

BÁO CÁO NĂM 2017 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

I. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2017:

Năm 2017 đánh dấu một năm thành công của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) về kinh doanh, phát triển dự án, tài chính và nhân sự. Đặc biệt, về hoạt động kinh doanh đã ghi nhận một năm tăng trưởng vượt trội so với những năm trước đó và là nền tảng vững chắc cho Công ty thay đổi, nắm bắt cơ hội kinh doanh, vươn lên dẫn đầu và phát triển bền vững trong thời gian tới.

a. Kết quả kinh doanh năm 2017:

Năm 2017, Công ty đã đạt mức tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận. Cụ thể:

Chỉ tiêu	ĐVT	2014	2015	2016	2017	Tăng/Giảm so với năm 2016	
						Giá trị	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	415,3	402,5	1.496,7	1.326,6	-170,0	-11%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	53,5	200,6	304,4	550,9	246,4	81%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	41,6	155,7	242,5	439,9	197,4	81%
Lãi trên cổ phiếu – EPS	Đồng/CP	279,0	922,0	1.023,0	1.873,0	850,0	83%

b. Công ty đã đạt được những kết quả vượt trội trong năm 2017 chủ yếu nhờ vào các yếu tố sau:

- Việc thay đổi chiến lược phát triển dự án bất động sản, từ các dự án quy mô lớn chuyển sang các dự án quy mô trung bình.
- Quản lý dòng tiền theo dự án, luôn đảm bảo đủ nguồn vốn xây dựng.
- Bán hàng nhanh với các chính sách bán hàng phù hợp và mạng lưới phân phối hiệu quả.
- Tập trung hoàn thành sản phẩm, chuyên giao cho khách hàng đạt và vượt tiến độ quy định.

c. Những kết quả tích cực đã đạt được:

- Đạt và vượt trội các chỉ tiêu tài chính được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) giao, đặc biệt là hoàn thành vượt mục tiêu lợi nhuận và đã thanh toán tất cả các khoản nợ vay và lãi vay cho ngân hàng và các trái chủ vào cuối năm 2017.
- Cơ cấu tài sản, vốn và chất lượng nợ phải thu/nợ phải trả của Công ty được cải thiện mạnh mẽ theo hướng giảm thiểu đáng kể các rủi ro tài chính và rủi ro thị trường trong tiến trình kinh doanh.
- Thành công trong việc xây dựng và triển khai các chính sách nhân sự, xây dựng và cải tiến hệ thống quản lý cũng như đảm bảo việc thực hiện và tuân thủ pháp luật, tuân thủ hệ thống quản lý của người lao động.
- Chất lượng nguồn nhân lực được cải thiện rõ rệt so với các năm trước mặc dù chưa đáp ứng kịp tốc độ tăng trưởng nhanh và rộng của Công ty.
- Năng lực tạo quỹ đất, phát triển dự án, quản lý xây dựng, tiếp thị tiếp tục được nâng cao, tương đương các doanh nghiệp hàng đầu trong thị trường bất động sản.
- Tiếp tục quan tâm và duy trì các hoạt động đảm bảo và nâng cao trách nhiệm xã hội, trách nhiệm môi trường của Công ty; đặc biệt là trong tiến trình giải phóng mặt bằng và tổ chức xây dựng các dự án ở các khu vực đông dân cư.

- Tham gia tổ chức nhiều hoạt động đóng góp cho cộng đồng, duy trì các hoạt động từ thiện, hỗ trợ người nghèo và những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn.
- HĐQT và Ban TGD đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ và đúng đắn các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và tuân thủ các quan điểm và chính sách của Công ty trong tiến trình tổ chức thực hiện các chiến lược, kế hoạch và chính sách.

d. Giám sát của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) Công ty:

HĐQT đã thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban TGD Công ty thông qua 03 phương thức chủ yếu sau:

- Tiếp nhận và phản hồi các báo cáo định kỳ của Ban TGD Công ty.
- Tham gia trao đổi, thảo luận trong các cuộc họp với Ban TGD Công ty về các vấn đề có liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Tổ chức theo dõi, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD CÔNG TY NĂM 2017:

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực và kết quả của Ban TGD Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động của Công ty trong năm 2017, cũng như trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Ban TGD đã xem xét, kịp thời kiến nghị, đưa ra thảo luận và chỉ đạo thực hiện các kế hoạch một cách sát sao, đúng đủ tiến độ cũng như chất lượng công việc. Các thành tựu chủ yếu của Ban TGD trong năm 2017 bao gồm:

