ được đảm bảo tối đa với chi phí thấp nhất.

Máy thi công công trình có vai trò lớn trong việc giảm hao phí lao động và thực hiện những công việc có tính chất phức tạp mà con người không thể thực hiện. Việc sử dụng máy thi công công trình còn thể hiện mức độ công nghệ cũng như chất lượng công trình xây dựng. Chi phí đầu tư ban đầu với máy công trình thường rất lớn do giá trị của các máy móc đặc chủng này thường rất cao và hầu hết đều được nhập khẩu từ Mỹ, Nhật, Đức … HANCORP và các đơn vị thành viên trực tiếp thi công đã chú trọng đầu tư vào dây chuyền thiết bị thi công đường, thiết bị khoan cọc nhồi, trạm trộn bê tông, xe bơm bê tông… nhằm nâng cao hiệu quả xây lắp và chất lượng công trình.

9.1.4. Chi phí sản xuất

Bảng 11: Cơ cấu chi phí trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Giá vốn hàng bán	1.893.870	95,43%	1.526.555	94,35%	1.521.763	93,26%
(i) Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.354.230	68,24%	1.173.463	72,53%	1.319.543	80,87%
(ii) Giá vốn hạ tầng	537.769	27,10%	350.315	21,65%	196.902	12,07%
- Dự án Hạ tầng Ngoại Giao Đoàn	*447.502*	*22,55%*	*350.315*	*21,65%*	*0*	*0,00%*
- Dự án Khu dân cư Phước – Long Thọ	*90.267*	*4,55%*	*0*	*0,00%*	*0*	*0,00%*
- Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	*0*	*0%*	*0*	*0%*	*191.361*	*11,73%*
- Biệt thự Làng Quốc tế Thăng Long	*0*	*0,00%*	*0*	*0,00%*	*5.541*	*0,34%*
(iii) Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	*1.871*	*0,09%*	*2.594*	*0,16%*	*5.066*	*0,31%*
(iv) Giá vốn hàng hóa	0	0,00%	183	0,01%	252	0,02%
2. Chi phí tài chính	21.859	1,10%	19.545	1,21%	51.492	3,16%

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
3. Chi phí bán hàng	0	0,00%	15	0,00%	0	0,00%
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	68.379	3,45%	70.256	4,34%	58.418	3,58%
5. Chi phí khác	361	0,02%	1.523	0,09%	97	0,01%
Tổng chi phí	**1.984.469**		**1.617.894**		**1.631.770**	

Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán năm 2010, 2011, 2012 – Tổng công ty Xây dựng Hà Nội

a. Giá vốn của hợp đồng xây dựng

Giá vốn của hợp đồng xây dựng cho các công trình mà Tổng công ty đã trúng thầu bao gồm các chi phí đã phát sinh và được quyết toán thực hiện các dự án do các nhà thầu phụ là các công ty, đơn vị thành viên của HANCORP thực hiện.

Tỷ trọng của giá vốn hợp đồng xây dựng biến động tương ứng với mức tăng của tỷ trọng doanh thu hợp đồng xây dựng đóng góp cho Tổng công ty, năm 2012 chiếm 80,87% tăng so với tỷ trọng năm 2011 là 72,53%.

b. Giá vốn hạ tầng

Giá vốn hạ tầng của Tổng công ty Hancorp bao gồm chi phí đầu tư ban đầu trong đó có chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng và san lấp mặt bằng, chi phí thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác có liên quan cho các dự án mà Tổng công ty đang thực hiện.

Tương ứng với tỷ trọng và sự tăng trưởng của doanh thu hạ tầng, giá vốn hạ tầng cũng biến động giảm trong ba năm 2010-2012. Năm 2012, giá vốn hạ tầng giảm còn 196,9 tỷ đồng chiếm 11,07% trên tỷ trọng cơ cấu giá vốn so với năm 2011 là 350 tỷ đồng, chiếm 21,65%.

c. Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Tổng công ty đang cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng tòa nhà số 57 Quang Trung, Hà Nội, do đó giá vốn của dịch vụ này chủ yếu là chi phí khấu hao của tòa nhà cho thuê và chi phí quản lý được phân bổ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng cơ cấu chi phí (0,32% tổng chi phí năm 2012).

d. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phát sinh trong các năm chủ yếu là chi phí lãi vay của các khoản

vay ngắn hạn, lỗ thanh lý tài sản và khoản lỗ các khoản đầu tư tài chính và chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện.

e. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhiên liệu, chi phí lương , chi phí khấu hao tài sản cố định phục vụ công tác quản lý, thuế, phí và lệ phí, chi phí dự phòng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác. Trong đó, chủ yếu là chi phí lương chiếm khoảng 65%, chi phí dịch vụ mua ngoài chiếm 26% trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp.

Năm 2012, chi phí quản lý doanh nghiệp là 58,4 tỷ đồng, giảm 12 tỷ so với năm 2011. Nguyên nhân chủ yếu là do Tổng công ty thay đổi chính sách lương, cắt giảm nhân sự làm giảm chi phí nhân công.

9.1.5. Trình độ công nghệ

Thế mạnh của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật... trong đó mũi nhọn là nhà cao tầng và siêu cao tầng với nhiều tầng hầm.

Trong hoạt động thi công xây lắp, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã tiếp thu và thực hiện nhiều công nghệ tiên tiến nhất của thế giới như:

- Công nghệ thi công cọc khoan nhồi, tường baret và tường chắn đất không neo và có neo trong đất.

- Công nghệ thi công tầng hầm theo phương pháp Top-Down.

- Thi công tường Bê tông cốt thép cao bằng phương pháp Cốp pha trượt, Cốp pha leo mà điển hình là thi công tường nghiêng hình chóp cụt ngược tại Phòng họp chính nhà Quốc hội mới.

- Thi công dầm sàn Bê tông cốt thép ứng suất trước, Bê tông khối lớn.

- Sử dụng các công nghệ Table form, Bubble desk, Super desk, 3D, cốt pha đà giáo hợp kim nhôm định hình đồng bộ cho cột – vách – dầm – sàn – cầu thang bộ trong thi công nhà cao tầng.

- Nhà cao tầng khung thép và khung bê tông thép hỗn hợp.

- Nhà sử dụng các thiết bị thông minh.

Với các công nghệ này, và thế mạnh là công tác tổ chức thi công tốt, an toàn, công tác quản lý chất lượng theo ISO nên Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã trở thành một trong những nhà thầu chính có uy tín của các dự án trọng điểm quốc gia và trúng thầu nhiều công trình lớn có độ phức tạp cao trong xây lắp, đòi hỏi mỹ thuật cao.

9.1.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển

Để đảm bảo được vị thế của mình trên thị trường, Tổng công ty không ngừng tăng cường bồi dưỡng kiến thức quản trị doanh nghiệp và chuyên môn cho cán bộ chủ chốt, đặc biệt là lớp cán bộ trẻ thông qua công tác đào tạo tại chỗ và đào tạo lại nhằm mục tiêu lựa chọn cán bộ phù hợp với yêu cầu của sản xuất. Bên cạnh đó, Tổng công ty còn chú trọng công tác bổ túc nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ kỹ thuật và bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho công nhân, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ mới, tiên tiến để phục vụ sản xuất kinh doanh có hiệu quả.

9.1.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Hiện nay, toàn bộ văn phòng Tổng công ty và các đơn vị thành viên đã áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo ISO 9000.

STT	Tên đơn vị
1	Cơ quan Tổng công ty
2	Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội
3	Công ty cổ phần Xây dựng số 2
4	Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng số 4
5	Công ty cổ phần Xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh
6	Công ty cổ phần Kinh doanh vật tư và xây dựng
7	Công ty cổ phần Thi công cơ giới xây lắp
8	Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng
9	Công ty cổ phần Bê tông xây dựng Hà Nội
10	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Xây dựng
11	Công ty cổ phần Cơ khí và xây dựng
12	Công ty cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng
13	Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp
14	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 34
15	Công ty cổ phần Tư vấn- Thiết kế -Xây dựng - Kinh doanh Nhà
16	Công ty cổ phần Trung Đô
17	Công ty TNHH Liên doanh Xây dựng VIC


DET NORSKE VERITAS
MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE
HANOI CONSTRUCTION CORPORATION
(MINISTRY OF CONSTRUCTION)
MANAGEMENT AND IMPLEMENTATION OF CONSTRUCTION PROJECTS
MANAGEMENT AND IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS

Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng đã nhận được chứng chỉ chất lượng công trình xây dựng.

