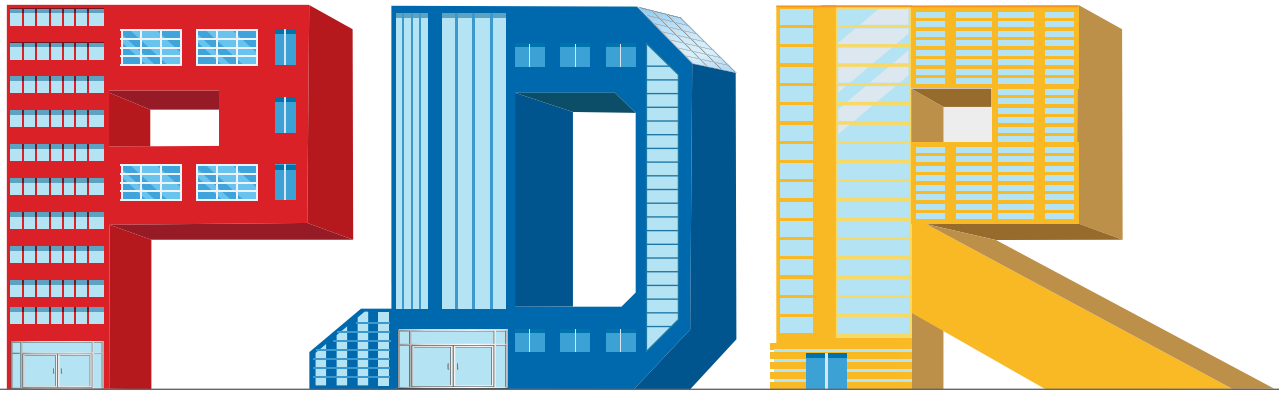
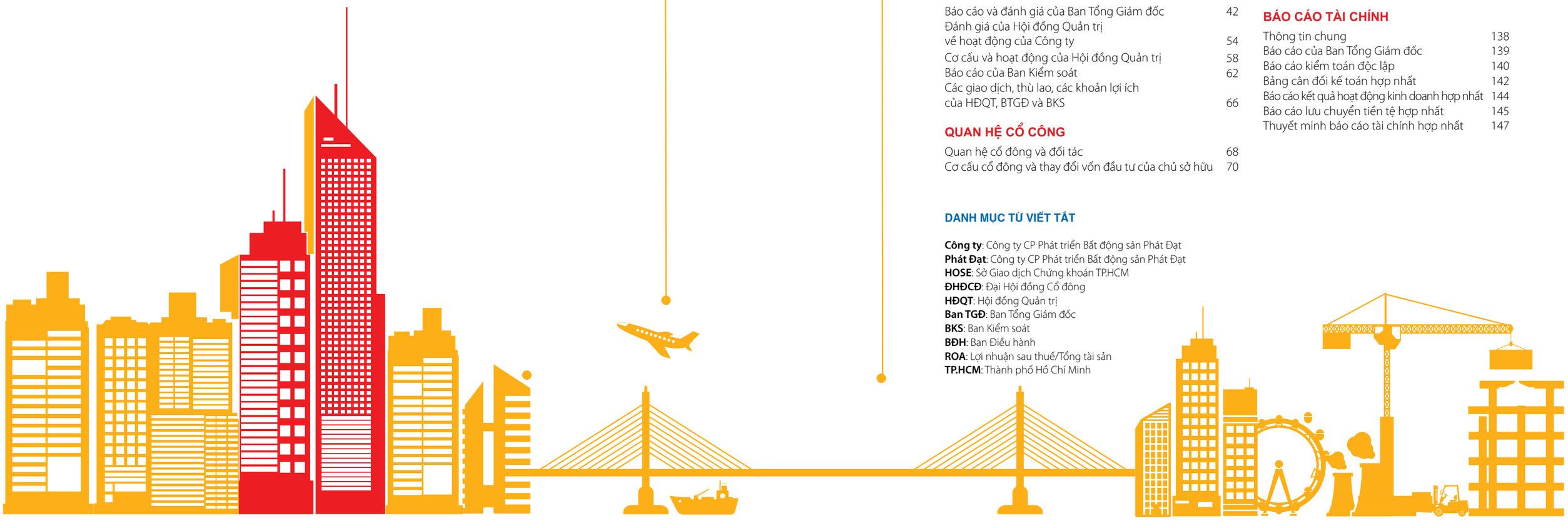
PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development



NÂNG TẦM **VỊ THẾ**
PHÁT TRIỂN **VỮNG BỀN**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

NÂNG TẦM **VỊ THẾ**
PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN



MỤC LỤC

Các chỉ tiêu tài chính nổi bật 4
Giới thiệu tổng quan 6
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Triết lý kinh doanh 8
Lĩnh vực hoạt động, ngành nghề và địa bàn kinh doanh 10
Đối thoại với Chủ tịch HĐQT 12

THÔNG TIN CHUNG

Quá trình hình thành và phát triển 20
Các sự kiện nổi bật 22
Danh hiệu và giải thưởng 24
Định hướng phát triển 26
Phân tích SWOT 28

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Mô hình Quản trị và bộ máy quản lý 30
Giới thiệu Hội đồng Quản trị 32
Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc 34
Giới thiệu Ban Kiểm soát 36
Tổ chức và nhân sự 38

BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc 42
Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty 54
Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị 58
Báo cáo của Ban Kiểm soát 62
Các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BTGĐ và BKS 66

QUAN HỆ CỔ CÔNG

Quan hệ cổ đông và đối tác 68
Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 70

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Các dự án tiêu biểu 76
Năng lực thực hiện dự án 84
Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án 86

ĐỔI MỚI CỦA CÔNG TY

Đổi mới để vững bền phát triển 94
Quản trị rủi ro 96

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp phát triển bền vững 102
Đạo đức và tính chính trực 104
Quản trị phát triển bền vững 106
Sự tham gia của các bên liên quan 108
Thông lệ báo cáo 114
Xác định các vấn đề trọng yếu 116
Các vấn đề về kinh tế 118
Báo cáo các vấn đề về môi trường 122
Các vấn đề về xã hội 130
Tuân thủ pháp luật về kinh tế, xã hội 134

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung 138
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 139
Báo cáo kiểm toán độc lập 140
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 142
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 144
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 145
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 147

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

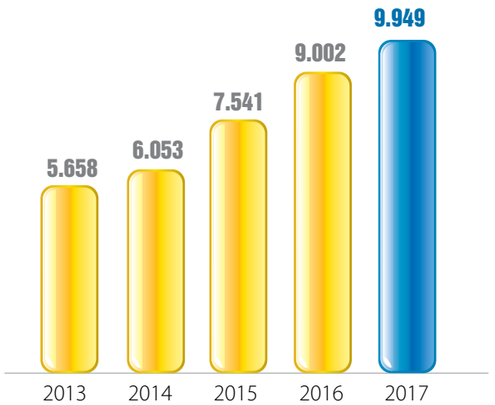
Công ty: Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
Phát Đạt: Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
HOSE: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
ĐHĐCĐ: Đại Hội đồng Cổ đông
HĐQT: Hội đồng Quản trị
Ban TGĐ: Ban Tổng Giám đốc
BKS: Ban Kiểm soát
BĐH: Ban Điều hành
ROA: Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
TP.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

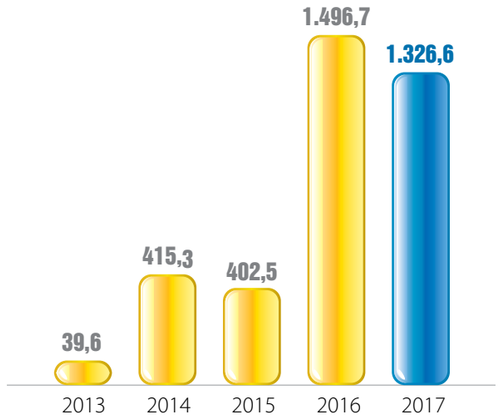
Các chỉ tiêu tài chính nổi bật	ĐVT	2013	2014	2015	2016	2017
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	39,62	415,28	402,51	1.496,67	1.326,63
Lợi nhuận gộp	Tỷ đồng	27,58	78,44	146,29	403,32	519,05
Chi phí hoạt động	Tỷ đồng	27,64	24,95	43,60	97,96	159,12
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(0,05)	53,49	102,70	305,36	359,92
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính	Tỷ đồng	(1,48)	(1,47)	(0,67)	0,85	2,82
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Tỷ đồng	5,40	1,52	100,78	0,15	188,45
Lợi nhuận được chia từ Công ty liên kết	Tỷ đồng			(2,24)	(1,93)	(0,32)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	3,86	53,54	200,57	304,43	550,87
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,34	41,64	155,73	242,52	439,88
Bảng cân đối kế toán						
Tổng tài sản	Tỷ đồng	5.658	6.053	7.541	9.002	9.949
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.302	1.302	2.018	2.018	2.220
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.428	1.468	2.271	2.404	2.827
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu						
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	0,04	0,69	2,07	2,69	4,42
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	0,16	2,84	6,86	10,09	15,56
Chỉ tiêu cho một đơn vị cổ phiếu						
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	cổ phiếu	130.200.000	130.200.000	201.809.971	201.809.971	221.990.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	VNĐ	18	279	922	1.023	1.873
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu	VNĐ	10.964	11.277	11.252	11.911	12.734
Giá trị thị trường thời điểm cuối năm	VNĐ	17.200	16.100	13.300	13.100	35.700

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2013-2017
(*) Cổ tức tạm tính theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017

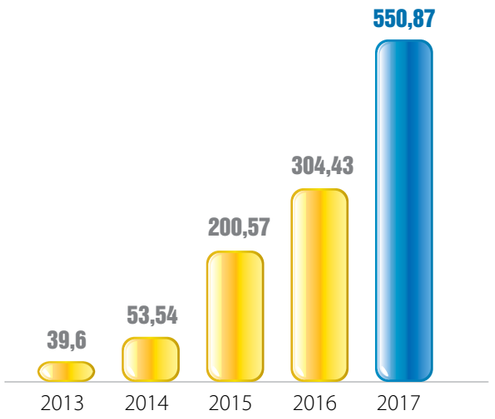
TỔNG TÀI SẢN
(TỶ ĐỒNG)



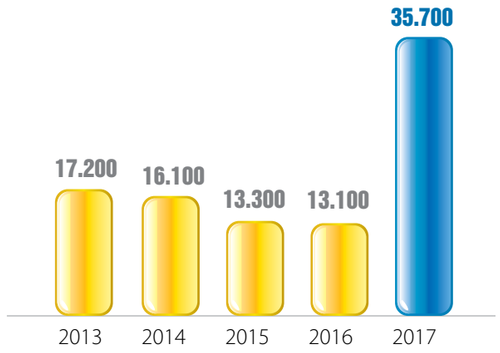
TỔNG DOANH THU
(TỶ ĐỒNG)



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
(TỶ ĐỒNG)



GIÁ TRỊ CỔ PHIẾU
(ĐỒNG)



GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức : **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Tên tiếng Anh : **Phat Dat Real Estate Development Corp**

Địa chỉ : 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

Mã số thuế : 0303493756

Điện thoại/fax : (028) 3773 2222 / (028) 3773 8908

Website : www.phatdat.com.vn

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu : PDR

Ngày niêm yết : 30/07/2011

Địa chỉ niêm yết : Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM - HOSE

Vốn điều lệ : 2.219.909.230.000 đồng

Ngành nghề KD : Đầu tư phát triển, kinh doanh các dự án Bất động sản

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ : 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : (028) 3915 7888

Web : http://www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI TRIẾT LÝ KINH DOANH

TẦM NHÌN

Trở thành tập đoàn phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.

SỨ MỆNH

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

SÁNG TẠO
Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.

CAM KẾT
Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.

CÔNG BẰNG
Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện và không thiên vị.

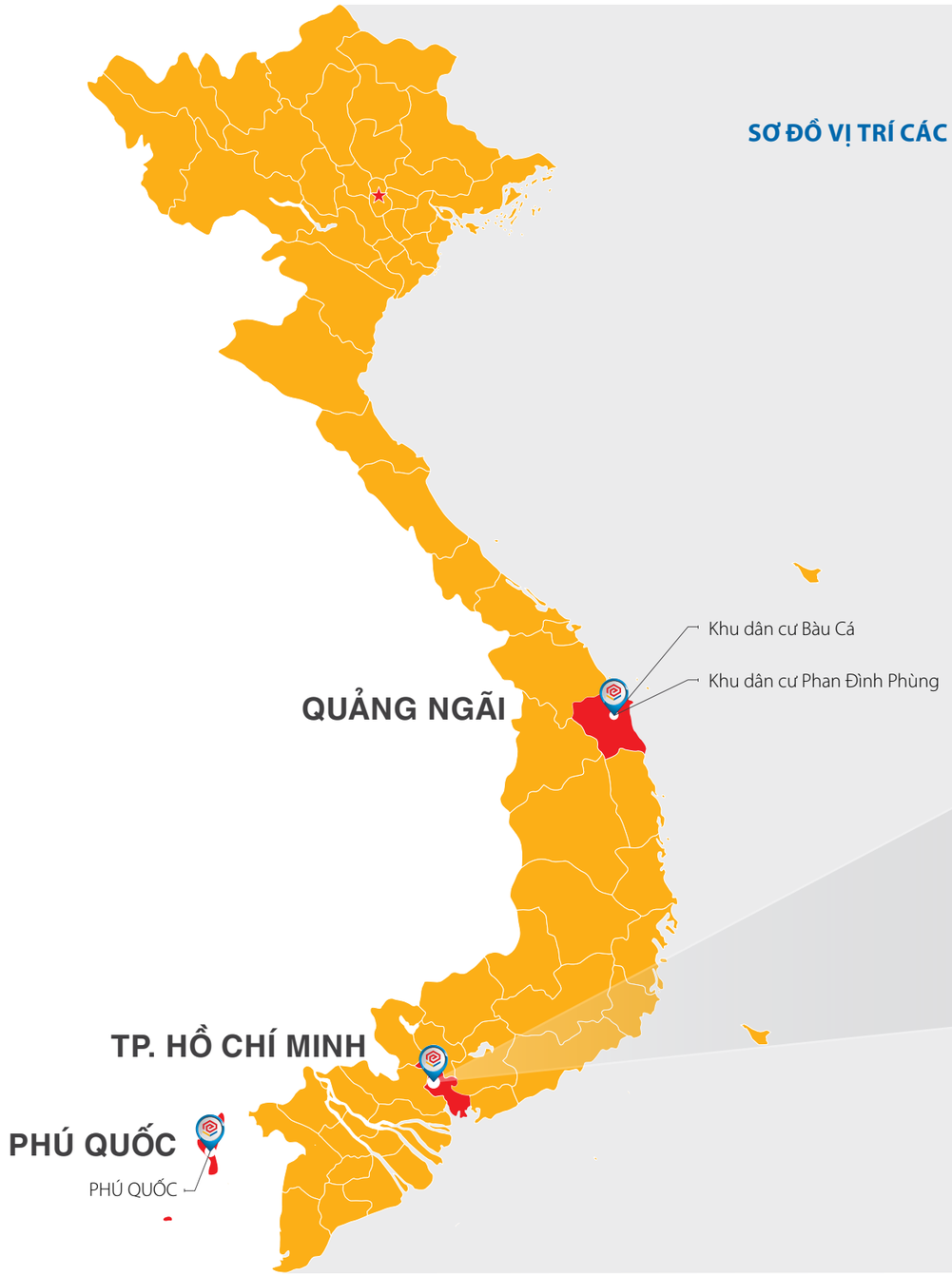
TÔN TRỌNG
Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.

TRIẾT LÝ KINH DOANH

"Nhìn xa trông rộng, Phát triển vững bền".

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG, NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN

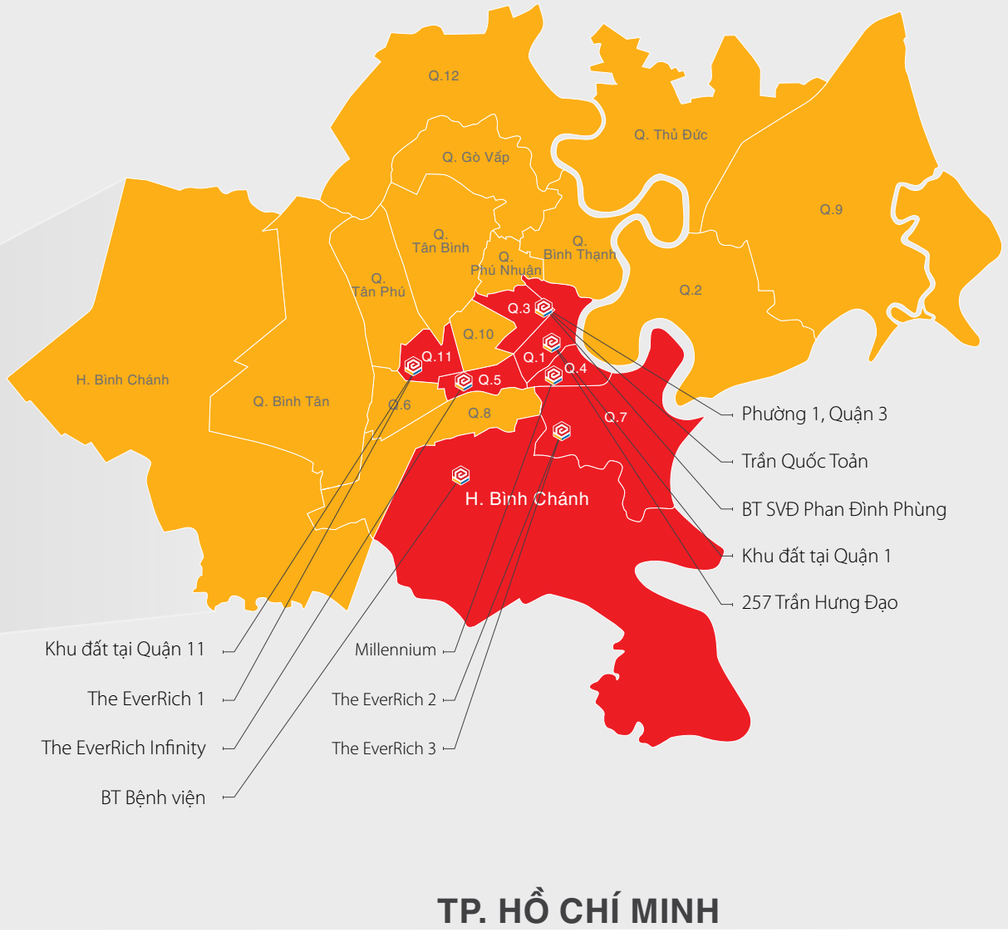


NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, khách sạn, resort cao cấp, nhà ở, căn hộ, biệt thự, ...

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Công ty đã, đang và sẽ phát triển nhiều dự án bất động sản trong phân khúc cao cấp trên các địa bàn kinh doanh chính là TP.HCM, Quảng Ngãi và Phú Quốc.



ĐỐI THOẠI VỚI CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

"ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN DÀI HẠN VÀ BỀN VỮNG BẰNG THÔNG ĐIỆP "THAY ĐỔI ĐỂ DẪN ĐẦU, ĐỒNG HÀNH CÙNG PHÁT TRIỂN", PHÁT ĐẠT CAM KẾT TIẾP TỤC TIẾN TRÌNH THAY ĐỔI, VƯƠN LÊN DẪN ĐẦU NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỒNG HÀNH PHÁT TRIỂN CÙNG VỚI KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC, CỔ ĐÔNG, NHÂN VIÊN VÀ CỘNG ĐỒNG. GẮN SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CHUNG CỦA NỀN KINH TẾ VIỆT NAM VÀ CỦA CỘNG ĐỒNG LÀ NHỮNG Ý CHÍNH ĐƯỢC CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY, ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT CHIA SẺ TRONG "ĐỐI THOẠI VỚI CHỦ TỊCH HĐQT" NĂM 2017."

TỔNG DOANH THU

1.326

TỶ ĐỒNG

Năm 2017 tình hình kinh tế chung và thị trường bất động sản đã có tác động như thế nào đến sự phát triển của Phát Đạt, thưa Ông?

Năm 2017 tăng trưởng kinh tế Việt Nam ổn định, tỷ lệ lạm phát thấp đã tạo các điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh trong ngắn hạn và việc triển khai các chiến lược phát triển trung hạn của tất cả các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung.

Tăng trưởng tín dụng cao, đặc biệt là tín dụng tiêu dùng/ nhà ở, với mức lãi suất thấp đã hỗ trợ và thúc đẩy toàn thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ. Những yếu tố này đã giúp Phát Đạt giảm chi phí tài chính, tăng nhanh việc bán các sản phẩm và thu hồi vốn đầu tư tại các dự án.

Trong bối cảnh như vậy Phát Đạt đã hoạt động và phát triển như thế nào? Đã đạt những thành tựu gì?

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản thuận lợi, năm 2017 Phát Đạt đã giữ ổn định doanh thu trên 1.326 tỷ đồng và tăng trưởng lợi nhuận vượt bậc, với mức lợi nhuận sau thuế gần 440 tỷ đồng, cao nhất kể từ khi thành lập.

Phát Đạt đã trả hết tất cả các khoản nợ vay, lãi vay trên 4.200 tỷ đồng của Ngân hàng Đông Á và các trái chủ. Đến cuối năm 2017, Phát Đạt đã không còn nợ vay.

Năm 2017, Phát Đạt đã đạt được nhiều thành công về phát triển các dự án bất động sản, đặc biệt là việc bàn giao căn hộ và đưa vào vận hành Toà nhà The EverRich Infinity, Quận 5, TP.HCM, chỉ sau 18 tháng khởi công xây dựng và được nhận giải Dự án căn hộ tốt nhất của Giải thưởng Bất động sản Việt Nam 2017.

Phát Đạt cũng đã được BCI Asia Awards công nhận là Top 10 nhà phát triển dự án Bất động sản Việt Nam.

ĐỐI THOẠI VỚI CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

"VỚI QUAN ĐIỂM "NHÌN XA, TRÔNG RỘNG" VÀ "PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN", PHÁT ĐẠT ĐÃ NHẬN THẤY CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN LINH HOẠT, NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH VÀ NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO LÀ CÁC YẾU TỐ THEN CHỐT ĐẢM BẢO SỰ PHÁT TRIỂN NHANH VÀ BỀN VỮNG TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM."

Phát Đạt đã phát triển mạnh đội ngũ nhân sự, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách nhân sự đột phá, cạnh tranh và cải thiện môi trường làm việc.

Cổ phiếu Phát Đạt đã có một năm tăng trưởng mạnh và bền vững, từ mức giá 11.900 đ/cổ phiếu (giá điều chỉnh sau khi chia cổ tức) vào ngày 31/12/2016 đã lên đến 35.700 đ/cổ phiếu vào ngày 31/12/2017, tức là mức tăng hơn 200%.

Phát Đạt có điểm đổi mới gì nổi bật trong năm 2017? Vì sao Phát Đạt lại thực thi đổi mới như vậy?

Trong năm 2017, Phát Đạt đã có rất nhiều đổi mới, trong đó tập trung vào các vấn đề chính sau đây:

- Đổi mới chiến lược phát triển quỹ đất: Song song với việc mua lại các quỹ đất sạch ở các vị trí đắc địa để phát triển các dự án căn hộ cao cấp, Phát Đạt đã chủ động tham gia thực hiện các dự án BT theo hình thức đổi công trình hạ tầng lấy quỹ đất để tích luỹ quỹ đất phục vụ cho các chiến lược phát triển trung và dài hạn.
- Đổi mới chiến lược tài chính: Đẩy nhanh việc bán sản phẩm với các chính sách chiết khấu hợp lý nhằm tăng tốc độ thu tiền, tập trung quản lý dòng tiền theo từng dự án; thực hiện nhiều biện pháp linh hoạt xử lý các khoản nợ vay và lãi vay đã kéo dài nhiều năm.
- Đổi mới chính sách nhân sự: Xây dựng và triển khai đồng bộ nhiều chính sách nhân sự đột phá, cạnh tranh cao trong thị trường lao động để giữ, thu hút và phát triển nguồn nhân lực có năng lực; đẩy mạnh các hoạt động đối thoại với người lao động, xây dựng văn hoá doanh nghiệp và cải thiện môi trường làm việc.

Phát Đạt đã thực thi đổi mới ở các vấn đề đã nêu trên là vì:

- Phát Đạt nhận thấy chiến lược phát triển linh hoạt, nguồn lực tài chính vững mạnh và nguồn nhân lực chất lượng cao là các yếu tố then chốt đảm bảo sự phát triển nhanh và bền vững trong thị trường bất động sản Việt Nam.
- Việc thực thi các đổi mới trên các phương diện đã nêu tạo cho Phát Đạt khả năng nắm bắt các cơ hội thị trường, triển khai và thu hồi vốn đầu tư nhanh tại các dự án, đồng thời ngăn ngừa, giảm thiểu các rủi ro tài chính, rủi ro thị trường trong trung và dài hạn. Phát Đạt sẽ kiên trì và không ngừng nỗ lực trong công cuộc thực thi các đổi mới này.
- Việc thực thi đổi mới không những giúp Phát Đạt nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường mà còn mang lại các giá trị bền vững cho Phát Đạt và các bên liên quan trong tiến trình phát triển.

Ông đánh giá như thế nào về vị trí và vai trò của Phát Đạt trên thị trường Bất động sản Việt Nam?

Sau hơn 13 năm thành lập và đặc biệt với tốc độ phát triển trong giai đoạn 2016 - 2017, Phát Đạt đã trở thành nhà phát triển dự án bất động sản lớn và là một trong những nhà kiến tạo các dự án căn hộ cao cấp có phong cách sống mới trên thị trường bất động sản Việt Nam.

GIÁ CỔ PHIẾU PHÁT ĐẠT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2017

35.700

ĐỒNG/CỔ PHIẾU

Ông hãy cho biết định hướng và chiến lược phát triển của Phát Đạt trong năm 2018 và những năm tiếp theo?

Năm 2018 và những năm tiếp theo Phát Đạt đã nhất trí đưa ra và quyết tâm thực hiện các mục tiêu sau:

- Tăng trưởng lợi nhuận bình quân ở mức 30%/ năm và ổn định trong nhiều năm; vốn chủ sở hữu đạt tối thiểu 5.000 tỷ đồng.
- Thương hiệu Phát Đạt nằm trong Top 10 nhà phát triển dự án bất động sản và thương hiệu The EverRich nằm trong Top 10 thương hiệu căn hộ cao cấp trên thị trường bất động sản Việt Nam.
- Phát Đạt nằm trong top 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

Để thực hiện được những mục tiêu đó, Phát Đạt sẽ có các biện pháp sau:

- Tiếp tục đổi mới chiến lược phát triển quỹ đất, chiến lược tài chính và chính sách nhân sự.
- Đẩy mạnh và triển khai cùng lúc các dự án BT, các dự án phát triển căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê tại TP.HCM.
- Duy trì cơ cấu nợ vay hợp lý, ổn định và đảm bảo các chỉ số tài chính tốt.
- Liên danh, hợp tác với các tổ chức đầu tư, các nhà phát triển dự án bất động sản có kinh nghiệm và năng lực trong và ngoài nước.
- Mở rộng mạng lưới đối tác, nhà cung cấp, nhà phân phối sản phẩm.
- Xây dựng và triển khai các chính sách nhân sự cạnh tranh và khác biệt
- Tăng cường hoạt động truyền thông thương hiệu và gia tăng sức mạnh thương hiệu.
- Thu hút nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân trên thị trường chứng khoán.
- Duy trì quan hệ bền vững và chuyển tải thông tin hoạt động kịp thời và chính xác với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, và cơ quan quản lý Nhà nước.

Để thực hiện thành công chiến lược đó, Phát Đạt đã có biện pháp thực thi như thế nào thưa Ông?

