

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
Số 60 /BC-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2020*

**BÁO CÁO**  
**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019**  
**VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2020**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2020 về hoạt động của HĐQT năm 2019 và kế hoạch năm 2020, cụ thể như sau:

**I. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2019.**

**1. Hoạt động của Hội đồng quản trị.**

Thực hiện quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức họp định kỳ 04 lần, đồng thời tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng quản trị để thông qua các Nghị quyết/Quyết định phục vụ cho công tác quản trị, hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

Hội đồng quản trị đã ban hành tổng cộng 83 Nghị quyết, Quyết định. Trong đó thông qua nhiều chủ trương, quyết định quan trọng đối với định hướng phát triển và hoạt động của Công ty như: Chủ trương đầu tư các Dự án lớn; xây dựng triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; kiện toàn bộ máy tổ chức, cơ cấu nhân sự trong toàn Công ty; tiếp tục chỉ đạo thực hiện việc tái cấu trúc các công ty con, công ty thành viên, công ty liên kết,...

Các quyết định của HĐQT được xây dựng trên nguyên tắc tập thể, thống nhất ý chí của tất cả các thành viên, đảm bảo tính khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.

HĐQT đã thường xuyên theo dõi, đánh giá và kiểm soát tình hình hoạt động và quản lý của Công ty. Tham gia các cuộc họp với Ban Tổng giám đốc về các nội dung quan trọng trong công tác điều hành hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

**2. Hoạt động của các thành viên HĐQT.**

Trong năm 2019, HĐQT đã thực hiện việc phân cấp/phân quyền, giao quyền chủ động nhiều hơn cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, tạo sự chủ động cho Chủ tịch Hội đồng trong tổ chức chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Từng thành viên HĐQT Công ty với tinh thần trách nhiệm cao, đã nỗ lực, tập trung trí tuệ tập thể để hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp.

### **3. Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.**

Hội đồng quản trị đã tiến hành thành lập một số Tiểu ban trực thuộc HĐQT để giúp HĐQT trong một số lĩnh vực về chiến lược đầu tư và kiểm toán nội bộ. Các Tiểu ban của HĐQT hoạt động tích cực trong việc thẩm định các phương án đầu tư, các giải pháp liên quan đến nhân sự chủ chốt, kiểm toán nội bộ, kiểm tra tính tuân thủ của Ban Điều hành nhằm nâng cao năng lực quản trị, điều hành của Bộ máy Công ty,

### **4. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.**

Trên cơ sở quy định của pháp luật hiện hành, quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty, HĐQT đã cùng với Ban kiểm soát (BKS) có những hoạt động giám sát cụ thể như: Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019; Giám sát thực hiện nội dung các nghị quyết ĐHĐCĐ và nghị quyết HĐQT đã được ban hành; Giám sát thực hiện hoạt động điều hành, quản lý của Ban TGD nhằm thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra; Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo kịp thời, minh bạch theo đúng quy định pháp luật có liên quan;

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo kịp thời việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh, Quản trị rủi ro, Hoạch định nguồn nhân lực. HĐQT đã thẳng thắn thảo luận, trao đổi với Ban TGD thông qua các cuộc họp HĐQT, giao ban Ban Tổng giám đốc định kỳ và trao đổi bằng nhiều hình thức, phương tiện khác như điện thoại, thư điện tử,... nhằm đảm bảo tính kịp thời, hiệu quả và hiệu lực đối với công tác điều hành của Ban TGD.

### **5. Thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị.**

Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2019 ngày 29/03/2019 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại phiên họp thường niên năm 2019 tổng thù lao của HĐQT là 6.000.000.000 đồng.

Thực tế, tổng thù lao chi trả cho các thành viên HĐQT trong năm 2019 là 5.856.670.000 đồng.