9.1.8. Hoạt động Marketing

Với đặc thù của lĩnh vực xây dựng và đầu tư dự án, Tổng công ty thường tiếp cận các dự án lớn thông qua hình thức đấu thầu cạnh tranh. Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng chủ động giới thiệu năng lực xây dựng trên các ấn phẩm bao gồm: catalogue, website và đĩa CD giới thiệu thông tin pháp lý, năng lực nhân sự, công nghệ, máy móc thiết bị, năng lực tài chính và kinh nghiệm thi công với các nhà thầu. Tại các dự án do HANCORP thực hiện, các biển hiệu giới thiệu hình ảnh Tổng công ty cũng được trưng bày ở những vị trí trang trọng, dễ quan sát.

Trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng các dự án khu đô thị, Tổng công ty triển khai hoạt động quảng bá sản phẩm, bán hàng thông qua các sàn giao dịch bất động sản của các đơn vị thành viên.

9.1.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã tổ chức cuộc thi sáng tác logo năm 2005 và tác phẩm được lựa chọn đã được cấp giấy chứng nhận bản quyền tác giả do Cục bản quyền tác giả Văn học – Nghệ thuật thuộc Bộ Văn hóa Thông tin cấp ngày 08/12/2005. Tổng Công ty đã đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 77859 tại Cục Sở hữu trí tuệ, Bộ Khoa học và Công nghệ theo Quyết định số 13150/QĐ-SHTT ngày 18/12/2006.

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

Bảng 12: Danh mục một số hợp đồng lớn Công ty mẹ đang thực hiện

STT	Tên dự án/ công trình	Chủ đầu tư	Giá trị hợp đồng VNĐ
Công ty mẹ - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội			

STT	Tên dự án/ công trình	Chủ đầu tư	Giá trị hợp đồng VNĐ
1	Gói thầu EPC, 2011 Tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị xây lắp nhà hợp khối 15 tầng Bệnh viện Nhi Trung ương	Bệnh viện Nhi Trung ương	1.106.000.000.000
2	Nhà hành chính Bệnh viện chuyên khoa Sản – Nhi Long An	Sở Y tế tỉnh Long An	651.789.689.000
3	Gói thầu số 5 các công trình kiến trúc dự án tuyến đường sắt đô thị thí điểm thành phố Hà Nội (Nhổn – Ga Hà Nội)	Ban Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	613.651.967.000
4	Phần móng và thân khu nhà ở thấp tầng dự án Hanoi Park City – Lê Trọng Tấn – Hà Đông	Vietnam International Township Development JSC	549.000.000.000
5	Gói thầu XL01.2011 Xây lắp thiết bị Trụ sở Tòa án nhân dân tối cao Hà Nội	Tòa án nhân dân tối cao	341.124.089.000
6	Công trình Trung tâm thương mại và Chung cư cao cấp VNFI		181.813.000.000
7	Công trình Bệnh viện đa khoa tỉnh Điện Biên	Sở Y tế tỉnh Điện Biên	155.268.000.000
8	Công trình Trung ương kỹ thuật khai thác Mobìone Quảng Ninh	Mobifone Quảng Ninh	91.289.000.000
9	Công trình Xây lắp hạng mục chính và phụ trợ Coalimex	Coalimex	91.986.000.000
10	Công trình Nhà điều hành sản xuất Công ty Hóa chất mỏ TKV	Công ty Hóa chất mỏ TKV	85.900.000.000
11	Công trình Phần thân Văn phòng Trung Ương Đảng	Văn phòng Trung Ương Đảng	40.666.000.000

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

9.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa

Bảng 13: Một số chỉ tiêu tài chính 3 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ				Báo cáo tài chính hợp nhất		
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	3Q2013	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1. Tổng giá trị tài sản	3.163.644	3.608.454	3.610.214	3.801.165	13.804.866	16.481.786	15.978.192
% Tăng/ giảm tài sản so với năm liền kề	*39,30%*	*14,06%*	*0,05%*	*5,29%*	*29%*	*19%*	*-3%*
2. Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán	779.089	903.039	929.099	946.532	992.515	1.120.436	1.125.964
3. Nợ vay ngắn hạn	281.377	361.709	422.325	413.944	1.718.911	2.370.652	2.392.232
4. Nợ vay dài hạn	18.446	-	-	-	802.837	1.268.790	986.007
5. Tổng số lao động (người)	397	420	409	-	7.864	8.357	9.890
6. Tổng quỹ lương (triệu đồng)	31.966	32.609	32.246	-	329.627	384.790	486.113
7. Thu nhập bình quân 1 người/tháng (triệu đồng/người/tháng)	6,71	6,47	6,57	-	3,49	3,84	4,1
8. Tổng doanh thu	2.303.310	1.768.920	1.668.468	739.763	9.135.945	9.372.869	9.648.866
% Tăng/giảm Doanh thu so với năm liền kề	2607%	-23%	-6%	-56%	448%	3%	3%
9. Giá vốn hàng bán	1.893.870	1.526.555	1.521.763	643.828	7.880.523	8.310.626	8.949.145
10. Tổng chi phí gián tiếp khác	90.599	91.339	110.007	76.619	569.544	679.405	619.537
11. Lợi nhuận thực hiện	318.841	151.026	36.698	19.316	685.878	382.838	80.184
12. Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	248.719	129.354	31.083	18.816	289.939	131.772	17.913
% Tăng/ giảm LNST	71%	-48%	-76%	-39%	833%	-55%	-86%
13. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn nhà nước	31,92%	14,32%	3,35%	1,99%	29,21%	11,76%	1,59%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2010, 2011, 2012– Tổng công ty Xây dựng Hà Nội

Trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2012, Công ty đạt mức tăng trưởng Tổng tài sản Công ty mẹ trung bình 3 năm là 17,8%, mức tăng lớn nhất là 39,30% vào năm 2010 và các năm sau đó lần lượt là 14,06% và 0,05%. Trong hai năm 2010 và 2011, tăng trưởng Tổng tài sản tại Công ty mẹ chủ yếu được tài trợ bởi nguồn lợi nhuận tích lũy từ năm liền kề trước đó được đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh thể hiện ở khoản Hàng tồn kho tăng 47% trong năm 2011. Mặt khác, các chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn không nhiều thay đổi trong năm 2012.

Kết quả kinh doanh của công ty đạt thành tích nổi bật trong năm 2010 nhờ nguồn doanh thu và lợi nhuận thu được từ dự án công ty đã triển khai xây dựng và kinh doanh từ những năm trước đó. Nguồn doanh thu này làm thay đổi đáng kể kết quả kinh doanh và quy mô Tổng tài sản, Nguồn vốn của Công ty. Các năm sau, Công ty không có dự án mới nào đáng kể, nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng của thị trường đi xuống và chiến lược kinh doanh của công ty trên cơ sở thích ứng với tình hình thị trường thời điểm này, cũng như hạn chế tối đa tổn thất và đảm bảo ổn định kinh doanh trong dài hạn.

Bảng 14: Một số chỉ số tài chính 3 năm trước cổ phần hóa

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ			Báo cáo tài chính hợp nhất		
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,90	0,89	1,14	1,11	1,15	1,17
Hệ số thanh toán nhanh	0,62	0,55	0,71	0,56	0,44	0,47
Cơ cấu vốn						
Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản	0,09	0,10	0,12	0,09	0,10	0,12
Hệ số Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	0,38	0,40	0,45	2,54	3,25	3,00
Hệ số Nợ phải trả/ Tổng tài sản	0,75	0,75	0,74	0,83	0,85	0,86
Năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	2,88	1,97	1,68	2,71	1,30	1,20
Vòng quay tổng tài sản	0,41	0,49	0,44	0,73	0,61	0,58
Khả năng sinh lời						

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11,17%	7,74%	1,95%	3,24%	1,43%	0,19%
Lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	14,28%	8,35%	2,22%	7,47%	3,82%	0,43%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	31,92%	14,32%	3,35%	29,21%	11,76%	1,59%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	7,86%	3,58%	0,86%	2,10%	0,80%	0,11%

Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ và hợp nhất Tổng công ty ổn định qua các năm với khả năng thanh toán tốt. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời đạt kết quả tốt nhất vào năm 2010, và giảm trong các năm sau do quy mô vốn và tài sản không thay đổi nhưng kết quả kinh doanh năm 2011 và 2012 không đủ tương ứng với thành tích đã đạt được năm 2010.