- Đã đề ra nhiều kế hoạch/biện pháp linh hoạt, kịp thời và hiệu quả trong tiến trình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- Tập trung chỉ đạo quyết liệt việc triển khai các thủ tục pháp lý của các dự án và kinh doanh các sản phẩm của Công ty.
- Tổ chức thực hiện có hiệu quả các chính sách nhân sự mới và khác biệt của HĐQT, tạo được sự quyết tâm và đồng lòng của người lao động trong tiến trình thực hiện kế hoạch kinh doanh; thu hút đáng kể nguồn nhân lực mới từ thị trường lao động; cải thiện có hiệu quả môi trường làm việc thông qua các hoạt động truyền thông nội bộ, xây dựng văn hoá doanh nghiệp và đối thoại định kỳ hàng tháng với người lao động.
- Nỗ lực đề xuất và đàm phán có hiệu quả cao với các Ngân hàng trong tiến trình cơ cấu lại nguồn vốn kinh doanh và cải thiện tình hình tài chính của Công ty; thành công vượt bậc trong việc trả hết các khoản nợ vay và lãi vay cho Ngân hàng Đông Á và các trái chủ.
- Củng cố và tăng cường mối quan hệ đối tác với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong tiến trình triển khai các dự án.
- Tích cực quan hệ với Nhà đầu tư, các Công ty chứng khoán; bước đầu xây dựng và triển khai có hiệu quả các chiến lược, kế hoạch đối thoại và thông tin về các hoạt động của doanh nghiệp đến nhà đầu tư.

III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT:

Trong năm 2017, các thành viên HĐQT đã thực hiện các quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

1. Các hoạt động chính của HĐQT trong năm 2017:

- Thường xuyên theo dõi tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành của Ban TGD.

- Tham gia thảo luận với Ban TGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành hoạt động và các kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể:
 - + Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh 2017.
 - + Theo dõi, giám sát, và đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh 2017 và hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
 - + Đưa ra các quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT
 - + Chuẩn bị tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017
 - + Tăng cường giám sát phòng ngừa rủi ro và việc tuân thủ các quy định của Công ty tại các phòng ban trong quá trình hoạt động.

2. Các cuộc họp của HĐQT trong năm:

Năm 2017, HĐQT đã tổ chức 13 cuộc họp, 05 thành viên HĐQT tham gia đầy đủ 100% các cuộc họp và 01 thành viên HĐQT tham gia 11/13 cuộc họp (tương ứng 85%) do bận đi công tác nước ngoài.

Tại các cuộc họp, HĐQT đã thông qua kết quả hoạt động kinh doanh từng quý, nhận định thị trường, rà soát các kế hoạch chiến lược cho quý tiếp theo và phê duyệt các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

Các nội dung đã được thông qua tại các cuộc họp HĐQT 2017:

Phiên họp	Số Nghị quyết	Nội dung
21/01/2017	01/2017/QĐ-HĐQT	Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
07/03/2017	02/2017/QĐ-HĐQT	Thông qua kết quả kinh doanh năm 2016, kế hoạch kinh doanh năm 2017 và triển khai tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2017.
24/03/2017	03/2017/QĐ-HĐQT	Quyết định mức thù lao của thành viên HĐQT và BKS năm 2017.
11/04/2017	05/2017/QĐ-HĐQT	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM.
19/04/2017	06/2017/QĐ-HĐQT	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
19/04/2017	07/2017/QĐ-HĐQT	Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
03/05/2017	08/2017/QĐ-HĐQT	Thôi giữ chức vụ Phó TGD Kinh doanh đối với ông Nguyễn Tấn Danh.
26/06/2017	09/2017/QĐ-HĐQT	Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2017.
27/06/2017	10/2017/QĐ-HĐQT	Thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng kiêm phụ trách Phòng Tài chính – kế toán đối với Bà Ngô Thuý Vân.
27/06/2017	11/2017/QĐ-HĐQT	Bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng.
03/07/2017	12/2017/QĐ-HĐQT	Điều chỉnh thù lao BKS năm 2017.
28/08/2017	13/2017/QĐ-HĐQT	Tham gia đấu giá tài sản.
23/10/2017	14/2017/QĐ-HĐQT	Chấp thuận ký Hợp đồng dịch vụ quản lý Tòa nhà với Bên có liên quan.
27/10/2017	15/2017/QĐ-HĐQT	Bảo lãnh dự thầu.

