

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Ngày 02/07/2018, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định số **234/QĐ-SGDHCM** cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX) niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Theo dự kiến, ngày 24/07/2018 cổ phiếu của Hải Phát sẽ chính thức giao dịch với mã chứng khoán **HPX**.

Để giúp quý vị độc giả có thêm thông tin, HOSE xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của HPX trong thời gian qua.

PHẦN I: GIỚI THIỆU CHUNG

Tên gọi: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Tên công ty bằng tiếng Anh: Hai Phat Investment Joint Stock Company

Tên viết tắt: HAI PHAT INVEST

Mã chứng khoán: **HPX**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3208 0666

Fax: (024) 3208 0566

Website: www.haiphat.com.vn

Vốn Điều lệ: **1.500.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng)

Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: **150.000.000 cổ phiếu** (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu cổ phiếu)

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 11 tháng 01 năm 2018. Hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát có 03 công ty con, 03 công ty liên kết và 03 công ty có vốn góp khác.

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Được thành lập dựa trên ý tưởng kết nối kinh doanh và kết nối thế mạnh vượt trội của từng cổ đông sáng lập, với sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã từng bước đi lên, dần trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín lớn trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản tại Việt Nam.

Quá trình hình thành và phát triển của Hải Phát đã trải qua các cột mốc quan trọng sau đây:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập vào ngày 15/12/2003 với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát với vốn điều lệ ban đầu là 8 tỷ đồng;

Năm 2007, Công ty tăng vốn điều lệ từ 8 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng trên cơ sở vốn góp của các cổ đông hiện hữu và các cổ đông khác;

Năm 2008, đánh dấu bước ngoặt quan trọng của Công ty khi tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu và đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Phú và Tổ hợp thương mại và căn hộ The Pride thuộc Khu đô thị An Hưng;

Năm 2011, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng trên cơ sở

phát hành cho cổ đông hiện hữu để nâng cao tiềm lực tài chính thực hiện các Dự án có quy mô lớn trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các tỉnh, thành phố khác trên cả nước. Công ty triển khai thực hiện nhiều dự án lớn như: Khu nhà ở xã hội Phú Lãm, Khu đô thị mới Phú Lương;

Năm 2017, Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành và tập trung vào các khu vực kinh tế trọng điểm như: Bắc Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang. Trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn thành công hai đợt:

- Ngày 24/11/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ thành công từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (450 tỷ đồng). Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Thanh Hoá, Đà Nẵng, Nha Trang;
- Ngày 29/12/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (300 tỷ đồng).

Nhờ liên tục được bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu, cũng như sự tự chủ trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nên Công ty không ngừng mở rộng hoạt động sản xuất, đầu tư hiện đại hóa trang thiết bị kỹ thuật, tìm kiếm thị trường, đầu tư vốn vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết. Cùng với sự điều hành sáng suốt, uyển chuyển, nhạy bén của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và với sự đồng thuận của toàn thể Cán bộ nhân viên, Công ty đã tập trung mạnh nguồn lực, con người vào phát triển lĩnh vực tư vấn thiết kế giám sát, thi công xây dựng và kinh doanh Bất động sản.

Kết quả đầu tư đó đã tạo ra sự phát triển bền vững của Công ty trong thời gian qua mặc dù tình hình thị trường bất động sản có nhiều biến động.

2. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

Xây dựng nhà các loại

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Kinh doanh bất động sản

3. Danh sách công ty mẹ, các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Danh sách công ty con của Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2010. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 04 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 15 tháng 12 năm 2016.

Địa chỉ: 24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Vốn điều lệ đã thực góp: 62.500.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Ông Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 77,2% vốn điều lệ

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201728653 ngày 28 tháng 02 năm 2017 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 2 ngày 29 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

Địa chỉ: Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Vốn điều lệ đã thực góp: 79.200.000.000 đồng.

Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng thành viên

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 75% vốn điều lệ

Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn

Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2017. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 03 năm 2018.

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ đã thực góp: 645.298.893.381 đồng

Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Công ty

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 100% vốn điều lệ

Danh sách công ty liên kết của Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước

Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401373369 ngày 30 tháng 07 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 11 ngày 15 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Địa chỉ: 21 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ đã thực góp: 100.000.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 21% vốn điều lệ

Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP

Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101919 ngày 01 tháng 12 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 08 ngày 19 tháng 09 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Địa chỉ: Số 77 Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Vốn điều lệ đã thực góp: 439.000.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật:

Bạch Ngọc Du – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Nguyễn Văn Phương – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Lê Quang Vinh – Tổng Giám đốc.

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 38,68% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á

Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102391289 ngày 11 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 16 ngày 02 tháng 02 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ đã thực góp: 160.000.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Lê Tiến Hùng – Chủ tịch hội đồng quản trị

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 35% vốn điều lệ

Các Công ty có vốn góp khác

Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong

Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107657207 cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2016 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 05 ngày 05 tháng 04 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ đã thực góp: 10.150.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Phạm Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng thành viên

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 10% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106814873 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 04 năm 2015. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất thay đổi lần thứ 05 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Địa chỉ: Tầng 2 - CT2, The Pride Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ đã thực góp: 800.000.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Đỗ Quý Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 13,76% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 8 năm 2011, thay đổi lần thứ 03 ngày 13 tháng 09 năm 2013.

Địa chỉ: Tầng 7, tòa nhà số 9, đường Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ đã thực góp: 50.000.000.000 đồng

Người đại diện pháp luật: Cao Đăng Phúc – Giám đốc

Tỷ lệ vốn góp của Công ty: 10% vốn điều lệ

4. Cơ cấu cổ đông

Theo Sổ cổ đông chốt ngày 14/05/2018, công ty có 319 cổ đông trong đó có 3 cổ đông lớn nắm giữ 56,77% vốn cổ phần, trong đó gồm có 1 tổ chức nước ngoài và 2 cá nhân trong nước, còn lại là 312 cổ đông cá nhân trong nước nắm giữ 27,36% vốn cổ phần và 3 tổ chức nước ngoài nắm giữ 6,26% vốn cổ phần.

PHẦN II. VÀI NÉT VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

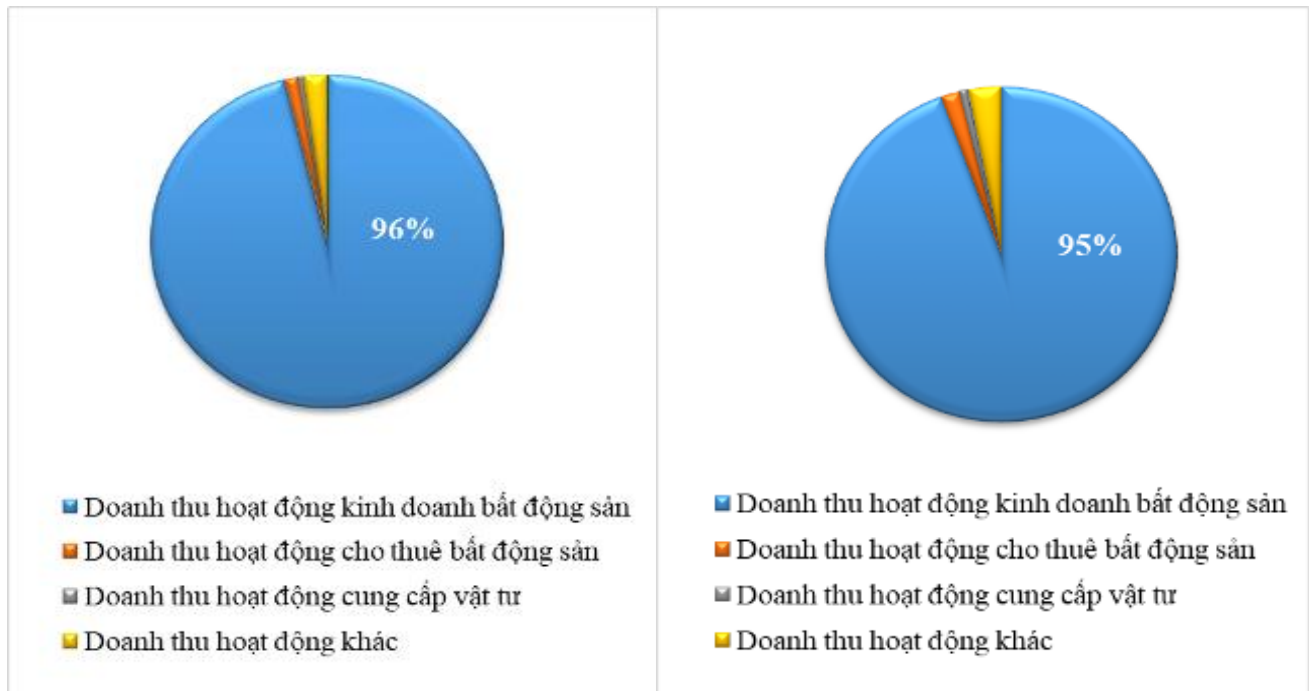
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty gồm: kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác bất động sản sau đầu tư (cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, cơ sở giáo dục...) và các hoạt động khác. Trong đó, hoạt động chính của Công ty là: kinh doanh bất động sản.