9.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Yếu tố bất lợi

- Trong hai năm trở lại đây, tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn, tốc độ tăng trưởng GDP có xu hướng giảm, năm 2012 đạt 5,03% giảm so với năm 2011 ghi nhận ở mức 5,89%. Đi đôi với tốc độ tăng trưởng kinh tế là tình hình lạm phát tại Việt Nam diễn biến phức tạp với chỉ số giá tiêu dùng trong nước CPI có những năm tăng đột biến lên đến hai con số, tuy nhiên năm 2012 đã được kìm hãm ở mức 6,81%. Hơn nữa, hệ thống ngân hàng cũng đang phải trải qua giai đoạn khó khăn nhất sau một thời gian phát triển nóng với con số nợ xấu cao đòi hỏi một sự tái cấu trúc tổng thể và quyết liệt. Chính những yếu tố bất lợi và hậu quả của một thời gian dài tăng trưởng nóng và sự nới lỏng các chính sách tiền tệ đã tác động mạnh tới thị trường bất động sản làm cho mất đối giữa cung và cầu và gây khó khăn khi tiếp cận nguồn vốn cho khu vực bất động sản.
- Nằm trong lộ trình tái cấu trúc hệ thống ngân hàng nhằm giảm tỷ lệ nợ xấu đang ở mức cao, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành nhiều quy định thắt chặt việc cho vay khu vực bất động sản dẫn đến nhu cầu nhà ở và khả năng thanh toán của khách hàng giảm đáng kể. Đồng thời, Tổng công ty cũng sẽ gặp khó khăn hơn để tiếp cận nguồn vốn huy động các dự án đã triển khai trong tương lai.
- Với chính sách cắt giảm đầu tư công nhằm giảm bớt sức ép lên Ngân sách Nhà nước, số lượng hợp đồng xây dựng các công trình lớn đem lại hiệu quả cao cho Tổng công ty sẽ giảm hơn so với những năm trước đây.

- Việc Tổng công ty và một số công ty con, công ty liên doanh, liên kết chuyển sang công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp bước đầu sẽ gặp nhiều lúng túng trong công tác quản lý điều hành, việc phân cấp quản lý sản xuất kinh doanh sẽ có nhiều hạn chế do thói quen áp dụng các quy định, quy chế của công ty nhà nước.

Yếu tố thuận lợi

- Việt Nam là một nước đang trong giai đoạn phát triển với một thể chế chính trị được đánh giá ổn định và hệ thống cơ sở hạ tầng chưa được hoàn thiện và đang trong quá trình đầu tư xây dựng. Trong những năm gần đây, tuy chịu tác động mạnh của tình hình kinh tế khó khăn làm ảnh hưởng lớn đến tốc độ tăng trưởng GDP, thu nhập bình quân trên đầu người và tình trạng trầm lắng của thị trường bất động sản, Chính phủ Việt Nam đã kịp thời thực hiện các chính sách đồng bộ nhằm tháo gỡ những khó khăn đang diễn ra, đặc biệt chú trọng vào việc thúc đẩy hoạt động sản xuất, tái cấu trúc hệ thống ngân hàng và hồi phục thị trường bất động sản. Theo đánh giá của IMF, tổng sản phẩm quốc nội của Việt Nam năm 2013 sẽ được duy trì ở mức 5,3% cao hơn năm 2012 là 5,03%. Trong khi đó, thị trường bất động sản được đánh giá là có dấu hiệu ấm dần trong năm 2013 khi tín hiệu giao dịch mua bán có dấu hiệu gia tăng.
- Tổng công ty Xây dựng Hà Nội là một doanh nghiệp đã có hơn 50 năm thành lập với kinh nghiệm thực hiện các công trình trọng điểm của quốc gia với chất lượng cao và hoàn thành đúng tiến độ. Tổng công ty được biết đến trong ngành xây dựng là một trong những doanh nghiệp uy tín thuộc Bộ Xây dựng với đội ngũ cán bộ công nhân viên được đào tạo chuyên sâu và có kỹ thuật cao, hệ thống máy móc hiện đại tại các đơn vị, công ty thành viên. Chính những yếu tố đó đã tạo nên thương hiệu HANCORP uy tín trên thị trường và tạo nên lợi thế lớn về năng lực đấu thầu cạnh tranh các dự án trọng điểm của Nhà nước.
- Hiện tại, ngoài ngành nghề kinh doanh chính là hoạt động thi công xây lắp, Tổng công ty đang đầu tư, kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản. Các dự án của Tổng công ty có vị trí chiến lược và có tiềm năng phát triển lớn khi nền kinh tế và thị trưởng bất động sản trong nước hồi phục trong những năm tiếp theo. Theo nghiên cứu của Bộ Xây dựng, từ nay đến năm 2020 dự báo nhu cầu xây mới nhà ở tại các đô thị mỗi năm khoảng 50 triệu m^2. Do vậy, xét về chiến lược dài hạn, nhu cầu nhà ở, đặc biệt là nhà ở chung cư là rất lớn và cũng là tiềm năng để thị trường bất động sản phát triển.
- Việc cổ phần hóa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội nằm trong kế hoạch cổ phần hóa các doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng nhằm tái cấu trúc và củng cố lại công tác quản lý điều hành, tăng cường hiệu quả đầu tư và thúc đẩy quá trình đổi mới Tổng công ty. Mặt khác, việc cổ phần hóa cũng sẽ góp phần cải thiện và đa dạng hóa

hình thức huy động vốn đầu tư các dự án sắp tới. Đồng thời, Tổng công ty đã và đang hoàn thiện việc xây dựng chiến lược kinh doanh tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính bao gồm hoạt động thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản cùng với lộ trình cơ cấu lại các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết rõ ràng.

10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

10.1. Vị thế của công ty trong ngành

a. HANCORP là doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, và hạ tầng kỹ thuật

Hình thành từ đầu những năm 80 của thế kỷ trước, trên cơ sở hợp nhất những công ty xây dựng và nhà máy bê tông đã hoạt động từ trước đó, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội đã liên tục tham gia xây dựng vào các công trình lớn, trọng điểm của đất nước và được đánh giá là một trong những doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực thi công xây lắp các công trình dân dụng công nghiệp, hạ tầng, kỹ thuật … Kể từ khi thành lập, Tổng công ty liên tục phát triển, mở rộng và đến thời điểm này vẫn giữ vững được vị trí của mình trên thị trường. Quy mô doanh thu xây lắp tính riêng Công ty mẹ luôn đạt trên 1.000 tỷ mỗi năm, tổng tài sản năm 2012 đạt trên 3.600 tỷ. Nếu tính hợp nhất Tổng công ty, tổng tài sản đạt xấp xỉ 16.000 tỷ, doanh thu trên 9.000 tỷ mỗi năm (tính trong 3 năm gần đây). Xét trên quy mô, chỉ có một số ít các tổng công ty Nhà nước khác có thể so sánh tương đương với HANCORP.

Tổng công ty đã ghi dấu ấn tại nhiều công trình trọng điểm quốc gia như nhà làm việc Văn phòng Quốc hội, Cung văn hóa hữu nghị Việt – Xô… Những công trình này đều không chỉ yêu cầu về tính kỹ thuật mà còn đòi hỏi tính thẩm mỹ cao và HANCORP luôn được chỉ định là tổng thầu cho những công trình trên.

Về kỹ thuật, HANCORP có thế mạnh lớn trong thi công nhà cao tầng và siêu cao tầng với nhiều tầng hầm. Tổng công ty là đơn vị duy nhất nắm giữ công nghệ thi công tường bê tông cốt thép cao bằng phương pháp cốp pha trượt, cốp pha leo. Một trong những thành công tiêu biểu, khẳng định vị thế của Tổng công ty trên thị trường là thi công tường nghiêng hình chóp cụt ngược tại Phòng họp chính nhà Quốc hội mới. Đây là kỹ thuật khó, chưa có doanh nghiệp nào khác có khả năng và từng áp dụng trong thi công.

Về ứng dụng công nghệ hiện đại trong thi công, HANCORP đã đưa các công nghệ bê tông cọc khoan nhồi, tường baret, thi công tầng hầm theo phương pháp Top-Down đều yêu cầu tính an toàn tuyệt đối, năng lực tổ chức thi công vững chắc. Vì vậy, với

những thành công đã đạt được từ ứng dụng công nghệ vào hoạt động xây dựng, HANCORP trở thành doanh nghiệp có uy tín và nhận được nhiều sự tin cậy của chủ đầu tư.

b. Đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm quản lý và đội ngũ nhân công lành nghề

Tổng công ty có 389 nhân viên làm việc tại văn phòng Công ty mẹ và các đơn vị phụ thuộc trong đó 229 người (chiếm 59% tổng số lao động) có trình độ đại học và trên đại học, trên 30% người có từ 10 năm kinh nghiệm làm việc trở lên. Cụ thể, ban Tổng giám đốc có trung bình 24 năm kinh nghiệm làm việc. Quyền Chủ tịch HĐTV TCT đã làm việc trong khu vực nhà nước 31 năm, trong đó có gần 10 năm làm việc tại Tổng công ty, Quyền Tổng giám đốc TCT đã làm việc 17 năm tại Tổng công ty. Những con số trên cho thấy đội ngũ lãnh đạo nói riêng và tập thể lao động của Tổng công ty nói chung có năng lực chuyên môn cao cũng như kinh nghiệm làm việc dày dặn, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Tổng công ty và của thị trường.

c. Các đơn vị thành viên có ngành nghề kinh doanh đa dạng, hỗ trợ lẫn nhau

HANCORP có 33 đơn vị thành viên trong đó có 6 công ty con và 27 công ty liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, xây lắp, kiến trúc, đầu tư, bất động sản và các dự án công nghiệp trên khắp cả nước. Các đơn vị này đã hỗ trợ tích cực cho Tổng công ty về nguyên vật liệu, thi công xây lắp, đầu tư các dự án nói chung ... Nhờ sự tương hỗ lẫn nhau, toàn bộ các thành viên đã tạo dựng nên thương hiệu HANCORP uy tín trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư dự án.