Để thực hiện thành công chiến lược đó, năm 2017 Phát Đạt đã thực thi các biện pháp như sau:

- HĐQT và Chủ tịch HĐQT tiếp tục thực hiện vai trò dẫn dắt đổi mới, tạo động lực thay đổi cho Phát Đạt.
- Xây dựng lộ trình trung và dài hạn về phát triển các dự án và đưa sản phẩm ra thị trường, cân đối doanh thu, tăng trưởng lợi nhuận theo tiến trình phát triển và hoàn thành các dự án.
- Xây dựng kế hoạch tài chính trung và dài hạn, xác định các lộ trình tăng vốn chủ sở hữu, lộ trình huy động vốn vay, trái phiếu từ các tổ chức tín dụng và các nhà đầu tư tài chính.
- Tổ chức khảo sát và đánh giá chất lượng nguồn nhân lực, môi trường làm việc; xây dựng và triển khai theo lộ trình các kế hoạch duy trì, gia tăng nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế thừa; từng bước triển khai thực hiện các kế hoạch cải thiện môi trường làm việc.
- Tăng cường các hoạt động tiếp thị, truyền thông thương hiệu, gia tăng sức mạnh thương hiệu của thương hiệu Phát Đạt và thương hiệu The EverRich trong nhóm khách hàng mục tiêu.
- Xây dựng và duy trì hệ thống thông tin đối ngoại, tập trung vào việc chuyển tải các thông tin về hoạt động kinh doanh, trách nhiệm xã hội và trách nhiệm môi trường của doanh nghiệp đến các bên có liên quan.
- Hình thành bộ phận quan hệ đối ngoại, tích cực tham gia các hoạt động gặp gỡ, trao đổi với các nhà đầu tư, các cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý Nhà nước.
- Tổ chức thực hiện và tuân thủ các quy định pháp luật về công bố thông tin.
- Tăng cường giới thiệu năng lực của Phát Đạt với các tổ chức đầu tư, các nhà phát triển dự án bất động sản trong và ngoài nước thông qua các hội nghị đầu tư, xúc tiến thương mại, gặp gỡ song phương.
- Xây dựng các tiêu chí đánh giá, chọn lựa đối tác, nhà cung cấp, nhà phân phối sản phẩm; tăng cường trao đổi thông tin dự án và chủ động đàm phán việc hợp tác.

ĐỐI THOẠI VỚI CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

440

TỶ ĐỒNG

Thách thức lớn nhất (yếu tố bên ngoài doanh nghiệp) mà Phát Đạt đang đối mặt là gì? Phát Đạt đã làm thế nào để vượt qua thách thức đó?

Hiện tại, Phát Đạt đang đối mặt với hai thách thức lớn:

- Khả năng phát triển ổn định và bền vững của thị trường bất động sản.
- Mức độ cạnh tranh cao về nhân sự có năng lực trong thị trường lao động.

Để vượt qua những thách thức đó, các định hướng chiến lược chủ yếu của Phát Đạt bao gồm:

- **Đa dạng hóa doanh thu:** Doanh thu không chỉ đến từ việc bán sản phẩm bất động sản mà còn đến từ văn phòng/ căn hộ cho thuê.
- **Duy trì sự an toàn về tài chính:** Tăng nguồn vốn chủ sở hữu, giữ tỷ lệ nợ vay/ vốn ở mức hợp lý.
- **Đổi mới chính sách nhân sự:** Thực hiện các chính sách nhân sự cạnh tranh và khác biệt, tăng cường xây dựng văn hoá doanh nghiệp, và các hoạt động cải thiện mạnh mẽ môi trường làm việc.

Nguồn nhân lực là chìa khoá thành công của Phát Đạt. Vậy Phát Đạt đã làm thế nào để phát huy sức mạnh của "Người Phát Đạt"?

Để phát huy sức mạnh của "Người Phát Đạt" nguyên tắc chính của Phát Đạt là "đồng hành cùng phát triển". Cụ thể:

- Phát Đạt thực hiện các chính sách nhân sự liên quan đến lương, thưởng, phúc lợi mang lại quyền lợi thoả đáng cho người lao động.
- Dành thời gian và ngân sách để thực hiện các hoạt động cải thiện môi trường làm việc, quan tâm đến việc phát triển năng lực và nghề nghiệp cho nhân viên.
- Ngược lại, Phát Đạt yêu cầu người lao động nâng cao tinh thần trách nhiệm, không ngừng học hỏi và thay đổi, gắn bó và cam kết với các mục tiêu của Phát Đạt.

Điều gì làm ông cảm thấy tự hào nhất khi nhắc đến thương hiệu Phát Đạt?

Có ba điều khiến tôi thấy tự hào khi nhắc đến thương hiệu Phát Đạt:

Uy tín: Phát Đạt luôn giữ và thực thi các lời hứa, cam kết với cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác và cộng đồng, kể cả trong những lúc khó khăn nhất của doanh nghiệp.

Đổi mới: Phát Đạt đã không ngừng học hỏi và thay đổi kể từ khi thành lập đến nay, học từ những sai lầm/ thất bại của chính mình và của các doanh nghiệp khác. Sau mỗi giai đoạn khó khăn, Phát Đạt lại tiếp tục đổi mới để vươn lên mạnh mẽ hơn.

Khát vọng dẫn đầu: Ngay từ khi đặt chân vào thị trường bất động sản Phát Đạt đã xác định tầm nhìn "Trở thành tập đoàn phát triển hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu". Giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản từ năm 2009 - 2013 đã khiến Phát Đạt chậm lại, nhưng khát vọng đó vẫn không hề thay đổi. Vượt qua khó khăn, Phát Đạt đã lại tiếp tục tăng tốc, thay đổi để vươn lên dẫn đầu.

Ông muốn gửi gắm gì đến cổ đông, khách hàng, đối tác, nhân viên và các bên liên quan khác trong niên độ tài chính mới?

Năm 2018 sẽ tiếp tục là một năm thành công vượt trội của Phát Đạt trên cả phương diện tài chính lẫn phát triển các dự án mới, và là năm bản lề trong giai đoạn 2018 - 2020.

Phát Đạt sẽ tiếp tục tiến trình thay đổi mạnh mẽ, vươn lên dẫn đầu và đồng hành phát triển cùng với các cổ đông, khách hàng, đối tác, nhân viên và cộng đồng.

Phát Đạt mong đợi cổ đông và nhân viên tin tưởng vào sự lãnh đạo và tổ chức triển khai thực hiện các mục tiêu, các định hướng chiến lược của HĐQT và TGĐ.

Phát Đạt hy vọng các bên có liên quan quan tâm nhiều hơn đến các hoạt động kinh doanh của Phát Đạt; chia sẻ, hỗ trợ và đồng hành cùng với Phát Đạt trong tiến trình phát triển.

TIÊN PHONG
IONEERING

VỚI BẢN LĨNH TIÊN PHONG VÀ SỰ KIÊN ĐỊNH TRÊN CON ĐƯỜNG RIÊNG CỦA MÌNH, PHÁT ĐẠT ĐÃ CÓ ĐƯỢC NHỮNG BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC, NGÀY CÀNG KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ CỦA MỘT NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU TẠI VIỆT NAM.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

TIẾP BƯỚC CHẶNG ĐƯỜNG 13 NĂM HOẠT ĐỘNG BỀN BỈ VÀ HIỆU QUẢ, PHÁT ĐẠT TIẾP TỤC TẬP TRUNG VÀO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU PHÁT ĐẠT – THE EVERRICH TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM ĐỂ SẴN SÀNG VƯƠN LÊN VỊ THẾ DẪN ĐẦU.

2004

Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án tại Khu dân cư Trung Sơn- Bình Chánh; Dự án khu căn hộ Sao Mai tại Quận 5, TP.HCM.

2006

Khởi công xây dựng Dự án The EverRich 1 tại Quận 11, TP.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, bao gồm 2 toà tháp cao 25 tầng, có 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.

2007

Tiếp tục triển khai việc xây dựng Dự án The EverRich 1.

Tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, TP.HCM.

2008

Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc.

Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành dự án The Westin Resort & Spa, Cam Ranh, và Dự án khách sạn Marriott, Hội An.

2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ Dự án The EverRich 1 cho khách hàng.

Chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với logo và slogan mới.

2010

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu Dự án The EverRich 2.

Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắc qua Dự án The EverRich 3.

Chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty Phát Đạt.

2011

Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Triển khai thi công Dự án The EverRich 3 tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

2012

Thực hiện các hoạt động xây dựng tại Dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng.

Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa Dự án The EverRich 3 vào giai đoạn kinh doanh.

2013

Tiếp tục triển khai xây dựng và cất nóc Block C, Dự án The EverRich 2.

Đầu tư cơ sở hạ tầng, các hạng mục tạo cảnh quan bên trong Dự án The EverRich 3.

Tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án bất động sản mới.

2014

Hoàn thành việc xây dựng Block C, Dự án The EverRich 2 và tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Khởi công dự án đầu tư xây dựng Dự án BOT cầu Mỹ Lợi.

Khởi công xây dựng Dự án The Westin Resort & Spa, Cam Ranh.

2015

Triển khai xây dựng Dự án căn hộ The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM

Khánh thành cầu Mỹ Lợi nối Long An và Tiền Giang, đưa vào vận hành và khai thác.

2016

Mở đầu cho sự phát triển vượt bậc trong năm nay của Phát Đạt là những con số ấn tượng từ việc bán hàng của Dự án River City (tên cũ là Dự án The EverRich 2).

Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M thực hiện Dự án Cao ốc Văn phòng 239 CMT8, TP.HCM.

Cất nóc Dự án The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM.

Hoàn thành khu biệt thự Dự án The EverRich 3, tiến hành bàn giao các villa cho khách hàng.

Tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án BT mới.

2017

Cất nóc Dự án Millennium tại 132 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM.

Trao Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân tại Dự án The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM.

Trả toàn bộ các khoản nợ gốc trái phiếu, nợ vay và các khoản lãi phát sinh cho các trái chủ và Ngân hàng Đông Á.

Đạt nhiều giải thưởng về phát triển căn hộ, phát triển dự án bất động sản của các tổ chức uy tín nước ngoài.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Ngày 22/03/2016, Phát Đạt đã tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017. Trong sự kiện này ĐHĐCĐ đã đưa ra nhận định, đánh giá về các mặt hoạt động, thành tựu của Phát Đạt năm 2016 đồng thời đưa ra định hướng cho kế hoạch kinh doanh của Phát Đạt năm 2017.

CHƯƠNG TRÌNH DẠ TIỆC TRI ÂN THE EVERRICH INFINITY

Ngày 26/8/2017, Phát Đạt đã tổ chức thành công Dạ tiệc tri ân khách hàng Dự án The EverRich Infinity. Chương trình dạ tiệc được Phát Đạt long trọng tổ chức nhằm tri ân các khách hàng đã tin tưởng lựa chọn sản phẩm của Dự án The EverRich Infinity và các đối tác đã đồng hành cùng Phát Đạt trong tiến trình phát triển dự án.

CHƯƠNG TRÌNH TEAM BUILDING KỶ NIỆM 13 NĂM THÀNH LẬP PHAT DAT GROUP

Từ ngày 07/09/2017 đến ngày 10/09/2017, Phát Đạt đã tổ chức sự kiện Team Building trên đất nước Thái Lan. Sự kiện này là dịp để Phát Đạt nhìn lại những việc đã làm được và những hạn chế trong năm 2016, đồng thời là một hành trình gắn kết nhân viên Phát Đạt, thể hiện tinh thần phấn đấu để tiếp tục thực hiện thông điệp của năm 2017 mà Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra **"Thay đổi để dẫn đầu, đồng hành cùng phát triển".**

CHƯƠNG TRÌNH LỄ CẤT NÓC DỰ ÁN MILLENNIUM

Ngày 23/11/2017, Phát Đạt đã cùng Tổng thầu Coteccons thực hiện Lễ Cất Nóc Dự án Millennium. Millennium là một trong những dự án bất động sản cao cấp sở hữu vị trí đắc địa tại trung tâm TP.HCM do Phát Đạt đầu tư. Công trình được cất nóc đúng kế hoạch thể hiện khả năng đầu tư phát triển của Phát Đạt trong phân khúc bất động sản cao cấp.

CHƯƠNG TRÌNH LỄ BÀN GIAO "GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT" TÒA NHÀ THE EVERRICH INFINITY

Ngày 30/12/2017, Phát Đạt đã tổ chức thành công Lễ bàn giao "Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Đất Và Tài Sản Gắn Liền Với Đất" cho cư dân Dự án The EverRich Infinity. Việc bàn giao Giấy chứng nhận khẳng định năng lực phát triển dự án cũng như cam kết của Phát Đạt đối với khách hàng. The EverRich Infinity là dự án đầu tiên và có thể là duy nhất tại Việt Nam từ lúc bắt đầu chính thức khởi công cho đến lúc bàn giao sổ đỏ là hai năm.

CHƯƠNG TRÌNH GIẤC MƠ ĐÊM MÙA ĐÔNG - ỦNG HỘ CHO QUỸ "ƯỚC MƠ CỦA THÚY"

Ngày 20/12/2017 đến 24/12/2017, Phát Đạt đã tham gia chương trình "Giấc mơ đêm mùa đông" 2017 với những hoạt động thực hiện điều ước và tài trợ suất hóa trị cho bệnh nhi bị ung thư giai đoạn cuối trên khắp Việt Nam. Chương trình đã quyên góp được 1.002.727.011 đồng cùng với 115 ước nguyện đã được thực hiện. Năm 2017 đánh dấu một năm Phát Đạt nỗ lực không ngừng để thực hiện nhiều chương trình từ thiện, nhiều hoạt động xã hội thiết thực, đưa sự giúp đỡ đến tận tay những người đang cần sự hỗ trợ.

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

TOP 10 GIẢI THƯỞNG NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Đây là giải thưởng về kiến trúc, xây dựng danh giá nhất trong khu vực châu Á nhằm công nhận những công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích sự sáng tạo của một ngành kiến trúc có trách nhiệm với xã hội. Giải thưởng thể hiện uy tín, năng lực cũng như nỗ lực không ngừng của Phát Đạt nhằm mang lại những không gian sống đích thực cho khách hàng và chung tay xây dựng ngành kiến trúc Việt Nam.

GIẢI THƯƠNG HIỆU VIỆT YÊU THÍCH NHẤT NĂM 2017

Ở giải thưởng này Phát Đạt đã vào Top Thương hiệu hàng đầu về đầu tư và xây dựng bất động sản dành cho các doanh nghiệp xây dựng thương hiệu Việt uy tín, chất lượng, xây dựng văn hóa tiêu dùng của người Việt Nam.

VINH DỰ NHẬN CHỨNG NHẬN DOANH NGHIỆP ĐẠT CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TỐT NHẤT NĂM 2017

Đây là Chứng nhận trong chương trình đánh giá năng lực doanh nghiệp do VCCI, báo Diễn đàn Doanh nghiệp phối hợp với Viện Nghiên cứu và Phát triển Doanh nghiệp Việt Nam (Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam), Hội Kế toán Và Kiểm toán Việt Nam thực hiện.

GIẢI THƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2017

Năm 2017, rất nhiều dự án bất động sản cao cấp của Phát Đạt được nhận nhiều giải thưởng uy tín, trong đó:

- Dự án The EverRich Infinity đạt giải thưởng Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất.
- Dự án The EverRich Infinity đạt giải thưởng Á quân hạng mục Căn hộ cao cấp có kiến trúc đẹp nhất.
- Dự án Millennium đạt giải Dự án có khu bán lẻ tốt nhất; Giải á quân hạng Dự án căn hộ cao cấp xuất sắc nhất.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

TẦM NHÌN CỦA CÔNG TY

TRỞ THÀNH CÔNG TY PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM THÔNG QUA VIỆC SỞ HỮU CÁC THƯƠNG HIỆU DẪN ĐẦU, KIẾN TẠO CÁC KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO VỚI KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO VÀ CHẤT LƯỢNG VƯỢT TRỘI NHẰM MANG LẠI GIÁ TRỊ GIA TĂNG CHO KHÁCH HÀNG, CỔ ĐÔNG VÀ CỘNG ĐỒNG.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI

Quan tâm đến các hoạt động xã hội, chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng, chung tay xây dựng xã hội văn minh và hạnh phúc.

Thực hiện rất nhiều chương trình thiện nguyện ý nghĩa và không đặt nặng yếu tố bề nổi của các hoạt động đó mà chú trọng vào yếu tố chất lượng, để mỗi hỗ trợ của Phát Đạt thực sự mang đậm tính nhân văn, thiết thực cho cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG HẠN VÀ DÀI HẠN

Chiến lược phát triển quỹ đất

Tập trung phát triển các quỹ đất sạch, vị trí trung tâm với quy mô vừa và nhỏ từ việc mua bán sáp nhập và thực hiện các dự án BT để triển khai và kinh doanh dự án trong thời gian ngắn nhất.

Danh mục Dự án	Quỹ đất Phát Đạt phát triển (ha)
QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ	**169,3**
River City (The EverRich 2) - Quận 7, TP.HCM	11,2
The EverRich 3 - Quận 7, TP.HCM	9,9
The EverRich Infinity - 290 An Dương Vương, TP.HCM	0,8
Bàu Cả - TP.Quảng Ngãi	7,7
Phước Kiểng - Nhà Bè, TP.HCM	0,9
Phú Quốc, Kiên Giang	138,8
QUỸ ĐẤT HOÁN ĐỔI TỪ CÁC DỰ ÁN BT	**27,2**
257 Trần Hưng Đạo, TP.HCM	0,2
Khu đất tại Quận 1, TP.HCM	0,1
Khu đất tại Quận 11, TP.HCM	3,0
Khu đất thuộc Khu sinh thái Cù lao Bà Sang, Quận 9	23.9
QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN	**41,2**
Millennium - 132 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM	0,7
Phú Quốc Resort, Phú Quốc, Kiên Giang	40,6
TỔNG	**237,7**

Chiến lược kinh doanh

Phát triển dự án nhà ở tập trung ở phân khúc trung - cao cấp, phát triển các dự án BT của Chính phủ theo hướng xã hội hóa nhằm phục vụ cộng đồng như dự án hạ tầng, bệnh viện, trung tâm thể dục thể thao, … Kết hợp các khu vực phục vụ cộng đồng mang tính nhân văn cao trong các dự án nhà ở nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông, và cộng đồng. Phát triển các dự án nhà ở từ các quỹ đất sạch hiện có, các quỹ đất hoán đổi từ các dự án BT và các quỹ đất sạch nhận chuyển nhượng có hiệu quả kinh doanh cao. Tập trung phát triển các dự án bất động sản cho thuê để đến năm 2020 bằng nguồn vốn hiện có của Công ty nhằm tạo được dòng tiền và lợi nhuận ổn định.

Chiến lược tài chính

Hạn chế sử dụng vốn vay, tăng vốn chủ sở hữu, thực hiện tái cơ cấu tài chính để đầu tư phát triển các dự án chủ yếu bằng nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.

PHÂN TÍCH SWOT

ĐIỂM MẠNH

- Ban lãnh đạo có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Quản lý cấp trung phần lớn là các nhân sự trẻ có đủ chuyên môn, năng lực và sáng tạo.
- Chính sách nhân sự đủ khả năng cạnh tranh với thị trường lao động hiện nay.
- Hệ thống quản lý đã được xây dựng, vận hành, kiểm soát và cải tiến theo định hướng chuyên nghiệp, hiệu quả.
- Có nhiều quỹ đất tiềm năng ở các vị trí đắc địa thuộc TP.HCM và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như Nha Trang, Quảng Ngãi, Phú Quốc,…
- Quản lý linh hoạt và hiệu quả nguồn vốn, cơ cấu vốn hợp lý nên luôn được các ngân hàng lớn sẵn sàng tài trợ vốn và dễ dàng huy động vốn từ các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng.
- Thương hiệu The EverRich có độ nhận biết cao trong phân khúc bất động sản cao cấp.
- Hệ thống nhận diện thương hiệu hoàn chỉnh.

ĐIỂM YẾU

- Đội ngũ nhân sự quản lý chưa đủ đáp ứng sự phát triển nhanh của Công ty.
- Nguồn nhân lực từ bên ngoài gặp khó khăn trong tiến trình hội nhập và phù hợp văn hóa doanh nghiệp.
- Ý thức thường xuyên cải tiến và linh hoạt trong việc áp dụng tài liệu quản lý của quản lý cấp trung chưa được đề cao.
- Mức độ nhận biết của khách hàng mục tiêu về thương hiệu Phát Đạt thấp.

CƠ HỘI

- Các chính sách kinh tế giai đoạn 2016 - 2018 hướng đến việc thúc đẩy phát triển ngành bất động sản và xây dựng hạ tầng.
- Thị trường ngành bất động sản đang trong giai đoạn phát triển mạnh.
- Phân khúc sản phẩm có giá trị đầu tư dưới 2,5 tỷ đồng đang tiếp tục gia tăng. Đất nền ở vùng ven, khu đô thị mới vẫn được ưa chuộng.
- Thu nhập của người dân ngày càng gia tăng.
- Nhu cầu về nhà ở/căn hộ vẫn còn rất lớn.

THÁCH THỨC

- Tăng trưởng kinh tế thiếu ổn định và bền vững.
- Thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản kéo dài do qui định pháp luật phức tạp và sự phối hợp thiếu đồng bộ của các cơ quan quản lý Nhà nước.
- Nhiều đối thủ cạnh tranh có năng lực quản lý dự án tốt, tài chính mạnh và quy mô hoạt động lớn.
- Các đối thủ cạnh tranh đầu tư nhiều hơn cho hoạt động marketing thương hiệu và dự án.
- Truyền thông xã hội có ảnh hưởng lớn đến cộng đồng.
- Khách hàng ngày càng thông minh và có yêu cầu cao về sản phẩm bất động sản và các dịch vụ gắn liền với quá trình hình thành và vận hành bất động sản.

GIẢI PHÁP

- Cải tiến môi trường làm việc tốt hơn (mục tiêu nằm trong 100 Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam trong giai đoạn 2018-2019), cải tiến chính sách nhân sự đủ mạnh và nâng cao năng lực, cải tiến phương pháp tuyển dụng để đủ sức thu hút nhân sự mới.
- Tập trung kèm cặp, hỗ trợ đội ngũ quản lý trẻ và các nhân sự quản lý tiềm năng về những kỹ năng kinh nghiệm thực tế trong công tác quản lý.
- Tổ chức định kỳ các buổi tập huấn/tọa đàm nhằm nâng cao nhận thức, năng lực của đội ngũ quản lý cấp trung trong việc cải tiến và vận dụng hiệu quả tài liệu quản lý.
- Tập trung các hoạt động truyền thông, quảng bá nhằm gia tăng mức độ nhận biết thương hiệu Phát Đạt và thương hiệu The EverRich của khách hàng mục tiêu.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Năm 2017, Công ty đã tập trung nâng cấp hệ thống quản lý theo chuẩn mực quốc tế; hệ thống hóa hệ thống các quy định, quy trình hoạt động, các văn bản chỉ đạo điều hành; nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, ứng dụng các phần mềm vào quản trị nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động.

THÀNH LẬP THÊM CÁC PHÒNG BAN MỚI

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc, thành lập thêm nhiều phòng ban mới. Các Ban mới được thành lập nhằm đáp ứng chiến lược phát triển các dự án triển khai theo hình thức BT như Ban Quản lý Dự án BT, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng, Phòng Pháp lý. Dưới sự lãnh đạo của TGĐ, Công ty gồm các Khối và Phòng ban như sau:

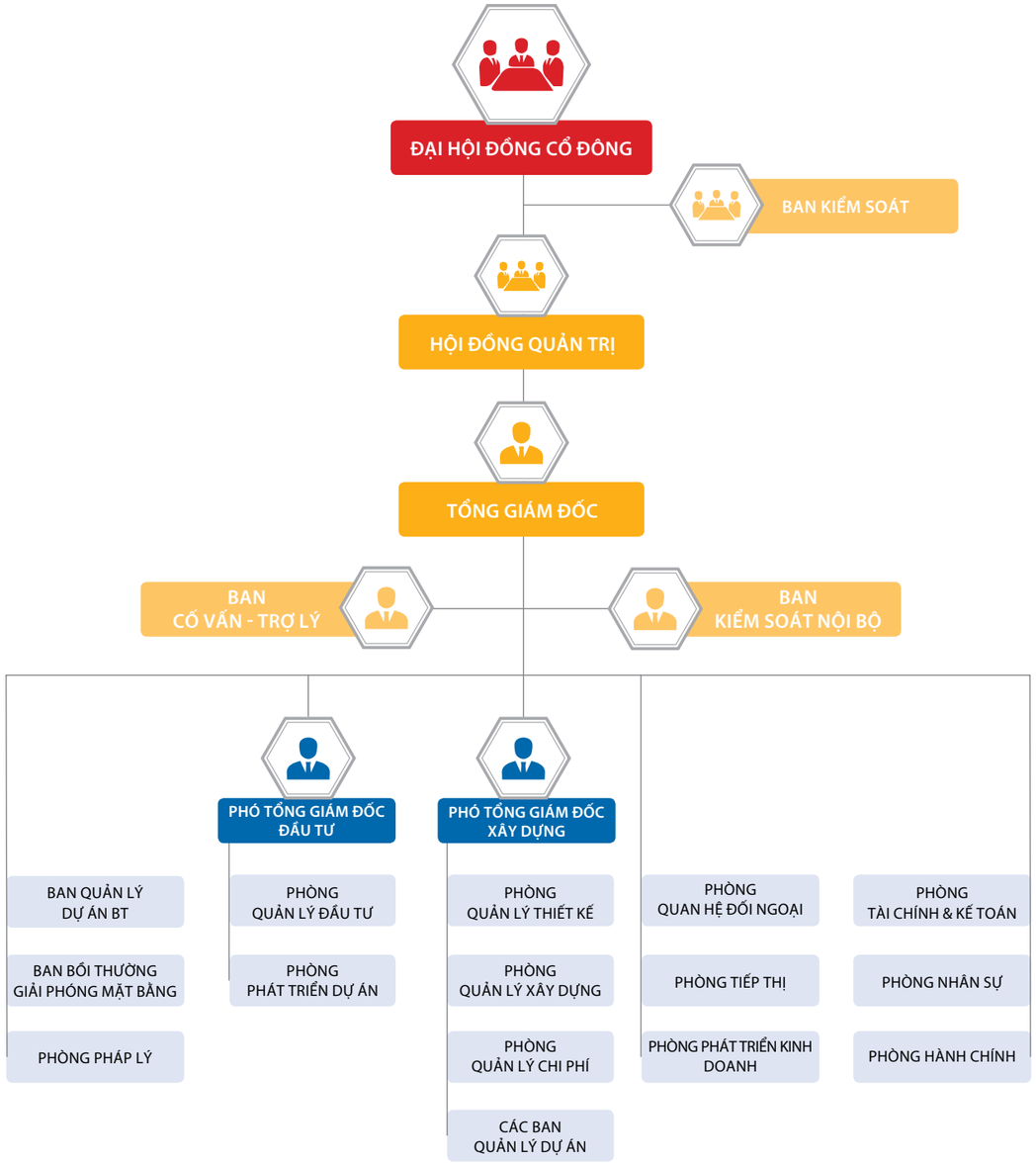
- **Khối Đầu tư gồm**: Phòng Phát triển dự án và Phòng Quản lý đầu tư.
- **Khối Xây dựng gồm**: Quản lý thiết kế, Quản lý xây dựng, Quản lý chi phí và các Ban Quản lý dự án.
- **Các Phòng chức năng gồm**: Quan hệ đối ngoại, Phát triển Kinh doanh, Tiếp thị, Tài chính Kế toán, Nhân sự và Hành chính.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

