

CTCP Đầu tư Hải Phát (HPX): Dòng tiền trả nợ 2024 vẫn là mối quan tâm hàng đầu

13:40 28/03/2024

CTCP Đầu tư Hải Phát (Hải Phát Invest, mã chứng khoán HPX - sàn HOSE) vừa công bố báo cáo thường niên năm 2023.



CTCP Đầu tư Hải Phát

Với đánh giá chung là một năm khó khăn với thị trường bất động sản cũng như bản thân doanh nghiệp, hầu hết các mục tiêu trong 2023 của Hải Phát đều không hoàn thành.

Bước sang năm 2024, Hải Phát đặt mục tiêu đạt doanh thu 2.800 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 105 tỷ đồng, tỷ lệ chia cổ tức công ty mẹ dự kiến 5%.

Năm nay, doanh nghiệp xác định nhiệm vụ là vượt qua giai đoạn khó khăn, đặc biệt tập trung thực hiện, xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ. Song song với đó là tái cấu trúc toàn bộ hệ thống.

Các dự án đầu tư năm 2023 đều đang dở, tổng nợ phải trả hơn 4.710 tỷ đồng

Hải Phát cho biết, do nguồn lực hạn chế nên trong năm 2023, Công ty không thực hiện thương vụ mua bán, đầu tư dự án nào. Khoảng cuối tháng 12/2023, Công ty có thông qua việc nhận chuyển nhượng dự án Đảo Ngọc Xanh tại Hoà Bình với giá trị hơn 404 tỷ đồng, quy mô hơn 35 ha, gồm 450 căn biệt thự và một khách sạn cao 7 tầng.

Bên cạnh đó, Công ty có tiếp cận, tìm kiếm một số dự án mới như Khu đô thị - phố đi bộ sân bay Mường Thanh; khu đô thị phía tây bắc TP Điện Biên Phủ... và tìm kiếm nhà đầu tư chuyển nhượng vốn góp tại các công ty con.

Về tiến độ các dự án, Hải Phát cho biết, dự án tại Cao Bằng đã hoàn thành 95% hạ tầng kỹ thuật, thi công toà nhà, cảnh quan khu 1,4 ha; tiến hành bàn giao nghiệm thu công trình thấp tầng khu 1,4 ha, còn công trình cao tầng chưa triển khai.

Dự án Bắc Giang đã hoàn thành nghiệm thu và đủ điều kiện bàn giao nhà 72/117 căn thấp tầng. Dự án Mai Pha - Lạng Sơn đã giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 là 5 ha, hiện đang phải tạm dừng chờ điều chỉnh quy hoạch diện tích đất lúa. Dự án Lào Cai đã phê duyệt đầu tư và đủ điều kiện bán hàng.

Dự án Vinaconex Hải Yên 1, 2 cơ bản hoàn thành công tác chuyển nhượng các lô đất, đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng một phần dự án từ Vinaconex, hoàn thành phương án điều chỉnh thiết kế cơ sở các công trình shophouse.

Theo kế hoạch trình ĐHĐCĐ thông qua thì dự kiến quý IV/2023 sẽ hoàn thành việc bán buôn sản phẩm của dự án này, nếu thực hiện được hợp đồng thì Công ty sẽ đạt doanh thu trên 2.500 tỷ đồng và lãi sau thuế khoảng 120 tỷ đồng.

Tuy nhiên, do phía khách hàng chưa kịp hoàn thiện các thủ tục giải ngân từ ngân hàng cấp tín dụng để thanh toán các sản phẩm trên nên năm 2023, Hải Phát Invest chưa thực hiện được chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như đã thông qua.

Lưu ý rằng, năm 2023, Hải Phát Invest có lãi trở lại (127,4 tỷ đồng), nhưng dòng tiền hoạt động vẫn đang là vấn đề lớn, khi vốn bị “động” tại nhiều dự án do đầu tư dàn trải. Tổng cộng chi phí liên quan đến các khoản đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác và ủy thác đầu tư của doanh nghiệp đến cuối năm 2023 là hơn 2.133 tỷ đồng, chiếm gần 26% tổng tài sản, với khoảng **15 đối tác và dự án, đa phần là các dự án đầu tư dở dang.**

Ngoài ra, các khoản đầu tư tài chính của Hải Phát Invest vào các công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị kinh doanh khác là 517,7 tỷ đồng. Trong đó, hai khoản đầu tư đáng chú ý là gần 56 tỷ đồng vào Công ty TNHH BT Hà Đông và

113,4 tỷ đồng vào Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (Cienco 5).

Đây được xem là hai khoản đầu tư không thành công của Hải Phát Invest tính đến thời điểm hiện tại. Trong khi dự án BT Hà Đông do liên danh Hải Phát - Văn Phú làm chủ đầu tư bị ách tắc vì phải rà soát lại hợp đồng theo yêu cầu của Bộ Tài chính và UBND TP. Hà Nội, thì khoản đầu tư vào Cienco 5 vướng tranh chấp liên quan đến Tập đoàn Mường Thanh tại dự án Thanh Hà B - Cienco 5, hiện vẫn chưa có hướng giải quyết.

Dòng tiền bị tắc ở các dự án gây áp lực lớn lên các nghĩa vụ tài chính như thuế, đặc biệt là khoản nợ lên tới hơn 2.290 tỷ đồng từ 7 lô trái phiếu phát hành năm 2021, khi Hải Phát Invest liên tục phải bổ sung tài sản đảm bảo cho các khoản trả nợ trái phiếu, bởi giá trị tài sản đảm bảo bằng cổ phiếu nắm giữ của ông Đỗ Quý Hải trong nhiều lô trái phiếu phát hành suy giảm do giá cổ phiếu HPX lao dốc.

Trong năm 2023, mặc dù đàm phán gia hạn thành công 4 lô trái phiếu, nhưng Hải Phát Invest vẫn phải bán tài sản, thoái vốn tại công ty con và vay một số tổ chức như Vinaconex (222 tỷ đồng) với lãi suất lên tới 16%/năm để trả lãi trái phiếu, cũng như tất toán một số lô trái phiếu đến hạn.

Tính tới cuối năm 2023, tổng nợ phải trả của Hải Phát Invest là hơn 4.710 tỷ đồng, giảm gần 1.300 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu là giảm các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn (nhờ đàm phán gia hạn các lô trái phiếu và thanh lý tài sản). Tuy vậy, nợ phải trả ngắn hạn là 3.883,4 tỷ đồng, tương đương hơn 60% tài sản ngắn hạn.

Trong khi đó, đa phần tài sản ngắn hạn là các khoản phải thu ngắn hạn (các khoản hợp tác đầu tư, ủy thác đầu tư bị ứ đọng) và hàng tồn kho. Chiếm tỷ trọng lớn trong hàng tồn kho là chi phí sản xuất - kinh doanh dở dang (2.304,6 tỷ đồng so với hàng thành phẩm 675,8 tỷ đồng). Đặc biệt, lượng tiền và các khoản tương đương tiền giảm còn 24,7 tỷ đồng.

Hải Phát Invest dự kiến sẽ tổ chức ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 26/4 tới đây, địa điểm và nội dung họp sẽ được Công ty thông báo cụ thể trong thư mời. Thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự đại hội đã được thực hiện vào ngày 18/3.

Hà Trần(t/h)