



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 22 /BC-ĐHĐCĐ.2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO
KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017,
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018 VÀ ĐỊNH HƯỚNG 5 NĂM
GIAI ĐOẠN 2018 -:- 2022

PHẦN THỨ NHẤT
BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH
(SXKD) NĂM 2017

A. Thuận lợi và khó khăn

- Năm 2017, nền kinh tế Việt Nam có những chuyển biến tích cực, tốc độ tăng trưởng kinh tế ở mức tương đối cao trong khu vực, GDP đạt trên 6,7%. Lạm phát và tỷ giá được kiểm soát tốt, mặt bằng lãi suất giảm, các giải pháp ổn định kinh tế vĩ mô, tái cấu trúc nền kinh tế được Chính phủ triển khai đồng bộ. Năm 2017 là năm mở ra nhiều triển vọng của nền kinh tế Việt Nam với thông điệp Chính phủ kiến tạo và liên chính.

- Thị trường Bất động sản (BDS) Việt Nam có nhiều thuận lợi để phát triển. Tốc độ đô thị hóa nhanh, dân số trẻ và tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2017 tiếp tục được cải thiện là tiền đề để thị trường nhà ở tăng trưởng tốt. Tại Hà Nội, tốc độ đô thị hóa khiến tầng lớp trung lưu gia tăng mạnh mẽ, thúc đẩy sự phát triển của thị trường, bởi đây sẽ là tầng lớp chính sở hữu nhà và đầu tư nhà ở.

- Mặc dù có những yếu tố thuận lợi trên, song trong năm 2017 vẫn có những yếu tố bất lợi ảnh hưởng đến sự phát triển của nền kinh tế như:

Thị trường bất động sản phát triển chưa thực sự rõ nét, chưa minh bạch và còn nhiều rào cản về thủ tục pháp lý khác. Điều này dẫn tới thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án bị kéo dài, làm chậm quá trình triển khai thực hiện Dự án.

Chính sách của Nhà nước đối với các Dự án nhà ở xã hội có sự thay đổi, gói hỗ trợ lãi suất 30.000 tỷ đồng của Chính phủ cho khách hàng mua nhà xã hội đã dừng giải ngân, đối tượng mua nhà xã hội không đủ tài chính để mua nhà dẫn đến việc bán sản phẩm nhà ở xã hội gặp nhiều khó khăn, vốn đầu tư vào công trình nhiều song dòng thu từ dự án nhà ở xã hội rất thấp ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của Công ty.

Chính sách cho vay đối với hoạt động kinh doanh bất động sản bị thắt chặt dẫn tới kênh huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng gặp nhiều khó khăn, thời gian thẩm định kéo dài.



- Nguồn cung bất động sản trên thị trường rất lớn và có nhiều đối thủ cạnh tranh.

Tuy nhiên, với khả năng nắm bắt xu hướng vận động, cơ hội phát triển của nền kinh tế, sự chủ động, quyết liệt và linh hoạt trong công tác quản trị của HĐQT và điều hành của Ban Tổng giám đốc, sự nỗ lực của toàn thể CBCNV, kết thúc năm tài chính 2017, Hải Phát đã hoàn thành tốt các mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHCĐ đề ra. Duy trì ổn định sản xuất kinh doanh, tạo đà cho sự phát triển vững chắc của Công ty trong những năm tiếp theo.

B. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017.

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2017.

- Tổng doanh thu : 1.837,7 tỷ đồng, trong đó:
 - + Doanh thu từ kinh doanh bất động sản : 1.529,6 tỷ đồng.
 - + Doanh thu từ hoạt động tài chính và kinh doanh khác: 308,1 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 3400,1 tỷ đồng.
- Thuế TNDN : 80,3 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 319,8 tỷ đồng.
- Vốn điều lệ : 1.500,0 tỷ đồng.
- Vốn Chủ sở hữu : 2.067,6 tỷ đồng.
- Tổng tài sản : 6.563,8 tỷ đồng.

2. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế, tài chính

2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2017

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	CHỈ TIÊU	Số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017		Ghi chú
		Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.529,56	1.080,47	
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.529,56	1.080,47	
4	Giá vốn hàng bán	1.259,32	797,25	
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	270,24	283,22	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	306,91	306,95	
7	Chi phí tài chính	28,88	28,88	



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng

Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

TT	CHỈ TIÊU	Số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017		Ghi chú
		Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất	
-	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28,87	28,87	
8	Chi phí bán hàng	59,73	59,73	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	79,09	89,49	
10	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	409,45	412,23	
11	Thu nhập khác	1,24	1,24	
12	Chi phí khác	10,55	10,58	
13	Lợi nhuận khác	(9,31)	(9,34)	
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	400,14	402,89	
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	80,32	80,32	
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(2,60)	
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN	319,83	325,17	

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trên bảng cân đối kế toán.

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017 đến 31/12/2017	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
TÀI SẢN		
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.578,01	2.598,89
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	550,05	558,15
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.362,67	1.269,9
3. Hàng tồn kho	637,34	697,22
4. Tài sản ngắn hạn khác	27,97	73,6
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	3.985,83	3.977,13
1. Các khoản phải thu dài hạn	52,06	52,06
2. Tài sản cố định	203,46	727,97
3. Tài sản dở dang dài hạn	2.220,6	2.220,60
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.469,71	540,00



CHỈ TIÊU	Số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017 đến 31/12/2017	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
5. Tài sản dài hạn khác	39,99	436,50
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	6.563,84	6.576,02
NGUỒN VỐN		
A. NỢ PHẢI TRẢ	4.496,26	4.487,33
I. Nợ ngắn hạn	1.753,08	1.744,15
II. Nợ dài hạn	2.743,12	2.743,18
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.067,58	2.088,69
1. Vốn đầu tư sở chủ sở hữu	1.500,00	1.500,00
2. Thặng dư vốn cổ phần	335,95	335,95
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	231,63	238,53
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	6.563,84	6.576,02

2.2. Hoạt động huy động vốn, đầu tư tài chính.

2.2.1. Tăng vốn điều lệ của Công ty.

Trong năm 2017, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng cho các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược. Việc tăng vốn điều lệ được chia thành 2 đợt, cụ thể như sau :

- + Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua việc phát hành 45.000.000 cổ phiếu thưởng để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu. Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:3 (tức là cổ đông đang nắm giữ 5 cổ phiếu được chia thêm 3 cổ phiếu) theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 25/10/2017 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2017.
- + Đợt 2: Tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược là các tổ chức, cá nhân.

Tổng số tiền thu được từ việc phát hành tăng vốn đợt 2 là 635,95 tỷ đồng. Số tiền trên được sử dụng để nâng cao năng lực tài chính của Công ty.

Trong đợt tăng vốn điều lệ từ 1.200 lên 1.500 tỷ đồng, có 4 nhà đầu tư nước ngoài gồm các Công ty: Amersham Industries Limite, AQUILA SPC LTD, IDRIS LTD, Vietnam Enterprise Investments Limited thuộc Quỹ đầu tư tài chính hàng đầu Dragon Capital trở thành các cổ đông nắm giữ 22.500.000 cổ phần, tương đương 15% vốn điều lệ của Công ty. Việc nhà đầu tư chiến lược tham gia với mục tiêu



đồng hành, hỗ trợ cùng Hải Phát trong việc nâng cao khả năng quản trị doanh nghiệp, hỗ trợ và huy động các nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án có quy mô lớn trong thời gian tới. Điều này góp phần khẳng định được vị thế và uy tín trên thị trường bất động sản.