10.2. Triển vọng phát triển ngành

Mặc dù Việt Nam đang trải qua thời kỳ khó khăn với nhiều vấn đề liên quan đến nợ xấu của ngành ngân hàng và tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản nhưng theo các dự báo của các tổ chức nghiên cứu lớn thì nền kinh tế Việt Nam sẽ vẫn tăng trưởng tập trung tại ba hoạt động chính là nông nghiệp, sản xuất và dịch vụ.

Trong bối cảnh chính sách thắt chặt tiền tệ và tăng trưởng xuất khẩu tại các thị trường truyền thống đã chậm lại, dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2013 là 5,2% (IMF). Với diễn biến nới lỏng tín dụng cho khu vực bất động sản, các chính sách giảm lãi suất cho vay và huy động của Ngân hàng Nhà nước trong quý 2 năm 2013, các doanh nghiệp có thể có thêm cơ hội phát triển đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng trong nửa cuối năm 2013.

Bên cạnh đó, nhu cầu và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng từ nay đến 2020 được đánh giá là rất lớn . Theo Chiến lược phát triển

nhà ở quốc gia, đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân sẽ phải đạt 25m^2 sàn/người. Tuy nhiên, khi so sánh mức độ tăng dân số đô thị năm 2020 dự báo xấp xỉ 45% tổng dân số (vào khoảng 43 triệu người) chủ yếu ở độ tuổi lập gia đình với chất lượng nhà ở hiện nay trên cả nước có thể thấy rằng nhu cầu về nhà ở là có thực và đa số người dân chưa thể tiếp cận được với mức giá hiện hành của các dự án bất động sản. Theo tính toán của Bộ Xây dựng, từ nay đến 2020 phải đảm bảo xây mới khoảng 50 triệu m^2 sàn nhà ở tại các đô thị mỗi năm. Điều này chứng tỏ trong dài hạn, nhu cầu về nhà ở đô thị vẫn còn rất lớn và đây là cơ hội và tiềm năng phát triển cho lĩnh vực bất động sản và thi công xây lắp.

Ngoài ra, cùng với sự gia tăng dân số và quy mô nền kinh tế, đầu tư hạ tầng sẽ phải là trọng điểm của kế hoạch phát triển đất nước, tạo tiền đề cho các ngành sản xuất kinh doanh. Đặc biệt, nhu cầu xây mới, nâng cấp các công trình công ích sẽ tăng cao một phần do nhu cầu ngày một nâng cao của con người, một phần khác do những công trình như điện, đường, trường học, bệnh viện, tòa nhà đã được xây dựng lâu năm, không còn đủ hiệu quả khả dụng phục vụ cho các hoạt động dân sinh, kinh tế.

10.3. 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 thế chung trên thế giới

Với chiến lược phát triển sau cổ phần hóa nói chung và kế hoạch sản xuất kinh doanh nói riêng, nếu Tổng công ty chủ động bám sát các chỉ tiêu kế hoạch từng năm đặt ra, điều hành quyết liệt linh hoạt, có trọng điểm, chủ động ứng phó trước những biến động, hạn chế thấp nhất những ảnh hưởng tiêu cực và khai thác tốt cơ hội từ thị trường; phát huy tối đa năng lực hiện có thì kế hoạch kinh doanh sau cổ phần hóa là khả thi. Phương án đầu tư và chiến lược của doanh nghiệp sau cổ phần hóa phù hợp với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

II. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA

1. Một số thông tin chủ yếu chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá

1.1. Mục tiêu cổ phần hóa

Cổ phần hóa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội kết hợp với tái cơ cấu tổ chức, phương thức quản trị doanh nghiệp và quy chế quản lý theo các thông lệ quốc tế nhằm mục tiêu định hướng Tổng công ty trở thành một trong những đơn vị kinh tế vững mạnh trong lĩnh vực xây lắp.

Hoạt động kinh doanh sau cổ phần hóa của Tổng công ty sẽ tập trung vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, phát huy tốt các nguồn lực, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và năng lực cạnh tranh.

1.2. Yêu cầu cổ phần hóa

Huy động vốn của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, của tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước để đầu tư phát triển doanh nghiệp.

Nâng cao ý thức trách nhiệm và vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy trong công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước.

Đảm bảo sự phát triển bền vững và ổn định của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội và các đơn vị thành viên sau cổ phần hóa.

Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động.

Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường.

1.3. Hình thức cổ phần hóa

Hình thức cổ phần hóa: Giữ nguyên phần vốn Nhà nước tại Tổng công ty, phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ.

1.4. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
- Tên tiếng Anh: Hanoi Construction Corporation – Joint Stock Company
- Tên viết tắt: HANCORP
- Địa chỉ giao dịch: Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

- Điện thoại: (84 4) 3943 9063
- Fax: (84 4) 3943 9521
- Website: www.hancorp.com.vn
- Logo:
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Hình thức pháp lý:

Công ty cổ phần có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận doanh nghiệp, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật, tổ chức và hoạt động theo Điều lệ của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội; Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và các văn bản pháp lý khác liên quan, được đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

1.5. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa

Ngành nghề kinh doanh chính

- Tổng thầu xây dựng và tổng thầu EPC (bao gồm tư vấn thiết kế, mua sắm thiết bị, xây dựng và lắp đặt) các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến thế điện, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, nhà ở và văn phòng cho thuê.

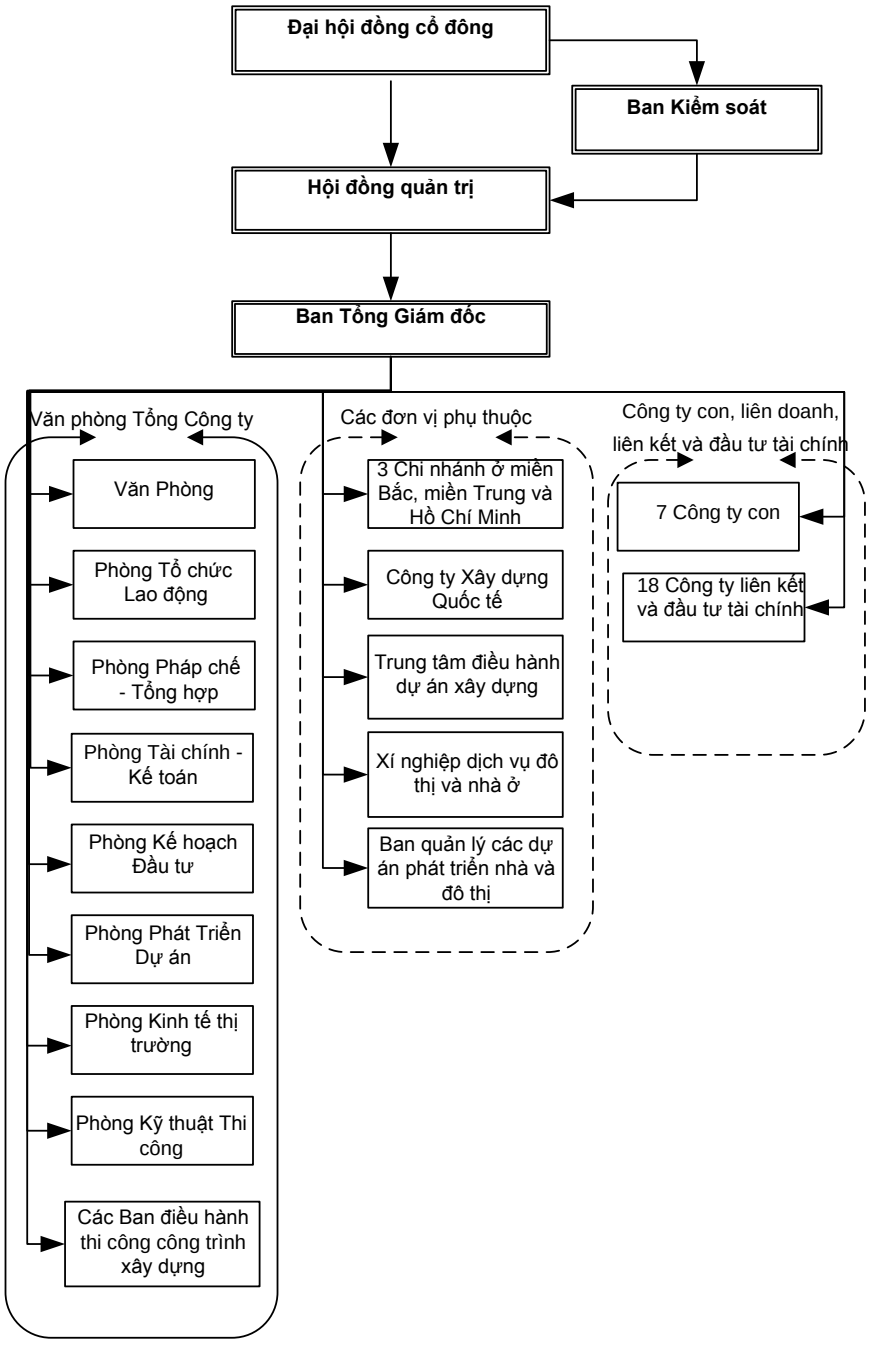
Ngành nghề liên quan

- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, cơ khí…
- Tư vấn thiết kế ứng dụng và chuyển giao công nghệ, xuất khẩu lao động.
- Các ngành nghề kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật

Ngành nghề kinh doanh chi tiết sẽ được cụ thể hóa trong Điều lệ của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.

