

Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019 VÀ
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ2019 ngày 29/3/2019 và trên cơ sở tình hình sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020. Cụ thể như sau:

PHẦN I: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019

1. Kết quả thực hiện

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018 (Tỷ đồng)		Kế hoạch năm 2019 (Tỷ đồng)		Thực hiện năm 2019 (Tỷ đồng)		Tỷ lệ thực hiện 2019 so với thực hiện 2018 (%)		Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch (%)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	<i>Doanh thu thuần</i>	2.193,9	2.167,9	3.840,5	4.294,2	3.933,3	3.907,9	179,3 %	180,3 %	102,4%	91%
-	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	1.947,6	1.921,6	3.472,1	3.925,8	3.522,2	3.431,9	180,8 %	179%	101,44 %	87,42 %
-	<i>Hoạt động tài chính</i>	246,3	246,3	368,4	368,4	411,1	475,9	166,9 %	193,2 %	111,59 %	129,19 %
2	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	643,6	642,5	692,4	900,0	450,3	632,5	70%	98,4%	65,03%	70,28 %
3	<i>Thuế TNDN</i>	146,6	146,7	138,5	180,0	143,9	185,2	98,2%	126,2 %	103,92 %	102,89 %
4	<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	497	493,2	554,0	720,0	306,3	453	61,6%	91,8 %	55,30%	62,91 %

2. Một số chỉ tiêu tài chính (Hợp nhất)

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,74
2	Hệ số nợ/tài sản	0,56
3	Hệ số nợ/VCSH	1,28
4	Hệ số vay vốn/VCSH	0,67
5	Vòng quay tài sản (lần)	0,48
6	Hệ số sinh lời trên tổng tài sản (ROA)	6,2%
7	Hệ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE)	16%

3. Đánh giá các mặt hoạt động:

3.1 Hoạt động kinh doanh.

- Trong năm 2019, Hải Phát tập trung vào kinh doanh các căn hộ nhà ở xã hội và thương mại còn lại của dự án NOXH Phú Lãm - The Vesta, tập trung đẩy mạnh công tác kinh doanh căn hộ dự án Roman Plaza và thu hồi công nợ của các nhà đầu tư thứ cấp và khách hàng. Nhìn lại hoạt động kinh doanh năm 2019, có thể nói công tác kinh doanh tạo được đột phá và đã hoàn thành vượt kế hoạch đề ra. Dự án The Vesta, bán hết cơ bản căn hộ thương mại và nhà ở xã hội, riêng đối với phần căn hộ nhà ở xã hội cho thuê đã có giải pháp đột phá, vừa thực hiện cho thuê được 361/384 căn đạt 94% tổng số căn hộ cho thuê và huy động được dòng tiền tốt trong bối cảnh khách hàng rất e ngại về việc thay đổi chính sách pháp luật do thời gian thực hiện hợp đồng dài. Công ty đã thực hiện bàn giao được **1.606 sản phẩm đạt 100% so với kế hoạch năm**, đem lại doanh thu cho hoạt động kinh doanh bất động sản là **3.431,9 tỷ đồng, đạt 87,42 % kế hoạch năm**. Các sản phẩm bàn giao chủ yếu của dự án The Vesta - Phú Lãm, dự án Roman Plaza dự án Phú Lương, dự án Thuận An Central Lake.
- Dự án Roman Plaza, Dự án The Vesta và Dự án Phú Lương do thời gian thực hiện dự án kéo dài và gói hỗ trợ lãi suất 30.000 tỷ không còn hiệu lực nên tỷ suất lợi nhuận ghi nhận trên doanh thu thấp so với kỳ vọng.

3.2 Công tác triển khai xây dựng.

- Hải Phát đã hoàn thành cơ bản các mục tiêu về triển khai xây dựng các dự án để bàn giao cho khách hàng theo kế hoạch 2019. Cụ thể: hoàn thành 02 tòa cuối cùng V7&V8 của Dự án NOXH Phú Lãm - The Vesta; Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ Hải Phát Plaza - Roman Plaza hoàn thành thi công 100% phần căn hộ; Dự án Khu đô thị mới Phú Lương cũng đã hoàn thành những dãy biệt thự cuối cùng.