2.2.2. Huy động vốn từ các nguồn khác.

Trong năm 2017 tổng doanh thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu tài chính đạt mức **1.838,71** tỷ đồng, trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi đối với kinh doanh bất động sản là **1.529,6** tỷ đồng.

Bên cạnh kênh huy động vốn từ các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai, Hải Phát đã huy động vốn từ nguồn vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Ngân hàng Bản Việt để triển khai thực hiện các dự án và phát hành thành công gói trái phiếu doanh nghiệp có giá trị **500** tỷ đồng.

2.2.3. Đầu tư tài chính

Công ty thực hiện thoái vốn một phần hoặc toàn bộ vốn tại một số doanh nghiệp cụ thể: Thoái 57 % vốn điều lệ tại Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong là doanh nghiệp Chủ đầu tư Dự án A7, Nam Trung Yên; Thoái toàn bộ vốn tại Công ty cổ phần Bất động Sản Hải Phát, Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân .

Mua lại 75% Vốn Điều lệ của Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (Chủ đầu tư Dự án TM1, Cồn Tân Lập), 21% Vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước (Chủ đầu tư Dự án dự án tại Khu phức hợp, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng)

Doanh thu từ hoạt động tài chính 306,91 tỷ đồng

3. Hoạt động đầu tư, xây dựng Dự án bất động sản.

Năm 2017 đánh dấu bước phát triển vượt bậc của Hải Phát trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản cả về quy mô lẫn loại hình sản phẩm. Công ty đã hoàn thành đồng bộ một số Dự án nhà ở đang triển khai các năm trước, tiếp tục triển khai thi công các Dự án đã khởi công đồng thời hoàn thiện được pháp lý quan trọng đối với một số dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, một số kết quả cụ thể như sau:

3.1. Các Dự án đã hoàn thành:

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành đồng bộ (Xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng và đang tiến hành bàn giao công tác quản lý vận hành tòa nhà cho Ban quản trị) dự án The Pride tại Khu đô thị mới An Hưng với quy mô 4 tòa nhà cao tầng từ 35 - :- 45 tầng với tổng mức đầu tư là 3.200 tỷ đồng và Dự án Tân Tây Đô gồm 3 tòa cao 25 tầng tổng mức đầu tư 1.800 tỷ đồng.



Dự án Thương mại Vạn Phúc (nhà phố 24h) đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng tính đến ngày 31/12/2017 dự án đã bàn giao được 105/125 căn hộ cho các khách hàng.

3.2. Các Dự án đang triển khai thi công

3.2.1 Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm:

Là dự án Nhà ở xã hội có quy mô và các tiện ích lớn nhất tại khu vực phía Bắc quy mô 8 tòa nhà cao 18 tầng trong đó: Khối Tòa nhà CT1, CT3 đã bàn giao được 500 căn hộ cho các khách hàng tính đến ngày 31/3/2018.

Tòa CT2, CT4 đang hoàn thiện nghiệm thu phòng cháy chữa cháy dự kiến thực hiện bàn giao nhà cho khách hàng vào cuối tháng 4/2018

Các toàn còn lại đang được triển khai thi công phần thô, dự kiến bàn giao vào tháng 8/2018

3.2.2. Dự án Hải Phát Plaza (Roman Plaza):

Dự án được khởi công vào tháng 10/2016, là dự án đã được đông đảo khách hàng nồng nhiệt đón nhận và là cú hích lớn cho thị trường bất động sản phía Tây của Thủ đô Hà Nội. Dự án đã đủ điều kiện bán hàng từ tháng 05/2017, tính ngày 31/12/2017, dự án đã triển khai thi công phần kết cấu BTCT đến sàn tầng 15 và tiến hành xây thô tường bao đến tầng 5.

3.3. Các Dự án đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư.

3.3.1. Dự án Đồng Quang - Quốc Oai.

Dự án đã phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đã giải phóng mặt bằng (GPMB) đến 99%, đất dịch vụ giải phóng mặt bằng 30%, đã lập xong phương án kiến trúc sơ bộ, lập hồ sơ cấp phép quy hoạch.

3.3.2. Dự án Khu đô thị mới Phú Lương:

Dự án được Công ty nhận chuyển nhượng một phần Dự án từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trung Việt.

Hiện Dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cũ, được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư, Đã thi công xong hạ tầng, phần cọc ép BTCT đối với các lô đất.

+ Các bên đang phối hợp thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần Dự án theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.3.3. Dự án BT Hà Đông và các Dự án đối ứng dự án BT:

là Dự án Liên danh giữa Công ty với Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú theo tỷ lệ 50/50.



Hiện tại Nhà đầu tư đã ký Thỏa thuận đầu tư với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang thực hiện thủ tục để cấp Giấy chứng nhận đầu tư và ký Hợp đồng BT, trong đó thủ tục chuẩn bị đầu tư cụ thể như sau:

- Đối với dự án đầu tư 05 tuyến đường:
- + Đã phê duyệt Báo cáo NCKT dự án tháng 3/2017;
- + Bàn giao mốc giới để GPMB;
- + Đang triển khai công tác GPMB;
- + Đang thực hiện thiết kế bản vẽ thi công để đủ điều kiện sẽ trình các cơ quan quản lý nhà nước thẩm định;
- Đối với 06 Dự án đối ứng (Dự án nhà ở):
- + Đã phê duyệt quy hoạch 1/500 cho 06 khu đô thị đối ứng.
- + Đã xác định được tiền sử dụng đất tạm thời cho 06 khu đô thị đối ứng.
- + Đã khoan KSĐC giai đoạn Lập dự án đầu tư và TKKT phân hạ tầng.

3.3.4. Các dự án khác

Dự án Khu đô thị mới Tây Nam An Khánh đang thực hiện thủ tục đầu tư; Dự án BT đường Tố Hữu kéo dài (Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát - Đại diện liên danh 45%, Đại Việt 20%, BDSC 25% và Hoàng Thành 10%.): Dự án đã lập xong hồ sơ đề xuất gửi Tổ công tác liên ngành và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội xin ý kiến các Sở ngành, Quận huyện có liên quan, Dự án BT Sông Nhuệ (Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát 45%, An Thịnh - Đại diện nhà đầu tư 30%, Đức Việt 20% và Cienco5 là 5%): Dự án đã lập xong hồ sơ đề xuất gửi Tổ công tác liên ngành và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội xin ý kiến các Sở ngành, Quận huyện có liên quan.

3.5. Nhóm Dự án Công ty đầu tư gián tiếp thông qua đầu tư vốn vào Doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư Dự án gồm:

- Dự án Đại Đông Á do Công ty cổ phần Đầu tư Đại Đông Á làm chủ đầu tư (Công ty sở hữu 35% Vốn Điều lệ): Dự án đã khởi công xây dựng vào tháng 10/2017 và đang thi công phần cọc khoan nhồi;
- Dự án A7 Nam Trung Yên do Công ty TNHH phát triển Địa ốc Hải Phong làm chủ đầu tư (Công ty sở hữu 42,9% Vốn Điều lệ) hiện tại Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội ra quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư tháng 06/2017. Đã được Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc;
- Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa, thành phố Nha Trang do Công ty cổ phần Đầu tư Bình Minh làm chủ đầu tư (Công ty sở hữu 77,2% Vốn Điều lệ). Hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đang triển khai tiếp các bước tiếp theo như: Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; Điều chỉnh quyết định giao đất....