Phiên họp	Số Nghị quyết	Nội dung
24/11/2017	16/2017/QĐ-HĐQT	Thông qua chủ trương đồng ý chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án khu nhà ở cao tầng tại Phường Phú Thuận (Dự án The EverRich 2) và Phường Tân Phú (Dự án The EverRich 3), Quận 7, Tp.HCM để thanh toán các khoản trái phiếu, nợ vay các Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và các Công ty, cá nhân có liên quan phát sinh tại Ngân hàng TMCP Đông Á.
18/12/2017	17/2017/QĐ-HĐQT	Thay đổi hình thức ký hợp đồng với Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.
26/12/2017	18/2017/QĐ-HĐQT	Thông qua chủ trương đồng ý thế chấp dự án The EverRich 2 và dự án The EverRich 3 cho Techcombank.

3. Những đóng góp của từng thành viên HĐQT:

3.1 Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

- Chủ trì thực hiện hoạch định các chiến lược dài hạn và trung hạn của Công ty: chiến lược phát triển, chiến lược đầu tư, chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, chiến lược nhân sự.
- Tổ chức và chủ trì các cuộc họp Hội đồng Quản trị để định hướng các thay đổi, đề ra các giải pháp trong công tác quản trị và điều hành Công ty để bảo đảm Công ty đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Tổ chức triển khai và kiểm soát Ban Điều hành Công ty thực hiện đúng và đạt hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị đã ban hành.

3.2 Ông Nguyễn Tấn Danh - Phó Chủ tịch HĐQT:

- Tham gia hoạch định chiến lược đầu tư, chiến lược kinh doanh và marketing của Công ty.
- Tổ chức xây dựng và triển khai các thay đổi trong hoạt động kinh doanh và marketing của Công ty góp phần nâng cao kết quả kinh doanh và vị thế thương hiệu Công ty trên thị trường.

3.3 Bà Trần Thị Hương - Phó Chủ tịch HĐQT:

- Tham gia hoạch định, phân biện các chiến lược phát triển trung hạn của Công ty, bao gồm chiến lược đầu tư kinh doanh, chiến lược tài chính và chiến lược nhân sự của Công ty.
- Tham gia hoạch định kế hoạch kinh doanh hàng năm, chú trọng việc cân bằng giữa mục tiêu tài chính với các mục tiêu phi tài chính bảo đảm cho Công ty phát triển bền vững, để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét và thông qua.
- Hỗ trợ thường xuyên và có hiệu quả cho Chủ tịch HĐQT trong việc: định hướng các thay đổi và các giải pháp trong công tác quản lý tài chính kế toán và kiểm soát nội bộ của Công ty; triển khai thực hiện các nội dung liên quan tài chính kế toán và giám sát Ban Điều hành Công ty thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị đã ban hành.
- Thực hiện các vấn đề liên quan đến đầu tư kinh doanh, tài chính hoặc những giao dịch kinh tế khác mà Hội đồng Quản trị quyết định cần phải có sự chấp thuận của các thành viên trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình.
- Kiểm soát chương trình và nội dung tài liệu phục vụ cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông định kỳ và bất thường (nếu có).

- Thực hiện vai trò Người phụ trách công bố thông tin của Công ty: Kiểm tra các nội dung công bố thông tin trước khi thực hiện công bố theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.4 Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT:

- Tham gia hoạch định, phân biện các chiến lược phát triển, chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, chiến lược nhân sự của Công ty.
- Hỗ trợ thường xuyên và có hiệu quả Chủ tịch HĐQT trong việc dẫn dắt các thay đổi mạnh mẽ của Công ty góp phần tạo ra kết quả kinh doanh vượt trội.
- Tổ chức xây dựng và triển khai nhiều chính sách nhân sự mới, đột phá và có khả năng cạnh tranh cao trong thị trường lao động góp phần duy trì và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao cho Công ty đồng thời cải thiện môi trường làm việc của Công ty.
- Tham gia xây dựng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý doanh nghiệp theo định hướng chuyên nghiệp và hiệu quả.