ĐVT: Đồng

STT	Công ty liên kết	Mã số thuế	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Vốn góp	Lĩnh vực kinh doanh
1	Cty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	0313558191	30 Nguyễn Thị Diệu, P.6, Q.3, TP.HCM	100.000.000.000	-	Kinh doanh, tư vấn và môi giới Bất động sản.
2	Cty TNHH Điền Gia Khang	0313294703	271/7B An Dương Vương, P.3, Q.5, TP.HCM	360.000.000.000	176.000.000.000	Kinh doanh, tư vấn và môi giới Bất động sản.
3	Cty TNHH Điền Gia Khánh	0313428366	271/7B An Dương Vương, P.3, Q.5, TP.HCM	170.000.000.000	75.000.000.000	Kinh doanh, tư vấn và môi giới bất động sản.
4	Cty CPPT Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	0309096681	357-359 ADV, P.3, Q.5, TP.HCM	330.000.000.000	45.000.000.000	Kinh doanh, tư vấn và môi giới bất động sản.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Là Cổ đông sáng lập và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc từ năm 2004 đến nay

Quá trình công tác

- 1988 - 1996: Kinh doanh xuất nhập khẩu tại TP.HCM
- 1996 - 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Thương mại Tân Việt Phát
- 2002 - 2007: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Tân Quốc Tế
- 2003 - 2005: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Đại Phát Thịnh
- 2004 đến nay: Cổ đông sáng lập Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt; Đại diện pháp nhân, HĐQT Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Tập đoàn Phát Đạt

Bà **TRẦN THỊ HƯỜNG**

Phó chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành

Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành tài chính kế toán

Quá trình công tác

- 1985-1995: Kế toán trưởng Công ty Dệt Long An-Tỉnh Long An
- 1995-1998: Chuyên viên Cục quản lý Vốn và Tài sản Nhà nước tại Doanh nghiệp Tỉnh Long An
- 1998-2000: Chuyên viên Sở Tài chính Vật giá Tỉnh Long An
- 2000- 02/2006: Giám Đốc Tài chính kiêm Kế toán Trưởng Công ty Dệt may Thái Tuấn
- 2006-2009: Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế toán Trưởng Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 2009- 2012: Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Tài chính Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 2013 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT- Cố vấn Điều hành Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội
- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Green City

Ông **NGUYỄN TẤN DANH**

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Cố vấn Điều hành

Sinh năm: 1990

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh, Tài chính và Tiếp thị

Quá trình công tác

- Từng làm việc tại Catalyst SF, một trong những Công ty hàng đầu về tiếp thị của Mỹ
- Từng làm việc với vị trí Chuyên viên nghiên cứu, phân tích thị trường tại Quỹ Đầu tư Openasia và Công ty Chứng khoán Bản Việt
- 2014 - 2015: Chuyên viên Phân tích Đầu tư Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 09/2015 - 03/2016: Phó TGĐ phụ trách Kinh doanh Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 03/2016 - 08/2016: Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 08/2016 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT – Cố vấn điều hành Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Elements
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phú Mỹ Hưng

Ông **LÊ QUANG PHÚC**

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Cố vấn Điều hành

Sinh năm: 1966

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

- 1996-1999: Phó Giám đốc công ty XDCT GT 586
- 2000-2003: Phó Giám Đốc Công ty XDCT 507
- 2004: Phó Tổng Giám Đốc Tổng Công ty XDCT GT 5 (CIENCO 5)
- 2005-2006: Thành viên HĐQT, Giám Đốc Điều hành Trường Doanh nhân PACE
- 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC
- 2008 đến nay: Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 2014- 2016: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần tư vấn quản lý BDSC
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Le & Partner
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Green City
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Song Điền
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Tây Hồ
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vàng bạc đá quý Phú Nhuận
- Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận tải Sài Gòn

Ông **ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Sinh năm: 1963

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Thương mại và tài chính

Quá trình công tác

- 1985 - 1995: Làm việc tại các Công ty ở nước ngoài
- 1995 - 1998: Giám đốc Điều hành Openasia S.A (Lazard Asia Investment Bank) tại Việt Nam
- 1998 - 2011: Chủ tịch và thành viên sở hữu Openasia S.A.(Pháp)
- 2000 đến nay: Chủ tịch và thành viên sở hữu Openasia Limited (Hồng Kông)
- 2008 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch Công ty TNHH MTV VINACONNECT
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Viên Ba
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Du thuyền Tam Sơn
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Du thuyền Châu Á
- Thành viên HĐTV Công ty TNHH Môi giới Bảo hiểm Gras Savoye Willis Vietnam Limited

Ông **NGUYỄN THANH TÂN**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Sinh năm: 1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác

- 1998 - 2005: Giám đốc Marketing Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Tuấn
- 2005 - 2007: Đồng sáng lập, Giám đốc Điều hành Công ty Tư vấn BrainMark VietNam
- 2008 - 2012: Giám đốc Marketing/ Quyền Phó TGĐ Kinh Doanh Công ty CP Phát Triển Bất động sản Phát Đạt
- 4/2013 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc tế BMG
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Kinh doanh BrainMark

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN TGĐ ĐƯƠNG NHIỆM CỦA PHÁT ĐẠT NĂM 2017 GỒM BA THÀNH VIÊN. TRONG ĐÓ, ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT LÀ TGĐ KIÊM CHỦ TỊCH HĐQT CỦA CÔNG TY, ÔNG PHẠM TRỌNG HÒA ĐẢM NHIỆM VAI TRÒ LÀ PHÓ TGĐ XÂY DỰNG VÀ ÔNG BÙI QUANG ANH VŨ LÀ PHÓ TGĐ ĐẦU TƯ

Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Là Cổ đông sáng lập và giữ chức vụ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc từ năm 2004 đến nay

Quá trình công tác

- 1988 - 1996: Kinh doanh xuất nhập khẩu tại TP.HCM
- 1996 - 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Thương Mại Tân Việt Phát
- 2002 - 2007: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương Mại Tân Quốc Tế
- 2003 - 2005: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương Mại Đại Phát Thịnh
- 2004 đến nay: Cổ đông sáng lập Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt; Đại diện pháp nhân, Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Tập đoàn Phát Đạt

Ông **BÙI QUANG ANH VŨ**

Phó Tổng Giám Đốc Đầu tư

Sinh năm: 1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác

- 1999-2003: Quản lý tài chính dự án – Công ty Hàng không Quốc gia Việt Nam
- 2003-2007: Giám Đốc Tài chính Công ty Hoàng Hạc
- 2007-2010: Giám Đốc Khối Ngân hàng Đầu tư - Công ty chứng khoán Thành Công
- 2011-2014: Giám Đốc Tài chính - Công ty Phương Phát
- 2014-2015: Giám Đốc Đầu tư - Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- 2016 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Đầu tư Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Giám Đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt

Ông **PHẠM TRỌNG HÒA**

Phó Tổng Giám Đốc Xây dựng

Sinh năm: 1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật

Quá trình công tác

- 1995-2000: Giảng viên Trường Đại học Xây dựng Hà Nội
- 2000-2004: Phó Giám Đốc Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng Việt Nam
- 2004-2005: Phó Giám Đốc kỹ thuật Công ty địa ốc FICO
- 2005-2008: Giám Đốc Công ty địa ốc FICO
- 2008-2009: Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa ốc Nam Việt
- 2009-2010: Phó tổng Giám Đốc thường trực Công ty CP Saigonvina
- 2010 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Xây dựng Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

BAN KIỂM SOÁT ĐÃ ĐƯỢC ĐHĐCĐ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ VÀ TIẾN HÀNH BẦU CỬ THEO ĐÚNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY, QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH. CƠ CẤU BKS HIỆN HÀNH CÓ NHIỆM KỲ 5 NĂM 2013 – 2017 GỒM CÓ 3 THÀNH VIÊN.

Ông **PHAN TÔN NGỌC TIẾN**

Trưởng Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1966
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Đại học kinh tế TP.HCM

Quá trình công tác

- 1993 – 2005: Phó Phòng Kế toán Công ty Prosimex, Phụ trách Kế Toán CN Công ty Proximex tại TP.HCM
- 2005- nay: Kế toán Tổng Hợp; Kế toán trưởng; Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Bà **NGUYỄN ÁI LINH**

Thành viên Ban kiểm soát
Năm sinh: 1982
Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ - Đại học Mở bán công TP.HCM, nghiệp vụ kế toán doanh nghiệp và khai báo thuế - Đại học kinh tế TP.HCM

Quá trình công tác

- 2005 – 2007: Thư ký quản lý Dự án tại Công ty Tư vấn Quản lý tòa nhà AIC
- 2007 – nay: Thư ký Dự án, Trưởng bộ phận Lễ tân và Văn thư, Phó bộ phận Hành chính, Kiểm soát viên tại Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Bà **VÕ THỊ MINH HẰNG**

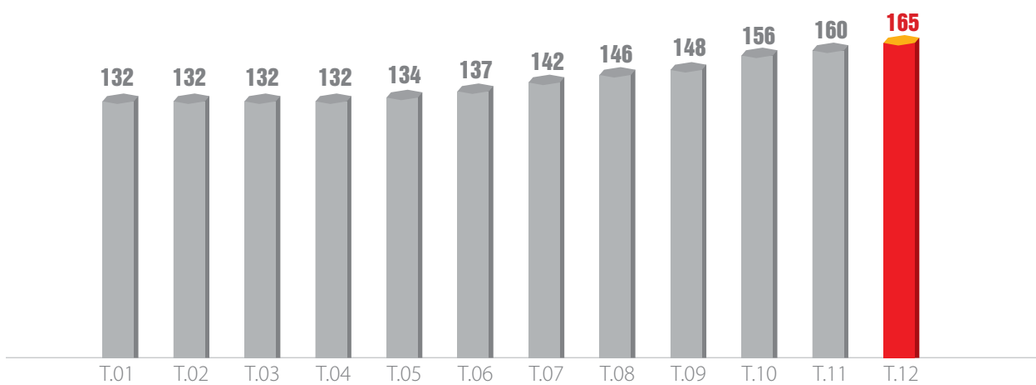
Thành viên Ban kiểm soát
Năm sinh: 1991
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán - Đại học kinh tế TP.HCM

Quá trình công tác

- 2013- nay: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Trường Nguyễn (tiền thân của Công ty Đầu tư và Phát triển Elements)
- 2015 – nay: Kế toán trưởng Công ty Đầu tư và Phát triển Elements và kiểm soát viên Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

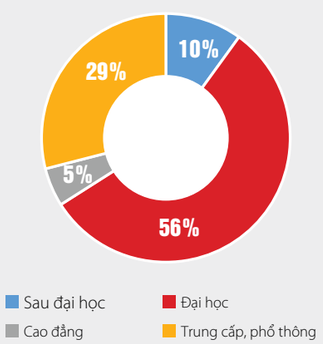
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ

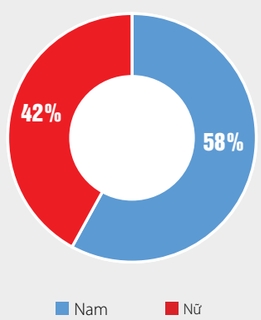


Tổng số lượng nhân sự tính đến ngày 31/12/2017

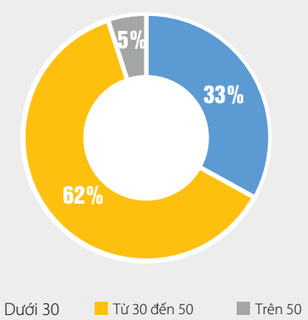
NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ



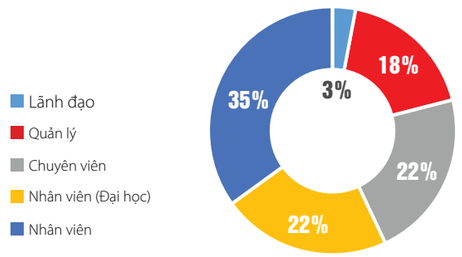
NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



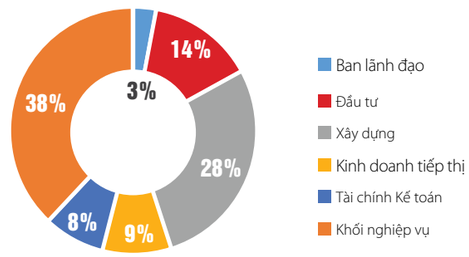
NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



NHÂN SỰ THEO CẤP QUẢN LÝ



NHÂN SỰ THEO KHỐI CHỨC NĂNG



TĂNG/ GIẢM NHÂN SỰ TRONG NĂM 2017 VÀ NGUYÊN NHÂN

Để đáp ứng nhu cầu phát triển và triển khai hàng loạt dự án trọng điểm và tăng cường công tác quản trị số nhân sự năm 2017 tăng 25% (từ 132 người lên 165 người) so với cuối năm 2016. Nhân sự tăng chủ yếu ở cấp quản lý, chuyên viên trình độ cao thuộc các khối xây dựng, đầu tư và quản trị nghiệp vụ. Cơ cấu nhân sự có sự thay đổi tích cực; lực lượng cán bộ quản lý cấp trung chiếm 18% và lực lượng chuyên viên có trình độ chuyên môn sâu chiếm 22% trong tổng số lực lượng lao động đảm bảo chất lượng và hiệu quả cao trong tổ chức hoạt động.

CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG NĂM 2017 TẠI PHÁT ĐẠT

Quan điểm của Phát Đạt về chính sách và những thay đổi trong chính sách đối với người lao động năm 2017

» Với quan điểm "Nhìn xa trông rộng, phát triển vững bền", Phát Đạt nhận thấy sự linh hoạt, nguồn lực tài chính vững mạnh và nguồn nhân lực chất lượng cao là các yếu tố then chốt tạo nên sự phát triển nhanh, bền vững trên thị trường bất động sản Việt Nam.

» Tiếp tục công tác đổi mới chính sách nhân sự sẽ tạo tiền đề cho Phát Đạt duy trì đội ngũ nhân sự hiện tại, thu hút thêm nguồn nhân lực chất lượng cao từ thị trường, thúc đẩy sự phát triển năng lực, nghề nghiệp đồng thời cải thiện thu nhập và đời sống của người lao động dẫn đến sự đồng hành và cam kết gắn bó của người lao động với các mục tiêu phát triển trung và dài hạn của Phát Đạt.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

PHÁT ĐẠT ĐÃ XÂY DỰNG VÀ TRIỂN KHAI ĐỒNG BỘ NHIỀU CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ ĐỘT PHÁ, CẠNH TRANH CAO TRONG THỊ TRƯỜNG LAO ĐỘNG ĐỂ GIỮ, THU HÚT VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC CÓ NĂNG LỰC.

Các biện pháp thực thi

» Năm 2017, Phát Đạt đã xây dựng và triển khai đồng bộ nhiều chính sách nhân sự đột phá, cạnh tranh cao trong thị trường lao động để giữ, thu hút và phát triển nguồn nhân lực có năng lực, như: Đẩy mạnh các hoạt động đối thoại với người lao động, xây dựng văn hoá doanh nghiệp và cải thiện môi trường làm việc.

» Phát Đạt đã thực hiện cải cách về chế độ tiền lương, nhiều phúc lợi dành cho người lao động được nâng cao.

» Phát Đạt có chủ trương trích Quỹ khen thưởng để thưởng Tết cho các nhân viên trước khi chia cổ tức cho các cổ đông.

» Ở Phát Đạt, những cá nhân làm việc tốt, có đóng góp xuất sắc sẽ nhận được nhiều đãi ngộ cao. Việc đánh giá khả năng, thành tích công bằng qua hệ thống KPIs với nhiều tiêu chí.

PHÁT ĐẠT SẼ TIẾP TỤC CÓ NHỮNG ĐIỀU CHỈNH PHÙ HỢP NHẰM THU HÚT NHÂN TÀI, ĐỒNG HÀNH CÙNG NGƯỜI LAO ĐỘNG PHÁT TRIỂN TIẾN TỚI THỰC HIỆN MỤC TIÊU VÀO TOP MỘT TRONG 100 CÔNG TY CÓ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM TRONG THỜI GIAN TỚI.

» Ban Lãnh đạo luôn đồng hành và chia sẻ, tạo sự an tâm cho nhân viên làm việc và cống hiến. Ngoài ra, Phát Đạt còn đưa ra nhiều chính sách hướng đến kết nối, xây dựng tình đoàn kết giữa người lao động với nhau.

Kết quả đạt được

» Năm 2017, mức lương tăng bình quân so với năm 2016 là 28,8%, đạt bình quân 23,5 triệu đồng/tháng; đặc biệt đối với cấp quản lý lương bình quân đạt 40,5 triệu đồng/tháng.

» Người lao động được thưởng vào dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty, vào các dịp Lễ, Tết.

» Thực hiện công tác khen thưởng con em người lao động, thăm hỏi ốm đau, khám sức khỏe định kỳ.

» Đã mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý và bảo hiểm tai nạn kết hợp cho toàn thể người lao động.

» Tùy theo cấp bậc, người lao động được nghỉ phép nhiều hơn, được đi du lịch nước ngoài, tham quan học tập thực tế kết hợp du lịch, được mua căn hộ với mức giá ưu đãi; thưởng thâm niên làm việc theo năm.

» Đã tổ chức Teambuilding cho người lao động tại Thái Lan.

» Hình thành rõ nét văn hóa đẹp như nhân viên và lãnh đạo cùng ăn sáng vào mỗi thứ 2 đầu tuần, thuê đầu bếp chăm lo cơm trưa cho toàn thể người lao động làm việc tại Văn phòng Công ty, tổ chức các hoạt động ngoại khóa cho người lao động.

» Tổng chi phí cho các hoạt động phúc lợi năm 2017 cho người lao động là hơn 3,9 tỷ đồng, chưa bao gồm các phúc lợi từ Chủ tịch HĐQT dành riêng cho người lao động có thời gian làm việc nhiều năm tại Công ty.

MỤC TIÊU VÀO **TOP 100**

Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam

» Dựa trên những quan điểm, biện pháp đã thực thi và kết quả khả quan đã đạt được trong việc thực hiện chính sách đối với người lao động như đã nêu trên, Phát Đạt sẽ tiếp tục có những điều chỉnh phù hợp nhằm thu hút nhân tài, đồng hành cùng người lao động phát triển tiến tới thực hiện mục tiêu vào Top một trong 100 Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam trong những năm đến.

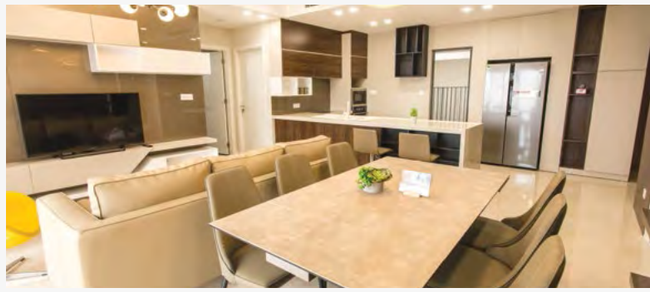
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

"TRƯỚC NHỮNG DIỄN BIẾN CỦA NỀN KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, BAN TGĐ ĐÃ RẤT NỖ LỰC TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU CỦA CÔNG TY, TẬP TRUNG HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ, PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN. ĐẶC BIỆT, ĐÃ CHÚ TRỌNG ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ HOÀN THIỆN CÔNG TÁC XÂY DỰNG DỰ ÁN THE EVERRICH INIFINITY VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ, VÀ ĐẾN THÁNG 12/2017 ĐÃ BẮT ĐẦU BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHO KHÁCH HÀNG. BÊN CẠNH ĐÓ, CÔNG TY CŨNG ĐÃ TỔ CHỨC THÀNH CÔNG LỄ CẤT NÓC DỰ ÁN MILLENNIUM VÀO THÁNG 11/2017. CỤ THỂ, TRONG NĂM 2017, CÔNG TY PHÁT ĐẠT ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC MỘT SỐ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHƯ SAU:"

DỰ ÁN THE EVERRICH INFINITY

ĐÃ BÁN ĐƯỢC KHOẢNG **97%**

sản phẩm căn hộ ở và căn hộ văn phòng dự án



DỰ ÁN MILLENNIUM (132 BẾN VÂN ĐỒN)

ĐÃ BÁN ĐƯỢC KHOẢNG **85%**

sản phẩm dự án

Ngoài ra, bằng năng lực kinh nghiệm thực hiện thành công nhiều dự án trên địa bàn TP.HCM và các tỉnh thành, Phát Đạt đã được các cơ quan chính quyền tín nhiệm giao cho thực hiện nghiên cứu đề xuất nhiều dự án mới, có tiềm năng lớn và các dự án hợp tác công tư. Từ đó giúp Công ty có cơ hội sở hữu nhiều quỹ đất sạch đem lại sự thuận lợi cho sự phát triển bền vững của Công ty.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2017

ĐVT: Đồng

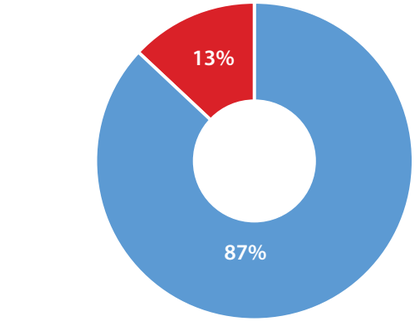
Chỉ tiêu	2017	2016	% tăng/giảm so với năm 2016
Tổng doanh thu, thu nhập khác	1.524,46	1.500,54	1,6%
Tổng chi phí	973,27	1.194,18	-18,5%
Lãi/lỗ Công ty liên kết	(0,32)	(1,93)	- 83,3%
Lợi nhuận trước thuế	550,87	304,43	81,0%
Lợi nhuận sau thuế	439,88	242,52	81,4%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	439,88	242,52	81,4%
EPS (đồng)	1.873	1.023	71,0%

Nhìn chung, tình hình kinh doanh năm 2017 của Công ty vẫn ổn định và tăng nhẹ so với năm 2016. Thương hiệu Phát Đạt đã được thể hiện mạnh mẽ trong dòng sản phẩm The EverRich, đặc biệt trong năm 2017 là sự ghi nhận kết quả của Dự án căn hộ/ căn hộ văn phòng The EverRich Infinity tọa lạc tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM. Tổng doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ sự ghi nhận kết quả của Dự án căn hộ/ căn hộ văn phòng The EverRich Infinity tọa lạc tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM và các bất động sản khác. Cụ thể, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 87% trong cơ cấu doanh thu, doanh thu tài chính và thu nhập khác chiếm 13%. Lợi nhuận trước thuế của Công ty cả năm 2017 đạt 550,9 tỷ, tăng mạnh 81,0% so với năm 2016, hoàn thành 105% so với kế hoạch lợi nhuận đặt ra trong năm. Lợi nhuận tăng nhanh đã góp phần cải thiện đáng kể các hệ số khả năng sinh lời và giúp EPS của Công ty tăng từ mức 1.023 đồng lên 1.873 đồng/cổ phiếu. Công ty đang trong thời kỳ tăng trưởng tốt sau khi phục hồi từ cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản năm 2011.

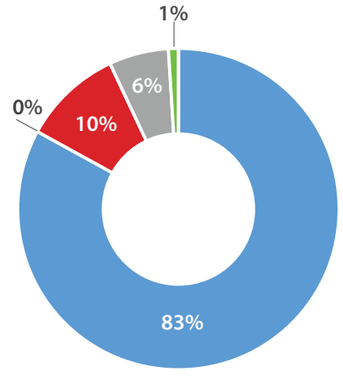
Kết quả kinh doanh năm 2017 cho thấy bức tranh vận động của cả một chính sách quản lý tài chính, quản lý dự án thông suốt. Với chủ trương tạo nên thương hiệu dòng sản phẩm The EverRich, Ban TGĐ luôn chú trọng đến chất lượng cũng như tính thẩm mỹ cao của sản phẩm. Đồng thời luôn vận dụng các giải pháp thi công, tiết kiệm chi phí một cách hợp lý và hiệu quả từ khâu thi công đến quản lý, bán hàng. Tốc độ gia tăng chi phí thấp hơn rất nhiều so với tốc độ gia tăng doanh thu, đồng thời việc kiểm soát tốt dòng tiền từ dự án dẫn tới dòng vốn vay phát huy hiệu quả tối đa, chi phí lãi vay hợp lý tạo nên đòn bẩy tài chính giúp cho dự án đạt lợi nhuận cao cùng với chính sách đầu tư phù hợp đã mang lại lợi nhuận của Phát Đạt tăng vượt bậc trong năm 2016 và tạo đà tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2017.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Doanh thu



Cơ cấu chi phí



Cơ cấu doanh thu Công ty chủ yếu đến từ nguồn thu từ việc kinh doanh bán căn hộ, bán bất động sản và cung cấp dịch vụ, chiếm 87%. Đồng thời trong năm 2017, Công ty đã tiến hành thanh lý Hợp đồng Hợp tác đầu tư thực hiện dự án tại số 239 Cách mạng tháng 8, Quận 3, TP.HCM với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T.A.M, thu về phần lãi phát sinh theo thỏa thuận là 180 tỷ đồng. Phần thu nhập này được ghi nhận vào thu nhập khác của Công ty, chiếm tỷ trọng gần 13% trong tổng doanh thu.

Trong năm 2017, tổng chi phí giảm 18,5% so với năm trước, trong khi tổng doanh thu tăng nhẹ so với năm 2016, dẫn đến biên lợi nhuận của Công ty đạt được khá cao, đạt 33,16%. Điều này xảy ra là do việc Công ty thực hiện chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án tại số 239 Cách mạng tháng 8, Quận 3 cho Công ty T.A.M dẫn đến sự tăng đột biến ở khoản mục thu nhập khác.

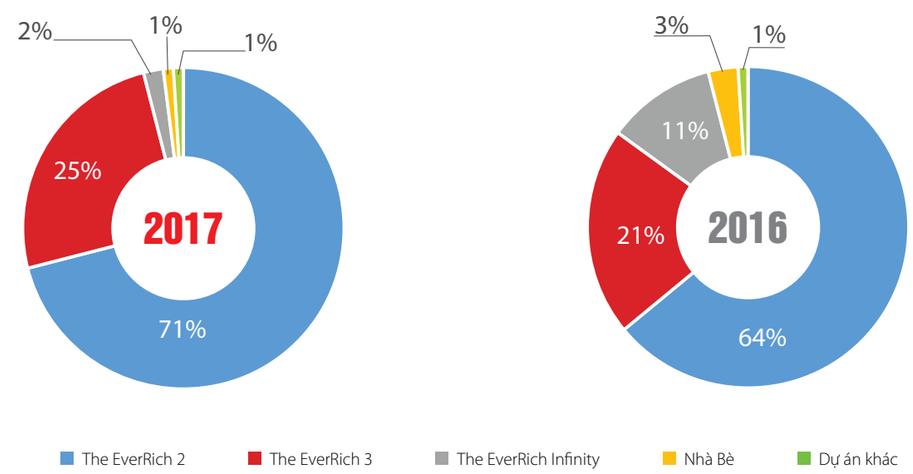
Bên cạnh đó, trong năm 2017 chỉ số chi phí quản lý doanh nghiệp/tổng doanh thu là 3,8%, cao hơn so với năm 2016 (2,8%) do áp lực tăng lương cơ bản và sự gia tăng số lượng nhân sự trong năm. Chỉ số chi phí bán hàng/tổng doanh thu là 6,6%, cao hơn 3% so với năm 2016 do trong năm 2017, Công ty tăng cường các hoạt động quảng bá bán hàng để đẩy nhanh tiến độ kinh doanh dự án The EverRich Infinity. Nhìn chung, Công ty đã kiểm soát tốt chi phí quản lý, bán hàng và chính sách thu hồi vốn nhanh đã giúp Công ty giảm thiểu chi phí vốn hóa làm tỷ trọng chi phí, giá vốn luôn ở mức phù hợp.