## **II. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.**

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo triển khai toàn diện và kịp thời Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do quy định của pháp luật và chính sách của Nhà nước liên quan tới triển khai thực hiện các dự án theo hình thức đối tác công tư, dự án BT phát sinh nhiều bất cập, vướng mắc; tăng trưởng

tín dụng thấp đặc biệt là nguồn tín dụng cho hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản ngày càng thắt chặt; Nguồn vốn FDI đầu tư vào bất động sản đạt 3,88 tỷ USD, giảm một nửa so với năm 2018.... Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp để vượt qua khó khăn, nỗ lực phấn đấu duy trì hiệu quả kinh doanh và đạt được một số kết quả cụ thể như sau:

- Hải Phát được lựa chọn là nhà đầu tư/chủ đầu tư một số các Dự án với quy mô lớn như: Dự án Khu đô thị mới Mai Pha - Thành phố Lạng Sơn có quy mô 91,73ha (trong đó Hải Phát là đại diện liên danh chủ đầu tư), Dự án Khu đô thị mới An Bình (Khu 1 và Khu 2) tại quận Minh Kiều - Thành phố Cần Thơ có quy mô 220ha và Trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất 1,4ha tại Thành phố Tuy Hòa - Tỉnh Phú Yên và Khu đất 1,15ha tại Trung tâm công viên Fidel Thành phố Quảng Trị - Tỉnh Quảng Trị.

- Công ty đã mở rộng thị trường kinh doanh vào khu vực phía Nam như: Cần Thơ, Bình Thuận, Phú Yên, Quảng Trị.

Doanh thu năm 2019 của Công ty mẹ đạt 3.933 tỷ đồng, hợp nhất đạt 3.908 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt 306 tỷ đồng và hợp nhất đạt 453 tỷ đồng. Lợi nhuận năm 2019 đạt được là tương đương năm 2018.

Doanh thu từ hoạt động BĐS của Công ty mẹ là 3.522 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 89,5% tổng doanh thu, tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019.

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2019 không hoàn thành so với kế hoạch. Tuy nhiên kết quả hoạt động như trên là nỗ lực rất lớn của Ban TGD trong công tác điều hành trong điều kiện nhiều biến động, thách thức và chịu nhiều ảnh hưởng đến từ các yếu tố vĩ mô, chính sách, quy định pháp luật, đặc biệt là chính sách liên quan tới các dự án đối tác công tư/dự án BT và kể cả về nguồn vốn,... Ban TGD đã triển khai và thực hiện tốt, đầy đủ các công việc theo các Nghị quyết HĐQT nhằm thực hiện kế hoạch kinh doanh 2019 đã được đề ra tại ĐHĐCĐ 2019.

### **III. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2020.**

#### **1. Định hướng chiến lược kinh doanh**

Định hướng dài hạn của Hải Phát vẫn tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh mũi nhọn là đầu tư các dự án bất động sản, đảm bảo doanh thu phân khúc sản phẩm bất động sản đô thị và bất động sản nghỉ dưỡng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu doanh thu của Công ty, tạo lập quỹ đất cho phát triển dài hạn.