3.3 Hoạt động đầu tư.

- Do các chính sách pháp luật của Nhà nước về khung pháp lý đối với sản phẩm căn hộ condotel và sự chậm trễ trong việc phê duyệt thủ tục của chính quyền địa phương, do vậy công ty đã tiến hành chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần S.E.A Thuận Phước và Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Minh để cơ cấu lại danh mục đầu tư và phù hợp với mục tiêu phát triển của Công ty.
- Trong năm đã thực hiện đấu giá đất thành công hai dự án là dự án Khu dịch vụ thương mại phía bắc sân bay Tuy Hòa tại Phú Yên có quy mô 1,4ha và khu công viên 1,2ha ngay sát Khu dịch vụ thương mại, tạo ra một lợi thế thương mại đáng kể. Bên cạnh đó, hoàn thành lập nhiệm vụ quy hoạch 1/500 & họp xin ý kiến cộng đồng khu dân cư hai dự án An Bình 1 và An Bình 2 (Cần Thơ) theo mục tiêu đặt ra của năm 2019.
- Dự án BT Hà Đông sau khi ký hợp đồng BT và được trao giấy chứng nhận đầu tư, Công ty đã thực hiện phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và nhận bàn giao mốc giới để triển khai giải phóng mặt bằng. Đồng thời một trong 06 dự án đối ứng với quy mô 70ha cũng đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, chuẩn bị triển khai công tác giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, công tác triển khai đầu tư dự án BT Hà Đông và các dự án đối ứng đã không thực hiện theo kế hoạch đã đề ra do tạm dừng theo Văn bản số 26/UBND-ĐT ngày 20/08/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội để đợi các hướng dẫn cho Nghị định mới về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư

3.4 Công tác tài chính.

- Về mục tiêu tăng vốn điều lệ: Công ty đã làm việc với các đơn vị tư vấn như HSC, VCSC để lập phương án phát hành tăng vốn, tuy nhiên, hiện đang phải giãn tiến độ triển khai hoàn thiện việc tái cấu trúc tài chính cũng như pháp lý các dự án chờ khi thị trường tốt hơn sẽ tiếp tục thực hiện. Mục tiêu phát hành trái phiếu cũng gặp vấn đề tương tự, do vậy, trong năm 2019 chỉ phát hành thành công 166 tỷ đồng.

3.5 Các công tác khác.

- *Đối với công tác nhân sự:* thực hiện tái cấu trúc lại mô hình hoạt động công ty phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ thực hiện ban hành mới hoặc điều chỉnh các quy chế, quy định hoạt động kèm với quy chế trả lương và đánh giá năng suất lao động nhằm hoàn thiện thể chế hoạt động của từng bộ phận, lĩnh vực và thu hút tuyển dụng, tăng cường sự gắn bó của người lao động có chất lượng nhưng cũng sàng lọc được nhân sự kém chất lượng.

- *Đối với công tác quản lý vận hành sau đầu tư:* thực hiện thành lập các Ban quản trị theo quy định của Pháp luật ngay sau khi Công ty thực hiện bàn giao nhà ở cho khách hàng. Những vấn đề nổi cộm của công tác quản lý vận hành như tranh chấp giữa Chủ đầu tư với khách hàng về diện tích chung riêng, sở hữu chung, sở hữu riêng, bàn giao quỹ bảo trì hay công tác quản lý vận hành vẫn luôn thường trực và phát sinh theo từng dự án.
- *Đối với công tác IR:* thực hiện tiếp xúc với các quỹ, các nhà đầu tư hay tham dự các sự kiện gặp gỡ các nhà đầu tư thường niên để gia tăng cơ hội tiếp xúc cũng như quảng bá về công ty để làm tăng sự quan tâm thu hút của các nhà đầu tư với cổ phiếu HPX.
- *Đối với hoạt động PR:* duy trì các hoạt động thường niên với các báo và nhà báo phụ trách chuyên trang bất động sản và giải quyết khủng hoảng thông tin liên quan đến công ty và dự án do công ty triển khai. Điểm đáng lưu ý là một số đơn vị không có vốn góp của công ty nhưng vẫn mang tên Hải Phát nên việc khủng hoảng thông tin do ảnh hưởng tiêu cực từ các đơn vị đó là khá nặng nề.