Chi phí

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	2017	2016	% tăng/giảm so với năm 2016
Giá vốn hàng bán	807,58	1.093,34	-26,1%
Chi phí tài chính	0,88	2,38	-63,1%
Chi phí bán hàng	101,15	55,47	82,3%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	57,97	42,49	36,4%
Chi phí khác	5,69	0,50	
TỔNG CHI PHÍ	973,27	1.194,18	-18,5%

Hàng tồn kho



So với năm 2016, hàng tồn kho của Công ty giảm mạnh ở dự án The EverRich Infinity do Phát Đạt đã đẩy mạnh kinh doanh bán các sản phẩm dự án, doanh thu năm 2017 chủ yếu là kết quả ghi nhận doanh thu từ dự án The EverRich Infinity. Hàng tồn kho dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 gần như ít thay đổi do trong năm 2017, Công ty đã tạm dừng hai dự án trên và xây dựng kế hoạch chuyển nhượng dự án cho đối tác.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phân tích các chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,40	4,83	7,27
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,46	0,44	1,64
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ / Tổng tài sản	Lần	0,70	0,73	0,72
Hệ số nợ dài hạn/ Tổng tài sản	Lần	0,50	0,55	0,61
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,24	0,20	0,17
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,04	0,16	0,12
Vòng quay các khoản phải thu	Lần	0,69	1,75	0,68
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	38,69	16,20	33,16
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	8,33	10,38	16,82
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,29	2,93	4,64
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	25,51	20,40	27,13

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2017 của Công ty ở mức cao và an toàn đáp ứng khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn.

- Năm 2017 tỷ số thanh khoản nhanh đạt 1,6% tăng 3,7 lần so với năm 2016.
- Năm 2017 tỷ số thanh khoản ngắn hạn đạt 7,3% tăng 1,5 lần so với năm 2016.

Việc duy trì tỷ số thanh khoản luôn được đảm bảo ở mức an toàn là chứng minh Phát Đạt luôn duy trì cơ cấu thanh khoản ổn định, giữ đúng cam kết đối với nhà cung cấp và nhà đầu tư.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có chuyển biến đáng kể, đạt mức tăng trưởng tốt. Đặc biệt, chính sách bán hàng linh hoạt cùng với uy tín thương hiệu đã tác động tích cực và mạnh mẽ đối với vòng quay các khoản phải thu.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Do tăng trưởng doanh thu lớn trong 2 năm gần đây và kiểm soát tốt tốc độ gia tăng chi phí đã đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng của các chỉ tiêu về khả năng sinh lời.

Các chỉ tiêu về lợi nhuận trong năm 2017 đều tăng gấp 2 lần so với năm trước. Và đây là năm có các chỉ tiêu về khả năng sinh lời cao nhất kể từ năm 2013 đến nay.

Hệ số biên lợi nhuận gộp năm 2017 khá cao, đạt trên 39% và tăng hơn 45% so với năm 2016. Hệ số biên lợi nhuận trước thuế năm 2017 đạt 42% và tăng 104% so với năm 2016.

Để có được thành tựu nêu trên, ngoài yếu tố tích cực từ thị trường, yếu tố nội tại của Công ty đã có những đóng

góp đáng kể và tích cực. Cùng với sự sáng suốt trong đường lối hoạch định tài chính, chính sách đầu tư của Ban TGĐ cùng với đội ngũ cán bộ công nhân viên giỏi, Phát Đạt đã tận dụng tốt thời cơ thị trường mang lại, đầu tư hiệu quả, thi công đúng tiến độ, kiểm soát tốt chi phí quản lý, bán hàng và chính sách thu hồi vốn nhanh đã giúp Công ty giảm thiểu chi phí vốn hóa làm tỷ trọng chi phí, giá vốn luôn ở mức phù hợp.

Tình hình kinh doanh các dự án

Dự án The EverRich Infinity: Đã bán được khoảng 97% sản phẩm căn hộ ở và căn hộ văn phòng dự án.

Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn): Đã bán được khoảng 85% sản phẩm dự án.

Ngoài ra, bằng năng lực kinh nghiệm thực hiện thành công nhiều dự án trên địa bàn TP.HCM và các tỉnh thành, Công ty Phát Đạt đã nhận được sự tín nhiệm của các cơ quan chính quyền để giao thực hiện nghiên cứu đề xuất nhiều dự án mới, có tiềm năng lớn và các dự án hợp tác công tư, từ đó giúp Công ty có cơ hội sở hữu nhiều quỹ đất sạch đem lại sự thuận lợi cho sự phát triển bền vững của Công ty.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

"KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2017 TĂNG MẠNH SO VỚI CÁC KỲ NĂM TRƯỚC ĐÃ ĐÁNH DẤU ĐÀ TĂNG TRƯỞNG CỦA PHÁT ĐẠT. ĐIỀU NÀY CHO THẤY SỰ PHÁT TRIỂN VƯỢT BẬC CỦA PHÁT ĐẠT VÀ SẼ KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ CAO TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG TƯƠNG LAI."

So với những năm trước, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Phát Đạt có mức cải thiện ấn tượng:

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 33,2% tăng 2 lần so với năm 2016.
- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần đạt 15,6% tăng 1,5 lần so với năm 2016.
- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản đạt 4,4% tăng 1,6 lần so với năm 2016.

Đạt được những cải thiện ấn tượng về các chỉ tiêu khả năng sinh lời như vậy là nhờ vào việc tận dụng và phân bổ nguồn lực hợp lý, sử dụng nguồn tài chính hiệu quả góp phần giảm thiểu chi phí và giá thành sản phẩm, nâng cao cạnh tranh lành mạnh trên thị trường của Phát Đạt.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ TRONG NĂM 2017

NÂNG CẤP HỆ THỐNG QUẢN LÝ

theo chuẩn mực quốc tế nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động

NÂNG CẤP HỆ THỐNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

ứng dụng phần mềm vào quản trị doanh nghiệp

CẢI CÁCH ĐỘT PHÁ VỀ CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

mang lại quyền lợi thỏa đáng cho người lao động đảm bảo thu nhập theo mặt bằng xã hội

Năm 2017, Công ty đã tập trung vào hoạt động nâng cấp Hệ thống quản lý theo chuẩn mực quốc tế nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Với sự chỉ đạo sát sao của Ban TGĐ cùng sự nỗ lực của các Khối/Phòng/Ban trong Công ty, Hệ thống quản lý đã có những bước tiến đáng ghi nhận, góp phần vào thành công chung vượt bậc của năm 2017. Công ty đã thực hiện phân cấp, phân quyền quản lý cụ thể rõ ràng, các quy định, quy trình hoạt động cùng hệ thống văn bản chỉ đạo điều hành được cập nhật nâng cấp theo hướng tinh gọn dễ làm, dễ áp dụng tạo thuận lợi tối đa cho tác nghiệp, vận hành.

Song song với việc nâng cấp hệ thống quản lý, Công ty cũng đã triển khai dự án nâng cấp Hệ thống công nghệ thông tin, ứng dụng phần mềm vào quản trị doanh nghiệp nhằm tăng hiệu quả hoạt động. Dự án nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin đã triển khai Giai đoạn 1 năm 2017 và sẽ tiếp tục được thực hiện Giai đoạn 2 trong năm 2018, khi hoàn thành sẽ có đóng góp quan trọng trong việc quản lý điều hành, nâng cao năng suất hoạt động.

Trước nhu cầu phát triển mạnh mẽ, mở rộng đầu tư các dự án mới, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc các Khối/Phòng/Ban theo hướng chuyên môn hóa cao trong năm 2017. Công ty đã thành lập mới hai Phòng/Ban chuyên trách lĩnh vực đầu tư, phát triển các dự án theo hình thức Hợp tác Công – Tư (PPP) đó là Ban Quản lý Dự án BT, và Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng.

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện những thay đổi đột phá về chính sách lương, thưởng, phúc lợi mang lại quyền lợi thỏa đáng cho người lao động đảm bảo thu nhập theo mặt bằng xã hội. Công ty cũng đã dành ngân sách thỏa đáng để tăng cường các hoạt động cải thiện môi trường làm việc, quan tâm đến việc phát triển năng lực và nghề nghiệp giúp người lao động yên tâm, tin tưởng, gắn bó lâu dài cùng sự phát triển của Công ty.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KẾ HOẠCH KINH DOANH TRONG NĂM 2018 VÀ NHỮNG NĂM TIẾP THEO

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt là thị trường bất động sản, Ban TGĐ Công ty đã đặt ra mục tiêu và kế hoạch kinh doanh trong năm 2018 như sau:

Dự án River City (The EverRich 2): Hoàn thành các thủ tục pháp lý để hợp tác đầu tư với các đối tác hoặc chuyển nhượng dự án.

Dự án The EverRich 3: Hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng dự án.

Dự án The EverRich Infinity: Ký hợp đồng độc quyền phân phối với đối tác kinh doanh cho phần diện tích thương mại dự án, hoàn tất bán hàng trong Quý 1 năm 2018.

Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn): Dự kiến đến tháng 6/2018 sẽ tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng, đồng thời tiếp tục phối hợp với đối tác liên kết để kinh doanh các sản phẩm còn lại của dự án, dự kiến bán toàn bộ các sản phẩm trước Quý 4 năm 2018.

Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi: Hoàn tất bán hết 100% đối với 337 sản phẩm đất nền dự án.

Dự án Phước Kiểng – Nhà Bè: Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho đối tác.

Song song đó, Công ty tiến hành triển khai nhanh các Dự án BT như Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng, Dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình,… và xây dựng chiến lược đầu tư kinh doanh đối với các quỹ đất hoán đổi từ các dự án BT.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Nhận thức sâu sắc về trách nhiệm của một doanh nghiệp bất động sản đối với môi trường và xã hội, Phát Đạt luôn quan tâm tới chất lượng thiết kế và xây dựng của các dự án nhằm nâng cao chất lượng phục vụ cho các khách hàng.

Trong mọi dự án, ngay từ giai đoạn thiết kế, Công ty đã yêu cầu nhà tư vấn hết sức quan tâm tới các yếu tố cảnh quan và các tiện ích chung. Khắc phục nhược điểm của các dự án thông thường, bố trí bể bơi ở trên tầng cao bị lạnh, gây tác động không tốt cho người sử dụng, các dự án chung cư như The EverRich Infinity được thiết kế với hồ bơi nước ấm, tạo sự thoải mái nhất cho các chủ sở hữu căn hộ.

Không gian cây xanh được thiết kế tăng cường tối đa, tạo cho cư dân có được cảm giác hòa quyện với thiên nhiên. Các tiện ích khác như phòng tập gym, khu vui chơi trẻ em, khu tiệc nướng ngoài trời đều được quan tâm và chuẩn bị tính toán kỹ lưỡng cùng các nhà tư vấn thiết kế, giúp tạo ra những bản thiết kế tối ưu, hợp lý nhất cho sản phẩm căn hộ khi tới tay khách hàng.

Các dự án do Công ty thực hiện đã đảm bảo yếu tố xanh, sạch, đẹp, tạo ra một môi trường sống trong lành, văn minh, đóng góp một phần vào tiến trình phát triển đô thị của thành phố và đất nước.

Trong quá trình xây dựng các dự án, Công ty đã mời gọi những nhà thầu lớn, có uy tín hàng đầu của Việt Nam để tham gia xây dựng nhằm có được những sản phẩm tốt nhất cho khách hàng của Công ty.

Số lượng dự án và sản phẩm ngày càng tăng, quy mô dự án ngày càng lớn, giúp mang lại công ăn việc làm cho rất nhiều người lao động của các Công ty xây dựng, tư vấn, góp phần vào sự phát triển và tăng trưởng của nền kinh tế cả nước.

Nguồn cung sản phẩm căn hộ và các sản phẩm bất động sản cao cấp của Công ty là một đóng góp không nhỏ vào việc giải quyết nhu cầu về nhà ở và môi trường sống, môi trường sinh hoạt cho cộng đồng. Nhìn lại chặng đường đã qua, Phát Đạt tự hào và vinh dự khi được chung tay, đóng góp vào sự phát triển bền vững của đất nước về kinh tế, môi trường và xã hội.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

"NĂM 2017 ĐÁNH DẤU MỘT NĂM THÀNH CÔNG CỦA PHÁT ĐẠT 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, LÀM NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO PHÁT ĐẠT THAY ĐỔI, NẮM BẮT CƠ HỘI KINH DOANH, VƯƠN LÊN DẪN ĐẦU VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TRONG THỜI GIAN TỚI."

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2017

Năm 2017, Phát Đạt 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)	Đồng/CP	279,0	922,0	1.023,0	1.873,0	850,0	83%

PHÁT ĐẠT 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, chuyển giao cho khách hàng đạt và vượt tiến độ quy định.

NHỮNG KẾT QUẢ TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

- Đạt và vượt trội các chỉ tiêu tài chính được 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 đã 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 TGĐ đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ và đúng đắn các qui 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.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Tiếp nhận và phản hồi các báo cáo định kỳ của Ban Giám đốc Công ty.
- Tham gia trao đổi, thảo luận trong các cuộc họp với Ban Giám đốc 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.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực và kết quả của Ban TGĐ 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 TGĐ 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 TGĐ 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 lvới 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.

"HĐQT CỦA PHÁT ĐẠT XÁC ĐỊNH, SỰ PHÁT TRIỂN CỦA PHÁT ĐẠT 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."

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

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.

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.

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 của thương hiệu Phát Đạt và 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 qui định của pháp luật.

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.

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.

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế Quản trị Công ty. HĐQT của Công ty gồm có 06 thành viên. Cơ cấu thành viên HĐQT đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính và chứng khoán cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập. Dưới đây là danh sách thành viên HĐQT và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của các thành viên HĐQT hiện đang đại diện hoặc sở hữu:

	Thành viên HĐQT			% Tỷ lệ sở hữu cổ phần
Họ và tên	Độc lập	Không điều hành	Điều hành	% Sở hữu
Nguyễn Văn Đạt			√	61,16%
Trần Thị Hường			√	0,06%
Nguyễn Tấn Danh		√		
Lê Quang Phúc		√		0,02%
Đoàn Viết Đại Từ		√		0,27%.
Nguyễn Thanh Tân	√	√		0,01%

Số lượng chức danh thành viên HĐQT do từng thành viên HĐQT của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác

STT	Thành viên HĐQT	Công ty liên quan	Chức vụ nắm giữ tại Công ty liên quan
1	**Nguyễn Văn Đạt**	Công ty TNHH Tập đoàn Phát Đạt	Chủ tịch Hội đồng thành viên
2	**Trần Thị Hường**	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vĩnh Hội	Chủ tịch HĐQT
		Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng	Chủ tịch HĐTV
		Công ty Cổ phần Dịch vụ Green City	Tổng Giám đốc
3	**Lê Quang Phúc**	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Chủ tịch HĐQT
		Công ty Cổ phần Dịch vụ Green City	Chủ tịch HĐQT
		Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Song Điền	Chủ tịch HĐQT
		Công ty Cổ phần Vàng bạc đá quý Phú Nhuận	Thành viên HĐQT
		Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Tây Hồ	Phó Chủ tịch HĐQT
		Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận Tải Sài Gòn	Thành viên BKS
		Công ty TNHH MTV Le & Partners	Chủ tịch Hội đồng thành viên
4	**Đoàn Viết Đại Từ**	Công ty TNHH MTV VINACONNECT	Chủ tịch Công ty
		Công ty TNHH Viên Ba	Chủ tịch HĐTV
		Công ty TNHH Du thuyền Tam Sơn	Chủ tịch HĐTV
		Công ty TNHH Du thuyền Châu Á	Chủ tịch HĐTV
		Công ty TNHH Môi giới Bảo hiểm Gras Savoye Willis Vietnam Limited	Thành viên HĐTV
5	**Nguyễn Thanh Tân**	Công ty Cổ phần Quốc tế BMG	Chủ tịch HĐQT
		Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh BrainMark	Chủ tịch HĐQT
6	**Nguyễn Tấn Danh**	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Elements	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2017

Trong năm 2017, Công ty không có sự thay đổi trong cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong thời gian qua HĐQT đã thường xuyên theo dõi tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành của Ban TGĐ. Tham gia thảo luận với Ban TGĐ 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 TGĐ.
- Đưa ra các quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT.
- Chuẩn bị tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ cổ đông thường niên 2017.
- Tăng cường giám sát phòng ngừa rủi ro và việc tuân thủ các quy định của Công ty tại của các phòng ban trong quá trình hoạt động.
- Năm 2017, HĐQT đã tổ chức 13 cuộc họp. 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.
- Danh sách thành viên HĐQT tham gia các buổi họp HĐQT trong năm 2017 như sau:

Các cuộc họp của HĐQT trong năm

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	13/13	100%	
Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	13/13	100%	
Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	13/13	100%	
Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	13/13	100%	
Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	11/13	85%	Đi công tác nước ngoài
Nguyễn Thanh Tân	Thành viên HĐQT	13/13	100%	

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT của Phát Đạt không thành lập các tiểu ban nằm trong HĐQT.

Các thành viên HĐQT được HĐQT phân công phụ trách các lĩnh vực quan trọng của Công ty như chiến lược, tài chính, nguồn nhân lực, và thương hiệu. Tuỳ thuộc tình hình hoạt động HĐQT phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên theo quy định của HĐQT và quy chế của Công ty. Khi thực hiện các nhiệm vụ quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để trao đổi, thảo luận, đưa ra ý kiến đánh giá, chỉ đạo và quyết định và giám sát các Phòng/Ban chức năng thực hiện một cách kịp thời, đầy đủ và đúng như quyết định đã đưa ra. Trong tiến trình các Phòng/Ban chức năng thực hiện nếu có phát sinh các vấn đề cần bổ sung, thay đổi, HĐQT sẽ tiếp tục có những điều chỉnh để sát sao với tình hình cụ thể.

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 Đại hội đồng cổ đông 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 Đại hội đồng cổ đông 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 Tổng Giám đốc 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	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.
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 (Phát Đạt) và các Công ty, cá nhân có liên quan phát sinh tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (DongA Bank).
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.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS

TRONG NĂM 2017, BKS CỦA PHÁT ĐẠT THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP, ĐIỀU LỆ VÀ QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ CỦA CÔNG TY. BKS ĐÃ THỰC HIỆN CÁC CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG THEO KẾ HOẠCH ĐÃ ĐỀ RA, BAO GỒM: GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BĐH TRONG VIỆC QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY, GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY.

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước và người lao động theo quy định của Pháp luật bao gồm: Nghĩa vụ thuế, BHXH, BHYT và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm 2017, nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam. BKS đồng ý với các nội dung đánh giá của đơn vị kiểm toán độc lập về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty trong niên độ báo cáo.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT.
- Kiểm tra việc tuân thủ Quy chế Quản trị Công ty và các Quy định của Luật pháp.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng Quy định, minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích của cổ đông.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

- Các thành viên HĐQT và BĐH Công ty đã thực hiện đúng các quyền hạn và nghĩa vụ được giao, tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong công tác quản lý và điều hành Công ty.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty. HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH NĂM 2017

- Các hoạt động của Phát Đạt đều phù hợp với ngành nghề kinh doanh trong Giấy phép đăng ký kinh doanh, tuân thủ theo các yêu cầu của Quy chế Quản trị, Điều lệ Công ty và Quy định của Pháp luật; thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 và các Quyết định của HĐQT.
- Phát Đạt đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, trích nộp đầy đủ các khoản BHXH, BHYT và BHTN cho người lao động theo đúng quy định pháp luật. Phát Đạt thực hiện việc chi trả lương, thưởng định kỳ cho người lao động đúng thời gian và số lượng như cam kết trong HĐLĐ.
- Công ty đã thực hiện đầy đủ việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS.
- Báo cáo Tài chính các quý và cả năm 2017 của Công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về hệ thống kế toán doanh nghiệp, phù hợp với chuẩn mực và các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.
- BKS nội bộ của Công ty đã thực hiện kiểm soát định kỳ và đột xuất việc tuân thủ hệ thống tài liệu quản lý, kiểm soát toàn bộ các hoạt động Công ty thông qua việc thực hiện mục tiêu, kế hoạch của Công ty, kiểm soát tài chính Công ty và kiến nghị các giải pháp cải tiến hoạt động, quản lý rủi ro cho Công ty.
- BKS thống nhất với nội dung Báo cáo kết quả hoạt động năm 2017của HĐQT, BĐH và Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán.
- BKS đánh giá cao những cố gắng của BĐH trong việc tổ chức triển khai hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, BĐH đã có những biện pháp ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường bất động sản. Với kết quả đạt được trong năm 2017, Công ty đã chứng minh được vị thế của mình là một trong những đơn vị hoạt động có hiệu quả, có tiềm lực để phát triển bền vững.
- Các chỉ tiêu báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

KẾT QUẢ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS, HĐQT VÀ BĐH

Trong năm 2017, BKS được HĐQT và BĐH tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.

BKS luôn được mời tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT và BĐH, qua đó BKS đã nắm bắt kịp thời các chiến lược, mục tiêu và kế hoạch đầu tư kinh doanh của Công ty. Từ đó, BKS mới có điều kiện tham gia ý kiến đóng góp và thực hiện tốt nhiệm vụ của ĐHĐCĐ giao phó.

Trong năm, BKS đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS để triển khai kế hoạch hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện công tác giám sát.

BKS, HĐQT và BĐH luôn phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.

NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2017, trong tình hình kinh tế của Việt Nam và ngành kinh doanh bất động sản có những chuyển biến tích cực, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt vượt các mục tiêu đề ra. Để tiếp tục duy trì đà tăng trưởng cho những năm tiếp theo, BKS kiến nghị HĐQT và BĐH các biện pháp:

- Tăng cường kiểm soát chặt chẽ hơn các chi phí xây dựng, chi phí quản lý và tập trung đẩy mạnh hơn nữa công tác bán hàng, như: Kịp thời thay đổi các chính sách bán hàng phù hợp với thị trường; thường xuyên đánh giá và thay đổi kịp thời việc lựa chọn được Công ty môi giới mạnh và có uy tín để bán hàng cho Công ty.
- Cải tiến cơ chế và quy trình kiểm soát nội bộ. Nâng cao vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ trong việc kiểm soát tuân thủ hệ thống quản lý, kiểm soát tài chính và kiểm soát hoạt động của các Phòng/Ban trong Công ty và các Công ty có góp vốn.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ TỪNG KIỂM SOÁT VIÊN TRONG NĂM 2017

ĐVT: Đồng

Họ và tên	Chức danh	Tổng thù lao năm 2017	Tiền thưởng năm 2016, nhận năm 2017	Tổng cộng thu nhập năm 2017
Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng BKS	68.000.000	20.000.000	88.000.000
Võ Thị Minh Hằng	TV BKS	45.000.000	10.000.000	55.000.000
Nguyễn Ái Linh	TV BKS	45.000.000	10.000.000	55.000.000
		158.000.000	**40.000.000**	**198.000.000**

BÁO CÁO TỰ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ TỪNG KIỂM SOÁT VIÊN TRONG NĂM 2017

Trong năm 2017, các thành viên của BKS đã thực hiện các quyền hạn và nghĩa vụ của BKS theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty và theo sự phân công của Trưởng BKS. Cụ thể:

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến – Trưởng BKS

- Đã thực hiện việc chủ trì các cuộc họp của BKS (xây dựng, triển khai chương trình/kế hoạch, đánh giá kết quả hoạt động của BKS).
- Đã đề nghị HĐQT, Ban BĐH cung cấp các thông tin liên quan để các thành viên BKS xem xét, tổng hợp và lập báo cáo.
- Thường xuyên cập nhật các văn bản Pháp luật có liên quan để làm cơ sở thực hiện kiểm tra tính tuân thủ của Công ty.
- Cùng với các thành viên BKS thực hiện các chương trình/ kế hoạch và lập báo cáo của BKS trong năm 2017.
- Trong năm 2017, Trưởng BKS đã thực hiện hoàn thành quyền hạn và nghĩa vụ của BKS.

Bà Nguyễn Ái Linh – Thành viên BKS

Đã thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Trưởng BKS, cụ thể:

- Triệu tập họp và làm thư ký cho các cuộc họp của BKS.

- Tham gia thực hiện: Giám sát Công ty thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2017; giám sát Công ty chấp hành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và người lao động; kiểm tra việc tuân thủ Quy chế Quản trị Công ty và các Quy định của Luật pháp; thẩm tra báo cáo kết quả hoạt động Công ty năm 2017 của HĐQT, BĐH; và thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Trưởng BKS.

- Đã chủ động, tích cực trong công việc, phối hợp chặt chẽ với các thành viên trong BKS và hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

"BKS TỰ ĐÁNH GIÁ ĐÃ HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP, ĐIỀU LỆ CÔNG TY, QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ CỦA CÔNG TY; VÀ TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN CÔNG VIỆC ĐÃ PHỐI HỢP TỐT VỚI HĐQT, BĐH KHÔNG ĐỂ ẢNH HƯỞNG HOẶC GÂY TRỞ NGẠI ĐẾN CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY"

Bà Võ Thị Minh Hằng – Thành viên BKS

Đã thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Trưởng BKS, cụ thể:

- Tham gia thực hiện: Giám sát việc công bố thông tin theo đúng Quy định của Pháp luật; giám sát Công ty chấp hành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước và người lao động; thẩm tra báo cáo kết quả hoạt động năm 2017 của HĐQT, BĐH; phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm 2017 của Công ty, và thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Trưởng BKS.
- Đã chủ động, tích cực trong công việc, phối hợp chặt chẽ với các thành viên trong BKS và hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018, BKS tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn và nghĩa vụ quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty.

Cụ thể:

- Giám soát hoạt động của HĐQT, BĐH trong việc quản lý và điều hành Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ Quyết định của HĐQT Công ty.

- Định kỳ thẩm tra và Báo cáo tài chính hàng quý, năm trước khi công bố thông tin theo các quy định của pháp luật; phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm.

- Kiểm tra định kỳ và đột xuất (theo yêu cầu của cổ đông) về tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BĐH trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm soát nội bộ; tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Tiếp tục cải tiến các quy trình phối hợp làm việc để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát của BKS.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGĐ VÀ BKS

MỨC THÙ LAO

Năm 2017 Phát Đạt đã ghi nhận các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BTGĐ và BKS như sau:

ĐVT: Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao, tiền thưởng HĐQT, BKS	Tiền lương, thưởng của Ban Điều hành	Tổng cộng
1	**Nguyễn Văn Đạt**	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	370.000.000	4.313.777.000	4.683.777.000
2	**Trần Thị Hường**	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	320.000.000	2.598.727.000	2.918.727.000
3	**Nguyễn Tấn Danh**	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	280.000.000	1.554.569.220	1.834.569.220
4	**Lê Quang Phúc**	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	280.000.000	-	280.000.000
5	**Đoàn Viết Đại Từ**	Thành viên HĐQT	280.000.000	-	280.000.000
6	**Nguyễn Thanh Tân**	Thành viên HĐQT	280.000.000	-	280.000.000
7	**Phan Tôn Ngọc Tiến**	Trưởng Ban Kiểm soát	88.000.000	-	88.000.000
8	**Võ Thị Minh Hằng**	Thành viên Ban Kiểm soát	55.000.000	-	55.000.000
9	**Nguyễn Ái Linh**	Thành viên Ban Kiểm soát	55.000.000	-	55.000.000
10	**Phan Huy Hân**	Thư ký Công ty	100.000.000	-	100.000.000
11	**Phạm Trọng Hòa**	Phó Tổng Giám đốc		2.134.254.000	2.134.254.000
12	**Bùi Quang Anh Vũ**	Phó Tổng Giám đốc		2.052.395.000	2.052.395.000
13	**Vũ Quỳnh Hoa**	Kế toán trưởng		582.616.667	582.616.667
	TỔNG CỘNG		**2.108.000.000**	**13.236.338.887**	**15.344.338.887**

CÁC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Năm 2017 Phát Đạt đã ghi nhận các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BTGĐ và BKS như sau:

ĐVT: Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu (chốt ngày 17/02/2017)	Số lượng cổ phiếu (chốt ngày 01/03/2018)	Tỷ lệ sở hữu
1	**Nguyễn Văn Đạt**	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	123.417.825	135.759.607	61,16%
2	**Trần Thị Hường**	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	120.000	132.000	0,06%
3	**Nguyễn Tấn Danh**	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	-	-	0,00%
4	**Lê Quang Phúc**	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	50.000	55.000	0,02%
5	**Đoàn Viết Đại Từ**	Thành viên HĐQT	1.000.060	601.000	0,27%
6	**Nguyễn Thanh Tân**	Thành viên HĐQT	20.000	22.000	0,01%
7	**Phan Tôn Ngọc Tiến**	Trưởng Ban Kiểm soát	105	115	0,00%
8	**Võ Thị Minh Hằng**	Thành viên Ban Kiểm soát	10.000	11.000	0,00%
9	**Nguyễn Ái Linh**	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000	60.000	0,03%
10	**Phan Huy Hân**	Thư ký Công ty	50.000	55.000	0,02%
11	**Phạm Trọng Hòa**	Phó Tổng Giám đốc	10.000	11.000	0,00%
12	**Bùi Quang Anh Vũ**	Phó Tổng Giám đốc	10.000	11.000	0,00%
13	**Vũ Quỳnh Hoa**	Kế toán trưởng	-	-	0,00%
	TỔNG CỘNG		**124.747.990**	**136.717.722**	**61,59%**

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

"TRONG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC PHÁT ĐẠT MONG MUỐN XÂY DỰNG NHỮNG MỐI QUAN HỆ TỐT ĐẸP, CÙNG NHAU HỢP TÁC TRÊN TINH THẦN HAI BÊN CÙNG CÓ LỢI, CAM KẾT CUNG CẤP THÔNG TIN MỘT CÁCH MINH BẠCH ĐẾN CỔ ĐÔNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC TRONG MỌI HOẠT ĐỘNG CÓ LIÊN QUAN GIỮA CÁC BÊN."

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Phát Đạt bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông và nhà đầu tư.

Bảo đảm tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng, dù là cổ đông nhỏ lẻ, tổ chức trong nước hay nước ngoài.

Cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh, các dự án hiện tại của Phát Đạt qua website www.phatdat.com.vn.

Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và báo cáo tài chính của Công ty được cập nhật kịp thời, có thể được xem và tải về từ website ở Mục Cổ đông.

Các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động, tình hình tài chính,… đều được gởi đến Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo đúng quy định.

QUAN HỆ ĐỐI TÁC

Năm 2017, Phát Đạt đã tổ chức các buổi gặp mặt định kỳ hàng quý để cập nhật thông tin, trao đổi tình hình kinh doanh với các đối tác.

Phối hợp với các Công ty Chứng khoán tổ chức cho các nhà đầu tư tham quan các dự án, tổ chức các buổi họp để tiếp xúc với các quỹ đầu tư đến từ châu Âu, Singapore, …Thông qua những buổi gặp gỡ trực tiếp, Phát Đạt đã giới thiệu về quá trình hình thành và phát triển của Công ty, các dự án hiện tại đang triển khai, chiến lược đầu tư phát triển dự án để thể hiện năng lực vượt trội của Phát Đạt trên thị trường bất động sản. Những dự án và quỹ đất tiềm năng được trình bày một cách rõ ràng để nhà đầu tư thấy được giá trị thực và khả năng tăng trưởng trong tương lai, thông qua đó Phát Đạt khẳng định sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao và ổn định cho nhà đầu tư.

Thường xuyên tham gia các cuộc hội thảo đầu tư được tổ chức bởi các tổ chức tài chính có uy tín được các Công ty Chứng khoán tổ chức. Tại đây Công ty đã tiếp xúc, trình bày và trả lời những thắc mắc của các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước trên tinh thần xây dựng và hợp tác.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tổng số cổ phần : 221.990.923 cổ phần

Mệnh giá cổ phần : 10.000/ cổ phần

Tổng giá trị cổ phần : 2.219.909.230.000 đồng

Loại cổ phần đang lưu hành : 221.990.923 cổ phần

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 221.990.923 cổ phần

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 0 cổ phần

Công ty hiện không có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 01.03.2018
ĐVT: Đồng

Đối tượng	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Số lượng cổ phần	**218.398.205**	**98,38%**	**3.592.718**	**1,62%**	**221.990.923**	**100,00%**
Cá nhân	218.306.286	98,34%	338.983	0,15%	218.645.269	98,49%
Tổ chức	91.919	0,04%	3.253.735	1,47%	3.345.654	1,51%
Số lượng cổ đông	**1.363**	**97,36%**	**37**	**2,64%**	**1.400**	**100,00%**
Cá nhân	1.341	95,79%	25	1,79%	1.366	97,57%
Tổ chức	22	1,57%	12	0,86%	34	2,43%

THỐNG KÊ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHI TIẾT

STT	Đối tượng	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông Nhà nước**		
II	**Cổ đông Nội bộ**		
1	Hội đồng Quản trị	136.569.607	61,52%
	Trong đó:		
	Nước ngoài		
	Trong nước	136.569.607	61,52%
2	Ban Tổng Giám đốc	135.781.607	61,17%
3	Ban Kiểm soát	71.115	0,03%
4	Kế toán trưởng	-	-
III	**Cổ phiếu Quỹ**	-	-
IV	**Công đoàn Công ty**	-	-
V	**Cổ đông lớn (>5%)**		
	Trong đó:		
	Nước ngoài		
	Trong nước	135.759.607	61,16%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu						Tỷ lệ sở hữu
			Số lượng đầu kỳ (17/02/2017)	Tăng				Số lượng cuối kỳ (01/03/2018)	
				Mua	Cổ tức	Cộng	Giảm bán		
1	**Nguyễn Văn Đạt**	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	123.417.825	-	12.341.782	12.341.782	-	135.759.607	61,16%
2	**Trần Thị Hường**	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000	-	12.000	12.000	-	132.000	0,06%
3	**Nguyễn Tấn Danh**	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	-	-	-	-	0,00%
4	**Lê Quang Phúc**	Thành viên HĐQT	50.000	-	5.000	5.000	-	55.000	0,02%
5	**Đoàn Viết Đại Từ**	Thành viên HĐQT	1.000.060	375.000	66.000	441.000	840.060	601.000	0,27%
6	**Nguyễn Thanh Tân**	Thành viên HĐQT	20.000	-	2.000	2.000	-	22.000	0,01%
7	**Phan Tôn Ngọc Tiến**	Trưởng Ban Kiểm soát	105	-	10	10	-	115	0,00%
8	**Võ Thị Minh Hằng**	Thành viên Ban Kiểm soát	10.000	-	1.000	1.000	-	11.000	0,00%
9	**Nguyễn Ái Linh**	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000	-	6.000	6.000	6.000	60.000	0,03%
10	**Phan Huy Hân**	Thư ký Công ty	50.000	-	5.000	5.000	-	55.000	0,02%
11	**Phạm Trọng Hòa**	Phó Tổng Giám đốc	10.000	-	1.000	1.000	-	11.000	0,00%
12	**Bùi Quang Anh Vũ**	Phó Tổng Giám đốc	10.000	-	1.000	1.000	-	11.000	0,00%
13	**Vũ Quỳnh Hoa**	Kế toán trưởng		-	-	-	-	-	0,00%
			124.747.990	**375.000**	**12.440.792**	**12.815.792**	**846.060**	**136.717.722**	**61,59%**

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2017, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu theo quyết định số 07/2017/QĐ -HĐQT ngày 19/04/2017 với tổng giá trị: 201.809.520.000 đồng tương ứng với 20.180.952 cổ phiếu nâng từ 201.809.971 cổ phiếu trong năm 2016 thành 221.990.923 cổ phiếu trong năm 2017.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2017 Công ty Phát Đạt không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

KHÁC BIỆT
DISTINCT

BẰNG KHỐI ÓC SÁNG TẠO, CÙNG SỰ HỖ TRỢ CỦA CÁC ĐỐI TÁC LỚN MẠNH, PHÁT ĐẠT ĐÃ XÂY NÊN NHỮNG BIỂU TƯỢNG VỀ MỘT CUỘC SỐNG HIỆN ĐẠI, ĐẲNG CẤP BỞI CHÍNH SỰ KHÁC BIỆT TỪ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG CHO ĐẾN HẠ TẦNG KẾT NỐI.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

RIVER CITY
(THE EVERRICH 2)

Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Diện tích	: 11,2 ha
Sản phẩm	: 4.800 căn hộ; 23.515 m^2 sàn TMDV
Giải thưởng	: Giải thưởng Phối cảnh đô thị Châu Á

Dự án River City là một trong những khu đất có vị trí đắc địa nhất còn lại của khu vực Nam Sài Gòn, kiến tạo một không gian sống trong lành, yên tĩnh ngay trung tâm Nam Sài Gòn, nơi có vị trí hơn 1km bên bờ sông Sài Gòn với tầm nhìn sang Khu đô thị Thủ Thiêm.

Dự án sở hữu 99 tiện ích nội khu với hàng loạt các dịch vụ đẳng cấp như biển đảo nhân tạo, quảng trường nước và ánh sáng, đường hoa đi bộ trung tâm, hồ bơi kiểu thác nước 2 tầng ngay trong lòng căn hộ sẽ cho cư dân cảm giác thoải mái hàng ngày, tạo đểm nhấn hoàn toàn khác biệt so với các căn hộ trong khu vực.

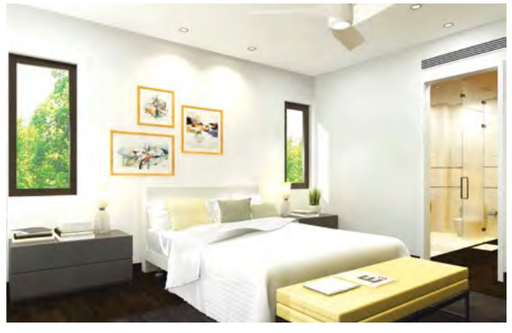
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

THE EVERRICH 3

Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Diện tích	: 9,9 ha
Sản phẩm	: 2.246 căn hộ 1.536 căn hộ văn phòng và 12.500 m^2 sàn TMDV

Sở hữu vị trí đắc địa, tọa lạc tại mặt tiền đường Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, đối diện khu thương mại tài chính quốc tế Phú Mỹ Hưng, nơi được mệnh danh là thiên đường của cuộc sống hiện đại với đầy đủ các tiện ích gần bên như các trung tâm mua sắm, giải trí nổi tiếng, hệ thống giáo dục cao cấp…

Dự án mang lại không gian sống xanh, vừa hiện đại vừa hòa hợp với thiên nhiên, mỗi căn hộ được bố trí một cách khoa học để đón được gió và ánh sáng tự nhiên được thiết kế bởi Archetype - Công ty thiết kế hàng đầu thế giới và thi công bởi CotecCons - đơn vị hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực thi công xây dựng với những công trình lớn, đúng tiến độ và chất lượng đảm bảo. Qua đó, mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng vượt trội, xứng tầm với vị thế của những chủ nhân thành đạt.



THE EVERRICH INFINITY

Vị trí	: Quận 5, TP.HCM
Diện tích	: 8.050 m^2
Sản phẩm	: 439 căn hộ; 325 khu văn phòng và 1.271 m^2 khu TMDV
Giải thưởng	: Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất

Dự án được thiết kế theo mô hình compound khép kín như một resort, The EverRich Infinity mang đến sự yên bình, tĩnh tại mà ta không dễ tìm thấy giữa trung tâm Sài Gòn sầm uất. Đó là lối vào với những hàng cây xanh mát, với khuôn viên phủ kín bởi giàn dây leo, cùng thác nước chảy róc rách không ngừng,... Nơi đây, chủ nhân có thể tìm thấy chốn bình yên của tâm hồn, thư thái tận hưởng sắc màu của cuộc sống tươi đẹp, tạm lánh xa những xô bồ, tấp nập của thành phố.

Sống trong căn hộ cao cấp The EverRich Infinity cư dân có thể tận hưởng các dịch vụ cao cấp ngay trong nội khu như: Nhà hàng, café, gym, vui chơi giải trí, spa thư giãn, siêu thị…Đặc biệt là bể bơi nước ấm trên cao, tận hưởng cảm giác đắm mình trong làn nước và ngắm thành phố từ trên cao. Tất cả được đầu tư để sẵn sàng phục vụ nhu cầu đa dạng của các chủ nhân thành đạt, yêu cầu hưởng thụ cuộc sống tinh tế.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

MILLENNIUM

Vị trí	: Quận 4, TP.HCM
Diện tích	: 7.328 m^2
Sản phẩm	: 653 căn hộ; 387 văn phòng và 17 shophouses
Giải thưởng	: Dự án căn hộ cao cấp xuất sắc nhất tại Vietnam Property Awards và Dự án căn hộ bán lẻ xuất sắc nhất tại BCI Asia Top 10

Tọa lạc tại mặt tiền Bến Vân Đồn, Quận 4, Dự án nằm ở khu vực trung tâm, với 4 mặt hướng sông và tầm nhìn toàn thành phố. Được đánh giá là sở hữu vị trí đắt giá nhất trong chuỗi các căn hộ cao cấp trung tâm TP.HCM và một tầm nhìn không giới hạn về Khu đô thị Thủ Thiêm và các Quận lân cận.

Thiết kế sang trọng hiện đại trẻ trung, phù hợp với xu hướng giới trẻ hiện nay. Các căn hộ đều có không gian thoáng mát, tận dụng tối đa nguồn ánh sáng từ thiên nhiên. Nội thất và các trang thiết bị đều được nhập khẩu từ nước ngoài sang trọng, hiện đại.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

BÀU CẢ
QUẢNG NGÃI

Vị trí	: Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Quảng Ngãi
Diện tích	: 77.136 m^2
Sản phẩm	: 377 nền biệt thự

Đầu tư một khu dân cư đô thị theo quy hoạch mới hiện đại, điển hình trên địa bàn phường Lê Hồng Phong và phường Trần Hưng Đạo với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo vẻ đẹp kiến trúc, môi trường, cảnh quan, đô thị từng bước phát triển Thành Phố Quảng Ngãi theo định hướng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

DỰ ÁN BT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI TRUNG TÂM TDTT PHAN ĐÌNH PHÙNG

Vị trí	: Quận 3, TP.HCM
Diện tích xây dựng	: 1,4 ha
Tổng vốn đầu tư	: Dự kiến khoảng 1.953 tỷ đồng (đã bao gồm lãi vay)

Đầu tư xây dựng một trung tâm thể dục thể thao với quy mô hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế nhằm đăng cai các giải thi đấu lớn, trước mắt có thể là cho SEA Games 2021.

NĂNG LỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

KINH NGHIỆM ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CAO CẤP TẠI TP.HCM

Với 13 năm hoạt động Phát Đạt đã không ngừng phát triển, thiết lập thành công vị thế là một trong những đơn vị phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Phát Đạt đã thực hiện nhiều dự án căn hộ cao cấp và dự án BT. Hiện nay, Công ty tiếp tục đầu tư phát triển các dự án bất động sản tại TP.HCM, Quảng Ngãi và Phú Quốc, ...

QUỸ ĐẤT SẠCH LỚN

Thông qua việc thực hiện các dự án BT lớn tại TP.HCM, Phát Đạt đang có được quỹ đất dồi dào, đắc địa ngay trung tâm TP.HCM, sẵn sàng phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng, phát triển bền vững trong những năm tiếp theo và khẳng định thương hiệu Phát Đạt đang từng bước chiếm lĩnh vị thế quan trọng trên thị trường bất động sản Việt Nam.

TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH

Với tiềm lực tài chính vững mạnh và sự tin tưởng của các quỹ đầu tư lớn trong nước và quốc tế, Phát Đạt là một trong số ít Công ty bất động sản có chiến lược hạn chế tối đa sử dụng vốn vay của các ngân hàng.

ĐỒNG HÀNH, HỢP TÁC CHẶT CHẼ VỚI CÁC ĐỐI TÁC LỚN, CÓ UY TÍN TRONG CÁC LĨNH VỰC

Với mục tiêu phát triển và xây dựng nhanh chóng nhằm cung cấp ra thị trường những sản phẩm có chất lượng tốt nhất đến khách hàng trong thời gian ngắn, Phát Đạt đã và đang hợp tác với các đối tác lớn như CotecCons, An Gia, Techcombank….

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

NHÓM DỰ ÁN TRIỂN KHAI

Dự án River City (The EverRich 2)

Pháp lý dự án : Thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính và cấp giấy CNQSDĐ.

Xây dựng : Khối nhà C và Khối văn phòng điều hành đã hoàn thành và đi vào sử dụng, Khối nhà A, D, L đã xây xong phần móng cọc và khối nhà B đã xây dựng đến tầng 12.

Dự án The EverRich 3

Pháp lý dự án : Thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính và cấp giấy CNQSDĐ.

Xây dựng : Thi công xong phần móng hầm Block A, đã hoàn thành xây dựng 90% các hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án, hiện đang hoàn tất pháp lý chuyển nhượng dự án.

Dự án The EverRich Infinity

Pháp lý dự án : Tiến hành ra sổ cho khách hàng (đã bàn giao 98 GCN cho khách hàng).

Xây dựng : Đã bàn giao nhà cho khách hàng từ tháng 11/2016 và nghiệm thu hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng từ năm 2017.

Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn)

Pháp lý dự án : Tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác liên kết và dự án đã được xác nhận đủ điều kiện bán từ tháng 2/2017.

Xây dựng : Dự án đã cất nóc công trình vào tháng 11/2017 và thực hiện các thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình.

Dự án Phú Quốc Resort (40,6 ha)

Pháp lý dự án : Tiến hành điều chỉnh ranh, diện tích đất dự án (40,62 ha), hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến đất quốc phòng tại dự án.

Dự án Phước Kiểng - Nhà Bè

Pháp lý dự án : Hoàn tất chuyển nhượng khoảng 98,5% quyền sử dụng đất so với mục tiêu đặt ra

Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi

Pháp lý dự án : Hoàn thành hơn 80% bồi thường giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án. Đang phối hợp với các cơ quan ban ngành thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về đất cho dự án, lập thủ tục giao đất; lập thủ tục xin phân lô bán nền.

Xây dựng : Hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai thực hiện thi công, san lấp, đầu tư hạ tầng dự án.

Dự án BT Đầu tư xây dựng mới Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng

Pháp lý dự án : Đã được UBND TP.HCM phê duyệt lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Xây dựng : Hoàn tất thanh lý, di dời, tháo dỡ công trình và thi công cọc thử.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)

NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT, NGHIÊN CỨU

- Dự án BT Bệnh viện, huyện Bình Chánh (khoảng 2.000 tỷ)
- 3 dự án BT Đầu tư phát triển hạ tầng (khoảng 21.600 tỷ)
- Dự án Trần Quốc Toản, Quận 3 (650 tỷ)
- Dự án Phường 1, Quận 3, TP.HCM

NHÓM DỰ ÁN TIẾP TỤC TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2018

Dự án River City (The EverRich 2)

Pháp lý dự án : Hoàn tất tính tiền sử dụng đất dự án và thực hiện các thủ tục hợp đầu tư dự án với đối tác.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

427

TỶ ĐỒNG

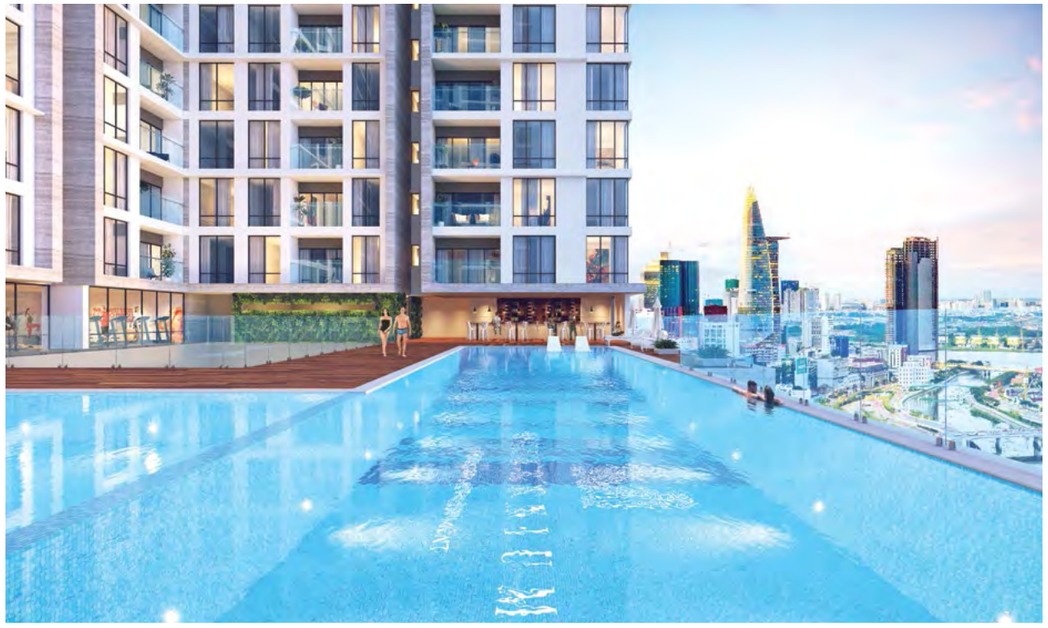
Dự án The EverRich 3

Pháp lý dự án : Hoàn tất tính tiền sử dụng đất dự án và thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng dự án cho đối tác.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

302

TỶ ĐỒNG



Dự án The EverRich Infinity

Pháp lý dự án : Hoàn tất ra sổ cho khách hàng.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

26

TỶ ĐỒNG

Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn)

Pháp lý dự án : Hoàn tất cấp số nhà dự án và tiến hành ra sổ cho khách hàng.

Xây dựng : Dự kiến nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao nhà cho khách hàng từ tháng 6/2018

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

705

TỶ ĐỒNG

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)

Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi

Pháp lý dự án : Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng; hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất; giao đất và chấp thuận cho phép phân lô bán nền.

Xây dựng : Hoàn tất thi công hạ tầng dự án vào Quý II/2018.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

172

TỶ ĐỒNG

(Trong đó: Bồi thường giải phóng mặt bằng, nghĩa vụ tài chính về đất sau khi trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 105 tỷ đồng; chi phí thực hiện hạ tầng khoảng 62 tỷ đồng; chi phí phát triển dự án, khác: 5 tỷ đồng).

Dự án 257 Trần Hưng Đạo, Quận 1

Pháp lý dự án : Đã được UBND TP.HCM chấp thuận là vốn đối ứng hoàn vốn đầu tư dự án BT Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng.

Xây dựng : Hiện đang thực hiện các công tác thiết kế, dự kiến triển khai thi công trong năm 2019.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

24

TỶ ĐỒNG

Dự án BT Đầu tư xây dựng mới Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng, Quận 3

Pháp lý dự án : Hoàn tất ký hợp đồng BT dự án.

Xây dựng : Thi công cọc đại trà và triển khai xây dựng dự án vào Quý II/ 2018.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

540

TỶ ĐỒNG

Dự án Cụm công nghiệp, khu dân cư và làng nghề Hàm Ninh, Phú Quốc

Pháp lý dự án : Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, hiện đang thực các thủ tục để được phê duyệt 1/500 dự án.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

530

TỶ ĐỒNG

Dự án BT Hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu Cổ Đại, Quận 9

Pháp lý dự án : Hoàn thiện thiết kế và triển khai xây dựng dự án, dự kiến hoàn thành trong năm 2018.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

794

TỶ ĐỒNG

Dự án Phú Quốc Resort (40,6 ha)

Pháp lý dự án : Hoàn thành điều chỉnh ranh và cấp quyết định giao đất dự án.

TỔNG GIÁ TRỊ DỰ KIẾN ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018

8,5

TỶ ĐỒNG

Dự án Hiệp Phước, Nhà Bè

Pháp lý dự án : Hoàn thành các thủ tục thuê đất và triển khai xây dựng, khai thác.

Dự án Phước Kiểng - Nhà Bè

Pháp lý dự án : Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại của dự án (khoảng 0,1 ha).

ĐỔI MỚI
RENOVATING

HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU TOP 10 NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM, TỪNG BƯỚC VƯƠN TẦM KHU VỰC, PHÁT ĐẠT ĐÃ LÊN KẾ HOẠCH ĐỔI MỚI TOÀN DIỆN ĐỂ TIẾP TỤC PHÁT HUY SỨC MẠNH NỘI LỰC, VƯƠN TỚI NHỮNG TẦM CAO MỚI.

ĐỔI MỚI ĐỂ VỮNG BỀN PHÁT TRIỂN

SAU HƠN 13 NĂM HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, PHÁT ĐẠT ĐÃ TỪNG BƯỚC KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ QUAN TRỌNG TRÊN THỊ TRƯỜNG. ĐỂ PHÙ HỢP VÀ BẮT NHỊP VỚI SỰ LIÊN TỤC CHUYỂN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM, PHÁT ĐẠT ĐÃ KHÔNG NGỪNG ĐỔI MỚI VỀ CÁC MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN,... NĂM 2017, ĐỂ TIẾP TỤC SỨ MỆNH ĐẦU TƯ CHO KHÁCH HÀNG VÀ XÃ HỘI NHIỀU CÔNG TRÌNH GIÁ TRỊ, PHÁT ĐẠT ĐÃ THỰC HIỆN CÁC CHIẾN LƯỢC ĐỔI MỚI VỀ CÁC VẤN ĐỀ: QUỸ ĐẤT, TÀI CHÍNH, NHÂN LỰC VÀ MẠNG LƯỚI ĐỐI TÁC.

KẾ HOẠCH, CHIẾN LƯỢC ĐỔI MỚI CỦA PHÁT ĐẠT

Chiến lược phát triển quỹ đất

Phát Đạt xác định quỹ đất là một yếu tố quan trọng tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty. Do đó, Phát Đạt đã thực hiện chiến lược phát triển quỹ đất thông qua M&A, thực hiện các dự án BT theo hình thức đổi cơ sở hạ tầng lấy đất. Phát Đạt đã và đang thực hiện thành công các dự án BT như: Xây dựng Cầu Mỹ Lợi, Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng, Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình, Cầu Thủ Thiêm 4, Cảng ICD, Đường Vành đai 2 và 3, Làng Cổ Đại...

Chiến lược tài chính

Năm 2017, Phát Đạt đã cơ cấu thành công lại vốn chủ sở hữu, vốn vay, giảm tỷ trọng nợ vay/vốn chủ sở hữu, tập trung quản lý dòng tiền theo dự án và chú trọng đến dòng tiền/thanh khoản của toàn Công ty; thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân trên thị trường chứng khoán, cuối năm 2017 EPS của Công ty đạt 1.873 đồng/cổ phiếu. Từ đó, nâng cao năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu để giảm thiểu các rủi ro tài chính và rủi ro thị trường. Đồng thời, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư để tăng cơ hội huy động vốn trong tiến trình mở rộng quy mô kinh doanh.

Chiến lược về nhân sự

Ở Phát Đạt, con người là yếu tố then chốt trong quá trình phát triển. Vì vậy, Phát Đạt đã xây dựng và triển khai các chính sách nhân sự cạnh tranh, thu hút mạnh nguồn nhân lực từ thị trường lao động, tập trung phát triển đội ngũ quản lý cấp trung trẻ và có năng lực. Bên cạnh đó, Phát Đạt còn tăng cường truyền thông nội bộ, xây dựng văn hóa Công ty, cải thiện môi trường làm việc, hướng đến mục tiêu trở thành 1 trong 100 đơn vị có môi trường làm việt tốt nhất Việt Nam.