1.6. Cơ cấu tổ chức Công ty mẹ sau cổ phần hóa

Hình 1: Cơ cấu tổ chức Công ty mẹ sau cổ phần hóa



Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty cổ phần.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty do ĐHĐCĐ bầu ra, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty.

Tổng giám đốc: Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các phòng, ban chức năng và các đơn vị phụ thuộc có một số thay đổi so với trước cổ phần hóa như sau:

- Bàn giao lại Trường Trung học kỹ thuật và nghiệp vụ Hà Nội và Trường Trung cấp kỹ thuật và nghiệp vụ Vinh về Bộ Xây dựng.
- Chuyển đổi Trung tâm tư vấn khoa học công nghệ, đào tạo và xuất nhập khẩu thành công ty trách nhiệm hữu hạn 1 thành viên do Tổng công ty Xây dựng Hà Nội làm chủ sở hữu.

1.7. Cơ cấu sở hữu của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội với các đơn vị thành viên

Theo Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã được Bộ Xây dựng phê duyệt, Tổng công ty sẽ nắm giữ vốn cổ phần tại các đơn vị thành viên như sau:

Bảng 15: Danh sách các công ty con, liên kết của Tổng công ty Hancorp

Các doanh nghiệp HANCORP nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	
1	Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội
2	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ
3	Công ty cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh
4	Công ty cổ phần Xây dựng số 2
5	Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ bất động sản HANCORP
6	Công ty cổ phần Xây dựng HANCORP 2
7	Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn Khoa học Công nghệ Đào tạo và Xuất nhập khẩu (*)
Các doanh nghiệp HANCORP nắm giữ từ 36% vốn điều lệ trở lên	
1	Công ty cổ phần Tư vấn- thiết kế –xây dựng- kinh doanh nhà
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
3	Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng
4	Công ty cổ phần Bê tông xây dựng Hà Nội
5	Công ty cổ phần Trung Đô

Các doanh nghiệp HANCORP nắm giữ dưới 36% vốn điều lệ	
1	Công ty TNHH Liên doanh Xây dựng VIC
2	Công ty cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp
3	Công ty cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp
4	Công ty cổ phần Kinh doanh vật tư và xây dựng
5	Công ty cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng
6	Công ty cổ phần Bạch Đằng
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 34
8	Công ty cổ phần Cơ khí và Xây dựng
9	Công ty liên doanh Quốc tế Hồ Tây
10	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Xây dựng
11	Công ty cổ phần VIGEBA
12	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lanmak
13	Công ty cổ phần Đầu tư Đèo Cả

(*): Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn Khoa học Công nghệ Đào tạo và Xuất nhập khẩu dự kiến được chuyển đổi Trung tâm Tư vấn khoa học công nghệ, đào tạo và xuất nhập khẩu (Đơn vị phụ thuộc) thành công ty trách nhiệm hữu hạn 1 thành viên do Tổng công ty Xây dựng Hà Nội làm chủ sở hữu.

2. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 5 năm liền kề sau khi cổ phần hoá

2.1. Kế hoạch đầu tư

Trước hết, Tổng công ty sẽ tiếp tục đầu tư triển khai các dự án đã được phê duyệt và đang trong quá trình thực hiện, trong đó, đầu tư vào các dự án phát triển nhà và khu đô thị là trọng tâm, đóng vai trò quan trọng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty trong vòng 5 năm tới. Kế hoạch đầu tư cụ thể của Tổng công ty như sau:

Bảng 16: Kế hoạch đầu tư 5 năm sau cổ phần hóa 2014 - 2018

Đơn vị: Tỷ đồng

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kế hoạch đầu tư	**216**	**1.341**	**1.903**	**2.334**	**1.910**	**1.346**
- *Đầu tư các dự án phát triển nhà và khu đô thị*	*142*	*1.136*	*2.144*	*2.314*	*1.890*	*1.326*
- *Tiền Nhà nước trả hạ tầng khu đại sứ quán để bù trừ tiền quyền sử dụng đất*	-	-	*(300)*	-	-	-
- *Đầu tư các dự án phát triển*	*74*	*189*	*40*			

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
hạ tầng kỹ thuật						
- Đầu tư các dự án mua sắm thiết bị thi công	*-*	*10*	*10*	*10*	*10*	*10*
- Đầu tư vào các lĩnh vực khác	*-*	*7*	*10*	*10*	*10*	*10*

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

Bảng 17: Nhu cầu đầu tư của Tổng công ty sau cổ phần hóa

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Nội dung đầu tư	Tổng mức đầu tư	Thời gian dự kiến thực hiện
I	**Đầu tư các dự án phát triển nhà và khu đô thị**	**8.138,94**	2013 - 2018
	Khu nhà ở Phước An	**5,00**	
1	Nhà ở đơn vị số 2	2,50	2013 - 2015
2	Nhà ở đơn vị số 3	2,50	2013 - 2015
	Khu Ngoại giao đoàn	**7.808,94**	
1	CC2	97,89	2014 - 2016
2	CC3, CC4	70,00	2014 - 2016
3	Khu hỗn hợp N01-T8	858,37	2014 - 2017
4	N01-T6 & T7	2.900,00	2014 - 2018
5	N01-NG	390,18	2015 – 2017
6	N02-NG	287,60	2015 - 2017
7	Khu Nhà ở Công vụ	708,60	2014 - 2016
8	Biệt thự BT1 - BT3	973,22	2015 – 2018
9	Biệt thự BT4 - BT6	1.823,08	2015 - 2017
10	Dự kiến số tiền sẽ được quyết toán hạ tầng để bù trừ vào tiền sử dụng đất	(300)	2015
II	**Đầu tư các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật**	**228**	
1	Hạ tầng kỹ thuật - Đoàn Ngoại giao	134	2013 - 2014
2	2 tuyến đường thành phố đi qua Khu Đoàn ngoại giao	15	2014
3	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phước An, Long Thọ	80	2013 - 2015

TT	Nội dung đầu tư	Tổng mức đầu tư	Thời gian dự kiến thực hiện
III	**Đầu tư các dự án mua sắm thiết bị thi công**	**50**	
1	Thiết bị thi công	50	2013 – 2018
IV	**Đầu tư vào các lĩnh vực khác**	**47**	2013 – 2018

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – 2013

Thông tin chi tiết về các dự án đầu tư

i. Dự án Khu dân cư tại xã Long Thọ - Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Quy mô dự án: 150,65 ha đáp ứng cho quy mô dân số khoảng từ 17.000 đến 18.000 người.
- Chức năng dự án: Khu dân cư Phước An – Long Thọ thuộc thành phố mới Nhơn Trạch có chức năng là khu trung tâm và khu ở thuộc thành phố Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 1996, được tổ chức xây dựng các cụm dân cu, trung tâm khu ở, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đô thị gắn kết với khu vực.
- Tình trạng pháp lý dự án:

+ Quyết định số 938/QĐ.CT.UBT ngày 31/03/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Quyết định số 3537/QĐ.CT.UBT ngày 01/10/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng công ty Xây dựng Hà Nội để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tại 2 xã Long Thọ và Phước An, huyện Nhơn Trạch.

+ Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Tiến độ dự án: Dự án đã được Tổng công ty Xây dựng Hà Nội hoàn thiện hạ tầng khu dân cư và chuyển nhượng xong toàn bộ dự án cho nhà đầu tư.

ii. Dự án khu Đoàn Ngoại Giao tại xã Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- Quy mô dự án: 62,7 ha đáp ứng cho quy mô dân số khoảng 9.700 người.
- Chức năng dự án:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
A	Xây dựng trụ sở Đại sứ quán, trụ sở cơ quan đại diện các nước và tổ chức quốc tế	202.954	32,37
B	Đất xây dựng nhà cao tầng và công trình công cộng	135.103	21,55
C	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	288.943	46,08
	Tổng cộng	**627.000**	**100**

- Tình trạng pháp lý dự án:

+ Quyết định số 415/QĐ-TTg ngày 11/04/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Đoàn ngoại giao tại thành phố Hà Nội.