- Dự án Trục đường phía Nam Hà Tây cũ giai đoạn 2 và Dự án đối ứng Khu đô thị Mỹ Hưng - Cienco5 do Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 làm chủ đầu tư (Công ty sở hữu 38,68% Vốn Điều lệ).

Đối với dự án đường trục phía Nam (giai đoạn 2): Đã thỏa thuận xong với Cienco5 Land về phân chia giai đoạn đầu tư. Đang trình các Sở ngành thẩm định điều chỉnh dự án để trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

Đối với dự án đối ứng - Khu đô thị Mỹ Hưng - Cienco5: Đang tiến hành lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

5. Hoạt động phát triển Dự án đầu tư bất động sản

Năm 2017, Công ty tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo phương thức xin giao mới, đấu giá quyền sử dụng đất, hợp tác đầu tư liên danh liên kết với chủ đầu tư Dự án, nhận chuyển nhượng vốn/cổ phần tại các doanh nghiệp là chủ đầu tư Dự án, cụ thể:

5.1. Xin giao mới là Chủ đầu tư một số dự án sau:

- **Dự án Khu đô thị Trung tâm Thị trấn Kim Bài, diện tích 46 ha với tổng mức đầu tư dự kiến 1.000 tỷ đồng**, Dự án đã:

- + Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
- + Có văn bản chấp thuận về nguyên tắc cho phép nghiên cứu dự án.
- + Lập hồ sơ đề xuất trình UBND huyện Thanh Oai.

- **Dự án Khu đô thị mới Nam Bim Sơn, Thanh Hóa, diện tích 129 ha, với tổng mức đầu tư dự kiến 1.800 tỷ đồng**, Dự án đã:

Dự án đã lập xong quy hoạch chi tiết 1/500. Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa đã thẩm định và đang trình UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét, phê duyệt.

- **Dự án BT bờ Kè Sông Cái, Nha Trang.**

Liên danh với Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư PH để xin giao chủ đầu tư theo đó Hải Phát - Đại diện liên danh 70% và Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư PH 30%, tình hình thực hiện dự án:

- Đã có văn bản chấp thuận cho phép nghiên cứu dự án.
- Đang triển khai công tác khảo sát, lập hồ sơ đề xuất.
- Các Sở Ngành của tỉnh Khánh Hòa đang xem xét đề xuất về các khu đất đối ứng của dự án để báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét.

5.2. Đấu giá thành công Dự án Khu đất đấu giá tại Thị trấn Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội.

Quy mô sử dụng đất: 1,3ha. Đã nộp xong tiền sử dụng đất đang thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến dự án đủ điều kiện khởi công vào quý II/2018.



5.3. Hợp tác đầu tư để thực hiện Dự án, nhận chuyển nhượng các Dự án :

- Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước thực hiện Dự án Công viên đa chức năng Hội An, Quảng Nam: Dự án hiện đang trình UBND thành phố Hội An thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500.
- Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Bất động sản Hải Phát (tỷ lệ 50/50) để nhận chuyển nhượng và khai thác kinh doanh 50.042 m² tại Dự án The Phoenix - Đan Phượng - Hà Nội (giai đoạn 1).
- Thống nhất chủ trương hợp tác nhận chuyển nhượng Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né do Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư. Dự án lớn có quy mô sử dụng đất khoảng 198ha, có tính khả thi cao với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 9.831 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt chủ trương đầu tư theo quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 17/04/2017. Tại thời điểm báo cáo Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng Liên danh để nhận chuyển nhượng Dự án từ Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân.

Đây chính là cơ hội xúc tiến hợp tác, mở rộng thị trường và phát triển phân khúc các sản phẩm bất động sản mới như căn hộ du lịch, khách sạn trong cả nước.

5.4. Đầu tư gián tiếp các Dự án thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp/cổ phần tại các Doanh nghiệp là chủ đầu tư Dự án

- Công ty nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Sông Đà Nha Trang 75% vốn điều lệ của Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (chủ đầu tư Dự án TM1 Cồn Tân Lập - Nha Trang). Dự án có diện tích 8.110,79 m², quy mô dự kiến cao 40 tầng nổi và 2 tầng hầm.
 - + Hiện tại Dự án đã hoàn thành công tác GPMB và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ khu đất dự án.
 - + Đang thực hiện xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 từ 19 tầng hiện nay lên 40 tầng; Dự kiến dự án đủ điều kiện khởi công vào quý III năm 2018.
- Nhận chuyển nhượng 21% vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước chủ đầu tư dự án tại Khu phức hợp, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng có diện tích 11.606 m², gồm 04 tòa quy mô cao từ 25 đến 28 tầng, với tổng mức đầu tư dự kiến 3.180 tỷ đồng.

Ngoài ra danh mục các dự án đầu tư trên, Công ty cũng tiếp tục tiến hành nghiên cứu cơ hội đầu tư thông qua các hoạt động mua bán & sáp nhập doanh nghiệp, mua bán dự án, xin đầu tư mới dự án nhằm tích lũy thêm quỹ đất để phát triển các dự án các loại hình bất động sản trong những năm tiếp theo tại: Mũi Né - Bình Thuận, Nam Định, Thái Bình, Sa Pa - Lào Cai, Cam Lâm - Khánh Hòa.... Đồng thời tiến hành tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại một số quận, huyện tại Hà Nội....



6. Công tác nhân sự và xây dựng hệ thống quản trị.

Với mục tiêu niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán, do đó năm 2017 mô hình tổ chức công ty được xây dựng lại cho phù hợp với chuẩn mực quản trị của Công ty đại chúng niêm yết.

Công ty đã thực hiện kiện toàn công tác quản trị từ cấp lãnh đạo, điều hành, cơ cấu các phòng, ban trong Công ty cũng được chia, tách theo hướng chuyên nghiệp, hoạt động theo từng lĩnh vực.

- Hiện nay Công ty có 8 đầu mối giúp việc cho HĐQT và Ban điều hành bao gồm các Phòng chức năng (Phòng Hành chính nhân sự, Phòng Kinh doanh, Phòng Tài chính kế toán, Phòng Đầu tư, Phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Phòng chăm sóc khách hàng, Phòng quan hệ cổ đông, Văn phòng Hội đồng quản trị) và các Ban quản lý dự án, các Ban chuẩn bị đầu tư.

- Tổng số CBCNV Công ty đến ngày 31/12/2017 là 156 người.