Cơ cấu doanh thu công ty mẹ và hợp nhất năm 2017

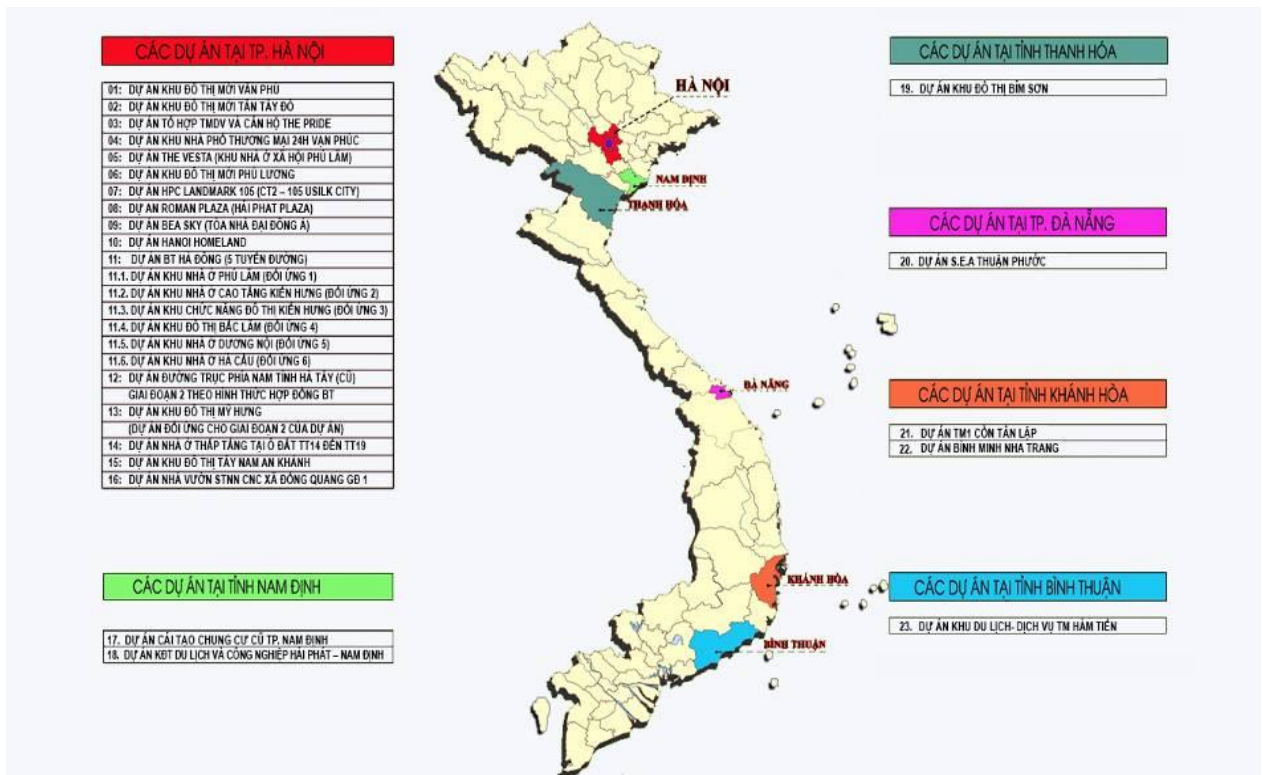
Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ năm 2017

Cơ cấu doanh thu Công ty hợp nhất năm 2017



a. Hoạt động kinh doanh Bất động sản

Hoạt động này bao gồm đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, khu dân cư, khu nghỉ dưỡng, môi giới bất động sản...



Các dự án tiêu biểu Công ty đã thực hiện

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư của Hải Phát (Tỷ đồng)	Lợi nhuận (Tỷ đồng)
1	Dự án Khu đô thị Văn Phú (Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng đất có hạ tầng để đầu tư dự án) tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích đất: 5,0 ha, bao gồm 516 căn nhà biệt thự và nhà liền kề, cao 03-05 tầng.	Quý 1/2007- Quý 4/2010	650	100
2	Dự án Khu đô thị Tân Tây Đô (Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng đất có hạ tầng để đầu tư dự án) tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.	Diện tích: 5,24 ha, bao gồm nhà liền kề, biệt thự với diện tích đất 36.327 m2 gồm 359 căn nhà ở cao 03-05 tầng; Hỗn hợp cao tầng với diện tích đất 16.072 m2 gồm 03 tòa tháp cao 25 tầng 944 căn hộ.	Quý 1/2010- Quý 4/2014	1.590	250

STT	Dự án	Quy mô thực hiện	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư của Hải Phát (Tỷ đồng)	Lợi nhuận (Tỷ đồng)
3	Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ THE PRIDE (TTDV 02) Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích: 2,9 ha, bao gồm 01 tòa 45 tầng và 03 tòa 35 tầng.	Quý 2/2009- Quý 3/2015	3.260	500
4	Dự án khu nhà phố thương mại 24h Vạn Phúc (Dự án xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ tại dự án làng nghề dệt lụa Vạn Phúc), Hà Đông, thành phố Hà Nội.	Diện tích đất: 7.192 m ² , bao gồm 125 căn liền kề 05 tầng.	Quý 3/2016- Quý 4/2017	710	120

Một số dự án Công ty đang thực hiện đầu tư

Với chủ trương phát triển Thành phố Hà Nội ngang tầm với các thành phố hiện đại của các nước trong khu vực, nắm bắt nhu cầu phát triển đó Công ty đang triển khai đẩy mạnh việc đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản như sau:

Các Dự án Hải Phát là chủ đầu tư cấp 1

- **Dự án The Vesta (Khu nhà ở xã hội Phú Lãm)**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Địa điểm: Phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Quy mô: 45.093,32 m²

Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 08 khối nhà chung cư cao 18 tầng V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8 có tổng diện tích sàn 171.106m², tổng căn hộ 1.902 (gồm căn hộ bán và căn hộ cho thuê); 01 trường mầm non và khu thể dục thể thao.

Tổng vốn đầu tư: 1.756 tỷ đồng

Tổng doanh thu căn hộ bán dự kiến: 1.850 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại: 900/1.100 căn hộ bán (Đã bàn giao 500 căn hộ).

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 4/2018 hoàn thành.

- **Dự án Roman Plaza (Hải Phát Plaza)**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Địa điểm: Đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Quy mô: 35.893m²

Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 02 khối nhà 25 tầng và 59 căn thấp tầng, tổng sàn xây dựng: 147.350m²; 01 trường mầm non

Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỷ đồng

Tổng doanh thu bán căn hộ dự kiến: 3.500 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại: 400/804 căn hộ chung cư, 59/59 căn thấp tầng.

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 2/2019 hoàn thành.

Dự án Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2

Dự án Khu đô thị mới Phú Lương

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Trung Việt - Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là chủ đầu tư cấp 2 nhận chuyển nhượng lại một phần dự án

Địa điểm: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Quy mô: 3,576 ha

Công năng/Sản phẩm dự án: Gồm 131 căn nhà ở liền kề và 105 căn biệt thự

Tổng vốn đầu tư phần dự án của Hải Phát: 950 tỷ đồng

Tổng doanh thu dự kiến: 1.150 tỷ đồng, Tiến độ bán hàng hiện tại 230/236 căn.

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án, quyết định phê duyệt quy hoạch, Giấy phép xây dựng theo quy định... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 3/2019 hoàn thành.

Dự án do Công ty liên kết làm Chủ đầu tư

Dự án Bea Sky (Tòa nhà Đại Đông Á)

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Khu đô thị Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Quy mô: 5.000 m²

Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 02 khối tháp hỗn hợp cao 26 tầng (01 tầng hầm; 03 tầng thương mại; 02 tầng để xe; 21 tầng căn hộ), tổng sàn xây dựng: 60.190m²

Tổng vốn đầu tư: 793,5 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 4/2019 hoàn thành.

Dự án do Công ty có vốn góp khác của Hải Phát làm chủ đầu tư

- **Dự án HPC Landmark 105 (CT2 – 105 Usilk City)**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (Công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Khu đô thị Văn Khê mở rộng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Quy mô: Tổng diện tích khu đất: 10.788,9m²; Diện tích xây dựng: 4.305,69m²; Tổng diện tích sàn: 138.409m²; Mật độ xây dựng: 39,91%

Công năng/Sản phẩm dự án: xây dựng hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở gồm Block 50 & 35 tầng và 02 tầng hầm với số lượng 752 căn hộ

Tổng vốn đầu tư: 1.510 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án của Thành phố, Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng theo quy định...

Trước đây dự án có Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long, Chủ đầu tư đã tiến hành khởi công xây dựng từ quý II/2008 và dự kiến hoàn thành quý IV/2013. Tuy nhiên do khủng hoảng thị trường bất động sản, Chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính không thể tiếp tục triển khai dự án dẫn đến tiến độ dự án bị chậm từ quý IV/2009 đến năm 2017 và khách hàng không được nhận căn hộ đã mua. Để giải cứu dự án CT2-105, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô đã nhận chuyển nhượng dự án CT2-105 từ Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện thi công dự án đảm bảo đúng tiến độ được phê duyệt, dự kiến quý 3/2018 bàn giao đưa vào sử dụng.