+ Quyết định số 46/2006/QĐ-UB ngày 10/04/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đoàn Ngoại giao tại xã Xuân Đỉnh, huyện từ Liêm, thành phố Hà Nội.

+ Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 10/04/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đoàn Ngoại giao tại xã Xuân Đỉnh, huyện từ Liêm, thành phố Hà Nội.

+ Công văn số 1983/TTg-CN ngày 04/12/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu Đoàn ngoại giao tại thành phố Hà Nội.

+ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 22/01/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đoàn Ngoại giao tại xã Xuân Đỉnh, huyện từ Liêm, thành phố Hà Nội

+ Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 22/01/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đoàn Ngoại giao tại xã Xuân Đỉnh, huyện từ Liêm, thành phố Hà Nội

- Tiến độ dự án: Dự án đã được Tổng công ty Xây dựng Hà Nội hoàn thiện toàn bộ hạ tầng và chuyển nhượng một số hạng mục của dự án.

- Tóm tắt một số dự án thành phần:

Dự án Nhà ở N01-T8	Dự án Nhà ở N01-T6 & T7
Quy mô đầu tư: 1 khu nhà chung cư cao tầng cho dân cư với quy mô 34 tầng bao gồm khu nhà ở cao tầng, 02 tầng hầm và khu hạ tầng kỹ	**Quy mô đầu tư** Đầu tư xây dựng 02 khu nhà chung cư cao tầng cho dân cư với quy mô 28 tầng bao gồm 02 khu nhà ở cao tầng, 02 tầng

thuật, trong đó: - Diện tích sử dụng: 1.217 m^2; - Diện tích đầu tư hạ tầng: 2.898 m^2 **Tổng mức đầu tư:** 953,74 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Dự án Nhà ở N01 – T8 trong tổ hợp Khu Đoàn Ngoại giao đã được khởi công và hoàn thành thi công khoan cọc nhồi và tổng chi phí đầu tư đến nay khoảng 100 tỷ đồng.	hầm và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó: - Diện tích sử dụng: 4.079 m^2 - Diện tích đầu tư hạ tầng: 9.711,7 m^2 **Tổng mức đầu tư:** 2.900 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
Dự án Nhà ở N01-NG	**Dự án Nhà ở N02-NG**
Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng khu nhà chung cư cao tầng cho dân cư với quy mô 15 tầng bao gồm khu nhà ở cao tầng, tầng hầm và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó: - Diện tích sử dụng: 5.000m^2/khu nhà - Diện tích đầu tư hạ tầng: **Tổng mức đầu tư:** - Khu N01 – NG: 390 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật	**Quy mô đầu tư:** Đầu tư xây dựng khu nhà chung cư cao tầng cho dân cư với quy mô 15 tầng bao gồm khu nhà ở cao tầng, tầng hầm và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó: - Diện tích sử dụng: 5.000m^2/khu nhà - Diện tích đầu tư hạ tầng: **Tổng mức đầu tư:** - Khu N02 – NG: 287 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật
Dự án BT1-BT3	**Dự án BT4-BT6**
Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng khu biệt thự Ngoại giao Đoàn bao gồm 41 căn biệt thự và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó: - Diện tích sử dụng: 19.393 m^2 - Diện tích hạ tầng kỹ thuật: **Tổng mức đầu tư:** 1.019 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Tổng công ty đã triển khai xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật.	**Quy mô đầu tư** Đầu tư xây dựng khu biệt thự Ngoại Giao Đoàn bao gồm 56 căn biệt thự và khu hạ tầng kỹ thuật, trong đó - Diện tích sử dụng: 36.328 m^2 - Diện tích hạ tầng kỹ thuật: **Tổng mức đầu tư:** 1.910 tỷ đồng **Tiến độ dự án:** Tổng công ty đã triển khai xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật.

Khu nhà ở công vụ - Đoàn Ngoại giao
Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng tòa tháp đôi chung cư 23 tầng gồm 240 căn hộ và 16 căn biệt thự. Trong đó, số căn hộ bàn giao lại cho Nhà nước 80 căn hộ chung cư và 6 căn biệt thự **Tổng mức đầu tư:** 708,6 tỷ đồng **Tiến độ dự án:**Tổng công ty đã triển khai xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật của dự án

2.2. Kế hoạch góp vốn/thoái vốn tại các công ty con, liên kết

Bảng 18: Kế hoạch góp vốn/thoái vốn tại các công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Nhu cầu đầu tư	2014	2015	2016	2017	2018
1	Góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết	-	94,2	-	-	-
2	Thoái vốn tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết	206	351	-	-	-

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

2.3. Kế hoạch tuyển dụng

Cơ sở để xây dựng kế hoạch tuyển dụng là kế hoạch sản xuất kinh doanh dựa trên các dự án đã được Tổng công ty phê duyệt và trên thực tế đã được triển khai thực hiện nhằm đảm bảo tính khả thi của kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa của Tổng công ty.

Bảng 19: Kế hoạch lao động trong quá trình tái cơ cấu từ nay đến năm 2018

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
Số lượng lao động dự kiến	374	385	392	431	447

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

2.4. Một số chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 5 năm sau cổ phần hóa (từ năm 2014 đến năm 2018)

Bảng 20: Kế hoạch kinh doanh 2014 – 2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

	2014	2015	2016	2017	2018
1. Kế hoạch đầu tư	1.341	1.903	2.334	1.910	1.346
2. Vốn điều lệ	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
3. Tổng số lao động (người)	374	385	392	431	447
4. Tổng quỹ lương	29,587	31,836	33,869	39,049	42,912
5. Thu nhập bình quân (triệu	6,60	6,90	7,20	7,55	8,00

	2014	2015	2016	2017	2018
đồng/người/tháng)					
6. Tổng doanh thu	1.872	3.040	3.476	3.956	5.884
7. Tổng chi phí	1.620	2.750	3.162	3.630	5.522
8. Lợi nhuận trước thuế	166	205	228	242	277
9. Lợi nhuận sau thuế	136	167	190	202	231
10. Phân bổ các quỹ	20	25	28	30	35
11. Tỷ lệ chi trả cổ tức	6 %	7%	8%	9%	10%
12. Cổ tức chi trả	114	133	152	171	196
13. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	7,18%	8,78%	9,99%	10,62%	12,16%
14. Thu nhập trên 01 cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	718	878	999	1.062	1.216

Nguồn: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, 2013

III. VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ

Tổng công ty đề xuất quy mô vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu của nhà nước, tỷ lệ chào bán cổ phần ra công chúng sau cổ phần hóa dự kiến như sau:

Vốn điều lệ: 1.900.000.000.000 đồng (Một nghìn chín trăm tỷ đồng) tương đương 190.000.000 cổ phần;

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần (Mười nghìn đồng một cổ phần)

Cơ cấu vốn điều lệ:

Đối tượng bán	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (triệu đồng)	Tỷ lệ % vốn điều lệ
1. Cổ phần Nhà nước nắm giữ	139.400.000	1.394.000	73,37%
2. Cổ phần bán cho người lao động	857.700	8.577	0,45%
- Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo số năm công tác	*316.800*	*3.168*	*0,17%*
- Cổ phần bán thêm cho người lao động theo số năm cam kết làm việc và cổ phần bán thêm cho cán bộ có trình độ chuyên môn cao	*540.900*	*5.409*	*0,28%*
3. Cổ phần bán cho nhà đầu tư khác	49.742.300	497.423	26,18%
Tổng cộng	**190.000.000**	**1.900.000**	**100%**

IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá

1.1. Hình thức chào bán

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 49.742.300 cổ phần
- Loại cổ phiếu: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá khởi điểm: 10.200 đồng/cổ phần
- Phương thức chào bán: Đấu giá theo mô hình đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1.2. Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua

- Đối tượng tham gia: Các tổ chức, cá nhân trong nước đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.
- Số lượng cổ phần đăng ký đặt mua tối thiểu: 100 cổ phần
- Số lượng đặt mua tối đa: 49.742.300 cổ phần
- Số lượng đặt mua: Theo bội số 100
- Đặt cọc: Bằng 10% giá trị cổ phần đặt mua tính theo giá khởi điểm

1.3. Thời gian và địa điểm thực hiện

- Thời gian và địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc, phát phiếu tham dự đấu giá: Quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.
- Thời gian đăng ký tại các đại lý đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.
- Thời gian các Đại lý nhận phiếu tham dự đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.
- Thời gian tổ chức đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội.
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội - Số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần và nhận lại tiền đặt cọc: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng công ty Xây dựng

Hà Nội.