3.5 Ông Nguyễn Thanh Tân - Thành viên HĐQT:

- Góp ý chiến lược đầu tư, chiến lược kinh doanh và marketing của Công ty.
- Tham gia phân biện, góp ý về tính hiệu quả của các chương trình marketing.
- Hỗ trợ thường xuyên trong quá trình Công ty lập kế hoạch và triển khai các thay đổi trong hoạt động kinh doanh và marketing, góp phần nâng cao kết quả kinh doanh và vị thế thương hiệu Công ty trên thị trường.

3.6 Ông Đoàn Viết Đại Từ - Thành viên HĐQT:

- Góp ý chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty.
- Cung cấp cho Công ty các thông tin vĩ mô về kinh tế.
- Giới thiệu cho Công ty các đối tác đầu tư.
- Tham gia phân biện, góp ý về tính hiệu quả đầu tư của Công ty.

IV. THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM 2017:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng thù lao năm 2017	Tiền thưởng năm 2016, nhận năm 2017	Tổng cộng thu nhập năm 2017
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	270,000,000	100,000,000	370,000,000
2	Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	220,000,000	100,000,000	320,000,000
3	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	180,000,000	100,000,000	280,000,000
4	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	180,000,000	100,000,000	280,000,000
5	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	180,000,000	100,000,000	280,000,000
6	Nguyễn Thanh Tân	Thành viên HĐQT	180,000,000	100,000,000	280,000,000
	Tổng cộng		1,210,000,000	600,000,000	1,810,000,000

V. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HĐQT NĂM 2018:

HĐQT của Công ty xác định sự phát triển của Công ty trong năm 2018 sẽ dựa vào các đổi mới về chiến lược, năng lực cạnh tranh và sự tín nhiệm của khách hàng. Công ty sẽ tiếp tục triển khai và quan tâm mạnh mẽ đến chiến lược phát triển quỹ đất, chiến lược tài chính, mở rộng mạng lưới đối tác, tăng cường truyền thông thương hiệu, nâng cao năng lực tài chính và chất lượng nguồn nhân lực phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Công ty.

1. Chiến lược phát triển:

- Tiếp tục triển khai các chiến lược, kế hoạch của Công ty đã được xác định trong giai đoạn 2016-2020; đặc biệt là chiến lược phát triển quỹ đất và chiến lược tài chính.
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án BT, các dự án phát triển nhà ở và tổ chức xây dựng nhanh, an toàn và hiệu quả; đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh.

2. Mở rộng mạng lưới đối tác

- Liên kết, liên danh với các tổ chức đầu tư, phát triển có năng lực để triển khai cùng lúc nhiều dự án BT và dự án bất động sản tại thị trường Tp.HCM.
- Mở rộng mạng lưới đối tác, nhà cung cấp, phân phối sản phẩm nhằm chủ động trong tất cả các giai đoạn phát triển dự án.

3. Tăng cường truyền thông thương hiệu

- Tăng cường hoạt động tiếp thị, truyền thông thương hiệu, tăng mức độ nhận biết và sức mạnh thương hiệu Phát Đạt cùng thương hiệu The EverRich trong nhóm khách hàng mục tiêu.
- Mở rộng quan hệ đối ngoại với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, đối tác; chuyển tải kịp thời và chính xác các thông tin về hoạt động kinh doanh, trách nhiệm xã hội và môi trường của Công ty.
- Tuân thủ đầy đủ các trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

4. Nâng cao năng lực tài chính

- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch, biện pháp nâng cao năng lực vốn chủ sở hữu, duy trì các chỉ số tài chính vượt trội so với các đối thủ cạnh tranh trong thị trường bất động sản.
- Thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân có năng lực tài chính.

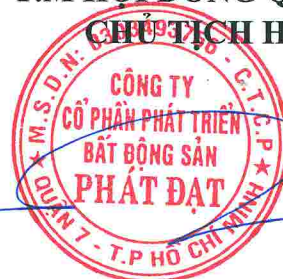
5. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

- Tiếp tục xây dựng các chính sách nhân sự khác biệt nhằm duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế thừa, thu hút mạnh mẽ người lao động trên thị trường.
- Bổ sung đội ngũ quản lý và chuyên viên có năng lực đảm bảo đáp ứng tốc độ phát triển các dự án và mở rộng hoạt động kinh doanh.
- Cải thiện đáng kể môi trường làm việc và trở thành một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT