

*Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2021*

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2020 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 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021, cụ thể như sau:

### I. Kết quả thực hiện năm 2020 của Công ty.

#### 1. Kết quả các chỉ tiêu tài chính 2020.

*Đơn vị: đồng*

Chỉ tiêu	TH 2020 (riêng)	TH 2019 (riêng)	TH 2020/ TH 2019 (Riêng)	TH 2020 (HN)	TH 2019 (HN)	TH 2020/ TH 2019 (HN)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	800.567.762.205	3.522.160.952.173	23%	1.329.627.915.814	3.431.936.907.385	39%
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	800.567.762.205	3.522.160.952.173	20%	1.329.627.915.814	3.431.936.907.385	39%
3. Giá vốn hàng bán	640.035.042.777	3.149.071.046.562		990.130.932.451	2.920.546.951.023	
4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.532.719.428	373.089.905.611		339.496.983.363	511.389.956.362	
5. Doanh thu hoạt động tài chính	540.954.054.085	411.103.573.034		147.986.222.500	475.946.381.098	

Chỉ tiêu	TH 2020 (riêng)	TH 2019 (riêng)	TH 2020/ TH 2019 (Riêng)	TH 2020 (HN)	TH 2019 (HN)	TH 2020/ TH 2019 (HN)
6. Chi phí tài chính	216.800.581.571	130.763.137.154		214.734.429.599	130.867.040.443	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	200.605.472.802	114.148.746.847		194.625.426.154	114.252.650.136	
Phân lãi(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh				(889.206.465)	1.004.201.962	
7. Chi phí bán hàng	33.705.376.154	94.082.806.517		25.942.221.748	84.569.782.163	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.577.651.982	108.252.928.491		117.773.299.352	144.572.990.269	
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	371.403.163.806	451.094.606.483		128.144.048.699	628.330.726.547	
10. Thu nhập khác	26.100.480.074	2.312.870.314		29.262.106.318	8.251.284.731	
11. Chi phí khác	9.576.485.900	3.150.778.307		12.740.508.007	4.063.341.564	
12. Lợi nhuận khác	16.523.994.174	(837.907.993)		16.521.598.311	4.187.943.167	
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	387.927.157.980	450.256.698.490		144.665.647.010	632.518.669.714	
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.720.800.591	143.924.976.413		45.670.868.799	185.206.531.271	
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				1.383.299.000	(5.655.119.289)	
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	338.206.357.389	306.331.722.077	110%	97.611.479.211	452.967.257.732	22%

**Theo Kế hoạch 2020 đã được ĐHCĐ phê duyệt,**

- Doanh thu 2020 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.

Như vậy, năm 2020, nếu tính cả thu nhập từ hoạt động tài chính, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ. Tuy nhiên, chỉ tiêu về lợi nhuận hợp nhất không đạt kế hoạch đặt ra.

## **2. Nhận xét, đánh giá:**

### **2.1 Nhận xét chung.**

- Diễn biến bất ngờ của dịch bệnh Covid 19 năm 2020 khiến nền kinh tế trong nước và thế giới bị nhiều ảnh hưởng, thị trường bất động sản trong nước gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2020 là năm các địa phương tiến hành Đại hội Đảng, tình hình nhân sự chủ chốt tại các địa phương có nhiều biến động dẫn đến tiến độ chuẩn bị đầu tư các dự án bị ảnh hưởng.
- Công ty thiếu các dự án triển khai thi công, chi phí lãi vay không được vốn hóa vào các dự án dẫn đến chi phí tài chính tăng cao.

### **2.2 Công tác tái cấu trúc.**

Trong bối cảnh nền kinh tế gần như đóng băng do ảnh hưởng của Covid 19, Công ty đã tận dụng cơ hội, tiến hành tái cấu trúc lại toàn bộ doanh nghiệp, cụ thể:

- Cơ cấu, sắp xếp lại các Ban chức năng, xây dựng lại chức năng nhiệm vụ các bộ phận theo hướng tinh, gọn và chuyên nghiệp.
- Thành lập 2 công ty TNHH MTV Diamond IC và Topaz PM Việt Nam để chuyên nghiệp hóa công tác chuẩn bị đầu tư và quản lý dự án.
- Thành lập thêm công ty con có chức năng đầu tư là Công ty TNHH MTV Sapphire, đổi tên Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô thành Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby. Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Châu Sơn và Công ty IWG từ HPX sang Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby.
- Cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Châu Sơn, đang thực hiện các thủ tục pháp lý để đăng ký Châu Sơn làm công ty đại chúng, tiến tới niêm yết trên sàn Upcom.
- Giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Hải Phát Land từ 95,775% xuống còn 75.775%.
- Thoái vốn tại các công ty liên kết, có tỷ lệ sở hữu vốn thấp (Đại Đông Á, Đường Sắt...) để tập trung nguồn lực vào các công ty, lĩnh vực kinh doanh chính.