Cơ cấu theo chức danh:

TT	Chức danh	Số lượng (người)
1	Thành viên HĐQT, Trưởng BKS, Ban Tổng Giám đốc	10
2	Ban Cố vấn	4
3	Các Giám đốc Chuyên môn/Trưởng các Phòng ban hoặc tương đương	11
4	Phó Phòng/Ban và tương đương	19
5	Nhân viên, chuyên viên	112
Tổng cộng		156

Cơ cấu theo trình độ chuyên môn:

TT	Chức danh	Số lượng (người)
1	Trên Đại Học	19
2	Đại học, cao đẳng	115
3	Trung cấp, nghề	6
4	Lao động phổ thông	16
Tổng cộng		156

7. Công tác đoàn thể và cộng đồng.

Công đoàn có nhiều hoạt động tập thể, tổ chức các cuộc thi nhằm đẩy mạnh đời sống vật chất, tinh thần cho Đoàn viên Công ty. Phong trào tình nguyện, công tác xã



hội và trách nhiệm với cộng đồng tiếp tục được duy trì và phát triển. Các chương trình tình nguyện ủng hộ đồng bào lũ lụt miền Trung cũng được toàn thể CBNV Hải Phát nhiệt tình hưởng ứng, cụ thể như sau:

- Đề xuất ủng hộ quỹ nhân đạo, quỹ đền ơn đáp nghĩa phường Phú Lãm, phường Đại Mỗ nhân dịp kỷ niệm ngày Thương Binh Liệt sỹ 27/7.
- Ủng hộ xây nhà “Đại đoàn kết”, “Mái ấm tình thương” tại huyện Kim Bôi và Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
- Ủng hộ xây nhà cho người có công, hộ nghèo phường Phú Lãm, Hà Đông nhân kỷ niệm ngày thương binh liệt sỹ 27/7.
- Ủng hộ đồng bào phường Thanh Hà, Thành phố Hội An, tỉnh Quang Nam bị thiệt hại do lũ lụt.
- Tham dự chương trình truyền hình trực tiếp “Cặp lá yêu thương” và tặng quà cho các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại 6 tỉnh theo kế hoạch của VTV 24 gồm Bình Định, Đồng Tháp, Kiên Giang, Bà Rịa Vũng Tàu, Bình Thuận, Hòa Bình.
- Ủng hộ quỹ vì người nghèo thành Phố Hà Nội với số tiền là 10.000.000.000 đồng.

8. Các giải thưởng Hải Phát đạt được trong năm 2017

Trong năm 2017 Công ty đã đạt một số giải thưởng cao quý và có uy tín, cụ thể như:

- Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Hội nhập Châu Á - Thái Bình Dương do Tạp chí Kinh tế Châu Á Thái Bình Dương bình chọn.
- Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững do báo Thương hiệu và Công luận bình chọn.
- Doanh nghiệp tiêu biểu có năng lực cạnh tranh và hội nhập bền vững do Hội nhà báo trao tặng.
- Bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội trao tặng vì những đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô.
- Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng do Báo Xây dựng bình chọn.
- Dự án Roman Plaza đạt danh hiệu Công trình sử dụng năng lượng xanh 2017.

II. Những mặt còn tồn tại:

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được trong hoạt động sản xuất kinh doanh, năm 2017 Hải Phát vẫn còn một số tồn tại cần khắc phục như sau:

- Mặc dù các đơn vị thành viên, phòng ban chuyên môn đã rất nỗ lực trong việc chủ động điều hành sản xuất kinh doanh của mình, ở một số bộ phận tại một số thời điểm vẫn chưa chủ động kịp thời nắm bắt và phát triển cơ hội kinh doanh, thiếu quyết đoán, cung cấp dịch vụ còn nhiều thiếu sót và chưa đảm bảo, vẫn còn một số phản hồi không tốt từ khách hàng.

- Sự phối hợp giữa các Phòng/Ban với một số đơn vị trong Hải Phát đôi lúc còn thiếu chặt chẽ.



- Mặc dù đã tuyển dụng rất nhiều nhân lực mới, có chất lượng cao. Song thực tế cho thấy chất lượng nguồn nhân lực ở một số bộ phận chưa theo kịp tốc độ phát triển của Công ty.

- Hoạt động đào tạo và nâng cao nghiệp vụ nhân sự của Hải Phát chưa thực hiện thường xuyên.

- Chưa kịp thời nắm bắt các chủ trương chính sách của cơ quan quản lý tại địa phương và nhà nước để giải quyết công việc được giao dẫn đến thủ tục kéo dài làm mất cơ hội đầu tư kinh doanh.

- Công tác giải phóng mặt bằng một số dự án còn gặp nhiều khó khăn.

- Một số đối tác thiếu thiện chí trong việc đàm phán, ký kết chuyển nhượng, phương án đàm phán thay đổi liên tục.

Kết luận:

Mặc dù điều kiện môi trường kinh doanh năm 2017 còn gặp nhiều khó khăn, chưa thực sự thuận lợi nhưng Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tập trung chỉ đạo thường xuyên đội ngũ cán bộ nhân viên Hải Phát vượt qua khó khăn trên tinh thần chủ động, sáng tạo, quyết tâm hoàn thành mục tiêu, kế hoạch kinh doanh năm 2017. Đối với các nhiệm vụ khác như đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, cải cách hoạt động quản lý điều hành, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, truyền thông quảng bá thương hiệu và hợp tác... đều đã có những bước chuyển biến quan trọng, góp phần vào sự thành công của Hải Phát năm 2017.

PHẦN THỨ HAI KẾ HOẠCH VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2018

I. Đánh giá thuận lợi, khó khăn:

Tình hình kinh tế vĩ mô nói riêng và thị trường bất động sản nói chung đã có những chuyển biến tích cực; Lạm phát đang được kiềm chế, lãi suất tín dụng giảm, thị trường bất động sản bắt đầu đi vào giai đoạn phát triển ổn định... Tốc độ tăng trưởng kinh tế ở mức cao trong khu vực, năm 2017 GDP đạt trên 6,7%. Chính phủ đã và đang thực thi hàng loạt chính sách và biện pháp điều tiết vĩ mô quan trọng và bước đầu đã phát huy hiệu quả tích cực, tạo niềm tin trong cộng đồng doanh nghiệp.

Đối với Hải Phát, năm 2018 cũng hứa hẹn nhiều thuận lợi:

- Quy mô, lĩnh vực hoạt động, các nguồn lực tài chính và thương hiệu của Hải Phát và các đơn vị thành viên đã được khẳng định và không ngừng được mở rộng, tăng cường.

- Thị trường bất động sản có sự tăng trưởng, từng bước phát triển ổn định và bền vững ở tất cả các phân khúc, Hải Phát thông qua hoạt động xin mới đầu tư dự án,



chuyển nhượng dự án, đầu giá quyền sử dụng đất đã tích lũy được quỹ đất khá lớn tại các địa bàn, khu vực khác nhau của Hà Nội và một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại Nha Trang, Đà Nẵng. Đây sẽ là tiền đề thuận lợi để Hải Phát triển khai đón đầu sự hồi phục của thị trường và tạo đà bứt phá trong năm 2018.

- Hải Phát tiếp tục nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các đối tác, bạn hàng và cơ quan nhà nước, sự ủng hộ của các cổ đông.

- Sự tham gia của nhà đầu tư chiến lược thuộc quỹ đầu tư Dragon Capital và việc niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tạo sự minh bạch thông tin, minh bạch tài chính, nâng cao năng lực quản trị và giá trị doanh nghiệp cũng như là một kênh huy động vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.

Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi kể trên, những khó khăn, thử thách đối với nền kinh tế và các doanh nghiệp trong năm 2018 cũng được dự báo là sẽ tiếp tục có ảnh hưởng trong năm 2018. Đây sẽ là thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp nói chung và Hải Phát nói riêng, đòi hỏi phải có định hướng đúng đắn, xác định những nhiệm vụ cơ bản và đề ra những giải pháp thực hiện cụ thể.