- Tổng công ty thực hiện bán đấu giá một lần, tùy số lượng bán thành công sẽ điều chỉnh vốn điều lệ (nếu có) để chuyển Tổng công ty sang hoạt động theo hình thức công ty cổ phần.

1.4. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán

❖ **Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 39412626 Fax: (84-4) 39347818
Website: www.hnx.vn

❖ **Tổ chức tư vấn lập phương án cổ phần hóa và bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại: (848) 38242897 - Fax: (848) 38242997
Chi nhánh Hà Nội: 1C Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: +84 4 39366321, Fax: +84 4 39366311
Website: www.ssi.com.vn

❖ **Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 3 Thụy Khuê, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: 080 44186 Fax: 04. 38472271
Website: www.vvfc.vn

2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động là nhằm gắn kết người lao động và tạo động lực của người lao động với sự phát triển của Tổng Công ty sau cổ phần hóa.

a. Nguyên tắc xác định thời gian công tác được tính để mua cổ phần

i. Chào bán cho người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi

Thời gian được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi là tổng thời gian (tính theo số năm đủ 12 tháng, không tính tháng lẻ) thực tế làm việc trong khu vực nhà nước của người lao động đến thời điểm công bố giá trị của doanh nghiệp. Thời gian này không bao gồm thời gian thực tế làm việc đã được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi tại doanh nghiệp cổ phần hoá trước đó; thời gian thực tế làm việc đã được tính hưởng chế

độ hưu trí; thời gian thực tế làm việc đã được tính để nhận trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần.

Thời gian thực tế làm việc trong khu vực nhà nước của người lao động đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp để tính mua cổ phần với giá ưu đãi, bao gồm:

- Thời gian người lao động thực tế làm việc tại doanh nghiệp 100% vốn nhà nước; cơ quan hành chính nhà nước, đơn vị sự nghiệp nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang được hưởng lương từ nguồn ngân sách nhà nước;
- Thời gian có hưởng lương từ nguồn doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, ngân sách nhà nước (thời gian đào tạo, công tác…), hưởng chế độ bảo hiểm xã hội (nghỉ ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp);
- Thời gian làm việc theo hình thức nhận khoán sản phẩm, khối lượng công việc trong thời gian này mà doanh nghiệp 100% vốn nhà nước có trả lương và có đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động theo quy định của pháp luật.

Tổng số cổ phần của người lao động của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội được mua ưu đãi là: **316.800 cổ phần**.

ii. Chào bán thêm cho Cán bộ công nhân viên có cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên có trình độ cao

Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao đảm bảo các tiêu chí sau:

- Đối với cán bộ công nhân viên tại khu vực gián tiếp thuộc 1 trong 2 trường hợp sau:

+ Trình độ đào tạo từ thạc sỹ trở lên, phù hợp với công việc đang làm.

+ Trình độ đào tạo từ đại học trở lên, giữ các chức vụ lãnh đạo, quản lý tương đương trưởng phòng/ ban Tổng công ty trở lên.

- Đối với cán bộ công nhân viên trực tiếp sản xuất có trình độ tay nghề từ bậc 6 trở lên.

Các lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao nêu

trên được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động.

Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm nêu trên được xác định là giá đấu thành công thấp nhất sau khi đấu giá công khai.

Tổng số cổ phần chào bán thêm cho cán bộ công nhân viên theo số năm cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên trình độ cao của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội dự kiến là **540.900 cổ phần.**

b. Xác định giá chào bán

Theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP, giá cổ phần chào bán cho cán bộ công nhân viên như sau:

- Đối với người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi, giá cổ phần chào bán bằng 60% giá đấu giá thành công thấp nhất.
- Đối với số lượng cổ phần bán cho cán bộ công nhân viên theo số năm cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên trình độ cao của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội giá cổ phần chào bán thêm bằng giá đấu giá thành công thấp nhất.
- Phương thức và thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần của cán bộ công nhân viên do Tổng công ty Xây dựng Hà Nội quy định cụ thể.

3. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

3.1. Dự kiến số tiền thu được từ cổ phần hóa

Số tiền thu từ cổ phần hoá để lại doanh nghiệp phần giá trị tương ứng với số cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá, phần thặng dư vốn được sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hóa và thực hiện chính sách với người lao động dôi dư theo quy định hiện hành. Số tiền còn lại (nếu có) được xử lý như quy định tại điểm b, khoản 2, điều 42 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011. Trong đó, khoản chênh lệch do bán cổ phần phát hành thêm để lại công ty cổ phần theo tỷ lệ tương ứng với cổ phần phát hành thêm trong cơ cấu vốn điều lệ.

3.2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành

Số tiền thu được từ cổ phần hóa doanh nghiệp do phát hành thêm cổ phần được giữ lại tại công ty cổ phần phục vụ cho mục đích đầu tư các dự án phát triển nhà và khu đô thị nêu tại Mục 2.1, Phần II – Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa.

Bảng 21: Kế hoạch sử dụng tiền dự kiến thu được từ cổ phần hóa

TT	Nội dung	Cổ phần	Số tiền để lại	Thặng dư vốn

			doanh nghiệp theo mệnh giá (Triệu đồng)	**cổ phần dự kiến (Triệu đồng)**
1	**Số tiền dự kiến thu được từ việc phát hành thêm cổ phần**		**506.000**	**10.057**
1.1	Bán đấu giá	49.742.300	497.423	9.948
1.2	Bán cho CBCNV	857.700	8.577	108
	Bán ưu đãi cho CBCNV	*316.800*	3.168	*0*
	Bán thêm cho CBCNV trình độ cao	*540.900*	5.409	*108*
2	**Sử dụng thặng dư vốn cổ phần**			**3.411**
2.1	Chi phí cổ phần hóa dự kiến			2.082
2.2	Kinh phí giải quyết chính sách lao động dôi dư			49
2.3	Kinh phí bù đắp bán cổ phần ưu đãi cho CBCNV			1.229
3	**Số tiền nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khi cổ phần hóa**			**6.646**

Ghi chú: Tính toán trên dựa trên các giả định là:

- Các đối tượng được chào mua cổ phần mua hết số lượng cổ phần được chào mua.
- Giá đấu thành công thấp nhất tạm thời tính bằng giá khởi điểm dự kiến là 10.200 đồng/cổ phần.

Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được cân đối sử dụng cho các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp các dự án sản xuất vật liệu xây dựng và bất động sản của Tổng công ty như đề cập tại Phần II. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau cổ phần hóa.

V. RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro kinh tế

Sự phát triển và rủi ro của nền kinh tế thông thường được đánh giá thông qua các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái… Khi nền kinh tế đang trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát chặt chẽ, sức cầu tăng mạnh tạo động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn suy thoái, các yếu tố bất lợi xảy ra như lãi suất và lạm phát tăng cao, tỷ giá hối đoái có nhiều biến động, tăng trưởng GDP chững lại, nhu cầu tiêu dùng có xu hướng giảm mạnh sẽ tạo lực cản đến sự phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Trong giai đoạn 2002-2011, Việt Nam luôn được đánh giá là nền kinh tế mới nổi đầy triển vọng của Châu Á với tốc độ tăng trưởng GDP trung bình hàng năm cao đạt khoảng 7,2% (Tổng cục thống kê). Tuy nhiên, không tránh khỏi tác động chung của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu bắt nguồn từ Mỹ năm 2008, tốc độ tăng trưởng nền kinh tế của Việt Nam ghi nhận xu hướng giảm dần. Năm 2012, GDP của Việt Nam chỉ đạt 5,03% và dự báo năm 2013 sẽ nỗ lực cải thiện tăng lên 5,2% cùng với việc áp dụng các biện pháp cải thiện và tái cấu trúc nền kinh tế một cách đồng bộ và quyết liệt. Theo số liệu mới nhất, GDP trong quý 3/2013 ước đạt khoảng 5,14% , lạm phát dự kiến sẽ được kiềm chế ở mức 6,5%, lãi suất được kiểm soát chặt chẽ bởi Ngân hàng Nhà nước, hoạt động sản xuất công nghiệp được ưu tiên phát triển, các biện pháp thúc đẩy tiêu dùng, giảm lượng hàng tồn kho và tăng trưởng tín dụng tạo cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp được thực hiện song song với quá trình tái cấu trúc ngân hàng, giải quyết nợ xấu của Chính phủ. Tuy nhiên, hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp phải những khó khăn khi thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi rõ nét, giao dịch trầm lắng, khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của các doanh nghiệp ngày càng bị thắt chặt do các ngân hàng áp dụng các biện pháp giảm thiểu và nâng cao quan trị rủi ro trong hoạt động cho vay, sức cầu được cải thiện nhưng không tăng mạnh như kỳ vọng. Do vậy, nhiều doanh nghiệp đã phải giải thể hoặc hoạt động cầm chừng.