### **2.3 Công tác tài chính.**

- Trong năm 2020, Công ty đã hoàn thành 02 đợt chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2018, 2019 cho các cổ đông, qua đó nâng vốn điều lệ Công ty từ 1.999,9 tỷ lên 2.644,8 tỷ đồng.

- Công ty đã tiến hành cơ cấu các khoản nợ, trả khoảng 1.230 tỷ (bao gồm trả nợ tín dụng, trái phiếu, lãi vay), đồng thời vay mới khoảng 1.040 tỷ đồng thông qua phát hành trái phiếu, tài trợ dự án và vay vốn lưu động.

#### **2.4 Công tác chuẩn bị đầu tư và M&A.**

- Năm 2020 đã đấu thầu, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và trở thành Chủ đầu tư khu đô thị mới Mai Pha - Lạng Sơn, khu nghỉ dưỡng Vinh Mỹ - Huế, đấu giá thành công Khu đô thị số 5A Cao Bằng, khu đất 1,1ha Quảng Trị. Gần nhất vào tháng 3/2021, Công ty cũng đã trúng đấu giá khu đất 2,1ha tại khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- Dự án The Seahara Bình Thuận đã được UBND thành phố Phan Thiết phê duyệt QHCT 1/500.
- Dự án An Bình 1&2 đã được phê duyệt QHCT 1/500.
- Công ty cũng đang tiến hành xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án TM1 – Nha Trang và trình UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500 dự án Tây Nam An Khánh.

#### **2.5 Công tác triển khai.**

- Hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa vào sử dụng dự án Roman Plaza, các công trình còn lại của dự án The Vesta.
- Tiếp tục thi công dự án The Seahara Phú Yên và công viên 1,2ha tại Phú Yên.
- Hoàn thành quyết toán dự án Trâu Quỳ, Vạn Phúc 24h. Các dự án còn lại chưa hoàn thành quyết toán.

#### **2.6 Công tác kinh doanh.**

- Hoàn thành kinh doanh căn hộ dự án Roman, còn tồn một phần shophouse, duplex và thương mại.
- Hoàn thành kinh doanh dự án The Vesta.
- Tiến độ bán hàng dự án The Seahara Phú Yên chậm triển khai do tình hình dịch bệnh covid 19.

#### **2.7 Công tác quản lý vận hành.**

- Hoàn thành chuyển giao công tác quản lý vận hành dự án The Pride và The Vesta sang các Ban quản trị.
- Mặc dù còn một số vướng mắc liên quan đến công tác quản lý vận hành các dự án The Vesta, The Pride, Roman Plaza, tuy nhiên Công ty đã từng bước tháo gỡ, về cơ bản không để xảy ra những tranh chấp lớn giữa Chủ đầu tư và người dân.

## **II. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.**

## **1. Đánh giá tình hình 2021.**

### **1.1. Thuận lợi:**

- Năm 2020, mặc dù bị ảnh hưởng bởi dịch covid 19, nhưng do quyết liệt trong công tác phòng dịch, nền kinh tế Việt Nam vẫn đạt tốc độ tăng trưởng 2,91%, và là một trong số ít những nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới. Sang 2021, theo dự báo của ADB, Việt Nam tiếp tục được kỳ vọng sẽ có tốc độ tăng trưởng ấn tượng với mức tăng trưởng khoảng 6,8%.
- Lãi suất tiết kiệm trên thị trường hiện đang ở mức thấp sẽ khuyến khích dòng tiền hướng đến các kênh đầu tư có tỷ suất sinh lợi cao hơn như chứng khoán, bất động sản... Do vậy, thị trường bất động sản 2021 dự kiến sẽ tăng trưởng tốt. Thực tế, các tháng đầu năm 2021, thị trường bất động sản khởi sắc, sôi động, đặc biệt phân khúc đất nền.
- Tuyến cao tốc Bắc – Nam đang được gấp rút triển khai sẽ làm giảm thời gian đi lại giữa các địa phương, tạo đà thuận lợi cho bất động sản các địa phương phát triển.
- Công tác chuẩn bị đầu tư tại các dự án dự kiến sẽ được thúc đẩy do nhân sự tại các địa phương ổn định sau Đại hội Đảng toàn quốc diễn ra vào T1/2021.
- Dự án The Seahara Bình Thuận và dự án Khu đô thị số 5A – Cao Bằng sẽ được triển khai trong năm 2021, tạo dòng thu cho Công ty.
- Tháng 3/2021, Công ty đã trúng đấu giá khu đất 2,1ha tại khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, giúp bổ sung dự án trong ngắn hạn.

### **1.2. Khó khăn:**

- Mặc dù tình hình dịch bệnh trong nước đã được kiểm soát nhưng trên thế giới dịch bệnh Covid 19 vẫn diễn biến phức tạp. Do vậy, thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng được dự báo sẽ còn nhiều khó khăn.
- Trong năm 2021, Công ty sẽ triển khai các dự án như khu đô thị số 5A Cao Bằng, Dự án The Seahara Bình Thuận, dự án 2,1ha tại Bắc Giang đồng thời phải thực hiện công tác GPMB tại các dự án Mai Pha, An Bình 1&2. Do vậy, nhu cầu dòng tiền chi cho các dự án năm 2021 là tương đối lớn.