II. Phương hướng, mục tiêu, kế hoạch năm 2018:

1. Phương hướng.

Phương hướng của năm 2018 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển hơn nữa về quy mô, lĩnh vực hoạt động, năng lực tài chính, năng lực quản trị và hiệu quả kinh doanh của Hải Phát. Thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Hải Phát hoạt động theo mô hình một Tập đoàn kinh tế tư nhân với đa ngành nghề, năng động, chuyên nghiệp và mang tầm thương hiệu mạnh tại Việt Nam.

2. Các mục tiêu cơ bản.

Các chỉ tiêu kinh tế, tài chính, kinh doanh cơ bản của Công ty năm 2018 như sau:

- Tổng doanh thu : 3.290,0 tỷ đồng, tăng 74% so với thực hiện năm 2017. Trong đó:

+ *Doanh thu từ kinh doanh bất động sản* : 2.900 tỷ đồng.

+ *Doanh thu từ hoạt động tài chính và kinh doanh khác*: 390 tỷ đồng.

- Lợi nhuận trước thuế : 562,0 tỷ đồng, tăng 44% so với thực hiện năm 2017.

- Thuế TNDN : 112,0 tỷ đồng.

- Lợi nhuận sau thuế : 450,0 tỷ đồng.

- Vốn điều lệ : 2.500,0 tỷ đồng.

- Tổng tài sản : 8.125,0 tỷ đồng.



- Tổng nhu cầu vốn : 6.600 tỷ đồng, trong đó:
 - + *Nhu cầu vốn cho phát triển các dự án: 5.000 tỷ đồng.*
 - + *Nhu cầu vốn cho công tác M&A và đấu giá quyền sử dụng đất: 1.600 tỷ đồng.*
- Phát hành trái phiếu không chuyển đổi: Khoảng 1.000 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến : 15%.

3. Kế hoạch triển khai và thực hiện các dự án đầu tư.

Để hoàn thành các mục tiêu trong năm 2018, Ban lãnh đạo Hải Phát quyết liệt chỉ đạo thực hiện đồng bộ kế hoạch sản xuất kinh doanh với các mục tiêu và tiến độ như sau:

3.1. Đối với các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng (The Pride, Tân Tây Đô, Dự án Vạn Phúc)

- Hoàn thành nốt các công tác còn lại chưa triển khai trong năm 2017
- Hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư.
- Tiến hành bàn giao hồ sơ, kinh phí bảo trì, công tác quản lý vận hành tòa nhà chung cư cho Ban quản trị.

3.2. Đối với Dự án đang triển khai thi công

3.2.1. Dự án Nhà ở xã hội Phú Lãm:

- Hoàn thành thi công các Tòa nhà còn lại tại công trường.
- Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao nhà.
- Triển khai công tác quyết toán vốn đầu tư.

3.1.3. Dự án Hải Phát Plaza:

- Khu cao tầng: Hoàn thành thi công xong phần kết cấu BTCT đến sàn tầng mái đến 31/05/2018. Thi công phần thô, cơ điện, thiết bị, hoàn thiện cơ bản hoàn thành 31/12/2018.
- Khu thấp tầng: Hoàn thành công tác thi công hạ tầng, phần thô và hoàn thiện mặt ngoài và bàn giao nhà cho các khách hàng trước 31/12/2018.

3.3. Đối với các dự án đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư:

Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho Công ty. Mục tiêu khởi công và thực hiện đầu tư các dự án ngay sau khi hoàn thành giai đoạn chuẩn bị đầu tư như: Dự án Tòa nhà Đại Đông Á, Dự án BT Hà Đông (bao gồm cả dự án đối ứng); Dự án Khu đất đấu giá Thị trấn Trâu Quỳ, Gia Lâm; Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, tỉnh Bình Thuận, Dự án Khu ĐTM Nam Bim Sơn, Dự án TM1 Cồn Tân Lập, Nha Trang và một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất....

Chi tiết tiến độ triển khai một số Dự án cụ thể như sau :



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

3.3.1. Đối với các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư

STT	Danh mục các Dự án	Quy mô (ha)	TMĐT (tỷ đồng)	Mục tiêu dự kiến
1	Dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao xã Đông Quang - Quốc Oai	30	1.000	- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500: Quý IV/2018; - Lập chủ trương đầu tư dự án, lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Quý I/2019;
2	Dự án KĐT Kim Bài	46	1.000	- Lựa chọn chủ đầu tư dự án: Quý III/2018; - Lập chấp thuận đầu tư và báo cáo nghiên cứu khả thi: Quý IV/2018;
3	Dự án KĐT Tây Nam An Khánh xã An Khánh và xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	90	3.300	- Hoàn thành lập điều chỉnh quy hoạch 1/500: Quý IV/2018; - Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư: Quý IV/2018.
4	Khu đô thị mới Nam Bim Sơn, Thanh Hóa	129	1.800	- Phê duyệt quy hoạch 1/500: Quý II/2018; - Lựa chọn Chủ đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư: Quý IV/2018; - Lập Báo cáo NCKT, GPMB: Quý IV/2018;
5	Dự án Phú Lương 1, 2 (Hợp tác đầu tư với Công ty Trung Việt)		625,8	Hoàn thành công tác nghiệm thu, bàn giao nhà cho các khách hàng: Quý IV/2018
6	Dự án đấu giá Gia Lâm	1.4	350	- Hoàn thành phê duyệt chủ trương, phương án kiến trúc, giấy phép xây dựng, bàn giao mốc giới trong quý I/2018; - Hoàn thành lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Quý II/2018; - Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2018; - Khởi công xây dựng dự án: Quý III/2018;



3.3.2. Đối với các Dự án công ty đầu tư gián tiếp thông qua việc góp vốn tại các Doanh nghiệp là chủ đầu tư Dự án.

Trên cơ sở đồng thuận theo đa số của các thành viên góp vốn/cổ đông Doanh nghiệp là chủ đầu tư Dự án theo tỷ lệ quy định của Điều lệ và Luật Doanh nghiệp, dự kiến mục tiêu triển khai thực hiện Dự án cụ thể như sau:

STT	Danh mục các Dự án	Quy mô (ha)	TMDT (tỷ đồng)	Mục tiêu dự kiến
1	Dự án TM1, Cồn Tân Lập, Nha Trang (Công ty nắm giữ 75% vốn tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang)	0.8	3.000	- Lập điều chỉnh quy hoạch TMB và phương án kiến trúc: Quý II/2018; - Đàm phán mua lại 25% vốn góp từ Sông Đà - Nha Trang; - Khởi công: Quý IV/2018.
2	Dự án đầu tư XD Tòa nhà Đại Đông Á (Công ty nắm giữ 35% vốn tại Công ty Đại Đông Á)	0.5	793,5	Triển khai thi công phần thô và bán hàng.
4	Dự án Khu phức hợp, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng	1.2	3.180	- Hoàn thành việc lập điều chỉnh quy hoạch 1/500: Quý II/2018; - Lập chấp thuận đầu tư: Quý III/2018; - Lập báo cáo NCKT, Thiết kế BVTCT, Khởi công: Quý IV/2018;
5	Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa, Nha Trang do Công ty cổ phần Đầu tư Bình Minh làm chủ đầu tư	54	1.000	Hoàn thành hồ sơ pháp lý đủ điều kiện chuyên nhượng dự án
6	Dự án BT đường trục phía Nam Hà Tây cũ			
6.1	Dự án BT đường trục phía nam HT	19km	3.800	- Khảo sát địa hình, lập điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch và Lập điều chỉnh quy hoạch, Lập báo cáo NCKT: Quý IV/2018;
6.2	Dự án đối ứng (Khu đô thị Mỹ Hưng - Cienco5)	200		- Lập điều chỉnh báo cáo NCKT: Quý II/2018; - Thiết kế bản vẽ thi công: Quý IV/2018; - Giải phóng mặt bằng: Quý III/2018;



3.4. Đối với các Dự án công ty hợp tác đầu tư, liên danh liên kết.