PHẦN II: DỰ KIẾN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

I. Những cơ hội và thách thức:

1. Cơ hội.

- **Tăng trưởng tầng lớp trung lưu và nhu cầu nhà ở Việt Nam**
Việt Nam được đánh giá là một trong số ít các quốc gia duy trì tốc độ tăng trưởng cao trong những năm vừa qua, dẫn đến gia tăng số lượng người ở tầng lớp trung lưu. Ghi nhận dự báo của nhiều chuyên gia và các tổ chức, năm 2020 Việt Nam sẽ có khoảng 33 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu trên tổng số hơn 90 triệu dân, tập trung nhiều tại các khu đô thị lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bình Dương... Đây được coi là nhóm đối tượng chính có nhu cầu thực đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở tại các khu đô thị lớn cũng như nhu cầu thuê căn hộ đối với các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng.
- **Kỳ vọng về đầu tư cơ sở hạ tầng**
Đầu tư cơ sở hạ tầng là lực đẩy quan trọng cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam. Xuất phát từ nhiều lý do khách quan và chủ quan, trong hai năm 2018 và 2019, chỉ tiêu ngân sách cho đầu tư cơ sở hạ tầng đã chứng lại bất chấp lượng lớn các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Theo dự báo của World Bank, nhu cầu đầu tư cho phát triển hạ tầng bền vững của Việt Nam vào khoảng 25 tỷ USD mỗi năm. Bên cạnh đó, do dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp trên toàn thế giới làm kinh tế trong nước bị ảnh hưởng mạnh mẽ trong các tháng đầu năm

2020 nên Chính phủ Việt Nam quyết định phải đẩy mạnh đầu tư công và điều chỉnh chính sách cho tín dụng bất động sản để khôi phục nền kinh tế do hậu quả của dịch Covid 19. Bên cạnh nguồn chi từ Ngân sách nhà nước, trong những năm qua, hình thức hợp tác đầu tư công tư PPP đã được thúc đẩy mạnh mẽ và được coi là giải pháp hiệu quả giúp giải quyết vấn đề thiếu hụt nguồn vốn để phát triển.

2. **Khó khăn.**

- Quỹ đất phát triển các dự án bất động sản ngày càng giảm, các doanh nghiệp bất động sản đua nhau tìm kiếm các dự án để nhận chuyển nhượng tạo quỹ đất để triển khai. Tuy nhiên năm 2020 và 2021 là năm chuyển tiếp giữa các nhiệm kỳ, do đó việc tìm kiếm được các dự án có đủ pháp lý để triển khai là rất khó khăn.
- Thị trường ngày càng thu hẹp, đối thủ cạnh tranh cũng không ngừng lớn mạnh và đa dạng, việc duy trì cũng như mở rộng thị trường đòi hỏi hướng đi và cách làm phải có sự điều chỉnh cho phù hợp.
- Một trong số những khó khăn hàng đầu của các chủ đầu tư phát triển bất động sản trong thời gian vừa qua là việc hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ, gây khó khăn cho các nhà phát triển trong việc tiếp cận nguồn đất để triển khai dự án.
- Công tác quy hoạch, thỏa thuận cơ chế đền bù, phê duyệt dự án đều bị siết chặt bất chấp nhu cầu đầu tư cao. Việc khó áp dụng các quy định của pháp luật vào thực tiễn cũng là một trong những bất cập gây khó khăn cho các chủ đầu tư.
- Nguy cơ vỡ thị trường bất động sản căn hộ khách sạn (condotel) do sự phá vỡ các cam kết về thời điểm kinh doanh và chính sách lợi nhuận của các chủ đầu tư các căn hộ khách sạn ví dụ như Chủ đầu tư dự án The Empire (Cocobay), Chủ đầu tư dự án FLC Quy Nhơn... do số lượng sản phẩm cung ra thị trường nhiều, phương thức quản lý vận hành chưa phù hợp với mục đích nghỉ dưỡng dẫn đến tỷ lệ lấp đầy thấp. Ngoài ra, các dự án condotel đang gặp khó khăn trong việc kinh doanh do các nhà đầu tư và khách hàng hoài nghi về cơ sở pháp lý quyền sở hữu.
- Ngân hàng Nhà nước (NHNN) sẽ tiếp tục tập trung thực hiện các giải pháp điều hành tín dụng trọng tâm, thắt chặt cho vay tín dụng Bất động sản, tăng cường công tác thanh tra giám sát và giảm tỷ lệ cho vay trung hạn và đồng thời tăng hệ số rủi ro do lĩnh vực kinh doanh bất động sản bị đánh giá là ngành nghề rủi ro cao. Thêm vào đó, năm 2020 là thời gian chuyển tiếp giữa các nhiệm kỳ của Đảng cộng sản Việt Nam khiến càng nhà đầu tư e ngại trong bối cảnh nền kinh tế - chính trị, thị trường tài chính - tiền tệ hiện nay.
- Dịch bệnh COVID - 19 bùng phát từ tháng 1/2020 đến hết tháng 4/2020 đã lây lan nhanh không ngừng tại hơn 200 nước và vùng lãnh thổ và được WHO công bố ở mức nguy hiểm và là đại dịch toàn cầu. Các nước có nền kinh tế phát triển trên