- **Dự án Hanoi Homeland (Nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất NO23 Long Biên nằm dọc trục đường 5 kéo dài)**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (Công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Quy mô: 17.101 m²

Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án gồm 04 đơn nguyên hỗn hợp cao 18 tầng, tổng căn hộ 1.224 căn, tổng sàn xây dựng: 143.871m²

Tổng vốn đầu tư: 1.418 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật bao gồm: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch, Quyết định giao đất, Giấy phép xây dựng... Dự án đang triển khai thi công; dự kiến quý 1/2019 hoàn thành.

Một số dự án khác đang trong quá trình thực hiện xin chủ trương đầu tư

Các Dự án do Hải Phát là chủ đầu tư

- **Dự án Nhà ở thấp tầng tại ô đất TT14 đến TT19**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Địa điểm: Khu đầu giá TT.Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Quy mô: 17.543,4 m²

Công năng/Sản phẩm dự án: Dự án đầu tư xây dựng 140 căn liền kề 03 tầng, tổng sàn xây dựng: 31.111,85 m²

Tổng vốn đầu tư: 345 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã có Quyết định trúng đấu giá và nộp tiền đất, xây dựng xong hạ tầng. Dự kiến quý 4/2018 hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng.

- **Dự án Khu đô thị Tây Nam An Khánh**

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Địa điểm: Xã An Khánh và An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Quy mô: 101 ha

Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng các công trình nhà ở liền kề, nhà ở cao tầng, cây xanh, mặt nước...

Tổng vốn đầu tư phân hạ tầng kỹ thuật: 3.500 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định giao chủ đầu tư và được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hiện đang tiến hành công tác lập điều chỉnh quy hoạch. Dự kiến quý 4/2023 hoàn thành.

- Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đông Quang Giai đoạn 1**
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 Địa điểm: Xã Đông Quang, Nghĩa Hưng, Cấn Hữu, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội
 Quy mô: 30ha
 Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 140 căn biệt thự nhà vườn
 Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng, Tổng vốn đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật: 490 tỷ đồng
 Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định giao chủ đầu tư và được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đang lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Dự kiến quý 4/2020 hoàn thành.
- Dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định**
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 Địa điểm: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
 Quy mô: 29 điểm chung cư cũ
 Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án.
- Dự án khu đô thị du lịch và công nghiệp Hải Phát – Nam Định**
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 Địa điểm: Huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định
 Quy mô: 4.228 ha
 Công năng/Sản phẩm dự án: Khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, chung cư, đất liền kề, biệt thự, Trung tâm vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp.
 Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án.
- Dự án Khu đô thị mới Nam Bim Sơn, Thanh Hóa**
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 Địa điểm: Thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
 Quy mô: 129,25ha
 Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng khu đô thị mới đồng bộ về dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và xã hội.
 Tổng vốn đầu tư: 1.800 tỷ đồng
 Tình trạng pháp lý: Đã có chủ trương cho nghiên cứu lập dự án, có quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500, đang trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Dự kiến quý 1/2021 hoàn thành.

Các Dự án do Hải Phát là chủ đầu tư

- Dự án TMI Côn Tân Lập Nha Trang**
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)
 Địa điểm: Phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
 Quy mô: 8.111m²
 Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 02 khối tháp cao 40 tầng (02 tầng hầm; 04 tầng thương mại; 36 tầng căn hộ condotel và khách sạn).
 Tổng vốn đầu tư: 3.945 tỷ đồng
 Tình trạng pháp lý: Đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự kiến quý 4/2022 hoàn thành.
- Dự án Khu biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Vila**

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Bình Minh (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Xã Vĩnh Lương và phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Quy mô: 54,18ha

Công năng/Sản phẩm dự án: gồm 600 căn biệt thự sinh thái diện tích 350m² – 600m²

Tổng vốn đầu tư: 750 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã có Giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng xong. Dự kiến quý 4/2024 hoàn thành.

Các Dự án do Công ty liên kết làm chủ đầu tư

Dự án Sea Thuận Phước Đà Nẵng (Dự án khu phức hợp đô thị, thương mại, dịch vụ cao tầng)

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước (Công ty liên kết với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Đường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Quy mô: 1.16 ha

Công năng/Sản phẩm dự án: 2 tháp Condotel có chiều cao 25-27 tầng (2 tầng hầm), 2 tháp Thương mại có chiều cao 25-28 tầng (2 tầng hầm)

Tổng vốn đầu tư: 3.000 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự kiến quý 4/2021 hoàn thành.

Dự án theo hình thức liên danh

Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiên – Mũi Né

Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương Mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân (trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tham gia 65%)

Địa điểm: Phường Hàm Tiên, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Quy mô: 198ha

Công năng/Sản phẩm dự án: Khu thể dục thể thao, quảng trường biển, công viên nước, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, tài chính, giáo dục, y tế, khách sạn 5 sao, khu dân cư, biệt thự nghỉ dưỡng, khu nhà ở dịch vụ thương mại...

Tổng vốn đầu tư: 9.831 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã có quyết định chủ trương đầu tư, đã giải phóng mặt bằng được 55 ha. Dự kiến quý 4/2024 hoàn thành.

Các Dự án theo hình thức hợp đồng BT

- **Dự án Các Tuyến đường giao thông đầu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT**

Tổng quan:

Dự án xây dựng các tuyến đường kết nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT (xây dựng - chuyển giao) đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đề xuất dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 07/4/2010. Theo đó, sẽ xây dựng đồng bộ 05 tuyến đường (tuyến 2, 3, 4, 6, 7) với tổng chiều dài khoảng 6,2 km, mặt cắt ngang từ 17 - 40m, thuộc địa bàn các phường Văn Quán, Phúc La, Kiến Hưng, Phú Lãm, Phú Lương, Dương Nội (quận Hà Đông) và hai xã Đông La, La Phù (huyện Hoài Đức). Tiêu chuẩn thiết kế là đường đô thị

với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về thoát nước, cây xanh, chiếu sáng và tổ chức giao thông. Các tuyến đường khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ kết nối các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thúc đẩy sự liên thông, liền mạch giữa các khu vực trong đô thị, đồng thời cũng cụ thể hóa Quy hoạch phân khu S4 đã được UBND thành phố phê duyệt.

Thông tin dự án:

Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BT;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;

Vị trí: Quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã có phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT và các khu đất đối ứng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch TMB, đã ký thỏa thuận đầu tư với UBND thành phố Hà Nội, đã thành lập doanh nghiệp dự án, đã ký Hợp đồng BT.

Đề thu hồi vốn, Liên danh được UBND thành phố Hà Nội thanh toán bằng các quỹ đất đối ứng (sau đây gọi là dự án đối ứng số 1 đến dự án đối ứng số 6 gọi tắt là đối ứng số 1 đến đối ứng số 6), cụ thể như sau:

Dự án Khu nhà ở Phú Lãm (đối ứng số 1)

❖ Tổng quan:

Dự án tọa lạc tại phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội sở hữu tổng số 567 căn nhà ở thấp tầng và khối chung cư cao 21 tầng cùng không gian xanh, môi trường trong lành hứa hẹn sẽ đem lại cuộc sống lý tưởng cho cư dân sống tại đây.

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;

Vị trí: Phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 136.430 m ²	
Khu cao tầng: + Diện tích xây dựng: 4.335 m ² + Diện tích sàn: 64.953 m ² + Số tầng: 21 tầng	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 38.605 m ² + Diện tích sàn: 193.025 m ² + Số tầng: 5 tầng

+ Số căn : 528 căn	+ Số căn: 570 căn
--------------------	-------------------

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.585 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Cao tầng Kiến Hưng (đối ứng số 2)

❖ Tổng quan:

Dự án khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng là một tổ hợp chung cư có thiết kế hiện đại nằm trên tuyến đường Phúc La - Văn Phú, dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70, đường vành đai 3,5. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay và các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;

Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.537 m ²	+ Số tầng: 25 tầng và 01 tầng hầm
+ Tổng diện tích sàn: 175.958 m ²	+ Số căn: 1.271 căn

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.028 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng (đối ứng số 3)

❖ Tổng quan:

Dự án có quy mô khoảng 7,57 ha nằm tại phường Kiến Hưng, Hà Đông được đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện, đồng bộ bao gồm 387 căn nhà thấp tầng liền kề, biệt thự, trường học, công viên cây xanh... Phía trước mặt là tuyến đường vành đai 3.5 dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay hay các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư

Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;
 Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;
 Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
 Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
 Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
 Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 75.684 m ²	+ Số căn : 387 căn
+ Tổng diện tích sàn: 153.298 m ²	+ Số tầng: 4-5 tầng

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.420 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu đô thị Bắc Lãm (đối ứng số 4)

❖ Tổng quan:

Với thiết kế cảnh quan hài hòa, hợp lý, các công trình thấp tầng mang phong cách tân cổ điển nhưng vẫn hài hòa với các công trình cao tầng hiện đại. Khu đô thị Bắc Lãm với quy mô khoảng 41 ha được đầu tư đồng bộ từ nhà ở đến các công trình công cộng với điểm nhấn là hồ điều hòa và diện tích cây xanh lớn, đồng bộ với hệ thống trường mầm non, trường học các cấp và các tiện ích thiết yếu như bể bơi bốn mùa, phòng tập GYM, khu vui chơi trẻ em...