Trên cơ sở đồng thuận theo đa số của các thành viên liên danh, dự kiến mục tiêu triển khai thực hiện Dự án cụ thể như sau :

STT	Danh mục các Dự án	Quy mô (ha)	TMBT (tỷ đồng)	Mục tiêu dự kiến
1	Dự án Công viên đa chức năng Hội An (Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước)	64,5	850	- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/2000: Quý II/2018; - Phê duyệt nhiệm vụ và quy hoạch 1/500: Quý IV/2018;
2	Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né: (Hợp tác với Tập đoàn Hoàng Quân)	198	9.831	- Hoàn thành điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Quý II/2018; - Tiến hành công tác GPMB: Quý III/2018. - Khởi công: Quý IV/2018
3	Dự án The Phoenix giai đoạn 1 (Bao gồm cả xây thô và hoàn thiện mặt ngoài)	5,0	1.063,8	- Hoàn thành pháp lý của Dự án: Quý IV/2017; - Dự án đủ điều kiện bán hàng: Quý II/2018.
4	Dự án BT Hà Đông và các Dự án đối ứng, thành phố Hà Nội (Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát 50% và Văn Phú 50%)			
4.1	Dự án 5 tuyến đường	6,18 km	1.960	- Ký kết hợp đồng BT, Bồi thường GPMB, Thiết kế bản vẽ thi công và Khởi công xây dựng tuyến 3: Quý II/2018; - Bồi thường GPMB, Thiết kế bản vẽ thi công và Khởi công xây dựng tuyến 4: Quý III/2018; - Bồi thường GPMB, Thiết kế bản vẽ thi công và Khởi công xây dựng tuyến 2: Quý IV/2018;
4.2	Dự án đối ứng			



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

STT	Danh mục các Dự án	Quy mô (ha)	TMĐT (tỷ đồng)	Mục tiêu dự kiến
4.2.1	Dự án Khu nhà ở Phú Lãm	13.64	2.562	- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt báo cáo NCKT: Quý II/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2018; - Giải phóng mặt bằng và khởi công dự án: Quý III/2018.
4.2.2	Dự án Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	2.55	1.815	- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt báo cáo NCKT: Quý II/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2018; - Giải phóng mặt bằng và khởi công dự án: Quý III/2018.
4.2.3	Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	7.57	1.048	- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt báo cáo NCKT: Quý II/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2018; - Giải phóng mặt bằng và khởi công dự án: Quý III/2018.
4.2.4	Dự án Khu đô thị Bắc Lãm	41.69	9.166	- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt báo cáo NCKT: Quý III/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý IV/2018; - Giải phóng mặt bằng và khởi công dự án: Quý I/2019.
4.2.5	Dự án Khu nhà ở Dương Nội	2.55	439	- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt báo cáo NCKT: Quý II/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2018; - Giải phóng mặt bằng và



STT	Danh mục các Dự án	Quy mô (ha)	TMĐT (tỷ đồng)	Mục tiêu dự kiến
				<i>khởi công dự án: Quý III/2018.</i>
4.2.6	<i>Dự án Khu nhà ở Hà Cầu</i>	2.44	1.733	<i>- Phê duyệt chủ trương đầu tư, Phê duyệt BCNCKT quý II/2018; - Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Quý III/2018; - Giải phóng mặt bằng và khởi công dự án quý III/2018.</i>
5	Dự án BT đường Tô Hữu kéo dài (<i>Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát 45%, Đại Việt 20%, BDSC 25% và Hoàng Thành 10%</i>).	19,4Km	7.200	- Lập hồ sơ đề xuất, lựa chọn Nhà đầu tư: Quý IV/2018; - Lập báo cáo NCKT: Quý I/2019
6	Dự án BT Sông Nhuệ (<i>Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát 45%, An Thịnh 30%, Đức Việt 20% và Cienco5 là 5%</i>).	20km	4.200	- Hoàn thiện hồ sơ đề xuất, lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án: Quý IV/2018;
7	Dự án BT Bờ kè Sông Cái Nha Trang (<i>Liên danh Nhà đầu tư Hải Phát 70% và PH Nha Trang 30%</i> .)	19Km	5.500	Lập hồ sơ đề xuất và tìm kiếm quỹ đất đối ứng, quý IV/2018
8	Dự án The Phoenix giai đoạn 2 (<i>Bao gồm cả xây thô và hoàn thiện mặt ngoài</i>)	4,16	600	- Hoàn thành pháp lý của Dự án: Quý II/2018; - Dự án đủ điều kiện bán hàng: Quý III/2018.

3.5. Kế hoạch phát triển các Dự án tiếp theo.

Hải Phát có kế hoạch tiến hành các hoạt động mua bán & sáp nhập, nhận chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án có lợi thế và phù hợp nhằm tích lũy quỹ đất tại những vị trí đắc địa của thủ đô và các tỉnh lân cận để triển khai các dự án trong dài hạn đi đôi với đẩy mạnh đầu tư các dự án ngắn hạn tạo nguồn thu như Dự án: Khu đô thị Hải Phát - Thái Bình; Dự án Khu đô thị mới Hải Phát - Nam Định tại xã huyện Mỹ Lộc, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định; Dự án Khu đô thị, du lịch và công nghiệp Hải Phát Nam Định tại xã Nam Điền, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định, Dự án đô thị và nhà ở tại tỉnh Bình Thuận... và triển khai các hoạt động mua bán Dự án, sáp nhập Doanh nghiệp.



4. Huy động vốn

Trong năm 2018, sau khi niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, dự kiến trước quý IV Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.500 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng nhằm bổ sung vốn để triển khai một số dự án lớn trung và dài hạn như:

- Dự án BT Hà Đông.
 - Dự án BT đường Tố Hữu Kéo dài.
 - Dự án BT Sông Nhuệ.
 - Dự án BT Bờ kè Sông Cái, Nha Trang.
 - Dự án Khu TM1 Cồn Tân Lập, Nha Trang.
 - Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại Bình Thuận.
 - Dự án The Phoenix.
 - Đấu giá quyền sử dụng đất tại một số quận, huyện tại thành phố Hà Nội.
- và một số dự án khác tại Thanh Hóa, Thái Bình, Nam Định, Bình Thuận...

(Chi tiết phương án tăng vốn điều lệ được trình bày chi tiết tại Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 16/04/2018 của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông).