thế giới như Mỹ, Anh, Nhật, Italia và các nước Châu Âu là các nước có tỷ lệ người mắc bệnh và chết cao phải thực hiện việc giãn cách xã hội, đóng cửa biên dẫn đến nền kinh tế bị đình trệ và ảnh hưởng trầm trọng. Trung Quốc thực hiện phong tỏa tại thành phố Vũ Hán nơi có nhiều nhà máy, công xưởng cung cấp cho các chuỗi cung ứng trên toàn thế giới dẫn đến thiệt hại có thể lên đến hơn 160 tỷ USD, theo lời của Global Times. Các biện pháp giãn cách, cách ly và phong tỏa xã hội được thực hiện trong thời gian bùng phát dịch bệnh đã làm thay đổi hành vi của người dân và người tiêu dùng, làm thay đổi việc nhận diện khách hàng mục tiêu cũng như nhu cầu về hàng hóa, sản phẩm..

II. Xác định mục tiêu trọng tâm của kế hoạch năm 2020:

1. Mục tiêu.

Mục tiêu HPX năm 2020 là:

- *Lợi nhuận sau thuế hợp nhất từ 350 -:- 400 tỷ đồng.*
- *Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận để lại với tỷ lệ 15% Vốn điều lệ hiện hữu và phát hành riêng lẻ để gia tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô.*
- *Đảm bảo an toàn hoạt động, đảm bảo thanh khoản tốt.*

2. Các định hướng

- 2.1 Tập trung mọi nguồn lực tìm kiếm dự án để nhận chuyển nhượng hoặc đấu giá với tiêu chí đem lại kết quả kinh doanh ngắn hạn trong 3 năm tiếp theo.
- 2.2 Các dự án đã đưa vào danh mục chuyển nhượng cần phải đạt những điều kiện pháp lý tối thiểu về việc sở hữu đất (được giao đất) và/hoặc giá trị sinh lời trong tương lai (quy hoạch 1/500 được duyệt). Do vậy, cần tập trung để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án này để có thể chuyển nhượng dự án trong thời gian theo đúng mục tiêu về thời gian.
- 2.3 Cân đối nguồn tài chính để Hải Phát Land thực hiện đầu tư kinh doanh sản phẩm ngắn hạn nhằm tạo ra lợi nhuận để đóng góp hơn nữa vào kết quả sản xuất kinh doanh của Hải Phát.
- 2.4 Xác định dự án trọng tâm và tập trung tối đa nguồn lực để thực hiện thủ tục đầu tư để có quỹ đất sạch và dự án triển khai trong các năm 2021 và các năm tiếp theo.
- 2.5 Cân đối tài chính cho các khoản nợ đến hạn, cơ cấu lại nguồn lực, nợ vay và xử lý dứt điểm việc rút vốn hợp tác để thu mua quỹ đất tại các dự án không đặt trọng tâm để tập trung nguồn lực cho các dự án mục tiêu.
- 2.6 Xây dựng phương án đền bù & giải phóng mặt bằng với các pháp nhân có chức năng hoạt động phù hợp theo các quy định pháp luật và chuẩn mực kế toán để đảm bảo chi phí đền bù & giải phóng mặt bằng là tối ưu và được thừa nhận là chi phí hợp lệ của dự án.