Chiến lược mở rộng mạng lưới đối tác

Nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo trên mọi hoạt động, Phát Đạt đã liên tục thực hiện chiến lược mở rộng mạng lưới đối tác ngân hàng, nhà cung cấp. Cụ thể, năm 2017 Phát Đạt đã thiết lập mối quan hệ hợp tác đầu tư với Techcombank, CTCP Xây Dựng Coteccons, CT TNHH Rita Võ, CT TNHH QC TM Sen Vàng, CTCP TM DV Đất Mới... để chuẩn bị sẵn sàng cho các dự án đang và sẽ triển khai trong tương lai.

KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

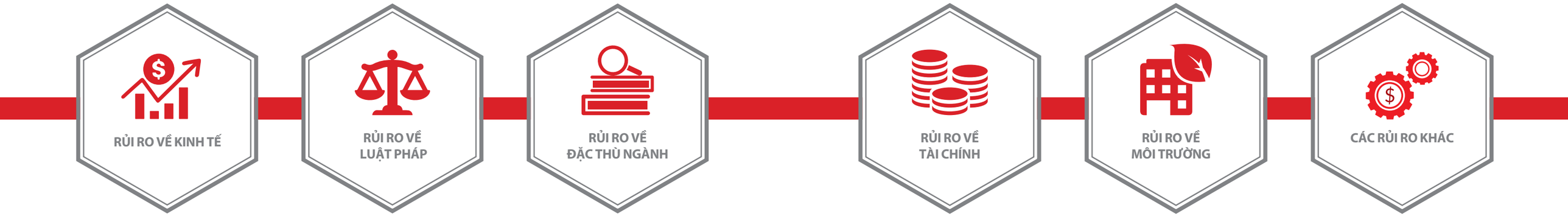
Sau khi thực hiện các chiến lược đổi mới, Phát Đạt đã trở thành nhà đầu tư Dự án BT theo hình thức đổi công trình lấy hạ tầng, nâng quỹ đất sở hữu lên khoảng 329 ha ở những vị trí đắc địa ở các Quận 1, 2, 3, 9 và Thủ Đức, TP.HCM. Quỹ đất lớn hiện có là lợi thế vững chắc để Phát Đạt thực hiện thành công nhiều dự án trong tương lai, tạo doanh thu và lợi nhuận bền vững cho Công ty.

Về tài chính, Phát Đạt đã gia tăng vốn chủ sở hữu qua các năm, giảm mạnh vốn vay ngân hàng, trái chủ, gia tăng lợi nhuận cũng như tỷ suất ROE. Giá trị vốn hóa Công ty tăng mạnh và được vào Top 10 Công ty có giá trị vốn hoá lớn nhất trong ngành bất động sản trên thị trường chứng khoán Việt Nam vào cuối năm 2017. Đồng thời, cổ phiếu PDR đã thu hút được sự quan tâm, tham gia của các nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

Bên cạnh đó, việc tăng cường thời gian và ngân sách cho các hoạt động liên quan đến đổi mới nguồn nhân lực và truyền thông nội bộ đã giúp số lượng và chất lượng nguồn nhân lực ở Phát Đạt nâng cao rõ rệt, ghi nhận một năm thành công trên tất cả các mặt hoạt động của Công ty.

Trong quá trình thực thi đổi mới, Phát Đạt đã rút ra nhiều bài học để tiếp tục thực hiện chiến lược không ngừng đổi mới, phát triển đi lên của Công ty bằng chiến lược và kế hoạch rõ ràng, kiên định với mục tiêu, kiên trì và linh hoạt trong tiến trình tổ chức thực thi kế hoạch. Cho đến nay, những thành quả mà Phát Đạt đạt được là minh chứng rõ ràng nhất cho sự vận hành hiệu quả của Phát Đạt, bao gồm định hướng chiến lược đúng đắn của HĐQT, BĐH, đặc biệt là sự dẫn dắt của Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ và sự đồng hành của người lao động cũng như từ phía các đối tác, các cơ quan Nhà nước đối với các chiến lược và kế hoạch đổi mới của Công ty.

QUẢN TRỊ RỦI RO



RỦI RO VỀ KINH TẾ VÀ BIỆN PHÁP HẠN CHẾ

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2017 đạt được nhiều thành quả đáng ghi nhận. Tăng trưởng GDP đạt 6,81% cao hơn mục tiêu đề ra là 6,7% và dự kiến năm 2018 sẽ tăng trưởng từ 6,7 – 7%. Mức lạm phát trong năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016. Nền tảng kinh tế vĩ mô tiếp tục được thiết lập vững chắc, môi trường kinh doanh được cải thiện.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam trong năm qua đã đạt được nhiều thành tựu nhưng thị trường bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Vì vậy, để hạn chế các rủi ro, nếu có xảy ra, do ảnh hưởng của nền kinh tế. Phát Đạt đã thực hiện các biện pháp như sau:

- Tập trung vào việc thực hiện các Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT), đổi hạ tầng lấy các quỹ đất ở trung tâm thành phố để phát triển các dự án mới.
- Tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch, tọa lạc tại những vị trí đắc địa liền kề trung tâm TP.HCM để đầu tư phát triển các dự án căn hộ có diện tích trung bình từ 60 – 75 m^2, đã đầy đủ hồ sơ pháp lý để có thể đưa vào kinh doanh ngay.
- Tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng, triển khai đồng bộ và linh hoạt các chính sách bán hàng kết hợp với các chương trình quảng cáo tiếp thị để mở rộng thị trường, tiếp cận nhiều đối tượng có nhu cầu, ...
- Tiếp tục thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các loại chi phí: Hoạt động, đầu tư và xây dựng; đề ra nhiều giải pháp quản lý vốn đầu tư và giá thành sản phẩm

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP VÀ BIỆN PHÁP HẠN CHẾ

Hệ thống pháp luật Việt Nam thời gian qua đã có nhiều thay đổi để phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế và hiện nay vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Vì thế, trong tương lai gần các luật và văn bản hiện hành có thể sẽ còn được điều chỉnh, doanh nghiệp cần phải có thời gian để thích nghi với những thay đổi này.

Một trong những rủi ro lớn mà các doanh nghiệp bất động sản thường gặp phải đó là hành lang pháp lý chưa đầy đủ, còn chồng chéo, doanh nghiệp thiếu thông tin... dẫn đến rất khó hoặc mất nhiều chi phí khi áp dụng các quy định của pháp luật vào thực tế như: Thủ tục đầu tư phức tạp, thủ tục giao đất còn nhiều rắc rối, không gắn với quyền của doanh nghiệp và sở hữu; việc đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn từ chính sách, các vấn đề liên quan đến quy hoạch cần nhiều bước thoả thuận và chấp thuận. Luật kinh doanh bất động sản hiện hành vẫn còn bộc lộ những tồn tại, hạn chế cần tiếp tục tháo gỡ và khắc phục. Chắc chắn, những thay đổi của hệ thống pháp luật và các chính sách vĩ mô sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Để hạn chế những rủi ro có thể xảy ra về mặt pháp luật, Phát Đạt đã thực hiện những biện pháp sau:

- Phát Đạt đã tổ chức riêng một Phòng Pháp lý nội bộ chuyên trách với đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm; hợp tác sử dụng dịch vụ từ các Công ty tư vấn luật chuyên nghiệp ở bên ngoài để đảm bảo mọi hoạt động tuân thủ đúng pháp luật cũng như kịp thời có những điều chỉnh thích hợp trong quá trình phát triển nhằm phù hợp với những thay đổi, biến động về chính sách, pháp luật.

QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH VÀ BIỆN PHÁP HẠN CHẾ

Theo dự báo, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2018 có thể vẫn giữ được sự phát triển ổn định, tuy nhiên cũng sẽ đối mặt với nhiều thách thức về quan hệ cung cầu, tiếp cận quỹ đất đầu tư và tiếp cận các nguồn vốn vay tín dụng cũng như là việc thực hiện quy định về yêu cầu ký quỹ và ngân hàng phát hành bảo lãnh cho khách hàng mua sản phẩm,...

Dự kiến trong năm 2018, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ có sự cạnh tranh quyết liệt hơn không những giữa các nhà đầu tư trong nước mà còn có các nhà đầu tư nước ngoài và dòng kiều hối của người Việt Nam ở nước ngoài đổ vào thị trường bất động sản đã tăng lên.

Rủi ro về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án, như: Thời gian giải tỏa kéo dài, làm chậm tiến độ của dự án, làm phát sinh chi phí, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế những khó khăn trên Phát Đạt đã:

- Tìm kiếm các giải pháp đầu tư phát triển dự án mới.
- Không ngừng cải tiến sản phẩm và hoạt động kinh doanh.
- Không đầu tư tràn lan, đẩy mạnh phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường để có thể đẩy nhanh tốc độ bán hàng, cạnh tranh về giá, chất lượng và vị trí.
- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, giàu kinh nghiệm và có tiềm lực tài chính để hỗ trợ về thi công xây dựng, nguồn tài chính trung dài hạn nhằm giảm áp lực lãi vay.
- Tập trung cải tiến hệ thống quản lý, tinh gọn và nâng tầm đội ngũ nhân sự để quản lý tốt chi phí, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án.
- Tìm kiếm các quỹ đất sạch, đầy đủ pháp lý, có quy mô dưới 10.000 m^2 để phát triển dự án căn hộ cao cấp có diện tích trung bình khoảng từ 60 – 75 m^2, theo đúng định hướng chiến lược của Công ty là tập trung phát triển những dự án ở một số quận thuộc trung tâm thành phố để tăng tính cạnh tranh.

RỦI RO TÀI CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP HẠN CHẾ

Trong năm 2017, Ngân hàng Nhà nước ra quyết định điều chỉnh giảm lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam của các tổ chức tín dụng/ chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế. Lãi suất giảm đã tác động tích cực đến lĩnh vực bất động sản trong nước, thị trường đã phục hồi tích cực, tồn kho giảm mạnh, lượng giao dịch thành công tăng trưởng ấn tượng so với năm 2016. Tuy nhiên, theo các chuyên gia tài chính, mặc dù lãi suất cho vay có giảm, nhưng với số lượng nhà đầu tư bất động sản tăng mạnh nhất từ trước đến nay thì việc tiếp cận nguồn vốn vay của các doanh nghiệp bất động sản và khách hàng cũng gặp nhiều khó khăn.

Năm 2017, rủi ro của Phát Đạt chủ yếu là chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị hàng tồn kho của các khoản vay vốn với mức lãi suất cao từ những năm trước.

Để hạn chế những rủi ro đó, Phát Đạt đã thực thi những biện pháp sau:

- Thường xuyên tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác: Như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn; thoái vốn khỏi một số dự án đã đầu tư nhưng hiệu quả kinh tế thấp; kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước, ...
- Tìm kiếm những dự án vừa và nhỏ để có thể đẩy nhanh việc bán hàng nhằm thu hồi vốn nhanh, hạn chế thấp nhất việc vay vốn của các tổ chức tín dụng.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC

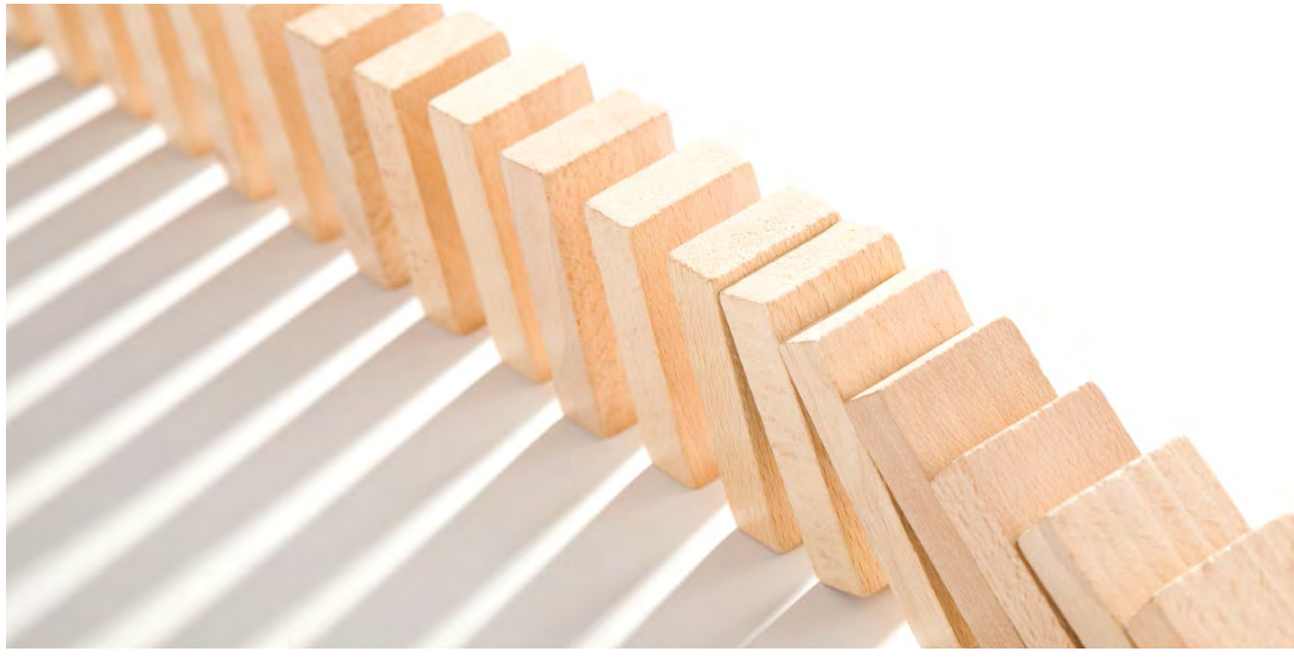
Trong quá trình đầu tư phát triển các dự án của Phát Đạt có thể gây ra tác động lớn đến môi trường như ô nhiễm về không khí và tiếng ồn. Vì vậy, Công ty đã thực hiện rất nhiều biện pháp để hạn chế tối đa sự tác động trong các hoạt động lên môi trường với các biện pháp sau:

- Thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong suốt quá trình thi công xây dựng dự án.
- Xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án.
- Chú trọng không gian sống xanh và gần gũi với thiên nhiên.

CÁC RỦI RO KHÁC VÀ CÁCH KHẮC PHỤC

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: Thiên tai, lụt lội, hỏa hoạn, chiến tranh, ... có thể ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thì thiệt hại rất lớn về vật chất và khó ngăn chặn được. Để hạn chế những rủi ro này, Phát Đạt đã:

- Tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, … theo đúng các quy định của Pháp luật.
- Tất cả tài sản bao gồm nhà ở và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, …) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro, cháy nổ.
- Tất cả các tài sản của gắn liền với các tòa nhà của Phát Đạt đều được mua bảo hiểm tài sản.



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
SUSTAINABLE DEVELOPMENT

TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA MÌNH, PHÁT ĐẠT XÁC ĐỊNH LẤY GIÁ TRỊ SỐNG CỦA CON NGƯỜI LÀM TRỌNG TÂM. VÌ THẾ PHÁT ĐẠT CHÚ TRỌNG ĐẾN VIỆC CHUNG TAY PHÁT TRIỂN KINH TẾ, XÃ HỘI, BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, HƯỚNG TỚI SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TRONG TƯƠNG LAI.

THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

"NĂM 2008 KHI TRỞ THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI CHÚNG, PHÁT ĐẠT ĐÃ XÁC LẬP PHƯƠNG CHÂM KINH DOANH CỦA MÌNH LÀ "NHÌN XA TRÔNG RỘNG, PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN". PHÁT ĐẠT NHẬN THỨC RÕ SỰ PHÁT TRIỂN LÂU DÀI CỦA DOANH NGHIỆP PHẢI GẮN LIỀN VỚI VIỆC TẠO VIỆC LÀM CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG, HẠ TẦNG TIỆN ÍCH CHO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ ĐỒNG THỜI ĐÓNG GÓP VÀ THAM GIA THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ ĐẤT NƯỚC. SỰ PHÁT TRIỂN ĐÓ CŨNG KHÔNG ĐỐI NGHỊCH VÀ MÂU THUẪN VỚI NHỮNG TIÊU CHUẨN NGÀY CÀNG CAO VỀ MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG VÀ XÃ HỘI VĂN MINH, HAY TẠO RA NHỮNG NGUY CƠ, ĐE DOẠ ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI. KỂ TỪ ĐÓ, PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐÃ TRỞ THÀNH MỘT CHỦ ĐIỂM ĐƯỢC TẬP TRUNG QUAN TÂM TRONG TIẾN TRÌNH KINH DOANH CỦA PHÁT ĐẠT."

Kính thưa quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể nhân viên,

Năm 2017, Phát Đạt đã tiếp tục mang lại nhiều sản phẩm cho khách hàng và cộng đồng, duy trì việc tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, tạo thêm việc làm tại TP.HCM, đóng góp tích cực vào ngân sách địa phương và thúc đẩy sự phát triển của thành phố. Người lao động ở Phát Đạt đã nhận được tiền lương và các khoản phúc lợi ở mức cao hơn so với năm 2016, vượt trội so với trung bình ngành bất động sản và trên hết là sự ổn định lâu dài về việc làm và thu nhập.

Bên cạnh việc luôn duy trì và đảm bảo chất lượng đối với các sản phẩm tạo ra, mang lại cho khách hàng và cộng đồng nhiều lợi ích, Phát Đạt còn chú trọng đến việc tạo dựng môi trường sống xanh, sạch và tiện nghi trong các dự án của Công ty, góp phần tạo dựng một cộng đồng dân cư văn minh và các yếu tố nền tảng thúc đẩy sự phát triển dân trí. Các dịch vụ sau bán hàng cùng với dịch vụ quản lý toà nhà đã được triển khai đồng bộ nhằm đảm bảo các trách nhiệm lâu dài của Phát Đạt đối với sản phẩm, cộng đồng và giải quyết có hiệu quả các vấn đề nảy sinh trong tiến trình chuyển giao sản phẩm và hình thành môi trường sống tại các dự án.

Năm 2017, Phát Đạt đã tiếp tục sử dụng quỹ phúc lợi của doanh nghiệp để tổ chức thực hiện có hiệu quả các hoạt động, sự kiện hỗ trợ người nghèo, người có hoàn cảnh đặc biệt. Những đóng góp kịp thời của Phát Đạt đã giúp họ có khả năng giải quyết và vượt qua những khó khăn trong cuộc sống, góp phần xây dựng niềm tin của họ vào những giá trị, hành động nhân văn của cộng đồng.

Trong những năm tiếp theo, Phát Đạt tiếp tục theo đuổi phương châm "phát triển vững bền" và sẽ tiếp tục xây dựng, triển khai các chính sách, hoạt động mới hướng đến việc mang lại ngày càng nhiều những giá trị, đóng góp cho nền kinh tế, môi trường và xã hội tại các địa phương mà Phát Đạt đang và sẽ phát triển các dự án bất động sản, dự án hạ tầng. Thông qua những đóng góp đó, Phát Đạt mong muốn tạo dựng và duy trì trong tâm trí khách hàng, đối tác, nhân viên và cộng đồng về hình ảnh một doanh nghiệp vừa có giá trị vốn hoá lớn vừa có giá trị nhân văn trong mọi hoạt động.

Với sự nhất quán và đồng lòng của toàn thể lãnh đạo và người lao động của Công ty, Phát Đạt cam kết sẽ luôn theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, tiếp tục xây dựng Phát Đạt vững mạnh, kiến tạo thêm nhiều giá trị cho Công ty, các bên liên quan và góp phần tích cực vào xây dựng sự phồn vinh của xã hội.

Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt.

ĐẠO ĐỨC VÀ TÍNH CHÍNH TRỰC

QUY TẮC ỨNG XỬ CỦA PHÁT ĐẠT

CHUẨN MỰC "NGƯỜI PHÁT ĐẠT"

QUA HƠN 13 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN DỰA TRÊN NỀN TẢNG CÁC GIÁ TRỊ CỐT LÕI SÁNG TẠO, CAM KẾT, CÔNG BẰNG, VÀ TÔN TRỌNG, PHÁT ĐẠT ĐÃ XÂY DỰNG VÀ ÁP DỤNG BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ "NGƯỜI PHÁT ĐẠT" VÀO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY. ĐÂY LÀ NHỮNG NGUYÊN TẮC, CHUẨN MỰC LÀM CƠ SỞ CHO MỌI THÀNH VIÊN CÔNG TY CÓ CÁCH ỨNG XỬ PHÙ HỢP VỚI VĂN HÓA CÔNG TY.

Bộ quy tắc gồm những nội dung chính sau đây:

LÀ "NGƯỜI PHÁT ĐẠT"

- Phải luôn thấu hiểu và cam kết triết lý kinh doanh, sứ mệnh, tầm nhìn, hệ giá trị cốt lõi, tuân thủ pháp luật, các tiêu chuẩn bắt buộc của Nhà nước và các chính sách, quy định của Công ty.
- Sẵn sàng tham gia các hoạt động và đóng góp xây dựng Công ty, nỗ lực cao nhất để hoàn thành đúng thời hạn và đảm bảo chất lượng, đóng góp tích cực cho mục tiêu phát triển lâu dài của Phát Đạt.
- Tận tâm trong công việc, luôn đặt lợi ích của Công ty lên hàng đầu, không vì lợi ích cá nhân gây ảnh hưởng không tốt đến Công ty.
- Dám nghĩ, dám làm, không ngại khó, nói đi đôi với làm, chấp nhận sự thay đổi để tốt hơn, luôn có tinh thần học hỏi, cầu tiến.
- Trong mọi công việc liên quan, người Phát Đạt cần phải công bằng trong việc lựa chọn trên cơ sở mang lại hiệu quả, lợi ích cao nhất cho Công ty.
- Thẳng thắn tranh luận trên cơ sở lý lẽ hợp lý, bảo vệ lẽ phải.
- Liêm chính trong các mối quan hệ, không được nhận quà tặng (có giá trị trên 100.000 đồng) dưới mọi hình thức.
- Cam kết bảo mật thông tin, có trách nhiệm bảo vệ và giữ gìn tài sản chung của Công ty.

PHÁT ĐẠT ĐỐI VỚI NHÂN VIÊN

- Hướng mục tiêu trở thành một trong những Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam, Phát Đạt xem con người là yếu tố then chốt trong quá trình phát triển. Phát Đạt xây dựng và triển khai các chế độ phúc lợi, các chính sách đãi ngộ hấp dẫn, tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái, đoàn kết, thi đua cùng nhau cho tập thể cán bộ công nhân viên.
- Phát Đạt luôn cố gắng duy trì mức thu nhập của nhân viên ổn định cao, nếu có thể, và đảm bảo tính minh bạch, phù hợp với thị trường lao động và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chính sách về lương, thưởng, thù lao, khen tặng,.. đều được thực hiện một cách công tâm, rõ ràng, thỏa đáng với công sức và sự đóng góp của mỗi cá nhân đối với Công ty.
- Phát Đạt phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho người lao động theo khuôn khổ pháp luật Việt Nam, các thông lệ quốc tế và điều kiện, khả năng cụ thể của Phát Đạt.
- Trong mọi tình huống Phát Đạt luôn thẳng thắn, chân thành, tôn trọng các giá trị khác biệt giữa các cá nhân; sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ, giữ đúng cam kết với nhân viên nhằm phát huy tối đa sức mạnh tập thể.

PHÁT ĐẠT ĐỐI VỚI ĐỐI TÁC, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ KHÁCH HÀNG

- Lấy sự hài lòng của khách hàng làm một trong những yếu tố đo lường giá trị của Công ty, đề cao việc tham gia bảo vệ quyền lợi của khách hàng; tôn trọng, giữ đúng các cam kết với khách hàng.
- Tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên liên quan dựa trên nguyên tắc các bên cùng có lợi trong mọi hoạt động cũng như tích cực thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa các bên liên quan.
- Phát Đạt cam kết bảo mật thông tin về danh tính người báo cáo, góp ý, nghiêm cấm mọi hành vi trả đũa đối với các ý kiến phản hồi từ phía các bên liên quan; đồng thời đánh giá cao mọi ý kiến góp ý của các đối tác, nhà cung cấp và khách hàng. Phát Đạt có bộ phận chuyên tiếp nhận và phản hồi một cách kịp thời ý kiến đóng góp của các bên liên quan, đảm bảo các thông tin phản hồi, góp ý sẽ được tiếp nhận, xử lý kịp thời và đúng chuẩn mực Phát Đạt cũng như các quy chuẩn pháp luật Việt Nam.

PHÁT ĐẠT ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

- Phát Đạt nỗ lực tối đa nhằm hạn chế các tác động xấu đến môi trường và cộng đồng trong tất cả các hoạt động liên quan đến đầu tư, phát triển dự án. Các dự án của Phát Đạt đều được phát triển dựa trên nguyên tắc: Chung tay xây dựng diện mạo đô thị Việt Nam ngày càng hiện đại, góp phần tô điểm môi trường sống xanh – sạch – đẹp, nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.
- Cam kết phát triển bền vững với tất cả trách nhiệm và đạo đức kinh doanh của một doanh nghiệp; đề cao năng suất hoạt động và giá trị kinh doanh trong mối tương quan bền vững cùng sự phát triển tốt đẹp với môi trường, cộng đồng và xã hội.
- Luôn quan tâm và thực hiện các hoạt động từ thiện, xã hội, chung tay xây dựng cộng đồng ngày càng phát triển. Các hoạt động từ thiện của Phát Đạt được đặc biệt chú trọng về vấn đề chất lượng, có chiều sâu, nhằm đảm bảo cộng đồng cần giúp đỡ nhận được sự hỗ trợ một cách chân thành và thiết thực nhất.

QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát Đạt xem quản trị phát triển bền vững là một trong những yếu tố then chốt nhằm đảm bảo sự tăng trưởng hiệu quả và phát triển bền vững của Công ty. HĐQT đề xuất các nguyên tắc, định hướng phát triển bền vững và chỉ đạo, theo dõi TGĐ cùng các Phòng/Ban nghiệp vụ tổ chức thực thi. Uỷ ban chiến lược do Chủ tịch HĐQT đứng đầu hỗ trợ cho HĐQT trong tiến trình định hướng phát triển bền vững. TGĐ chuyển tải các nguyên tắc, định hướng phát triển bền vững của HĐQT thành các chính sách, qui định trong hệ thống quản lý của Công ty, tổ chức thực hiện và theo dõi, đánh giá việc thực thi trong suốt tiến trình kinh doanh thông qua các cuộc họp, đánh giá kiểm soát tuân thủ. Ban kiểm soát nội bộ giúp việc cho TGĐ trong tiến trình theo dõi, đánh giá và đề xuất các ý kiến liên quan đến việc chỉ đạo các Phòng/Ban tuân thủ và cải tiến các chính sách, qui định.

CƠ CHẾ KHEN THƯỞNG CỦA NHÂN VIÊN VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ VỚI HIỆU QUẢ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phụ thuộc vào hiệu quả kinh doanh, các đóng góp, cam kết và gắn bó của người lao động đối với định hướng và mục tiêu phát triển bền vững của Công ty mà HĐQT/TGĐ quyết định việc khen thưởng nhân viên. Năm 2017, HĐQT đã thực hiện thưởng 02 tháng lương cho việc cam kết và gắn bó của người lao động với các mục tiêu phát triển và kết quả phát triển của Phát Đạt.

3,875 TỶ ĐỒNG

TỔNG GIÁ TRỊ CHO CÁC HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN - XÃ HỘI NĂM 2017

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

MÔ TẢ QUÁ TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Phát Đạt xác định các bên liên quan thông qua các tác động ảnh hưởng sau đây:

- Phân tích các hoạt động trong chuỗi giá trị của dự án bất động sản và dự án BT.
- Đề xuất danh sách các tổ chức, cá nhân có liên quan đến từng hoạt động trong chuỗi giá trị, chú trọng đến các tổ chức, cá nhân đã từng có quan hệ làm việc, đối tác với Công ty và các tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm và năng lực trong từng hoạt động.
- Thảo luận và đánh giá về các bên liên quan thông qua phương pháp chuyên gia kết hợp với các số liệu sẵn có.
- Xác định danh sách các bên liên quan trong từng hoạt động và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.