Với diễn biến hiện tại của các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh công nghiệp, xây dựng và bất động sản.

2. Rủi ro luật pháp

Là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần,

HANCORP sẽ không còn hoạt động theo Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp mà chỉ chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp 2005 và các văn bản liên quan. Ngoài ra, HANCORP sẽ còn chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán khi trở thành Công ty đại chúng và niêm yết. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Rủi ro tài chính

Biến động lãi suất ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động tài chính của Công ty. Là một đơn vị sản xuất với nhu cầu vốn dài hạn lớn cho các dự án bất động sản và thi công xây lắp, lãi suất các khoản vay thương mại ảnh hưởng trực tiếp không chỉ đến lợi nhuận mà còn tác động đến kế hoạch sử dụng vốn vào các dự án của công ty. Ngoài ra, Công ty còn gặp những rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu nội bộ, phải trả nội bộ đến từ đối tác giao dịch trong quá trình sản xuất kinh doanh.

4. Rủi ro đặc thù

4.1. Rủi ro đầu vào sản xuất kinh doanh

Đặc thù của HANCORP là nhận thầu và phân phối lại hoạt động kinh doanh cho các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết. Vì vậy, chất lượng và tiến độ của mỗi dự án sẽ phụ thuộc nhiều vào nhà thầu phụ - những đơn vị HANCORP không quản lý trực tiếp, không thể giám sát mọi hoạt động xây dựng cũng như kịp thời giải quyết khó khăn khi phát sinh, tiềm ẩn rủi ro trong kinh doanh. Với 7 công ty con và 18 công ty liên doanh, liên kết, việc quản lý hoạt động hiệu quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị này cũng đòi hỏi nhiều nguồn lực về nhân sự và chất lượng quản lý để đảm bảo lợi nhuận của mỗi doanh nghiệp, tránh những mẫu thuẫn lợi ích giữa các đơn vị thành viên vì phần lớn các đơn vị này có cùng ngành nghề hoạt động.

4.2. Rủi ro thay đổi công nghệ

Ngành xây dựng là một ngành có được ứng dụng nhiều khoa học công nghệ. Và khoa học công nghệ cũng đóng vai trò quan trọng trong hoạt động, tính cạnh tranh và khả năng phát triển của một doanh nghiệp xây dựng. Các công trình hiện đại, cao tầng đòi hỏi các vật liệu có chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu không những về độ an toàn mà còn về thẩm mỹ của các công trình. Với mỗi thay đổi công nghệ như vậy, những người tiên phong sẽ nắm nhiều ưu thế trên thị trường. Tốc độ phát triển khoa học công

nghệ trong và ngoài nước ngày nay đòi hỏi mức độ linh hoạt rất cao từ các doanh nghiệp trong ngành. HANCORP đã chú trọng nghiên cứu và đào tạo cũng như giao lưu học hỏi cho CBCNV để bắt kịp với công nghệ trên thị trường nhưng đối với lĩnh vực xây lắp, các công nghệ mới thường đòi hỏi quy mô đầu tư rất lớn trong khi khả năng huy động vốn dài hạn của doanh nghiệp còn hạn chế. Vì vậy, sự thay đổi liên tục trong công nghệ tiềm ẩn nhiều rủi ro cho HANCORP.

4.3. Rủi ro cạnh tranh

Có nhiều doanh nghiệp nhà nước và tư nhân hoạt động trên thị trường bất động sản nói chung, thi công xây lắp nói riêng của Việt Nam. Trong đó, có những doanh nghiệp nhà nước quy mô lớn như Tổng công ty Sông Đà, Tổng công ty Đầu tư – Phát triển xây dựng, Tổng công ty xây dựng và phát triển hạ tầng (Licogi), Tổng công ty đầu tư phát triển nhà đô thị (HUD) và một số doanh nghiệp nhà nước đã và đang cổ phần hóa như Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu xây dựng (Vinaconex) (đã cổ phần hóa) và Tổng công ty Viglacera. Các tổng công ty này có năng lực sản xuất mạnh về quy mô, sẵn sàng tham gia đấu thầu các dự án lớn, có khả năng đầu tư thiết bị công nghệ nâng cao năng lực cạnh tranh. Ngoài ra, một số Tổng công ty còn có lợi thế về chuỗi sản phẩm dịch vụ: Tổng công ty Viglacera có ngành sản xuất vật liệu xây dựng, hỗ trợ đắc lực cho lĩnh vực thi công xây lắp. Nhiều công ty cổ phần khác có quy mô nhỏ hơn, nhưng năng lực sản xuất tốt, nhạy bén thích ứng thị trường cũng có sức ảnh hưởng nhất định trên thị trường xây dựng, là đối thủ cạnh tranh đáng kể đối với HANCORP.

5. Rủi ro của đợt chào bán

Việc chào bán cổ phần ra công chúng của Tổng công ty chịu ảnh hưởng lớn bởi tình hình thị trường chứng khoán, và các diễn biến của nền kinh tế vĩ mô. Những dấu hiệu bất lợi của các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư và khả năng hấp thụ cổ phiếu mới của thị trường.

6. Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro mang tính đặc thù trong hoạt động thi công xây dựng và đầu tư bất động sản, HANCORP cũng như các đơn vị kinh tế khác cũng sẽ bị ảnh hưởng và bị tổn thất nếu xảy ra các rủi ro bất khả kháng. Các rủi ro như thiên tai, địch họa… là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của HANCORP cũng như các doanh nghiệp khác trong nền kinh tế.

VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ông Trần Văn Sơn	Thứ trưởng Bộ Xây dựng – Trưởng ban
Ông Nghiêm Sỹ Minh	Quyền Chủ tịch HĐTV Tổng công ty – Phó trưởng ban
Ông Đặng Văn Long	Vụ trưởng Vụ Quản lý Doanh nghiệp – Bộ Xây dựng – Thành viên
Ông Trần Thanh Hà	Vụ trưởng Vụ kế hoạch – Tài chính Bộ Xây dựng – Thành viên
Ông Hà Mạnh Hoạt	Phó Vụ trưởng Vụ Tổ chức cán bộ Bộ Xây dựng – Thành viên
Ông Phạm Văn Đức	Phó Cục trưởng Cục tài chính doanh nghiệp Bộ Tài chính – Thành viên
Bà Phạm Thị Minh Thuận	Phó Vụ trưởng Vụ kế hoạch tài chính Bộ Xây dựng – Thành viên
Ông Bùi Xuân Dũng	Quyền Tổng giám đốc Tổng công ty – Thành viên

2. Tổ chức đấu giá: Tổng công ty Xây dựng hà Nội

Ông Nghiêm Sỹ Minh	Quyền Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty
Ông Bùi Xuân Dũng	Quyền Tổng giám đốc Tổng công ty
Ông Ngô Xuân Bắc	Ủy viên Hội đồng thành viên Tổng công ty
Ông Đào Xuân Hồng	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty
Ông Nguyễn Minh Cương	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty
Ông Dương Ngọc Quang	Kế toán trưởng Tổng công ty
Ông Đỗ Anh Tuấn	Kiểm soát viên Tổng công ty
Ông Phạm Tử Linh	Trưởng phòng Tổ chức lao động Tổng công ty
Ông Lê Khắc Tuất	Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư Tổng công ty
Ông Phùng Quang Tuyến	Trưởng phòng Kỹ thuật thi công Tổng công ty
Bà Phan Thị Mai Lan	Trưởng phòng Phát triển dự án Tổng công ty
Bà Phạm Thúy Hà	Trưởng phòng Kinh tế thị trường Tổng công ty
Ông Hoàng Việt Anh	Chánh văn phòng Tổng công ty
Ông Đặng Hướng Minh	Trưởng phòng Pháp chế - Tổng hợp Tổng công ty
Ông Nguyễn Ngọc Thắc	Chủ tịch công đoàn Tổng công ty

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

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Bà Nguyễn Ngọc Anh Chức vụ: Giám đốc Khối dịch vụ Ngân hàng Đầu tư phía Bắc

Giấy ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn số 01/2013/UQ-SSI ngày 21/03/2013.

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng công ty Xây dựng Hà Nội. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Xây dựng Hà Nội cung cấp.

TM. BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI
VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP – BỘ XÂY DỰNG

ĐẶNG VĂN LONG

ĐẠI DIỆN TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI

QUYỀN CHỦ TỊCH	QUYỀN	KẾ TOÁN
HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	TỔNG GIÁM ĐỐC	TRƯỞNG
NGHIÊM SỸ MINH	BÙI XUÂN DŨNG	DƯƠNG NGỌC QUANG

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN TẠI HÀ NỘI