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2022;

Vị trí: Phường Phú Lương và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;

Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 417.883 m ²	
Khu cao tầng + Diện tích xây dựng: 16.395 m ² + Diện tích sàn: 251.905 m ² + Số tầng: 10 - 15 tầng + Số căn: 2.351 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 50.340 m ² + Diện tích sàn: 249.114 m ² + Số tầng: 4 - 6 tầng + Số căn: 604 căn

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.653 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Dương Nội (đối ứng số 5)

❖ Tổng quan:

Dự án khu nhà ở Dương Nội với 128 căn nhà phố thương mại, tọa lạc trên mặt đường 70A với hạ tầng giao thông thuận lợi dễ dàng kết nối vào khu vực trung tâm qua

tuyến đường Tô Hữu - Lê Văn Lương, Đại lộ Thăng Long và kết nối với các khu lân cận qua các tuyến đường lớn như Lê Trọng Tấn, Lê Quang Đạo...

Hạ tầng xã hội sẵn có như công viên điều hòa 12ha, công viên thiên đường Bảo Sơn, trường học quốc tế, liên cấp... từ các khu đô thị mới như Dương Nội, An Hưng, Lê Trọng Tấn. Trong tương lai bệnh viện quốc tế Hà Đông, và đặc biệt là Đại siêu thị AEON MALL dự kiến đi vào hoạt động gia tăng đầy đủ tiện ích và giá trị sống.

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;

Vị trí: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.522 m ²	+ Số căn: 128 căn
+ Tổng diện tích sàn: 42.517 m ²	+ Số tầng: 5 tầng

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 389 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

Dự án Khu nhà ở Hà Cầu (đối ứng 6)

❖ Tổng quan:

Dự án nằm tại trung tâm hành chính quận Hà Đông, nằm liền kề với dự án khu đô thị mới Văn Phú và khu Hyundai HillState. Kết nối giao thông thông qua các tuyến đường lớn Phúc La – Văn Phú, đường Nguyễn Trãi. Hạ tầng trong khu vực đầy đủ như trường học, bệnh viện, siêu thị Metro, rạp chiếu phim Lotte Cinema và đặc biệt đối diện công viên cây xanh – thể dục thể thao và giải trí 100 ha.

❖ Thông tin dự án:

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;

Chủ đầu tư: Công ty TNHH BT Hà Đông (Đăng ký kinh doanh số 0108308167 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2018) - Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thành lập;

Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là: 50%;

Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;

Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;

Vị trí: Phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 23.014 m ²	
Khu cao tầng	Khu thấp tầng:
+ Diện tích xây dựng: 3.097 m ²	+ Diện tích xây dựng: 6.662 m ²
+ Diện tích sàn: 104.164 m ²	

+ Số tầng: 40 tầng và 01 tầng hầm + Số căn: 801 căn	+ Diện tích sàn: 29.192 m ² + Số tầng: 4-6 tầng + Số căn: 81 căn
--	---

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.721 tỷ đồng

Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất.

• **Dự án đường trục phía Nam tỉnh Hà Tây (cũ) giai đoạn 2 theo hình thức hợp đồng BT**

Chủ đầu tư: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP (Cienco 5 là Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

Địa điểm: Điểm đầu km19+900 tại huyện Thanh Oai, đi qua huyện Ứng Hòa, điểm cuối km41+500 tại huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội

Quy mô: 41,5 km

+ Giai đoạn 1: 19,9km, mặt cắt ngang: 40m – 60m, với 04 làn xe cơ giới.

+ Giai đoạn 2: 21,6km, mặt cắt ngang: 40m, với 04 làn xe cơ giới.

Công năng/Sản phẩm dự án: Xây dựng tuyến đường giao thông đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật

Tổng vốn đầu tư: 7.577,8 tỷ đồng, trong đó:

+ Giai đoạn 1: 3.727,9 tỷ đồng

+ Giai đoạn 2 : 3.849,9 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng giai đoạn 1, đang thực hiện giai đoạn 2, dự kiến quý 3/2020 hoàn thành.

Đề thu hồi vốn và lợi nhuận nhà đầu tư được UBND thành phố Hà Nội thanh toán bằng quỹ đất cụ thể như sau:

Dự án Khu đô thị Mỹ Hưng (dự án đối ứng cho giai đoạn 2 của dự án)

Chủ đầu tư: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP

Địa điểm: Xã Cự Khê, xã Mỹ Hưng, xã Tam Hưng – Huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

Quy mô: 182 ha

Công năng/Sản phẩm dự án: Đất nhà thấp tầng, nhà cao tầng, đất công cộng dịch vụ...

Tổng vốn đầu tư: 17.075 tỷ đồng

Tình trạng pháp lý: Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đã giao đất, đã phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng. Dự kiến quý 4/2022 hoàn thành.

b. Hoạt động quản lý, khai thác tài sản sau đầu tư

Trong thời gian 14 năm, như đã đề cập ở trên, Hải Phát đã, đang triển khai và hoàn thành hoặc chuẩn bị hoàn thành một số dự án đi vào hoạt động như Tổ hợp căn hộ, thương mại và dịch vụ The Pride, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, Khu nhà ở xã hội Phú Lâm – The Vesta, Tòa nhà CT2-105 Usilk City (HPC Landmark), Tổ hợp căn hộ, thương mại và dịch vụ Hải Phát Plaza – Roman Plaza... và bên cạnh đó, là tạo lập được một lượng tài sản sau đầu tư với khoảng gần 80.000 m² sàn thương mại & văn phòng. Với tôn chỉ Khách hàng là trung tâm – chú trọng đến điều kiện sinh hoạt và các tiện ích thiết yếu dành cho cư dân khi các dự án đi vào hoạt động, thời gian vừa qua, Hải Phát đã liên kết với các đơn vị hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực thể dục thể thao, giáo dục, các nhà phân phối & bán lẻ... để cùng nhau hợp tác, vận hành và quản lý các tiện ích như trường học, thể thao và diện tích thương mại, văn phòng. Chính vì vậy, doanh thu từ hoạt động

quản lý, vận hành các tài sản sau đầu tư mới chỉ đóng góp một kết quả khiêm tốn (khoảng 1,2% doanh thu) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nhưng lại tạo lập cho Hải Phát một thương hiệu trên thị trường về các tiện ích sống và sinh hoạt phục vụ cư dân.

Tuy nhiên, với quỹ đất phát triển các dự án như trình bày ở trên, trong tương lai Hải Phát sẽ sở hữu một số lượng lớn về diện tích thương mại & văn phòng và các tiện ích phục vụ đời sống của cư dân. Bên cạnh đó, thương hiệu Hải Phát đã ngày càng được khẳng định trên thị trường. Với những yếu tố này, trong tương lai Hải Phát sẽ phát triển hoạt động quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư một cách chuyên môn hóa không chỉ với mục đích là một phần trong chuỗi giá trị gia tăng bất động sản mà còn là tạo lập các tài sản tạo ra dòng tiền đều, ổn định và đóng góp đáng kể vào hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

2. Tình hình tài chính của Công ty

a) Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm năm 2017 so với năm 2016	Quý I/2018
Tổng tài sản	4.711.524	6.563.844	39,31%	6.545.941
Vốn chủ sở hữu	1.178.405	2.067.582	75,46%	2.219.293
Doanh thu thuần	1.800.427	1.529.560	(15,04%)	425.472
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	199.648	409.453	105,09%	189.674
Doanh thu hoạt động tài chính	8.034	306.913	3.720,18%	237.635
Chi phí hoạt động tài chính	73.064	28.883	-60,47%	18.800
Lợi nhuận khác	268	(9.310)	-	(35)
Lợi nhuận trước thuế	199.916	400.143	100,16%	189.639
Lợi nhuận sau thuế	160.460	319.826	99,32%	151.711
ROE (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu)	13,62%	15,47%	13,60%	6,84%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán 2016, 2017 và BCTC riêng Quý I/2018

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm năm 2017 so với năm 2016	Quý I/2018
Tổng tài sản	4.899.117	6.576.023	34,23%	6.550.100
Vốn chủ sở hữu	1.278.292	2.088.693	63,40%	2.231.598
Doanh thu thuần	1.807.840	1.080.467	(40,23%)	429.898
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	208.956	412.230	97,28%	181.277

Doanh thu hoạt động tài chính	10.119	306.951	2.933,41%	237.650
Chi phí hoạt động tài chính	73.064	28.883	-60,47%	18.800
Lợi nhuận khác	263	(9.340)		(35)
Lợi nhuận trước thuế	209.219	402.890	92,57%	181.242
Lợi nhuận sau thuế	167.980	325.168	93,58%	142.888
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	166.033	325.183	95,85%	142.891
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.947	(14)	(100,74%)	(3)
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ /Vốn chủ sở hữu	12,99%	15,57%	19,86%	6,40%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 1/2018

Năm 2017, nền kinh tế có nhiều khởi sắc đã tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty: Lợi nhuận trong năm 2017 tăng so với năm 2016. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng 93,58% so với năm trước đó. Điều này đạt được là do Công ty đã thực hiện tổ chức lại công tác sản xuất kinh doanh như sắp xếp lại nguồn nhân lực, tinh giảm, kiện toàn lại bộ máy điều hành, và thay đổi cơ chế tính lương, thưởng cho người lao động; đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm tăng doanh thu trong lĩnh vực bất động sản như thực hiện các chương trình giảm giá, các chương trình khuyến mại...