2.7 Xây dựng hệ sinh thái bất động sản & tăng cường quản lý vốn góp. Trong đó, chú trọng đẩy mạnh và hoàn thiện lĩnh vực xây lắp tại Cienco 5 thông qua việc nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp.

III. Kế hoạch năm 2020:

1. Kết quả kinh doanh dự kiến.

- Tổng doanh thu: Từ 1.600 -:- 2.000 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 1.100 -:- 1.500 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: Từ 350 -:- 400 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 300 -:- 330 tỷ đồng.

2. Chỉ tiêu cần phải đạt được.

- *Đối với công tác đầu tư:* Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và thủ tục đầu tư các dự án An Bình 1&2, Mai Pha và Dự án Đồng Quang để đảm bảo các dự án này có thể triển khai thực hiện theo phân kỳ trong năm 2021, 2022. Trong đó Dự án Khu đất 5ha Phú Hải - Phan Thiết có thể được khởi công vào tháng 10/2020;
- *Đối với công tác triển khai:* Hoàn thành việc xây dựng công trình dự án 1,4ha Phú Yên, công tác quyết toán và nghiệm thu đưa vào sử dụng các dự án đã hoàn thành bao gồm: dự án The Pride, dự án Tân Tây Đô, dự án The Vesta, dự án Phú Lương và dự án Roman Plaza; triển khai đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thuộc dự án Công viên Fidel thành phố Đông Hà - Quảng Trị với quy mô 1,1ha đất thương mại;
- *Đối với hoạt động M&A:* Tập trung tìm kiếm các dự án đầu tư, kinh doanh ngắn hạn. Mục tiêu phải tìm được ít nhất 02 dự án để có thể triển khai kinh doanh ngắn hạn chuyển nhượng, thu hồi vốn hợp tác đầu tư tại một số dự án.
- *Đối với hoạt động kinh doanh:* Tập trung công tác kinh doanh dự án 1,4ha Phú Yên, Đông Hà - Quảng Trị và toàn bộ hàng tồn dự án Roman Plaza.

3. Các giải pháp.

Trên cơ sở hiện trạng về kinh tế - chính trị giai đoạn 2020-2021 và nội lực của HPX cũng như mục tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và 2021, dự kiến thực hiện các giải pháp sau:

3.1 Xác định mục tiêu ưu tiên phát triển phù hợp với nguồn lực và tình hình kinh tế - chính trị trong giai đoạn 2020 - 2021; các dự án trọng tâm cần hoàn thiện thủ tục đầu tư để đủ điều kiện triển khai cho năm 2021 và các năm tiếp theo để có nguồn lực trả nợ; tập trung hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án An Bình 1&2, Mai Pha – Lạng Sơn, Tây Nam An Khánh, Đồng Quang, Seahara Bình Thuận và dự án BT đường trục phía Nam.

- 3.2 Xác định mục tiêu, phương thức thoái vốn và tăng vốn ở một số công ty con, công ty liên kết, cụ thể:
- Nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô theo phương thức và thời điểm phù hợp, đồng thời thực hiện tái cấu trúc tại Tổng công ty Công trình giao thông 5 - CTCP;
 - Điều chỉnh tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Hải Phát (Hải Phát Land);
 - Thoái vốn tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (HPH Nha Trang) - TM1;
- 3.3 Cơ cấu lại nguồn lực tài chính để đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ các năm 2020 - 2021, bao gồm:
- Rà soát lại các nghĩa vụ nợ và tài sản đảm bảo, tiến hành cơ cấu tài sản và nghĩa vụ nợ cho phù hợp.
 - Giảm sự lệ thuộc vào các khoản vay ngắn hạn.
 - Chuyển nhượng các dự án không còn phù hợp mục tiêu và cân đối tài chính.
- 3.4 Cấu trúc lại bộ máy hoạt động phù hợp với tình hình hiện tại của HPX.
- 3.5 Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý, tăng cường hệ thống kiểm soát và tối ưu hóa hệ thống phù hợp với sự thay đổi sau đại dịch Covid - 19.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VP.TGD.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Đoàn Hòa Thuận

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