Đồng thời trong năm 2018 Công ty dự kiến phát hành khoảng 1.000 tỉ đồng trái phiếu không chuyển đổi để tăng quy mô vốn và đảm bảo sự linh hoạt trong cơ cấu nguồn, sử dụng vốn.

III. Giải pháp thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018

1. Công tác đầu tư, xây dựng:

- Thực hiện đầy đủ, đúng quy định các trình tự theo quy định của pháp luật để tránh rủi ro về mặt pháp lý đối với từng dự án như: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Thỏa thuận phương án kiến trúc và tổng mặt bằng; Xác định tiền sử dụng đất; Thu hồi và giao đất; Lập và phê duyệt dự án đầu tư; Xin cấp giấy phép xây dựng...

- Tập trung cao độ các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các Dự án Hải Phát Plaza, Dự án Nhà ở xã hội Phú Lãm

- Tiếp tục đẩy nhanh triển khai thi công các dự án bất động sản nhà ở đang thi công như Dự án Nhà ở xã hội Phú Lãm, Dự án Roman Plaza... Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm, đàm phán nhận chuyển nhượng thêm một số dự án nhà ở từ các chủ đầu tư khác để triển khai đầu tư khai thác.

2. Công tác kinh doanh sản phẩm tại các dự án:

- Hoàn thiện nhanh các thủ tục pháp lý cần thiết để kinh doanh sản phẩm tại các Dự án.

- Xây dựng các chính sách, kế hoạch và giải pháp kinh doanh phù hợp, đồng bộ với mục tiêu lấy KHÁCH HÀNG là TRUNG TÂM.

- Xây dựng hệ thống quản trị kinh doanh đồng bộ để kết nối quản lý giữa phòng Kinh doanh của Công ty với các phòng/ban kinh doanh của các công ty dự án, Công ty thành viên khác.



3. Công tác Tài chính Kế toán:

- Tập trung cơ cấu tổng thể tỷ lệ vốn sở hữu của Công ty tại một số Công ty thành viên, Công ty liên kết trong hệ thống Hải Phát. Trong đó xác định rõ chức năng các nhóm Công ty đặc thù.

- Hoàn thành niêm yết toàn bộ cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tiếp tục phát hành gói trái phiếu có giá trị khoảng 1.000 tỷ đồng để cân đối nguồn và chủ động tài chính cho các mục tiêu M/A cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư là cổ đông chiến lược để tham gia đồng hành và chia sẻ cơ hội đầu tư.

- Thu xếp, tìm kiếm các nguồn tài trợ từ các Ngân hàng, các Quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính để thu xếp các nguồn tài trợ, vay và đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho Doanh nghiệp.

4. Hoạt động đầu tư tài chính, mua bán & sáp nhập doanh nghiệp/dự án:

Một số mục tiêu cụ thể trong hoạt động mua bán và sáp nhập doanh nghiệp năm 2018, cụ thể:

- Nhận chuyển nhượng 40% vốn tại Tổng công ty cổ trình giao thông 5 (Cienco5).

- Tiến hành thoái toàn bộ vốn tại Công ty TNHH phát triển Địa ốc Hải Phong (đơn vị Chủ đầu tư Dự án A7 Nam Trung Yên).

- Nhận chuyển nhượng nốt 25% Vốn Điều lệ của Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang

- Nắm cổ phần chi phối tại Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;

- Nhận chuyển nhượng 40% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô;

- Xác lập quyền sở hữu Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, Bình Thuận;

5. Công tác Kế hoạch - Kỹ thuật:

- Xây dựng và kiểm soát kế hoạch SXKD của các dự án phục vụ công tác quản trị và giám sát việc triển khai kế hoạch năm, quý, tháng.

- Tối ưu hóa thiết kế và xây dựng.

- Theo dõi, đánh giá định kỳ công tác triển khai thi công tại dự án.

6. Công tác nhân sự, quản trị hệ thống:

6.1. Xây dựng hệ thống quản trị:

- Cơ cấu lại bộ máy tổ chức của Công ty cho phù hợp với chuẩn mực của Công ty niêm yết.



- Tiếp tục rà soát, sửa đổi và ban hành mới các quy chế, quy định quản lý nội bộ Công ty....

- Rà soát, đánh giá, sàng lọc nhân sự, nâng cao chất lượng nhân sự. Tiếp tục thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua chế độ đãi ngộ thỏa đáng và tạo môi trường làm việc thuận lợi cho người lao động.

- Thực hiện các chế độ chính sách kịp thời, đúng, đủ cho CBNV

- Tăng cường công tác đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài.

7. Công tác kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.

Để đạt được mục tiêu chiến lược giai đoạn 2018 - :- 2022, Công ty tiếp tục chú trọng công tác nhận diện, phân loại và đánh giá các loại rủi ro đối với từng dự án trong hoạt động kinh doanh; kịp thời đưa ra các giải pháp, biện pháp hạn chế rủi ro, khắc phục các tồn tại; đảm bảo Công ty phát triển bền vững, nâng cao uy tín thương hiệu Hải Phát trên thị trường. Nâng cao năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro theo đúng định hướng chiến lược của HĐQT; hoàn thiện Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty với các biện pháp cụ thể như:

7.1. Ổn định cơ cấu tổ chức, phân công phân nhiệm, quy định trách nhiệm quyền hạn cụ thể cho từng chức danh;

7.2. Xây dựng và liên tục hoàn thiện các quy chế, quy định, quy trình thực hiện trong quá trình tác nghiệp; đảm bảo 100% lĩnh vực hoạt động đều có quy trình trong đó quy định rõ ràng trách nhiệm cá nhân trong từng bước thực hiện;

8. Công tác áp dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng.

Áp dụng công nghệ tiên tiến trong phát triển dự án BĐS nhằm giữ vững vị thế cạnh tranh phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững của Hải Phát. Công ty chủ động tìm kiếm, giới thiệu và ứng dụng nhanh chóng các kỹ thuật mới vào tất cả hoạt động, đặc biệt là các công nghệ tiên tiến trong xây dựng nhằm nâng cao chất lượng công trình, quản lý hiệu quả tiến độ thi công, nhanh chóng đưa sản phẩm với chất lượng tốt vào sử dụng như đã cam kết với khách hàng, hướng đến mục tiêu phục vụ chăm sóc khách hàng với phương châm “Khách hàng là Trung tâm”.

9. Các công tác khác:

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp Hải Phát. Đẩy mạnh các hoạt động phong trào của các Đoàn thể để gắn kết sức mạnh trong hệ thống.

- Tiếp tục chú trọng hơn nữa đến công tác xã hội, từ thiện.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quảng bá thương hiệu Hải Phát Group gắn liền với các sản phẩm cung cấp.



Kết luận:

Những kết quả đạt được trong năm 2017 và những năm trước đó là tiền đề, điều kiện thuận lợi và là động lực cho Hải Phát phát triển lên tầm cao mới, phấn đấu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2018 và các năm tiếp theo.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và biến động liên tục, các giải pháp kinh doanh mà Hải Phát đưa ra cho năm 2018 là tập trung hướng tới những mục tiêu bền vững và lâu dài nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi tạo nên nền tảng nội lực vững chắc cho Hải Phát hiện nay và Hải Phát Group trong tương lai gần, đồng thời thích nghi với môi trường kinh doanh trong thời kỳ mới.