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2017 tăng mạnh. Trong đó, lợi nhuận từ hoạt động tài chính chiếm 67%, lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 33%. Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty năm 2017 tăng mạnh do trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH phát triển địa ốc Hải Phong gắn với quyền phát triển dự án A7 Nam Trung Yên.

b) Cơ cấu tổng doanh thu và lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty
Cơ cấu doanh thu công ty mẹ giai đoạn 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.759.444	97,72%	1.470.158	96,12%	422.685	99,34%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	12.746	0,71%	19.037	1,24%	-	-
3	Doanh thu hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.812	0,51%	-	-
4	Doanh thu hoạt động khác	18.871	1,05%	32.554	2,13%	2.787	0,66%
	Tổng cộng	1.800.427	100%	1.529.560	100%	425.472	100%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 1/2018

Cơ cấu doanh thu hợp nhất giai đoạn 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.757.832	97,23%	1.021.065	94,50%	422.685	98,32%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	9.469	0,52%	19.037	1,76%	4.396	1,02%
3	Doanh thu hoạt động cung cấp vật tư	9.366	0,52%	7.812	0,72%	-	-
4	Doanh thu hoạt động khác	31.208	1,73%	32.554	3,01%	2.817	0,66%
	Tổng cộng	1.807.875	100%	1.080.467	100%	429.898	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý I/2018

Cơ cấu doanh thu của Công ty tương đối ổn định qua các năm. Trong đó, chiếm tỷ trọng cao nhất là lĩnh vực kinh doanh bất động sản: chiếm trên 90% tổng doanh thu. Điều này đã phản ánh đúng định hướng chiến lược kinh doanh của Công ty “Trở thành Công ty đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam” với lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Cuối năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng khu thương mại dự án An Hưng. Do vậy, hoạt động cho thuê bất động sản Quý I năm 2018 giảm, đồng thời Công ty không kinh doanh vật tư trong giai đoạn này nên không có doanh thu cung cấp vật tư, doanh thu hoạt động khác chủ yếu là thu phí dịch vụ, tiền gửi xe...

c) Cơ cấu lợi nhuận theo sản phẩm và dịch vụ

Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ năm 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	365.202	20,28%	226.676	14,82%	13.836	3,25%
2	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê bất động sản	9.764	0,54%	11.160	0,73%	-	-
3	Lợi nhuận gộp hoạt động cung cấp vật tư	0,107	0,00%	1,460	0,00%	-	-
4	Lợi nhuận gộp hoạt động khác	18.871	1,05%	32.406	2,12%	2.038	0,48%
	Tổng cộng	393.838	21,87%	270.244	17,67%	15.874	3,73%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán 2016, 2017 và BCTC riêng Quý I/2018

Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
1	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	363.555	20,11%	239.652	22,18%	14.059	3,27%
2	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê bất động sản	7.539	0,42%	11.160	1,03%	2.107	0,49%
3	Lợi nhuận gộp hoạt động cung cấp vật tư	0,107	0,00%	1,460	0,00%		
4	Lợi nhuận gộp hoạt động khác	-9.970	-0,55%	32.406	3,00%	1.843	0,43%
	Tổng cộng	361.124	19,98%	283.221	26,21%	18.009	4,19%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 1/2018

Tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tương đối ổn định và có xu hướng tăng trong các năm tiếp theo, do trong thời gian này Công ty thực hiện chủ trương cắt giảm chi phí để tăng lợi nhuận. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh đóng góp lợi nhuận nhiều nhất là lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Dù lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong thời gian qua còn nhiều khó khăn, nhưng lợi nhuận ở lĩnh vực này của Công ty năm 2017 đạt trên 22% so với tổng doanh thu, chiếm trên 95% trong cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

d) Cơ cấu và tỷ trọng chi phí trên doanh thu thuần

Chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ giai đoạn 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	1.406.589	77,43%	1.259.317	68,53%	409.599	61,71%
Chi phí tài chính	73.064	4,02%	28.883	1,57%	18.800	2,83%
Chi phí bán hàng	63.174	3,48%	59.731	3,25%	5.175	0,78%
Chi phí QLDN	65.985	3,63%	79.090	4,30%	39.859	6,00%
Chi phí khác	7.974	0,44%	10.547	0,57%	699	0,11%
Tổng chi phí	1.616.786	89,00%	1.437.567	78,23%	474.132	71,43%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán 2016, 2017 và BCTC riêng Quý 1/2018

Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2016 – 2017 và Quý 1/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	%T	Giá trị	%T	Giá trị	%T
Doanh thu thuần	1.807.840		1.080.467		429.898	
Doanh thu hoạt động tài chính	10.119		306.951		237.650	
Thu nhập khác	8.312		1.237		664	
Tổng doanh thu (T)	1.826.270		1.388.656		668.212	
Giá vốn hàng bán	1.446.716	79,22%	797.247	57,41%	411.889	61,64%
Chi phí tài chính	73.064	4,00%	28.883	2,08%	18.800	2,81%
Chi phí bán hàng	35.415	1,94%	59.731	4,30%	5.175	0,77%
Chi phí QLDN	56.088	3,07%	89.491	6,44%	50.243	7,52%
Chi phí khác	8.048	0,44%	10.577	0,76%	699	0,10%
Tổng chi phí	1.619.332	88,67%	985.929	71,00%	486.806	72,85%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất Quý 1/2018

Năm 2017, tỷ lệ Tổng chi phí/Tổng doanh thu hợp nhất có xu hướng giảm so với năm trước. Cụ thể, năm 2016 tỷ lệ này là 88,67% thì năm 2017 giảm xuống còn 71%. Nguyên nhân là do Công ty đã bắt đầu thu về doanh thu từ việc đẩy mạnh các hoạt động đầu tư về kinh doanh địa ốc và hoạt động thương mại trong năm trước, và điều này phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã đề ra.

Bên cạnh đó, công tác quản lý chi phí luôn được kiểm tra, kiểm soát thường xuyên, dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng (Đại hội đồng cổ đông thông qua) để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần giúp Công ty sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Kết quả kinh doanh năm 2017 của Công ty là rất khả quan so với các đơn vị kinh doanh trong cùng lĩnh vực.

3. Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu

Đối với quỹ đất: Tính đến thời điểm 31/3/2018, bên cạnh các dự án đã và đang triển khai như đã trình bày ở các phần nêu trên, công ty vẫn có một lượng quỹ đất lớn tập trung chủ yếu tại phía Tây Hà Nội và các tỉnh thành phố lớn phát triển như Bắc Ninh, Thái Bình, Nam Định, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận, đủ để triển khai dự án trong vòng 5 năm đến 7 năm tới. Trong chiến lược của mình, công ty sẽ tiếp tục tạo lập quỹ đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án tại các tỉnh, thành phố lớn và đặc biệt là hoạt động M&A – một trong những thế mạnh của công ty. Mục tiêu của công ty hướng đến trong việc tạo lập quỹ đất đó là: (1) các khu đất ở vị trí có triển vọng phát triển trong tương lai của Hà Nội, các tỉnh thành phố trọng điểm, (2) chi phí đất hợp lý; (3) tình trạng pháp lý rõ ràng.

Đối với nguyên vật liệu xây dựng: Nhằm đảm bảo cho sự ổn định đối với nguồn cung cấp các nguyên vật liệu đầu vào về mặt giá cả, chất lượng, thời gian, đáp ứng cho nhu cầu xây dựng của các dự án phát triển bất động sản, công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược như: về thép, có các đơn vị thép Việt – Ý, thép Hòa Phát, thép Việt Đức, thép Việt – Sing; về

vật tư điện có Lioa, Sino, Schneider Electric, Siemens Electric; về thiết bị vệ sinh có Kohler, Hafele, Viglacera, Inax, Innoci...; về thang máy có Mitsubishi, Schneider, ThyssenKrupp, Otis...; về máy phát điện có Cummins, Doosan, Mitsubishi, Perkins... Ngoài ra, Công ty còn có nhiều các đối tác, nhà cung cấp trong các lĩnh vực hoàn thiện như: Lecmax, Galaxy, Vietbuid, Dulux, Tân Á...

Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên liệu

Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng: Sự biến động của giá cả các nguyên vật liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng (nếu có) sẽ gây ảnh hưởng đáng kể đến Doanh thu và Lợi nhuận của công ty do các nguyên liệu này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động giá cả nguyên liệu đầu vào, công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn, có uy tín để đảm bảo tính ổn định. Bên cạnh đó, công ty luôn chủ động, linh hoạt trong từng thời điểm để hạn chế biến động của các nguyên liệu này như đa dạng nguồn cung cấp hoặc thiết lập các mối quan hệ đối tác lâu dài và ổn định. Đồng thời, công ty xây dựng hệ thống đánh giá, phân loại và xếp hạng các nhà cung cấp một cách khoa học, có hệ thống và được cập nhật thường xuyên qua mỗi lần cộng tác.

Mỗi dự án, ngay từ công tác chuẩn bị thực hiện đầu tư, công ty đã dự kiến và có khảo sát cụ thể, đánh giá và lựa chọn các nguồn cung cấp đảm bảo số lượng, chất lượng và sự ổn định trong suốt quá trình thực hiện đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng.

Ảnh hưởng của nguyên liệu đầu vào là quỹ đất: Công ty xây dựng một chiến lược đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn để bố trí nguồn lực phù hợp, cũng như kế hoạch phát triển dự án ổn định từ trung hạn đến dài hạn. Việc tạo lập quỹ đất như đã nêu trên thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án hoặc M&A. Đối với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án bằng năng lực và uy tín của mình, công ty có cơ hội sở hữu những quỹ đất với chi phí thấp, phù hợp với tiêu chí phát triển của công ty và địa phương. Đối với hình thức M&A, công ty chủ yếu tập trung vào một số loại hình như (1) mua lại dự án từ các doanh nghiệp muốn cơ cấu lại hệ thống kinh doanh; (2) mua lại dự án từ những đơn vị phát triển bất động sản có nhu cầu tái cơ cấu danh mục đầu tư; (3) mua lại dự án từ việc xử lý tài sản thế chấp hoặc cơ cấu nợ cho ngân hàng. Tiêu chí hàng đầu đối với hình thức M&A là phải hoàn thiện về mặt pháp lý để có thể rút ngắn thời gian triển khai, có sản phẩm cung ứng ra thị trường đúng thời điểm, từ đó tiết giảm được chi phí triển khai, chi phí marketing & bán hàng.

4. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Nhận biết được tầm quan trọng của chất lượng dự án đối với hình ảnh và uy tín của một doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như yêu cầu về thời hạn được giao.

Hải Phát đã cộng tác với nhiều đối tác là các nhà tư vấn hàng đầu trong lĩnh vực tư vấn đầu tư, quản lý dự án, giám sát chất lượng công trình xây dựng như: Công ty Cổ phần Coninco, Viện khoa học công nghệ xây dựng IBST, Văn Phòng Tư Vấn & CGCN Xây Dựng - ĐH Kiến Trúc Hà Nội, Công ty tư vấn Đại học Xây dựng (CCU), Công ty cổ phần Texo Tư vấn và đầu tư; Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư xây dựng Đông Dương (Indochina - ICC)...

Với đội ngũ chuyên môn có trình độ chuyên môn cao, được đào tạo cơ bản và có kinh nghiệm thực tế qua nhiều dự án lớn như The Pride, Tân Tây Đô, Phú Lãm..., công tác kiểm tra, giám sát chất lượng sản phẩm đều được thực hiện nghiêm túc, tuân thủ các quy định Pháp luật hiện hành.

Hải Phát đã chủ động xây dựng hệ thống các quy trình hướng dẫn công tác quản lý chất lượng, quản lý tiến độ, khối lượng và các quy trình nội bộ khác nhằm đảm bảo việc kiểm soát tốt nhất các sản phẩm trước khi được bàn giao cho khách hàng. Hiện nay, Công ty đang duy trì các bộ quy trình quản lý chất lượng nội bộ được xây dựng trên cơ sở vận dụng bộ tiêu chuẩn về Hệ thống

quản lý chất lượng do Tổ chức Tiêu chuẩn hóa quốc tế phát triển và ban hành ISO: 9001 như: Quy trình quản lý chất lượng thiết kế; Quy trình nghiệm thu và quản lý chất lượng công trình... Hải Phát thường xuyên phối hợp với các đơn vị chuyên môn: Học viện cán bộ quản lý xây dựng và đô thị; Cục giám định – Bộ xây dựng; Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng để được hướng dẫn, giải đáp và tập huấn nâng cao trình độ hiểu biết Pháp luật và chuyên môn. Với các giải pháp, biện pháp và quy trình quản lý giám sát chất lượng sản phẩm như nêu trên, Hải Phát đảm bảo chỉ bàn giao các sản phẩm đảm bảo chất lượng theo đúng cam kết và tốt nhất cho các đối tác và khách hàng.

5. Về hoạt động Marketing

Quảng bá sản phẩm

Hải Phát thực hiện việc tiếp thị sản phẩm thông qua các đại lý bán hàng chuyên nghiệp dưới sự giám sát của Phòng MKT-TT của Hải Phát. Việc tiếp thị sản phẩm được các đơn vị phân phối thực hiện trên đầy đủ các kênh như truyền hình, báo giấy, báo điện tử, phát thanh, quảng cáo trên biển bảng. Ngoài ra, đối với mỗi chiến dịch, Hải Phát còn chạy quảng cáo hỗ trợ các đơn vị trên LCD, frame tại các tòa nhà, chạy roadshow tại các sự kiện, đảm bảo thông tin về sản phẩm và các chiến dịch ra hàng đến được đúng đối tượng khách hàng mục tiêu.

Hải Phát thường xuyên phối hợp với các đại lý bán hàng để tổ chức các buổi mở bán giới thiệu sản phẩm tại chân công trình hoặc tại khu vực phòng mẫu của dự án. Các buổi lễ mở bán đều được Hải Phát kiểm soát về nội dung và cách thức tổ chức sao cho đồng nhất về hình ảnh, về phát ngôn, tránh trường hợp các đại lý bán hàng đưa ra những thông tin trái ngược nhau và không thống nhất với thông tin mà Chủ đầu tư cho phép công bố.

Đối với mỗi dự án khi chuẩn bị triển khai bán hàng, Hải Phát đều cho thi công nhà mẫu, làm phim TVC giới thiệu về dự án, làm brochure quảng bá về dự án để các đơn vị phân phối có tài liệu chính thức chuẩn bị saleskit và phát cho nhân viên bán hàng và đào tạo nhân viên bán hàng.

Ngoài ra, các nhân viên bán hàng còn thực hiện một loạt các hình thức quảng cáo trực tiếp đến khách hàng như phát tờ rơi, chạy quảng cáo FB, telesales, SMS, v.v. đảm bảo theo đuổi được các khách hàng mục tiêu và khách hàng tiềm năng.

Chính sách bán hàng

Tùy vào từng dự án và tùy từng thời điểm, công ty luôn xây dựng một chính sách bán hàng cũng như chính sách hoa hồng hợp lý để thúc đẩy hoạt động kinh doanh hiệu quả. Đối với chính sách bán hàng, công ty tìm hiểu, đánh giá nhu cầu của đối tượng khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp. Công ty chia khách hàng thành các nhóm sau để xây dựng chính sách:

Nhóm khách hàng đầu tư: Chiếm tỷ lệ 60% trên tổng số khách hàng tiềm năng.

Đặc điểm: luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư và các dự án có khả năng sinh lời, nhạy bén về thông tin thị trường, là nhóm khách hàng tạo chuyển dịch đầu tư, tạo lập giá thị trường.

Yêu cầu: dự án thuộc các khu vực có định hướng phát triển về hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội, khả năng thanh khoản nhanh, chủ đầu tư có uy tín.

Nhóm khách hàng an cư: Chiếm tỷ lệ 40% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng

Đặc điểm: tiền mua nhà được tích lũy qua nhiều năm, khả năng chi trả hạn hẹp, quyết định mua nhà cần có thời gian, có nhiều hoạt động tìm kiếm, lựa chọn và nhiều người tham gia vào quyết định mua.

Yêu cầu: pháp lý dự án hoàn chỉnh, giá cả phù hợp, tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện, chợ, phương thức thanh toán thuận tiện & có các chính sách hỗ trợ tài chính phù hợp với khả năng tài chính.

Nhóm khách hàng đầu tư sẽ là khách hàng mục tiêu khi dự án vẫn còn trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng, nhóm khách hàng an cư là khách hàng mục tiêu khi dự án đã hoàn chỉnh việc đầu tư xây dựng hạ tầng.

Hệ thống phân phối

Với việc xây dựng hệ thống phân phối mạnh là một trong những yếu tố sống còn của đơn vị, Công ty đã áp dụng kênh phân phối hỗn hợp và đa dạng để có thể đáp ứng được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng.

Công ty cũng xây dựng hệ thống phân phối bao gồm các đại lý, nhà môi giới để quảng bá, giới thiệu và tiếp thị mua bán các sản phẩm của Công ty. Các đại lý, nhà môi giới đều được Công ty hỗ trợ về cơ sở vật chất, đào tạo, cung cấp thông tin mới nhất về các dự án của Công ty, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các đại lý, nhà môi giới hoạt động hiệu quả.