#### **2. Mục tiêu kinh doanh năm 2020.**

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

### 3. Nhiệm vụ trọng tâm

- (i) Tập trung giải quyết tồn tại và bàn giao dứt điểm các dự án đang triển khai trước năm 2019 đồng thời ưu tiên nguồn lực thực hiện giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện các Dự án lớn đã được giao chủ đầu tư như dự án Mai Pha, dự án Phú Hải,...
- (ii) Đẩy mạnh và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư có quy mô lớn, tiềm năng như dự án Tây Nam An Khánh, Dự án Đồng Quang,...
- (iii) Tận dụng các cơ hội đầu tư và lợi thế của doanh nghiệp đẩy mạnh và quyết liệt hơn trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư và ưu tiên nguồn lực cho các dự án đầu tư đủ điều kiện pháp lý triển khai trong ngắn hạn thu hồi vốn nhanh.
- (iv) Xác định năm 2020 là năm thực sự khó khăn đối với nền kinh tế thế giới, Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng khi mà cả thế giới đang phải đương đầu với bệnh dịch viêm phổi chủng loại mới Covid-19 và gánh chịu hậu quả nặng nề từ dịch bệnh gây ra. Các nền kinh tế lớn như Trung Quốc, Anh, Pháp, Mỹ, Tây Ban Nha.... hoàn toàn bị tê liệt do phải tập trung toàn lực để đối phó với dịch bệnh. Thị trường bất động sản vốn đã gặp nhiều khó khăn sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn và thị trường tiêu thụ nhất là thị trường bất động sản nghỉ dưỡng. Do vậy Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo công ty các biện pháp tháo gỡ khắc phục khó khăn, thích nghi với điều kiện hoàn cảnh mới để tạo cơ hội mới, cụ thể:
  - Khai thác tối đa nguồn lực hiện có của Công ty kể cả nhân lực, vật lực, quỹ đất dự án hiện có.
  - Tận dụng lợi thế về quỹ đất lớn, hệ sinh thái hoàn thiện tiếp tục nghiên cứu cơ hội đầu tư các dự án có quy mô lớn nhằm tạo lập quỹ đất cho phát triển dài hạn tại một số thị trường mới nổi, có tiềm năng phát triển bất động sản với chi phí giá vốn hợp lý tại một số tỉnh thành như: Thái Bình, Nam Định, Thanh Hóa, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai, Cần Thơ, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu.
  - Tăng cường hơn nữa trong công tác quản lý điều hành, kiểm soát hoạt động đầu tư, thi công các dự án.
  - Tiếp tục phát triển và hoàn thiện mô hình kinh doanh độc lập cho các công ty con, đẩy mạnh phân cấp phân quyền cho cán bộ lãnh đạo các cấp, đồng thời các công ty con sẽ hoạt động dưới định hướng về chiến lược rõ ràng của Công ty mẹ, để phát huy tối đa sự phát triển của một hệ sinh thái đồng nhất. Xác định yếu tố con người có vai trò vô cùng quan trọng, đặc biệt là người lãnh đạo trong hệ thống.

- **Đẩy mạnh công tác quản trị theo định hướng “chuẩn hóa” các quy trình, tiêu chuẩn, tiếp tục tinh gọn bộ máy để tăng năng suất lao động. Chú trọng hơn nữa trong việc gắn kết các cá nhân trong hệ thống thành một thể thống nhất và xây dựng, quảng bá văn hóa doanh nghiệp trên nền tảng những giá trị cốt lõi sẵn có.**
- **Xây dựng riêng thương hiệu cho từng phân khúc sản phẩm mang dấu ấn và thương hiệu HẢI PHÁT.**

#### 4. Các tiểu ban trực thuộc HĐQT.

- Hoàn thiện nhân sự; Xây dựng chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm cho hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ, Ban Chiến lược trực thuộc HĐQT do thành viên HĐQT độc lập làm Trưởng Ban.
- Chức năng, nhiệm vụ của các Ban trực thuộc HĐQT được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trong năm 2020, HĐQT sẽ tiếp tục duy trì chế độ họp định kỳ theo Quý và tổ chức các phiên họp bất thường khi cần thiết cũng như thông qua quyết định của HĐQT dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên HĐQT, cũng như tham dự một số cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc để có những chỉ đạo kịp thời. HĐQT tiếp tục phát huy vai trò của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT để tham mưu cho HĐQT liên quan đến nhân sự cấp cao; Chiến lược kinh doanh và hoạt động đầu tư; Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thông qua hoạt động kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn.

Trên đây là báo cáo về công tác quản trị năm 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. HĐQT cam kết sẽ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng để đáp ứng sự mong đợi của cổ đông, đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Thay mặt HĐQT, tôi xin trân thành cảm ơn các Quý vị Cổ đông đã tin tưởng, đồng hành và gắn bó cùng với Hải Phát trong những năm vừa qua, tạo điều kiện cho thành công của Hải Phát ngày hôm nay.

Chúc sức khỏe các Quý vị Cổ đông, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**Trân trọng cảm ơn./.**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**(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.