PHẦN THỨ BA

ĐỊNH HƯỚNG MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2018-:- 2022.

1. Tầm nhìn:

- Xây dựng và phát triển HẢI PHÁT thành một trong những doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh nhà ở và đô thị hàng đầu Việt Nam; có năng lực tài chính mạnh và quỹ đất lớn, có thị phần chi phối, cung cấp các sản phẩm có chất lượng kỹ thuật, mỹ thuật cao và phù hợp với thị hiếu của khách hàng.

- Phấn đấu gia nhập hàng ngũ các Doanh nghiệp có giá trị vốn hóa “Tỷ đô la” trên thị trường chứng khoán.

2. Sứ mệnh:

- Với khách hàng: HẢI PHÁT luôn coi khách hàng là TRUNG TÂM, là người bạn đồng hành tin cậy lâu dài, cùng phát triển với các sản phẩm HÀNG ĐẦU về chất lượng cao, đảm bảo tiến độ và mức giá phù hợp với thị trường.

- Với Cổ đông: HẢI PHÁT là tổ chức kinh tế hoạt động bền vững, đảm bảo lợi ích cao và lâu dài cho Cổ đông. HẢI PHÁT luôn coi hoạt động hiệu quả là MỤC TIÊU cho phát triển bền vững.

- Với người lao động: HẢI PHÁT tạo môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, an toàn, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần; tạo ĐỘNG LỰC làm việc và phát triển cho CBCNV.

- Với xã hội: HẢI PHÁT luôn CAM KẾT đồng hành cùng sự phát triển thị trường bất động sản Việt Nam, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tích cực tham gia hoạt động vì cộng đồng; CAM KẾT mang đến các sản phẩm bất động sản thân thiện với môi trường.

3. Giá trị cốt lõi:

- Sản phẩm chất lượng cao - Giá bán phù hợp.



- Nguồn nhân lực ổn định - Chất lượng cao.
- Trách nhiệm đúng Cam kết - Chuyên nghiệp.
- Môi trường làm việc khơi nguồn sáng tạo - thân thiện và đoàn kết.

4. Định hướng, mục tiêu chiến lược.

4.1. Xây dựng chuẩn hóa hệ thống quản trị Công ty theo mô hình chuẩn của Công ty niêm yết. Niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Tái cơ cấu lại lĩnh vực kinh doanh, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng. Mục tiêu:

- Tốp 5 các doanh nghiệp phát triển bất động sản nhà ở, du lịch nghỉ dưỡng có uy tín nhất hàng đầu Việt Nam vào năm 2022.

- Tạo ra các dự án có quỹ đất đủ lớn thực hiện trong dài hạn để phát triển các dự án có quy mô tầm cỡ trong khu vực.

4.3. Tập trung phát triển theo chuỗi giá trị, mở thêm các lĩnh vực kinh doanh nằm trong chuỗi như: dịch vụ khách sạn du lịch, quản lý và vận hành các tài sản, trung tâm thương mại sau đầu tư, kinh doanh dịch vụ giá trị gia tăng đô thị....

4.4. Cơ cấu lại một số đơn vị thành viên, thành lập mới một số đơn vị với quy mô vốn, cơ cấu quản trị phù hợp.

5. Mô hình kinh doanh.

Hoạt động theo mô hình tập đoàn kinh tế tư nhân: (1) Chiến lược tập trung, (2) Phát triển quỹ đất hiệu quả, (3) Phát triển và sở hữu đội ngũ bán hàng, chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, (4) Đội ngũ nhân sự tinh nhuệ và (5) Cấu trúc tài chính an toàn là 5 yếu tố cơ bản hỗ trợ lẫn nhau thành một khối thống nhất tạo nên những thành công của Hải Phát.

6. Các mục tiêu chiến lược:

6.1. Mục tiêu chiến lược tài chính:

- Tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 30%/năm.
- Quy mô vốn điều lệ đến năm 2022 đạt khoảng 4.000 -:- 5.000 tỷ đồng.
- Giá trị vốn hóa đến năm 2022 đạt 25.000 -:- 30.000 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức bình quân từ 10 -:- 20%/năm.

6.2. Mục tiêu chiến lược đầu tư.

- Mở rộng đầu tư tại các địa bàn chiến lược, có giá vốn hợp lý, môi trường đầu tư thuận lợi và thông thoáng.

- Tiếp tục nắm bắt cơ hội để phát triển những dự án có tiềm năng và chi phí đầu vào thấp trong điều kiện thị trường đang suy giảm.

- Tăng cường mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác nước ngoài có năng lực tài chính để nâng cao năng lực cạnh tranh, hợp tác cùng phát triển.



6.3. Mục tiêu chiến lược thị trường.

- Tập trung Phân khúc thị trường: Phân khúc BĐS loại Trung bình khá và khá tại thị trường Hà Nội, Quảng Nam, Đà Nẵng, Huế, Nha Trang, Bình Thuận, Lào Cai, Thái Bình, Nam Định, Bắc Ninh...

- Sản phẩm: Các biệt thự, nhà ở liền kề, căn hộ chung cư tại các khu đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, thân thiện với môi trường, chất lượng dịch vụ tốt. Đa dạng hóa các sản phẩm BĐS tại các dự án du lịch, nghỉ dưỡng đảm bảo giá kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện xây dựng của dự án. Chủ động trong công tác bán hàng, phân phối bất động sản đến tận tay người tiêu dùng cuối cùng thông qua các kênh phân phối sẵn có.

- Khách hàng mục tiêu: Các khách hàng có thu nhập khá và cao.

6.4. Mục tiêu chiến lược phát triển nguồn nhân lực và tái cơ cấu bộ máy.

- Phát triển nguồn nhân lực, đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ, khoa học công nghệ, xây dựng một đội ngũ cán bộ có năng lực, phù hợp với yêu cầu quản lý trong giai đoạn mới.

- Nâng cao thu nhập cho CBCNV trong doanh nghiệp, tạo lập môi trường làm việc lành mạnh, đảm bảo việc làm và chính sách đãi ngộ cho người lao động.

- Nâng cao hiệu quả phối hợp công việc giữa các Phòng/Ban, đơn vị trực thuộc và các Công ty con, Công ty liên kết trong hệ thống Hải phát Group.

- Xây dựng mô hình quản trị Công ty tiên tiến, đáp ứng yêu cầu phát triển và nâng cao tính hiệu quả, minh bạch.

6.5. Mục tiêu chiến lược quản trị rủi ro.

- Giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty.

- Xây dựng, hoàn thiện bộ máy quản lý rủi ro của Công ty.

- Tổ chức hoạt động quản trị rủi ro theo đúng nhiệm vụ để đạt mục tiêu quản lý rủi ro trong tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành cùng tập thể cán bộ nhân viên Hải Phát bằng tất cả nỗ lực của mình quyết tâm thực hiện thành công các nhiệm vụ đề ra cho năm 2018, mang lại lợi ích cho các cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của kinh tế xã hội Việt Nam.

Xin trân trọng cảm ơn./.

**CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM
TỔNG GIÁM ĐỐC**
(Đã ký)


Đỗ Quý Hải

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và trình ĐHCĐ xem xét, biểu quyết thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam 

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566 

Website: www.haiphat.com.vn 