Chiến lược phát triển thương hiệu Công ty

Với bề dày hơn 14 năm hình thành và phát triển, thương hiệu của Công ty không ngừng lớn mạnh, khẳng định sự phát triển bền vững qua từng giai đoạn. Để tiếp tục xây dựng thương hiệu ngày càng lớn mạnh Công ty đã và đang thực hiện các chiến lược như sau:

Không ngừng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế.

Chú trọng đến tiến độ hoàn thành, chất lượng các sản phẩm và việc chăm sóc khách hàng sau mua hàng để đảm bảo kịp thời theo yêu cầu của khách hàng.

Thường xuyên tham gia các chương trình xã hội có ý nghĩa như chương trình xây dựng nhà đại đoàn kết, nhà tình thương, ủng hộ quỹ người nghèo, xây dựng cầu giao thông nông thôn, công trình thanh niên... nhằm góp phần quảng bá thương hiệu của Công ty.

Chú trọng phát triển và nâng cấp website của Công ty, một kênh thông tin chính với khách hàng, theo hướng ngày càng hiệu quả, giao diện đẹp, hiện đại. Khách hàng có thể tìm hiểu về Công ty thông qua kênh thông tin này, đồng thời có thể tham khảo hình ảnh các sản phẩm, dịch vụ Công ty đã thực hiện trong thời gian qua, có quy mô tương tự, biểu giá phù hợp.

Bên cạnh đó, Công ty còn phát triển thương hiệu thông qua hình thức liên doanh, liên kết với các công ty lớn, có uy tín đã được khẳng định trên thương trường như: Tập đoàn Thành Đạt, Tập đoàn Hoàn Cầu Nha Trang, Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Quỹ đầu tư Dragon Capital, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Vietinbank, Ngân hàng TMCP Bản Việt...

Ngoài ra việc mở rộng và tập trung đầu tư vào Khánh Hòa, nơi được mệnh danh “Thiên đường du lịch” là những bước đi quan trọng nhằm nâng cao vị thế, thương hiệu của Công ty.

6. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

a) Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo dự kiến như sau:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2018 – 2019

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2018	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019
Vốn điều lệ	2.500.000	67%	2.500.000	0%	3.000.000	20%
Vốn chủ sở hữu	4.039.000	95%	4.384.000	9%	5.334.000	22%
Tổng tài sản	9.000.000	37%	10.000.000	11%	11.500.000	15%
Doanh thu thuần	3.200.000	109%	4.300.000	34%	5.500.000	28%
Lợi nhuận sau thuế	450.000	41%	720.000	60%	950.000	32%
ROS	14%	-33%	17%	19%	17%	3%
ROA	5%	3%	7%	44%	8%	15%
ROE	11%	-28%	16%	47%	18%	8%
EPS	2.250	-43%	2.880	28%	3.455	20%
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	15%	-75%	15%	0%	20%	33%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

() Kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thông qua ngày 27/04/2018*

b) Căn cứ thực hiện:

Kế hoạch năm 2018 – 2020 đã được lập trên cơ sở dự kiến tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng (Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2018 ngày 27/04/2018) và ước tính tăng vốn điều lệ cho các năm tiếp theo.

Năm 2018 và 2019 là năm bán lẻ của Hải Phát Invest. Đây là hai năm để Hải Phát Invest tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và tích lũy nguồn lực để triển khai một lượng dự án lớn từ các năm 2020.

Năm 2018 Hải Phát Invest tập trung nguồn lực để phát triển các dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ & căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Roman Plaza), Dự án Nhà ở xã hội Phú Lâm (The Vesta), Dự án Khu đô thị mới Phú Lương tại quận Hà Đông – Hà Nội và Dự án Đất đầu giá Trâu Quỳ tại huyện Gia Lâm – Hà Nội.

Năm 2018 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt mới, đó là Hải Phát Invest mở rộng thị trường bằng việc triển khai đầu tư xây dựng loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận. Ngoài ra, Hải Phát Invest sẽ tập trung vào phân khúc đất nền của các tỉnh, thành phố phát triển, lân cận các thành phố lớn trực thuộc trung ương bằng các hình thức đầu giá, mua bán & sát nhập và xin giao/thuê đất.

Với chủ trương tập trung vào phân khúc đất nền và sản phẩm bất động sản thanh khoản nhanh, Hải Phát hoàn toàn có thể đạt được và đạt vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra, đồng thời tập trung tích lũy toàn diện cho các dự án dài hơi hơn và tạo bước phát triển đột phá cho

Công ty khi đã niêm yết.

Đặc biệt, năm 2019 là năm hoàn thành bàn giao một loạt dự án: cao tầng Roman Plaza (doanh thu dự kiến: 2.700 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến: 500 tỷ đồng), phần còn lại của tháp tầng Trâu Quỳ (doanh thu dự kiến: 200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến: 80 tỷ đồng) và một số dự án nhà ở thấp tầng khác trên địa bàn Hà Nội... Vì vậy Công ty hoàn toàn có thể đạt kế hoạch năm 2019 với tổng doanh thu đạt 4.300 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 720 tỷ đồng.

Song song phát triển thị trường, Hải Phát Invest sẽ chú trọng vào việc tuyển dụng, đào tạo nguồn nhân lực với mục tiêu xây dựng một đội ngũ nhân sự có trình độ và kỹ năng tay nghề am hiểu về thị trường bất động sản để có thể nghiên cứu và phát triển những sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của thị trường, giữ giá trị và tạo ra giá trị gia tăng cho các sản phẩm mà khách hàng sở hữu. Ngoài ra, Hải Phát Invest sẽ tập trung vào việc phát triển hệ thống kinh doanh & phân phối, đảm bảo đội ngũ kinh doanh là những nhân sự có kinh nghiệm, chuyên nghiệp & đặc biệt là có đạo đức kinh doanh, ngoài ra, xây dựng các chính sách bán hàng là thiết thực, thỏa mãn nhu cầu tài chính cá nhân của từng phân khúc khách hàng.

Để đảm bảo tiến độ triển khai các dự án trong năm 2018 và 2019, Hải Phát Invest sẽ thực hiện huy động vốn dưới các hình thức chào bán cho các cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ các tổ chức trong và ngoài nước và các nguồn lực tài chính từ các định chế tài chính.

7. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm, Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ trên phân vốn điều lệ như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức qua từng năm:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	
			Đã chia lần 1	Dự kiến lần 2
Vốn điều lệ (Triệu đồng)	750.000	750.000	750.000	1.500.000
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)	0	0	60%	15%
- Tiền mặt	0	0	0	0
- Cổ phiếu	0	0	450.000(*)	225.000(**)

(*) Nguồn để chi trả cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến 30/09/2017.

(**) Dự kiến chi trả năm 2018.

8. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Dựa trên danh mục các dự án Bất động sản Công ty đang sở hữu, nhận chuyển giao hoặc hợp tác kinh doanh, tiến độ ghi nhận doanh thu các dự án đang mở bán, khả năng triển khai các dự án mới, năng lực bán hàng cũng như thương hiệu Hải Phát trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường bất động sản căn hộ tại khu vực Hà Nội và các tỉnh/thành phố nơi có sự hiện diện của các dự án của Hải Phát, chúng tôi nhận thấy kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong các năm 2018-2020 có thể được đảm bảo thực hiện, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động,

kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành bất động sản.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng phát triển của nền kinh tế, của ngành bất động sản cũng như của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Doanh nghiệp hoàn toàn không đảm bảo giá trị của chứng khoán niêm yết cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

PHẦN III. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH

1. Vị thế của Công ty

Trải qua hơn 14 năm hình thành và phát triển, Hải Phát hướng tới tầm nhìn trở thành một trong đơn vị phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu. Hải Phát tự hào là thương hiệu mang tới niềm tin vững chắc cho khách hàng với các lợi thế về kinh nghiệm phát triển dự án, tài chính, quỹ đất sạch lớn và chiến lược kinh doanh phù hợp.

Với kinh nghiệm đã thực hiện thành công một số dự án phát triển các khu đô thị, dự án bất động sản quy mô lớn, Hải Phát đã góp mặt trong tốp đầu các doanh nghiệp bất động sản khu vực Hà Nội.

Tình hình tài chính vững mạnh: Tại thời điểm 31/12/2017, tổng giá trị tài sản của Hải Phát là 6.564 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 2.068 tỷ đồng. Với sự đồng hành của các cổ đông chiến lược, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp, Hải Phát luôn duy trì cơ cấu tài chính an toàn, góp phần giúp Công ty tự tin phát triển các dự án chất lượng với quy mô lớn.

Sở hữu quỹ đất sạch lớn là lợi thế cạnh tranh của Công ty, quỹ đất sẵn sàng cho phát triển dự án, có vị trí phù hợp với chiến lược phát triển sản phẩm của Công ty tại khu vực phía Tây Hà Nội – khu vực được quy hoạch, phát triển hạ tầng giao thông đồng bộ, đầy đủ tiện ích được thị trường đón nhận tích cực; các tỉnh thành phố lớn, lân cận như Bắc Ninh, Nam Định, Thái Bình, Thanh Hóa... và tại các thị trường phát triển bất động sản nghỉ dưỡng sôi động và tiềm năng là Đà Nẵng, Nha Trang và Bình Thuận.