## **2. Các chỉ tiêu kế hoạch 2021.**

Mục tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong 2021, cụ thể như sau:

- Doanh thu hợp nhất từ 1.500 -:- 1.600 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ khoảng 1.000 -:- 1.500 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất từ 370 -:- 390 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 350 -:- 370 tỷ đồng.

## **3. Một số nhiệm vụ trọng tâm 2021.**

### **3.1 Công tác chuẩn bị đầu tư và M&A.**

- Hoàn thành chuẩn bị đầu tư, đủ điều kiện khởi công dự án Cao Bằng vào tháng 4/2021, khởi công thấp tầng dự án 5ha Bình Thuận vào tháng 5/2021.
- Hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án 2,1ha tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, đủ điều kiện khởi công vào tháng 8/2021.
- Tổ chức GPMB theo phân kỳ đầu tư các dự án Mai Pha, An Bình 1&2, Vinh Mỹ, 198ha (phần tái định cư và đường giao thông cho khu dân cư hiện hữu).
- Tìm kiếm, tham gia đấu giá các dự án có thể triển khai và mang lại doanh thu trong ngắn hạn 2021-2022 tại các địa phương như Lào Cai, Hà Nội, Quảng Ninh, Bắc Giang...
- Thực hiện M&A các dự án nằm trong danh mục đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

### **3.2 Công tác tài chính kế toán và tái cấu trúc.**

- Cân đối nguồn trả nợ các khoản tín dụng, trái phiếu đến hạn trong năm 2021.
- Thu xếp nguồn vốn cho công tác chuẩn bị đầu tư, đấu giá, M&A và triển khai các dự án.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc vốn tại các công ty con, công ty liên kết, hoàn thành thủ tục đăng ký Châu Sơn thành công ty đại chúng và niêm yết trên sàn Upcom.
- Cân đối nguồn vốn phục vụ hoạt động M&A và đấu giá các dự án ngắn, trung hạn.
- Thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với tỷ lệ dự kiến 15%.

### **3.3 Công tác triển khai.**

- Hoàn thành công tác thi công dự án 1,4ha.
- Tổ chức triển khai thi công các dự án Khu đô thị số 5A Cao Bằng, 5ha Bình Thuận, 2,1ha tại khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.
- Tổ chức nghiệm thu đưa vào sử dụng các dự án The Pride, Tân Tây Đô.
- Hoàn thành quyết toán các dự án The Pride, Tân Tây Đô, The Vesta, Roman Plaza.

### **3.4 Công tác kinh doanh.**

- Hoàn thành công tác bán hàng dự án Th Seahara Phú Yên, 1,1ha Quảng Trị.
- Tổ chức bán hàng các dự án The Seahara Bình Thuận, Khu đô thị số 5A Cao Bằng, 2,1ha tại khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.
- Hoàn thành công tác bán hàng, bàn giao các dự án Roman Plaza, Phú Lương.

### **3.5 Công tác quản lý vận hành.**

- Xử lý dứt điểm các vướng mắc giữa Chủ đầu tư và cư dân tại các dự án The Pride, The Vesta.
- Bàn giao công tác quản lý vận hành sang Ban Quản trị Roman Plaza.
- Tổ chức quản lý vận hành tại dự án The Seahara Phú Yên.

### **3.6 Công tác IR.**

- Đẩy mạnh công tác IR, tăng cường tiếp xúc các quỹ, nhà đầu tư để gia tăng nhận diện với mã cổ phiếu HPX.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động IR, cơ cấu, sắp xếp lại chuyên trang về hoạt động IR trên website Công ty.

## **4. Các giải pháp thực hiện:**

- 4.1. Tập trung nguồn lực cho công tác M&A các dự án ngắn hạn, trung hạn để đảm bảo đáp ứng dòng tiền cho hoạt động kinh doanh.
- 4.2. Đẩy nhanh hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án An Bình 1&2, Tây Nam An Khánh, Đồng Quang, Mai Pha. Triển khai công tác GPMB dự án Mai Pha, Vinh Mỹ và An Bình 1&2.
- 4.3. Tập trung nguồn lực hoàn thành các mục tiêu đối với các dự án trọng điểm gồm 5A Cao Bằng, The Seahara Bình Thuận, 2,1ha Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang, The Seahara Phú Yên và 1,1ha Quảng Trị.
- 4.4. Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp. Cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các công ty con theo hướng giảm tỉ lệ sở hữu vốn tại Châu Sơn, Hải Phát Land.
- 4.5. Thực hiện số hóa, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản trị doanh nghiệp.
- 4.6. Đa dạng mối quan hệ với các tổ chức tín dụng, hướng tới việc huy động nguồn vốn từ các tổ chức nước ngoài.
- 4.7. Đổi mới cách làm của hoạt động IR.

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 và các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch 2021.

**Trân trọng./.**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPTGD.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**(Đã ký)**

**Đoàn Hòa Thuận**