Chiến lược kinh doanh trung và dài hạn cần trọng đồng thời theo cả chiều rộng và chiều sâu: Phát triển theo chiều rộng với việc tập trung vào các sản phẩm bất động sản nhà ở thuộc phân khúc trung cấp, nơi mà nhu cầu về nhà ở là rất cao; cùng với phát triển theo chiều sâu là dòng bất động sản nghỉ dưỡng thuộc phân khúc trung và cao cấp. Giá trị các sản phẩm của Hải Phát không chỉ nằm ở thị giá sản phẩm mà hơn nữa còn là sự hữu dụng, tiện nghi của sản phẩm thể hiện ở khâu thiết kế, ở giá trị hưởng thụ về quy hoạch, tiện ích và dịch vụ, là những điểm đến đáng sống phù hợp với chi phí mà khách hàng đã bỏ ra.

Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam, được tôn vinh bởi các giải thưởng danh giá như: Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng năm 2017, Thương hiệu tiêu biểu Châu Á Thái Bình Dương 2017, Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững 2017... Đặc biệt, việc Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược của Công ty là một dấu mốc ghi nhận Hải Phát là một đơn vị phát triển bất động sản đầy tiềm năng.

2. Triển vọng phát triển của ngành:

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Mục tiêu quốc gia đến năm 2020

Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22m² sàn/người; phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, phân đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.

Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.

Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

Mục tiêu của Thành phố Hà Nội đến năm 2020

Mục tiêu phát triển nhà ở đô thị đến năm 2020:

- Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân đô thị và nông thôn.
- Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai để phát triển kinh tế.
- Huy động nguồn vốn đầu tư của nhiều thành phần kinh tế, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển.
- Phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
- Thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở phát triển lành mạnh, chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.
- Quan tâm giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức, nhà ở cho sinh viên và các đối tượng chính sách xã hội khác.
- Kiện toàn bộ máy và nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với quản lý trong điều kiện mới (kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa).

Định hướng đến năm 2020 nhà ở đạt mức bình quân từ 15-20m²/người đô thị và 14-18 m²/người ở nông thôn. Đồng thời, xóa nhà tạm, nhà đơn sơ và tăng tỷ lệ nhà kiên cố từ 10,06% (năm 2004) lên 60% vào năm 2020.

Phân đầu đảm bảo các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước, lực lượng vũ trang tại các đô thị và một bộ phận dân nghèo thành thị có chỗ ở ổn định. Giảm thiểu và tiến tới chấm dứt các hộ dân bị ngập lũ, thực hiện từng bước sống ổn định trong mùa lũ tiến tới sống chung với lũ hoàn toàn, hoàn thành chương trình cùm, tuyền dân cư vượt lũ Thành phố Hà Nội theo nội dung Quyết định 173/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Hoàn thiện việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Đến năm 2020 thực hiện đầu tư 90.242 căn nhà 6.316.940 m² sàn.

Đánh giá tình hình hiện tại của Thành phố Hà Nội

Trong suốt 10 thế kỷ (từ năm 1010-2018) lịch sử hình thành và phát triển của thủ đô Hà Nội gắn liền với quá trình đô thị hoá. Khu thành cổ, khu 36 phố phường, khu phố Pháp qua các thời kỳ đều được xác định là trung tâm Hà Nội cổ hay đô thị lõi lịch sử, là trung tâm văn hoá – chính trị – kinh tế, nơi tập trung các cơ quan đầu não của nhà nước Việt Nam, nơi diễn ra những hoạt động văn hoá mang tầm quốc gia, khu vực và quốc tế. Giai đoạn từ Hòa bình lập lại đến nay, Hà Nội

đã nhiều lần quy hoạch lại thành phố với những nguyên tắc là văn minh, hiện đại và môi trường trong sạch. Trong đó, Quy hoạch Hà Nội năm 1998 với ý tưởng phát triển hai bờ sông Hồng và hành lang xanh dọc sông Nhuệ là thành phố trung tâm trong chùm đô thị Hà Nội. Sau 20 năm thực hiện đến năm 2018, có thể nhận thấy:

- Nhiều khu đô thị mới, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu mối quan trọng như: cầu, cống, đường vành đai đô thị, hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý rác, nước thải... từng bước đã được triển khai xây dựng theo quy hoạch.
- Là cơ sở quan trọng để lập quy hoạch chi tiết các Quận, Huyện, các quy hoạch chi tiết, lập kế hoạch kêu gọi các dự án đầu tư xây dựng của nhiều lĩnh vực trên địa bàn thành phố.
- Kết quả đạt được đang làm thay đổi diện mạo bộ mặt của thành phố. Tuy nhiên, sự phát triển và quá trình hoàn thiện bộ mặt đô thị không chỉ do quy hoạch mà nó còn tùy thuộc vào nhiều điều kiện như năng lực quản lý và nguồn lực đầu tư.
- Sau khi sáp nhập mở rộng địa giới hành chính thủ đô Hà Nội, gồm Thành phố Hà Nội cũ với tỉnh Hà Tây cũ, huyện Mê Linh tỉnh Vĩnh Phúc và 4 xã thuộc huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình với tổng diện tích tự nhiên 3.344,6km², dân số 6.448.837 người (1/4/2009).
- Để xây dựng các chiến lược phát triển, tạo tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân Thủ đô, giải quyết các vấn đề tồn tại trong quá trình xây dựng & phát triển đô thị hướng tới phát triển bền vững đạt hiệu quả cao trên cả 3 lĩnh vực Kinh tế – văn hóa – môi trường, cần thiết lập Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

Các giải pháp thực hiện

Về chính sách đất đai: tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

Về quy hoạch – kiến trúc: đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch. Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Về chính sách tài chính – tín dụng và thuế: bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở. Nghiên cứu sửa đổi,

bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở: nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê. Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình.

PHẦN IV. MỘT SỐ RỦI RO LỚN ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Rủi ro đặc thù của Công ty

Rủi ro cạnh tranh trong ngành

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là ngành có tỷ suất lợi nhuận cao nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm, chứa đựng nhiều rủi ro. Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, các công ty có vốn lớn thường có lợi thế khi thực hiện các dự án đầu tư cũng như việc tiếp cận các dự án với quy mô lớn.

Hiện nay vốn chủ sở hữu của Công ty còn ở mức trung bình nên Công ty cũng phải đối mặt với vấn đề thu xếp nguồn vốn để thực hiện các dự án.

Rủi ro bị chậm tiến độ thực hiện

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố: tiến độ giải ngân, thời gian đền bù giải tỏa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, thời gian hoàn tất hồ sơ thanh quyết toán. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá vật liệu xây dựng đang ở mức cao và có xu hướng tăng.

Khi tiến độ thực hiện bị kéo dài thường làm tăng chi phí của Công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh. Đối với rủi ro này Công ty luôn chú trọng đến tiến độ thực hiện và kiểm soát chi phí.

Rủi ro biến động chi phí đầu vào

Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản còn phụ thuộc vào giá cả các yếu tố đầu vào như xi măng, sắt thép và vật liệu xây dựng, đặc biệt là giá xi măng và sắt thép thường biến động mạnh theo nhu cầu của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, với uy tín hoạt động trong ngành, Công ty duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp để đảm bảo giá cả cũng như chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Vì vậy, rủi ro về nguồn cung cấp và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng kiểm soát.

Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng

Quy đất sạch là yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập, chủ yếu phát sinh từ việc không có đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Khung giá đền bù bồi thường theo quy định của nhà nước chưa ổn định, ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng dự án, tiến độ thực hiện dự án cũng như tác động trực tiếp chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Nếu

để xảy ra việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, do chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm và lợi nhuận dự án. Để hạn chế ảnh hưởng của rủi ro về chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, Công ty luôn khảo sát chi tiết, nghiên cứu kỹ về quy hoạch dự án và đưa ra hệ số dự phòng trong dự toán chi phí. Đến thời điểm hiện tại, các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang triển khai đều là các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

Rủi ro do từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Hải Phát. Qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh Bất động sản của Công ty.

Hải Phát với 15 năm hoạt động, vượt qua nhiều thử thách và từng bước khẳng định thương hiệu uy tín và vị thế nổi bật, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Công ty với chiến lược đầu tư và phát triển các dự án bất động sản phù hợp, dựa trên cơ sở nghiên cứu thị trường xem xét đánh giá toàn cảnh về thị trường, kết hợp với năng lực quản lý đã triển khai thành công nhiều dự án. Công ty thực hiện mở rộng đầu tư một cách thận trọng, cân đối chọn sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu thị trường. Công ty tạo ra những sản phẩm đa dạng như nhà liền kề, biệt thự, căn hộ ở nhiều phân khúc từ khá đến cao cấp, mang lại giá trị thực, chất lượng để đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng về mặt lâu dài; từ đó giúp Công ty tận dụng được cơ hội của thị trường, hạn chế rủi ro và hoạt động kinh doanh hiệu quả.

Quý nhà đầu tư có thể tham khảo thông tin chi tiết trong Bản cáo bạch niêm yết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.