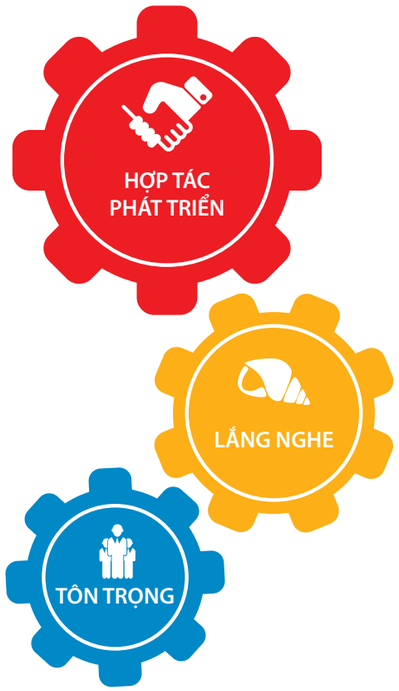
XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chúng tôi liệt kê tất cả những nhóm liên quan bị tác động bởi hoạt động của Phát Đạt, có mối quan tâm và có ảnh hưởng nhất định đến sự phát triển bền vững của Phát Đạt. Sau đó dựa trên mức độ tương tác từ thấp đến cao của các nhóm với Phát Đạt, chúng tôi xác định các bên liên quan trọng yếu đối với Phát Đạt.

Danh sách các bên liên quan đến hoạt động phát triển bền vững của Phát Đạt được xác định như sau:

- Khách hàng: Là người sử dụng trực tiếp sản phẩm do Phát Đạt tạo ra.
- Đối tác: Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án bất động sản, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị….
- Cổ đông và nhà đầu tư: Là người sở hữu hợp pháp một phần hay toàn bộ cổ phần vốn góp. Có quyền lợi và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của Phát Đạt.
- Người lao động: Một trong những yếu tố cấu thành lực lượng sản xuất của Phát Đạt.
- Cộng đồng: Được hình thành trên cơ sở các mối liên hệ giữa cá nhân và tập thể.
- Chính phủ: Các cơ quan pháp lý hoặc cơ quan quản lý Nhà nước tham gia vào công tác giám định và đưa ra các quy định.
- Đối thủ cạnh tranh: Những đối thủ có cùng phân khúc khách hàng, cùng sản phẩm, cùng giá và có sức mạnh cạnh tranh trên cùng phân khúc thị trường của Phát Đạt.
- Cơ quan báo chí truyền thông: Cơ quan báo chí truyền thông là cơ quan hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông.

CƠ CHẾ THAM VẤN CÁC BÊN LIÊN QUAN, MỐI QUAN TÂM CHÍNH CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ PHẢN HỒI CỦA PHÁT ĐẠT



- Với phương châm minh bạch trong mọi hoạt động cũng như các mối quan hệ, Phát Đạt đã và đang chủ động xây dựng các mối quan hệ bền vững đối với các bên liên quan dựa trên các giá trị ***"Tôn trọng – Lắng nghe – Hợp tác - Phát triển"*** nhằm mang lại sự thịnh vượng lâu dài cho tất cả các bên. Ý kiến phản hồi của các bên liên quan là cơ là cơ sở để Phát Đạt nhìn nhận, xác định thêm các giải pháp hữu ích cho chiến lược phát triển bền vững. Vì vậy, các ý kiến phản hồi của các bên liên quan đều được Phát Đạt tiếp nhận và xử lý kịp thời, công khai và hợp tình hợp lý.
- Các ý kiến phản hồi của các bên liên quan được người phụ trách lĩnh vực và các Phòng/Ban liên quan tiếp nhận đồng thời và sau đó được phân tích, xử lý bởi các Phòng/Ban liên quan. Ý kiến đánh giá về phản hồi của các bên liên quan được chuyển đến BĐH/HĐQT thông qua các báo cáo, các cuộc họp thảo luận/trao đổi. Những phản hồi phù hợp được người phụ trách lĩnh vực chuyển thành các chỉ đạo, biện pháp và được tổ chức thực hiện ngay sau đó. Các phản hồi khác chưa thực hiện được thì Phát Đạt sẽ thông báo lại với bên liên quan để tiếp tục trao đổi, thảo luận. Rất nhiều ý kiến phản hồi của các bên liên quan đã góp phần thay đổi kế hoạch, biện pháp thực hiện của Công ty trong tiến trình hoạt động kinh doanh và giảm thiểu chi phí kinh doanh và gia tăng mức độ tuân thủ pháp luật của Công ty.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

1 KHÁCH HÀNG

Cách tiếp cận

- Tiếp nhận thông tin và các vấn đề trực tiếp bằng những cuộc gặp mặt trực tiếp hoặc tiếp nhận thông tin qua mạng xã hộ và hộp thư điện tử info@phatdat.com.
- Tổ chức giao lưu, gặp gỡ khách hàng thông qua các sự kiện bán hàng, chương trình tri ân khách hàng, hội nghị khách hàng…
- Gửi các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

- Giá cả hợp lý
- Chất lượng và dịch vụ
- Mức độ hài lòng của khách hàng
- Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên
- Trách nhiệm sản phẩm
- Chính sách bán hàng
- Chính sách hậu bán hàng

Phản hồi của Phát Đạt

- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích người tiêu dùng và lợi ích doanh nghiệp;…
- Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Mỗi cán bộ nhân viên phải quan tâm, lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu của khách hàng trong suốt quá trình tương tác.
- Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách hấp dẫn sau bán hàng.
- Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.

2 ĐỐI TÁC

Cách tiếp cận

- Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, tiếp nhận và giải quyết thắc mắc qua email, điện thoại, fax,..
- Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, các vấn đề liên quan đến đầu tư dự án, phát triển bền vững cùng xã hội, cộng đồng.
- Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

- Kết quả kinh doanh
- Khả năng và thái độ hợp tác
- Sự tôn trọng lợi ích của các bên
- Hiệu quả hợp tác
- An toàn, sức khỏe và môi trường
- Bảo mật thông tin

Phản hồi của Phát Đạt

- Lựa chọn nhà cung ứng một cách công bằng dựa trên hồ sơ về chất lượng, khả năng kỹ thuật, kinh nghiệm trong quá khứ,…
- Không tiết lộ thông tin mật của nhà cung ứng cho đối thủ cạnh tranh của họ.
- Thẳng thắn đối thoại, phát huy mặt tích cực, hạn chế các tiêu cực, hướng đến xây dựng mối quan hệ song phương lâu dài, có lợi cho tất cả các bên.

3 CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Cách tiếp cận

- Gặp gỡ trực tiếp định kỳ hàng tháng, quý và theo yêu cầu.
- Tiếp nhận vấn đề và xử lý thắc mắc thông qua email, điện thoại, fax,…
- Tổ chức Đại hội cổ đông, các cuộc họp định kỳ và bất thường.
- Công bố báo cáo tài chính chi tiết trên các phương tiện truyền thông đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
- Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

- Kết quả kinh doanh của Công ty
- Tình hình và hiệu quả hoạt động
- Định hướng, chiến lược phát triển
- Quản trị rủi ro
- Thông tin minh bạch
- Bảo mật thông tin

Phản hồi của Phát Đạt

- Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Tập đoàn trong các giai đoạn tiếp theo như: Thực hiện Bản tin định kỳ; tổ chức các cuộc họp thường niên và bất thường; các chương trình hội nghị khách hàng; tham gia gặp gỡ, trao đổi với các nhà đầu tư trong và ngoài nước;…
- Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi nhà đầu tư.
- Không tùy tiện tiết lộ thông tin của nhà đầu tư, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.

4 NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cách tiếp cận

- Khảo sát, lắng nghe, tiếp nhận ý kiến của nhân viên về môi trường làm việc, các chính sách về chế độ làm việc, phúc lợi, lương thưởng, văn hóa,… của Công ty một cách trực tiếp và gián tiếp.
- Tổ chức các chương trình đối thoại, trao đổi định kỳ hàng tháng với người lao động.
- Tổ chức các sự kiện, hoạt động, xây dựng đội nhóm vào các dịp quan trọng của Công ty như kỷ niệm ngày thành lập, lễ, Tết …

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

- Chính sách đãi ngộ của Công ty
- Cơ hội thăng tiến
- An toàn lao động
- Môi trường làm việc
- Mối quan hệ đồng nghiệp
- Mối quan hệ quản lý – lao động

Phản hồi của Phát Đạt

- Định kỳ hằng năm Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên
- Chính sách giữ chân nhân tài.
- Các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên.
- Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh.
- Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên.
- Quản trị trên cơ sở tôn trọng người lao động bao gồm tôn trọng quyết định, mong muốn, nguyện vọng, quyền tự do và các quyền hợp pháp khác của người lao động.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

5 CỘNG ĐỒNG

Cách tiếp cận

» Tham gia các chương trình, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền.

» Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp qua các kênh truyền thông chính thống đến cộng đồng.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

» Vấn đề công ăn việc làm.

» Đóng góp gì cho cộng đồng.

» Tình cảm, trách nhiệm đối với cộng đồng.

» Tác động trực tiếp và gián tiếp của Công ty đến môi trường trong quá trình hoạt động.

Phản hồi của Phát Đạt

» Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô.

» Khẳng định tinh thần làm việc với tất cả lương tâm và trách nhiệm sao cho vừa bảo vệ được môi trường vừa tạo được sự tăng trưởng cho xã hội, đất nước.

» Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện và tài trợ, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng ngày một phát triển.

6 CHÍNH PHỦ

Cách tiếp cận

» Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành bất động sản, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức.

» Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án.

» Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

» Việc tuân thủ pháp luật của Công ty.

» Khó khăn mà Công ty gặp phải trong quá trình thực thi các chính sách, quy định của pháp luật.

» Xu hướng chung của thị trường và xu hướng ngành.

» Thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh một cách có trách nhiệm với khách hàng, xã hội và môi trường.

Phản hồi của Phát Đạt

» Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của Chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường.

» Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.

7 ĐỐI THỦ CẠNH TRANH

Cách tiếp cận

» Gặp gỡ, chia sẻ với các đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của các hiệp hội xây dựng, bất động sản, các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư quan tâm đến ngành bất động sản do HoSE tổ chức.

» Duy trì quan hệ cá nhân giữa lãnh đạo doanh nghiệp với lãnh đạo các đối thủ cạnh tranh.

» Tổng hợp các thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua các tin tức từ các kênh truyền thông chính thống.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

» Quy tắc ứng xử với đối thủ cạnh tranh.

» Cạnh tranh lành mạnh.

» Tuân thủ luật chống độc quyền, cạnh tranh.

Phản hồi của Phát Đạt

» Hòa hợp với đối thủ cạnh tranh bằng tất cả thiện chí và không ngừng học hỏi từ những thành công của họ.

» Không nói xấu hoặc có hành động phá hoại Công ty đối thủ, đồng thời công nhận những thành công và tôn trọng lợi ích của họ trên cơ sở "Công ty tốt nhất là Công ty chiến thắng".

» Cam kết cạnh tranh công bằng, không thông đồng hoặc có các hoạt động gây ảnh hưởng đến giá cả thị trường, không tiếp nhận những thông tin có thể là bí mật về đối thủ cạnh tranh.

» Linh hoạt ứng phó trước sự cạnh tranh gay gắt, nhất quán với nguyên tắc kinh doanh trung thực, lấy chất lượng, uy tín và thương hiệu đặt lên hàng đầu. Tôn trọng và tuân thủ luật chống độc quyền, luật cạnh tranh, đảm bảo sự cạnh tranh lành mạnh, tự do và cởi mở.

8 CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG

Cách tiếp cận

» Gửi thông cáo báo chí, họp báo.

» Trả lời phỏng vấn các cơ quan báo đài trên các phương tiện thông tin đại chúng.

» Cập nhật thường xuyên các thông tin quan trọng trên website Công ty, mạng xã hội.

» Phối hợp thực hiện nhiều chương trình truyền hình và công bố thông tin trên báo đài chính thống về những sự kiện nổi bật sắp tới.

Các mối quan tâm chính của các bên liên quan

» Kết quả kinh doanh.

» Chiến lược phát triển của Công ty.

» Tính chính xác của thông tin.

» Tính chủ động trong việc cung cấp thông tin.

Phản hồi của Phát Đạt

» Xây dựng mối quan hệ tốt với các cơ quan truyền thông, báo chí, truyền hình trên nguyên tắc bình đẳng, minh bạch và hợp pháp.

» Các thông điệp, thông tin cung cấp luôn đảm bảo tính chính xác, rõ ràng, đầy đủ và khách quan, giúp báo chí có thông tin chính xác về tình hình hoạt động của Công ty.

» Bình tĩnh xử lý các sự cố truyền thông với thái độ cầu thị, phát ngôn khéo léo và chuẩn mực trước những phản đối và cáo buộc.

THÔNG LỆ BÁO CÁO

"PHÁT ĐẠT XÁC ĐỊNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG LÀ MỘT PHẦN KHÔNG THỂ THIẾU TRONG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH CỦA CÔNG TY. VÌ VẬY, NĂM 2017, BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC TRÌNH BÀY TÍCH HỢP TRONG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CỦA PHÁT ĐẠT NHẰM ĐÁNH GIÁ CÁC TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC CỦA CÔNG TY ĐỐI VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG MỘT CÁCH CÔNG BẰNG VÀ HỢP LÝ. TỪ ĐÓ ĐƯA RA CÁC CHIẾN LƯỢC CHO KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA PHÁT ĐẠT TRONG GIAI ĐOẠN TIẾP THEO."

TIÊU CHUẨN BÁO CÁO

Báo cáo được lập theo Bộ tiêu chuẩn GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế phiên bản mới nhất hiện nay về báo cáo phát triển bền vững đang được áp dụng tại nhiều quốc gia trên thế giới. Các lĩnh vực trọng yếu sau khi được xác định dựa trên đánh giá kết hợp giữa mức độ quan tâm của các bên liên quan và tác động của chúng tới Phát Đạt, được chúng tôi công bố trong báo cáo này theo hướng cốt lõi. Ngoài ra, chúng tôi còn tham khảo Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, IFC và Thông tư 155/2015/TT-BTC nhằm thực hiện báo cáo một cách thuận tiện, chuẩn mực, minh bạch và hiệu quả hơn.

PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Báo cáo này được lập cho phạm vi hoạt động của:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, bao gồm hoạt động của Văn phòng chính và 03 chi nhánh, cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt – Văn phòng chính.
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt – Chi nhánh Quảng Ngãi.
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt – Chi nhánh Phú Thuận.
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt – Chi nhánh Quận 5.
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Đạt: Là Công ty con của Công ty Phát Đạt (Công ty Phát Đạt nắm giữ 100% vốn).

CHU KỲ BÁO CÁO

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2017, bắt đầu từ ngày 01/01/2017 và kết thúc ngày 31/12/2017. Bắt đầu từ năm 2017, Phát Đạt sẽ thực hiện báo cáo phát triển bền vững định kỳ hằng năm và công bố cùng Báo cáo thường niên Phát Đạt.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nhằm thực hiện báo cáo tốt hơn nữa, chúng tôi rất mong nhận được ý kiến góp ý của các bên liên quan cũng như các bên quan tâm về các vấn đề liên quan đến báo cáo chúng tôi đã thực hiện. Mọi đóng góp quý báu của quý vị vui lòng gửi đến địa chỉ:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Địa chỉ: Số 422 Đường Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

Webiste: www.phatdat.com.vn

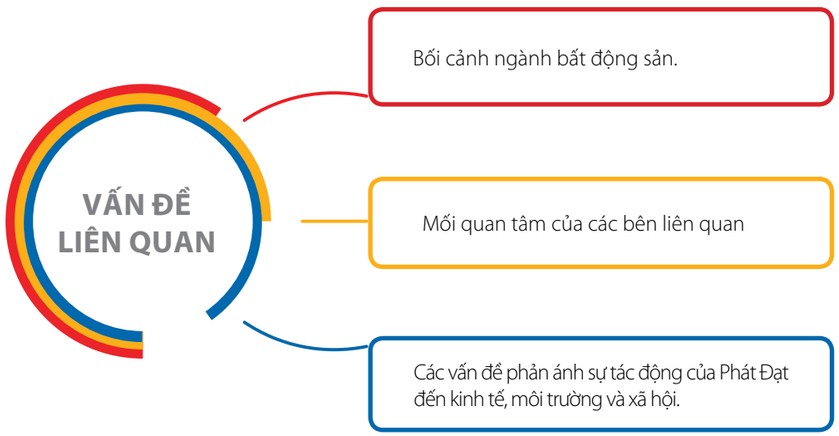
Điện thoại: (028) 3773 2222

Fax: (028) 3773 8908

XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

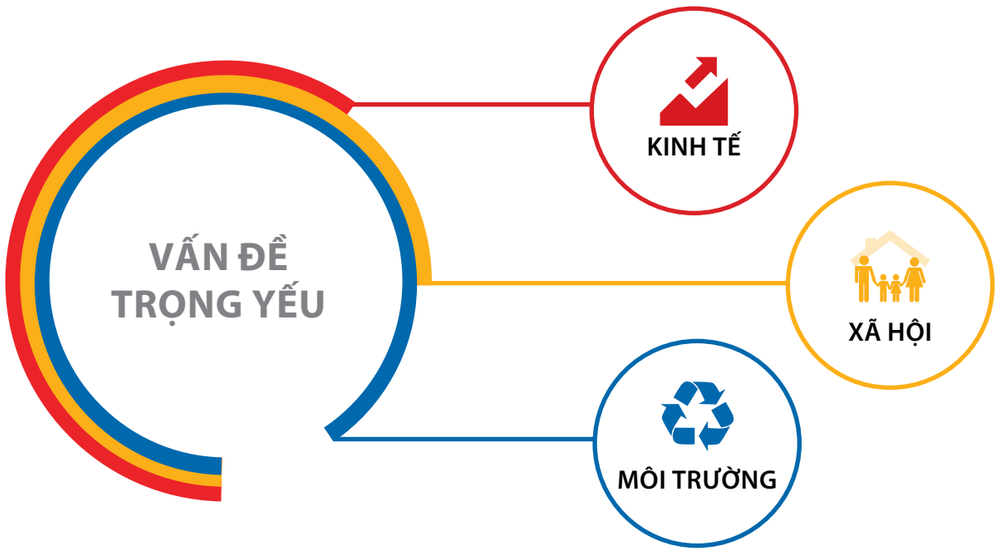
XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

Phát Đạt xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:



XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Phát Đạt đưa ra đánh giá mức độ quan trọng của các vấn đề liên quan để đưa ra các vấn đề trọng yếu như sau:



Chỉ tiêu	Các vấn đề trọng yếu	Mức độ trọng yếu đối với các bên liên quan	Mức độ trọng yếu đối với Phát Đạt
Kinh Tế	Hiệu quả hoạt động kinh tế	9	9
	Quản trị doanh nghiệp theo hướng bền vững	9	9
	Phát triển thị trường	7	7
	Đa dạng hóa và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ	9	9
	Phát triển kinh tế địa phương	7	7
Xã hội	Việc làm	8	8
	An toàn sức khỏe và nghề nghiệp	9	9
	Đào tạo và phát triển	7	9
	Đa dạng và bình đẳng	7	7
	Mối quan hệ quản lý – người lao động	8	9
	Không sử dụng lao động trẻ em và lao động cưỡng bức	9	9
	Chống tham nhũng	8	8
	Chống cạnh tranh không lành mạnh	8	8
	Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	8	8
	Trách nhiệm đối với sản phẩm	9	9
	Sự tôn trọng lợi ích các bên liên quan	8	8
	Môi trường làm việc	8	8
Môi trường	Sử dụng hiệu quả nguồn nước và năng lượng	8	8
	Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường	7	7
	Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường	7	7

CÁC VẤN ĐỀ VỀ KINH TẾ

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động kinh tế của Phát Đạt trong năm 2017 được thể hiện qua bảng sau:

TT	Nội dung	Doanh thu
I.	**Giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra**	**1.524.459.000.000**
1	Doanh thu bán hàng từ các dự án	1.322.265.000.000
2	Doanh thu tư vấn quản lý dự án Millennium	12.000.000.000
3	Doanh thu từ hợp tác đầu tư dự án 239 CMT8	180.000.000.000
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính và các dịch vụ khác	10.194.000.000
II.	**Giá trị kinh tế phân bổ**	**1.084.580.000.000**
1	Chi phí hoạt động	925.013.000.000
2	Chi phí lương và phúc lợi của nhân viên	43.894.000.000
3	Các khoản thanh toán cho nhà cung cấp vốn	639.000.000
4	Các khoản nộp ngân sách Nhà nước	110.988.000.000
5	Chi phí đầu tư cho cộng đồng	4.046.000.000
III.	**Giá trị kinh tế chưa phân phối**	**439.879.000.000**

Giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra trong năm 2017 là 1.524,46 tỷ đồng, trong đó đóng góp chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh sản phẩm dự án The EverRich Infinity mang lại giá trị kinh tế lên tới 1.457 tỷ đồng.

Giá trị kinh tế chưa phân phối năm 2016 còn lại là 54,147 tỷ đồng cùng với đóng góp của năm 2017 tạo ra giá trị kinh tế chưa phân phối lên tới 492,578 tỷ đồng.

SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ mức lương khởi điểm theo giới tính so với mức lương tối thiểu của vùng

Mức lương khởi điểm bình quân của Nam (tính bình quân lương khởi điểm cho các vị trí tuyển dụng năm 2017) đạt 18.500.000 đồng, cao hơn mức lương tối thiểu vùng (4.012.000 đồng) là 462%.

Mức lương khởi điểm bình quân của Nữ (tính bình quân lương khởi điểm cho các vị trí tuyển dụng năm 2017) đạt 13.000.000 đồng, cao hơn mức lương tối thiểu vùng (4.012.000 đồng) là 325%.

CHỐNG THAM NHŨNG

1 Nhận diện rủi ro liên quan đến tham nhũng

Thông qua việc đánh giá, Phát Đạt đã nhận diện những rủi ro trọng yếu liên quan đến tham nhũng trong các hoạt động sau:

» Giải phóng mặt bằng và đền bù đất đai, nhà cửa.

» Đấu thầu chọn lựa các nhà cung cấp dịch vụ, các nhà thầu thi công.

» Quản lý các nhà thầu trong tiến trình cung cấp dịch vụ, thi công.

» Phân phối các sản phẩm của Công ty đến khách hàng.

Từ việc đánh giá này, Phát Đạt có thể xác định trước nguy cơ xảy ra các vụ việc tham nhũng trong Công ty và liên quan đến Công ty, giúp Công ty ngày càng hoàn thiện chính sách và quy trình để phòng chống tham nhũng.

2 Truyền thông và đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng

Trong các buổi gặp mặt định kỳ hàng tháng, Phát Đạt luôn nhắc nhở người lao động về chống hối lộ và tham nhũng. Ở Phát Đạt, 100% nhân viên được truyền thông về các quy định của Công ty liên quan đến việc nhận hối lộ, tham nhũng. Việc truyền đạt này giúp xây dựng nhận thức và năng lực cần thiết cho CBNV trong việc phòng chống tham nhũng.

Phát Đạt có các quy định liên quan đến hối lộ và hình thức xử lý vi phạm luôn được quy định rõ ràng trong điều khoản hợp đồng với các đối tác kinh doanh.
Nhờ các hoạt động trên, năm 2017, ở Phát Đạt không xảy ra các vụ việc tham nhũng nào.

CÁC VẤN ĐỀ VỀ KINH TẾ (tiếp theo)

HÀNH VI CHỐNG CẠNH TRANH

Phát Đạt cam kết cạnh tranh lành mạnh dựa trên chất lượng sản phẩm và giá cả, không có những hành động nói xấu đối thủ hay tung tin không tốt về sản phẩm của đối thủ.

Phát Đạt cũng xem xét một cách kỹ lưỡng các thông điệp truyền thông, tiếp thị của đối thủ để phát hiện kịp thời hành vi cạnh tranh không lành mạnh từ đối thủ (nếu có).

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI SẢN PHẨM

Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng một cách tuyệt đối, Phát Đạt luôn chú trọng kiểm tra chất lượng sản phẩm từ khi bắt đầu triển khai dự án cho tới khi bàn giao. Kiểm tra chất lượng sản phẩm của Phát Đạt được tóm tắt qua quy trình bốn bước như sau:

1 Kiểm tra chất lượng đầu vào

- Kiểm tra bản vẽ thiết kế thi công.
- Kiểm tra, kiểm soát toàn bộ vật liệu sử dụng.
- Triển khai làm mẫu sản phẩm.

2 Kiểm tra chất lượng trong quá trình xây lắp

- Phê duyệt biện pháp thi công.
- Giám sát chất lượng trong suốt quá trình xây lắp.
- Kiểm tra, thử nghiệm, nghiệm thu từng công tác xây lắp.
- Kiểm tra chất lượng thông qua công tác giám sát tác giả & kiểm soát chất lượng của các cơ quan như: Cơ quan PCCC, Thanh tra xây dựng, Đơn vị kiểm định,…

3 Kiểm tra chất lượng sản phẩm hoàn thành

- Vận hành chạy thử liên động không tải và liên động có tải cho tất cả các hệ thống.
- Mời các cơ quan quản lý chất lượng Nhà nước kiểm tra, nghiệm thu cấp phép đưa vào sử dụng.
- Mời khách hàng lên kiểm tra đối chứng giữa sản phẩm thật với sản phẩm mẫu (nếu có cam kết sản phẩm mẫu).

4 Bàn giao sản phẩm

- Lập hội đồng kiểm tra, nghiệm thu chất lượng sản phẩm bao gồm: Chủ đầu tư, Ban QLTN, Đơn vị Tư vấn, Nhà thầu để kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao cho khách hàng.
- Mời khách hàng lên nhận bàn giao sản phẩm trực tiếp tại hiện trường, ghi nhận các ý kiến của Khách hàng về các tồn tại và sửa chữa (nếu có).

BÁO CÁO CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG

GIẢI PHÁP XANH CHO MÔI TRƯỜNG

"NHẰM GÓP PHẦN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG XANH SẠCH, TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ VẬN HÀNH DỰ ÁN, PHÁT ĐẠT LUÔN QUAN TÂM ĐẾN CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ NHẰM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG TẠI KHU VỰC. BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ ĐƯỢC HÌNH THÀNH TỪ SỚM NHẰM QUẢN LÝ VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA TÒA NHÀ NHƯ: AN NINH TRẬT TỰ, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH, HỆ THỐNG KỸ THUẬT VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH, GIÁM SÁT CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU NHƯ VẬN HÀNH THƯỜNG XUYÊN TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ VIỆC THU GOM VÀ HỢP ĐỒNG VỚI CÁC ĐƠN VỊ CHỨC NĂNG THU GOM RÁC, QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ XUNG QUANH, ĐỒNG THỜI ỨNG DỤNG THAY ĐỔI VỀ CÔNG NGHỆ, VẬT LIỆU XÂY DỰNG NHẰM TẠO DỰNG NHỮNG KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO CHO NGƯỜI DÂN VÀ CAM KẾT CHUNG TAY VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỂ XÂY DỰNG MỘT MÔI TRƯỜNG XANH SẠCH, AN TOÀN VÀ BỀN VỮNG CHO THẾ HỆ TƯƠNG LAI."

CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

"TRONG XU THẾ TOÀN CẦU HÓA VỀ CÔNG NGHỆ XANH, PHÁT ĐẠT ĐẶC BIỆT CHÚ TRỌNG VIỆC ỨNG DỤNG CÁC GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ HIỆN ĐẠI, KHOA HỌC VÀO CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CĂN HỘ CAO CẤP MANG THƯƠNG HIỆU "THE EVERRICH" VÀ ÁP DỤNG CÁC VẬT LIỆU XÂY DỰNG TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG, THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG NHẰM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG, TĂNG TUỔI THỌ CÔNG TRÌNH, ĐỒNG THỜI GÓP PHẦN NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG."

NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN

Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước

- Khu vực quy hoạch nằm tại TP.HCM thuộc khu đô thị hóa.
- Hệ số dùng nước không điều hoà $K_{ngày} = 1,2$.
- Nhu cầu dùng nước cho Dự án sẽ được tính toán theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD, cụ thể như sau:
  - » Nhu cầu cấp nước sinh hoạt của cư dân: 200 lít/người/ngày.
  - » Nước cấp cho khu vực công cộng, dịch vụ: 10% lượng nước cấp sinh hoạt.
  - » Nước rửa đường, sàn để xe: 0,5 lít/m²/ngày.
  - » Nước tưới cây, vườn hoa: 3 lít/m²/ngày.
  - » Nước bổ sung hồ bơi: 10% thể tích hồ bơi.
  - » Nước dự phòng, rò rỉ: 10% tổng các loại nước trên.
- Trong thực tế, với hiện trạng dân số, phong tục tập quán của Việt Nam cũng như hiện trạng tại các công trình đã đi vào hoạt động, số dân trong các hộ thường trung bình từ 4 người/hộ 2 phòng ngủ, 2 người căn hộ 1 phòng ngủ, vì vậy, dự báo lượng nước cần được cấp khi đi vào hoạt động ổn định như sau:

Bảng dữ liệu: Dự báo lượng nước cấp tối đa của 01 dự án

STT	MỤC ĐÍCH DÙNG NƯỚC	TIÊU CHUẨN	ĐƠN VỊ TÍNH	QUY MÔ	LƯU LƯỢNG (M³/NGÀY)
1	Nước cấp cho căn hộ: 653 căn x 4 người/căn	200	1/người/ngày	2.612 người	522,4
2	Nước cấp cho căn hộ văn phòng: 404 căn x 2 người/căn	200	1/người/ngày	1.616 người	323,2
3	Nước cấp cho thương mại, dịch vụ	-	-	10% nước cấp sinh hoạt	84,6
4	Nước tưới cây	3	lít/m²/ngày	2.000	6,0
5	Nước rửa đường	0,5	lít/m²/ngày	1.651,3	0,83
6	Nước bổ sung cho hồ bơi	(Lượng nước bổ sung cho hồ bơi tính bằng 10% thể tích hồ)			48,7
7	Nước dự phòng	10% tổng lượng nước sử dụng			98,6
	Tổng nhu cầu dùng nước				**1.084,3**

CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

Trong quá trình hoạt động đầu tư phát triển dự án, Phát Đạt xác định khi Dự án đi vào hoạt động sẽ gây ra một số tác động đến môi trường. Các nguồn gây tác động liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải được tóm tắt rõ như sau:

CÁC TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

HOẠT ĐỘNG	NGUỒN GÂY TÁC ĐỘNG	ĐỐI TƯỢNG BỊ TÁC ĐỘNG	PHẠM VI TÁC ĐỘNG		KHẢ NĂNG PHỤC HỒI
			KHÔNG GIAN	THỜI GIAN	
Hoạt động của cư dân sinh sống tại khu cao ốc và hoạt động của khu dịch vụ, thương mại	Hoạt động đun nấu của mỗi gia đình	Chất lượng môi trường không khí từ việc đốt gas (LGP) để đun nấu.	Trong phạm vi căn hộ của mỗi gia đình	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Cao
	Nước thải sinh hoạt	Vệ sinh môi trường và hệ thống thoát nước của khu vực	Trong Dự án và khu vực xung quanh	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Trung bình
	Chất thải rắn	Chất lượng môi trường không khí Mỹ quan trong khu vực Môi trường đất	Khu vực tập trung rác	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Trung bình
	Phương tiện đi lại (xe gắn máy, xe ô tô)	Chất lượng môi trường không khí. Giao thông của khu vực	Khu vực tầng hầm, khu vực xung quanh Dự án	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Cao
	Hệ thống máy điều hòa nhiệt độ	Ô nhiễm nhiệt	Trong khu vực Dự án	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Cao
Hoạt động của máy phát điện dự phòng	Máy phát điện	Chất lượng môi trường không khí Tiếng ồn và độ rung	Khu vực tầng hầm, khu vực xung quanh Dự án	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án, gián đoạn và không liên tục	Cao
Hoạt động của hệ thống thoát nước và trạm xử lý nước thải	Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt	Chất lượng môi trường không khí Hệ thống thoát nước khu vực	Trong khu vực Dự án	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Trung bình
Sự cố	Cháy nổ	Tài sản trong Dự án Tính mạng con người	Trong Dự án và khu vực lân cận	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Trung bình
	Sự cố trạm xử lý nước thải	Hệ thống thoát nước khu vực Chất lượng nước thải sau khi xử lý Ngập úng và vệ sinh môi trường xung quanh	Trong Dự án và khu vực lân cận	Trong suốt thời gian hoạt động của Dự án	Trung bình

CÁC NGUỒN TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHẤT THẢI TRONG QUÁ TRÌNH VẬN HÀNH TÒA NHÀ

- Các tác động do khí thải phát sinh từ hoạt động đun nấu từ các căn hộ

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG Ô NHIỄM (kg/tháng)		TẢI LƯỢNG Ô NHIỄM (kg/ngày)	
	LPG butan	LPG propan	LPG butan	LPG propan
NO_x	31,41	33,50	1,05	1,12
CO	4,36	4,34	0,15	0,14
CO_2	30.708,48	29.559,00	1.023,62	985,30
TOC	1,22	1,18	0,04	0,04

Tải lượng các chất ô nhiễm từ việc đun nấu của các hộ gia đình

» **Ghi chú:** Tải lượng ô nhiễm (kg/tháng) = Hệ số ô nhiễm (kg/1000l) x lượng gas sử dụng (lít/tháng).

» **Nhận xét:** CO_2 là chất ô nhiễm được tạo thành với tải lượng lớn nhất khi LPG bị đốt cháy. Tải lượng các chất ô nhiễm còn lại như NOx, CO và TOC thấp. Tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ việc đốt cháy LPG vẫn thấp hơn nhiều so với đốt các nhiên liệu truyền thống trong nấu nướng như củi, than, dầu. Do đó, LPG được xem là nhiên liệu sạch trong hoạt động nấu nướng hiện nay của người dân.

- Tác động từ phát sinh nước thải

» Nước thải sinh hoạt hàng ngày

» Nước mưa chảy tràn

- Tác động từ sự phát sinh chất thải rắn

» Chất thải rắn sinh hoạt

» Chất thải nguy hại

- Tác động từ ô nhiễm nhiệt từ hệ thống điều hòa nhiệt độ
- Tác động phát sinh từ các hoạt động của phương tiện giao thông nội bộ trong tòa nhà gây ra, như ô nhiễm khí thải từ xe máy, xe hơi, các loại phương tiện giao thông khác…

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG Ô NHIỄM TRUNG BÌNH NGÀY (G/NGÀY)	NỒNG ĐỘ TRUNG BÌNH (MG/M^3)	NỒNG ĐỘ MÔI TRƯỜNG NỀN (MG/M^3)	NỒNG ĐỘ TÍNH TOÁN (MG/M^3)	QCVN (MG/M^3)
NO_x	9,92	0,56	81,0	81,56	200 (*)
CO	198,35	11,28	5000,0	5011,28	30.000 (*)
THC	19,53	1,11	-	1,11	1.500 (**)
NH_3	2,79	0,16	-	0,16	200 (**)

Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải phát sinh từ hoạt động của phương tiện xe ô tô ra vào khu vực Dự án

» **Ghi chú:**
(*) QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

(**) QCVN 06:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

Nồng độ các chất ô nhiễm gây ra bởi các phương tiện xe ô tô ra vào khu vực Dự án đều nằm trong mức tiêu chuẩn cho phép của QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 06:2009/BTNMT áp dụng cho chất lượng môi trường không khí xung quanh. Trong điều kiện có gió pha loãng và phát tán khí thải giao thông, thì tác động của khí thải từ các phương tiện xe ô tô là nhỏ không đáng kể.

Lượng khí thải của các phương tiện giao thông này chỉ phát sinh vào thời điểm xe di chuyển vào và ra khỏi khu vực Dự án. Trong quá trình đậu tại khu vực quy định, xe không hoạt động nên không phát sinh khí thải làm ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí xung quanh.

CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ XANH CHO CÔNG TRÌNH

Ngay từ bước thiết kế công trình các dự án mà Phát Đạt phát triển, bộ phận kỹ thuật của Công ty đã quan tâm và khuyến khích các đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất các giải pháp công nghệ xanh và tư vấn sử dụng các vật liệu xây dựng mới có những tính năng vượt trội so với những loại vật liệu xây dựng thông thường. Do đó:

- Các hệ thống công trình của Phát Đạt đều được thiết kế áp dụng quy trình tính toán mức độ cách nhiệt của tường bao che và kính đáp ứng tiêu chuẩn quốc gia về công trình tiết kiệm năng lượng QCVN09/2013-BXD.
- Thiết kế giải pháp cửa kính phát xạ thấp low E, có tác dụng giảm sự truyền nhiệt từ ngoài vào trong giảm thiểu số lượng tia cực tím và hồng ngoại đi qua nhưng không làm giảm lượng ánh sáng truyền đi, nhờ đó tiết kiệm điện và chi phí sử dụng máy điều hòa cho cư dân của dự án.
- Thiết kế hệ thống nước nóng cho công trình theo hướng sử dụng năng lượng mặt trời, mang lại hiệu quả kinh tế và góp phần bảo vệ môi trường.
- Đối với dự án Westin Cam Ranh, The EverRich Infinity, Millennium, ... công tác thiết kế và triển khai dự án đang áp dụng các tiêu chí để đạt tiêu chuẩn kiến trúc Xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank. Toàn bộ các tiêu chí thuộc trách nhiệm của Công ty đã được thực hiện đầy đủ. Hiện tại bộ phận thiết kế đang xây dựng thông tin hướng dẫn khách hàng việc lắp đặt các thiết bị tiết kiệm điện và nước.
- Phương án thi công đặt hệ thống xử lý nước thải ở tầng hầm sâu của dự án là khu vực có không gian rộng, thông thoáng nên khả năng phát tán mùi hôi ra xung quanh không cao, không ảnh hưởng đến môi trường và dân cư trong khu vực xung quanh dự án.

GIẢI PHÁP VẬT LIỆU MỚI GÓP PHẦN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình thi công xây dựng, bên cạnh việc kết hợp chiến lược với các đối tác nhà thầu xây dựng có uy tín, như Coteccons, bộ phận kỹ thuật của Phát Đạt đã không ngừng tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới với mong muốn không chỉ tạo dựng nên những công trình có chất lượng bền vững, an toàn cho cư dân mà còn góp phần bảo vệ môi trường xanh, sạch. Cụ thể:

- Thay thế dần gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung… trong thi công vẫn đảm bảo độ an toàn kết cấu chịu lực và hiệu quả hơn trong công tác bảo vệ môi trường.
- Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ vụn tái chế, trầu mạt cưa… thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được Phát Đạt lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.
- Đưa vào công trình các loại đèn led thay thế cho đèn huỳnh quang, compact để đảm bảo chất lượng chiếu sáng trung thực, tự nhiên cho người sử dụng. Mặc dù chi phí đầu tư ban đầu các hệ thống đèn led cao hơn nhưng việc sử dụng loại đèn này tiết kiệm năng lượng điện đáng kể, giảm chi phí, giảm tác động xấu đến môi trường.
- Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng tiết kiệm điện.

TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

Với ý thức tuân thủ và nỗ lực bảo vệ môi trường xanh bền vững, năm 2017 Phát Đạt đã thực thi các biện pháp góp phần bảo vệ môi trường như đã nêu trên. Công ty đã tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của pháp luật về môi trường và không vi phạm bất cứ quy định nào về bảo vệ môi trường trong các hoạt động của Công ty.

CÁC VẤN ĐỀ VỀ XÃ HỘI

Phát Đạt xác định nhân lực là một trong những yếu tố then chốt tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty. Do đó, Công ty đã đề ra và thực hiện chiến lược đổi mới chính sách nhân sự, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng, xây dựng môi trường làm việc hấp dẫn, thân thiện giữa các cấp quản lý với nhân viên. Bộ Quy tắc ứng xử "Người Phát Đạt" cũng đã được Công ty xây dựng dựa trên quy tắc ứng xử văn minh, tuân thủ quy định quy chế của Công ty và tính tuân thủ pháp luật cao.

Với quan điểm "Không có cá nhân xây dựng Công ty mà cá nhân xây dựng tập thể và tập thể xây dựng Công ty", nên mỗi cá nhân là một yếu tố quan trọng được Công ty coi trọng, không phân biệt vị trí, độ tuổi, giới tính, tôn giáo… Tất cả mọi người đều có quyền lợi bình đẳng, được phân công trách nhiệm rõ ràng và được hưởng những phúc lợi xứng đáng từ kết quả công việc, đều được rèn luyện để phát triển sự nghiệp cùng với sự phát triển bền vững của Phát Đạt.

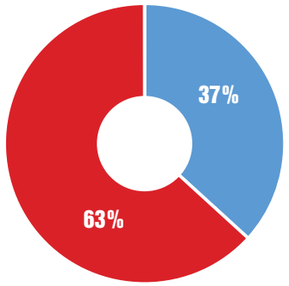
VIỆC LÀM

SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN THUÊ MỚI VÀ TỶ LỆ THÔI VIỆC

Tổng số lượng và tỷ lệ nhân viên thuê mới trong 2017, theo nhóm tuổi (dưới 30, 30-50 và trên 50), theo giới tính và khu vực (Bắc, Trung, Nam); Tổng số lượng và tỷ lệ thôi việc trong 2017, theo nhóm tuổi, theo giới tính và khu vực.

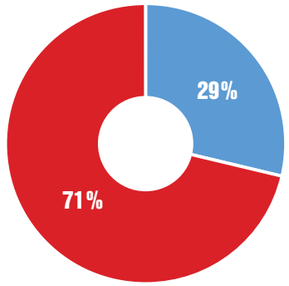
TUYỂN MỚI: 87 NGƯỜI, TRONG ĐÓ:

NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



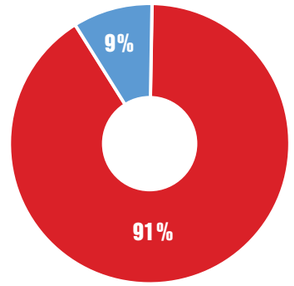
- Nữ: 32 người
- Nam: 55 người

NHÂN SỰ THEO NHÓM TUỔI



- Dưới 30 tuổi: 25 người
- Từ 30 - 50 tuổi: 62 người
- Trên 50 tuổi: 0 người

NHÂN SỰ THEO KHU VỰC

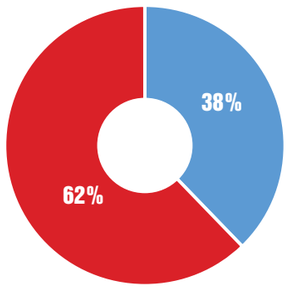


- Miền nam: 79 người
- Miền Trung: 8 người
- Miền Bắc: 0 người

Tổng số lượng và tỷ lệ nhân viên mới trong 2017

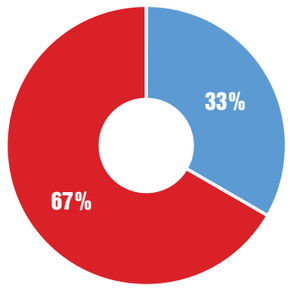
NHÂN SỰ THÔI VIỆC: 45 NGƯỜI TRONG ĐÓ CÓ 16 NHÂN SỰ TUYỂN MỚI TRONG NĂM 2017

NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



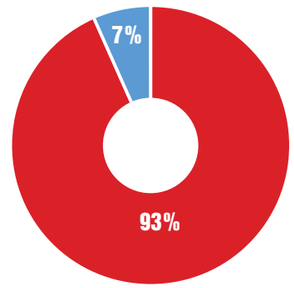
- Nữ: 17 người
- Nam: 28 người

NHÂN SỰ THEO NHÓM TUỔI



- Dưới 30 tuổi: 15 người
- Từ 30 - 50 tuổi: 30 người
- Trên 50 tuổi: 0 người

NHÂN SỰ THEO KHU VỰC



- Miền nam: 42 người
- Miền Trung: 3 người
- Miền Bắc: 0 người

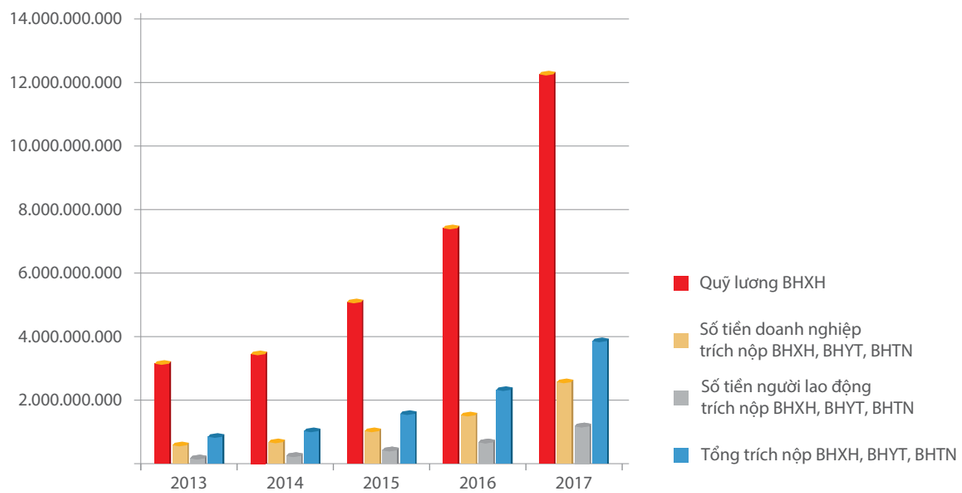
Tổng số lượng và tỷ lệ nhân viên thôi việc trong 2017

Tỷ lệ nhân sự mới tuyển thôi việc 16/87 = 18%. Tỷ lệ thôi việc: 45/165 = 27%

CÁC VẤN ĐỀ VỀ XÃ HỘI (tiếp theo)

PHÚC LỢI CUNG CẤP CHO NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN

Phát Đạt có chính sách lương thưởng, bảo hiểm, chăm sóc sức khỏe, nghỉ thai sản, quyền sở hữu cổ phiếu và các phúc lợi khác cho nhân viên toàn thời gian. Công ty đã mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý và bảo hiểm tai nạn kết hợp cho toàn thể người lao động. Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian của Phát Đạt được thể hiện qua biểu đồ sau:



Biểu đồ phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian

NGHỈ THAI SẢN

NỘI DUNG	SỐ LAO ĐỘNG (NGƯỜI)	TỶ LỆ (%)
Tổng số nhân viên được hưởng nghỉ thai sản	5	
Tổng số nhân viên đã nghỉ thai sản	5	
Tổng số nhân viên đã quay lại làm việc trong 2017 sau khi kết thúc nghỉ thai sản	1	Không tính được tỷ lệ do Người lao động nghỉ thai sản đang vẫn còn trong thời gian thai sản năm 2017.
Tổng số nhân viên được giữ lại 12 tháng sau khi quay lại làm việc		

- Tỷ lệ quay lại làm việc: 100%
- Tỷ lệ được giữ lại: 100%

AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

"HIỂU VÀ ĐÁNH GIÁ RẤT CAO CŨNG NHƯ CÓ QUY ĐỊNH VỀ PHÚC LỢI XỨNG ĐÁNG ĐỐI VỚI ĐÓNG GÓP CỦA MỖI CÁ NHÂN CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY, ĐỒNG THỜI ĐẢM BẢO MỌI QUYỀN LỢI, ĐIỀU KIỆN AN TOÀN LAO ĐỘNG, SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG QUÁ TRÌNH LÀM VIỆC TẠI CÔNG TY LÀ ƯU TIÊN HÀNG ĐẦU CỦA PHÁT ĐẠT."

CÁC BIỆN PHÁP AN TOÀN LAO ĐỘNG ĐƯỢC ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Thường xuyên tuyên truyền các biện pháp vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn lao động đến mọi người, nhằm giảm thiểu những nguy cơ bệnh tật nguy hại, xây dựng môi trường làm việc an an toàn. Vì vậy, năm 2017 đã không ghi nhận tình trạng bệnh nghề nghiệp xảy ra đối với người lao động tại Phát Đạt.

Bên cạnh đó, công tác Giáo dục đào tạo khác cũng được Công ty chú trọng thực hiện qua thực tế công việc, người thành thạo giỏi chuyên môn kèm cặp hướng dẫn cho người mới đảm bảo tính kế thừa và phát huy thế mạnh của Công ty.

SỰ ĐA DẠNG VÀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG

Công ty khuyến khích và luôn tạo cơ hội bình đẳng cho người lao động được rèn luyện và đào tạo, phát triển thăng tiến trong sự nghiệp. Thực tế ở Công ty nhiều cán bộ trẻ đã được rèn luyện và thăng tiến lên cấp Quản lý.

SỰ ĐA DẠNG CỦA CẤP QUẢN LÝ VÀ NHÂN VIÊN

Tỷ lệ phần trăm các cá nhân trong cấp quản lý của Công ty phân theo giới tính, nhóm tuổi: Xem Báo cáo ở Mục Tổ chức nhân sự ở trang 39 của Báo cáo thường niên Phát Đạt 2017.

KHÔNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

Phát Đạt cam kết không phân biệt đối xử trên cơ sở chủng tộc, màu da, giới tính, tôn giáo, quan điểm chính trị, nguồn gốc quốc gia hoặc xuất thân xã hội.

Năm 2017, ở Phát Đạt đã không xảy ra vụ việc phân biệt đối xử nào.

LAO ĐỘNG TRẺ EM VÀ LAO ĐỘNG CƯỠNG BỨC

Công ty không sử dụng lao động trẻ em và lao động cưỡng bức.

CỘNG ĐỒNG, ĐỊA PHƯƠNG

Năm 2017, Phát Đạt đã đóng góp 3.857.390.000 đồng tài trợ xây dựng các công trình phúc lợi xã hội, ủng hộ các quỹ khuyến học, quỹ ủng hộ người nghèo và các hoạt động từ thiện khác.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI

2
2 vụ việc

Tiêu Chí
Tổng giá trị bằng tiền của các khoản tiền phạt đáng kể

×
không có

Tiêu Chí
Tổng số hình phạt phi tiền tệ

×
không có

Tiêu Chí
Các vụ việc được đưa ra thông qua các cơ chế giải quyết tranh chấp

NĂM 2017, CÔNG TY BỊ PHẠT TIỀN 2 VỤ VIỆC

Năm 2017, Đoàn kiểm tra của Cục Thuế TP.HCM đã kiểm tra quyết toán tài chính năm 2016 tại Công ty. Sau khi kiểm tra, Đoàn đã loại trừ một số khoản chi phí như chi phí trích trước chưa đúng quy định, một số hóa đơn của các đối tác đã bỏ trốn và một số hóa đơn điện nước có giá trị trên 20 triệu đã thanh toán bằng tiền mặt… dẫn đến Công ty phải nộp bổ sung số tiền thuế là 382.044.972 đồng.

Vụ Thứ 2 - Thanh tra Xây dựng: Năm 2017, Thanh tra Bộ Xây dựng đã thanh tra việc thực hiện quy hoạch, quản lý chất lượng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản của Công ty và Công ty đã bị phạt vi phạm hành chánh với số tiền là 347.500.000 đồng

CÁC LĨNH VỰC KHÁC

Trong năm 2017, Công ty không phát sinh vụ việc nào liên quan đến tham nhũng và xung đột lợi ích. Công ty tuyệt đối không sử dụng lao động cưỡng bức, lao động trẻ em và luôn tuân thủ pháp luật về tiền lương mức đóng BHXH, BHYT và các chế độ khác cho nhân viên phù hợp với thị trường lao động.

TRANSCENDING

NÂNG TẦM VỊ THẾ

NĂM 2017 LÀ NĂM GHI NHẬN NHỮNG KẾT QUẢ VƯỢT BẬC CỦA PHÁT ĐẠT VỚI NHỮNG DỰ ÁN TÊN TUỔI HÀNG ĐẦU TẠI KHU VỰC PHÍA NAM. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ CỤ THỂ, QUỸ ĐẤT ĐẸP LÀ TIỀN ĐỀ THUẬN LỢI CHO MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG TRONG NHỮNG NĂM TIẾP THEO, HỨA HẸN SẼ NÂNG THƯƠNG HIỆU PHÁT ĐẠT LÊN MỘT TẦM CAO MỚI.

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là Công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N. 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60822566/19356218-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và Công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 9 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 142 đến trang 175, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Số tham chiếu: 60822566/19356218-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Đinh Minh Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3203-2015-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01 - DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.860.010.625.298**	**8.100.624.916.393**
110	I. Tiền	4	144.054.693.984	149.428.415.321
111	1. Tiền		144.054.693.984	149.428.415.321
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.578.903.070.849	590.825.286.269
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	236.287.708.511	412.465.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	690.230.052.651	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	656.526.367.981	11.558.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
140	III. Hàng tồn kho	8	6.089.786.830.966	7.356.019.345.496
141	1. Hàng tồn kho		6.089.786.830.966	7.356.019.345.496
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		47.266.029.499	4.351.869.307
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.355.117.576	2.563.360.239
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	35.849.517.006	40.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.061.394.917	1.788.469.068
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.088.844.517.292**	**901.725.127.368**
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.459.408.639.650	282.233.384.900
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	159.372.177.750	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.300.036.461.900	260.539.751.900
220	II. Tài sản cố định		8.058.761.804	6.620.584.999
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.760.319.809	2.294.923.234
222	Nguyên giá		8.527.551.925	7.517.162.925
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.767.232.116)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	5.298.441.995	4.325.661.765
228	Nguyên giá		7.028.037.476	5.778.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.729.595.481)	(1.452.375.711)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	187.656.326.218	189.226.845.262
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.007.944.054)	(437.425.010)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		66.911.660.005	61.122.822.743
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	66.911.660.005	61.122.822.743
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		345.228.665.217	345.550.287.768
252	1. Đầu tư vào Công ty liên kết	13	293.748.665.217	294.070.287.768
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	51.480.000.000	51.480.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.580.464.398	16.971.201.696
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	21.067.019.225	15.740.681.776
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	513.445.173	1.230.519.920
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.948.855.142.590	9.002.350.043.761

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B01 - DN/HN

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**7.121.973.655.093**	**6.598.553.026.310**
310	I. Nợ ngắn hạn		1.080.841.341.631	1.678.061.815.990
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	100.187.824.622	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	701.189.815.134	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	44.356.017.704	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động		3.703.172.029	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	100.108.893.586	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	71.095.134.376	21.574.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	21	47.196.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.004.065.046	8.681.781.478
330	II. Nợ dài hạn		6.041.132.313.462	4.920.491.210.320
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	-	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	6.041.132.313.462	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	21	-	2.807.288.002.150
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.826.881.487.497**	**2.403.797.017.451**
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.826.881.487.497	2.403.797.017.451
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.219.909.230.000*	*2.018.099.710.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		102.713.584.076	85.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		492.578.373.421	288.603.423.375
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*54.146.503.375*	*46.959.953.094*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay*		*438.431.870.046*	*241.643.470.281*
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.948.855.142.590	9.002.350.043.761

Võ Văn Giáp	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02 - DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.542.032.394.877	1.523.980.005.444
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(215.406.237.704)	(27.314.421.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(807.580.163.076)	(1.093.340.694.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		519.045.994.097	403.324.889.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	3.695.423.725	3.223.990.284
22	7. Chi phí tài chính		(878.810.109)	(2.378.387.948)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(638.810.109)*	*(1.995.666.333)*
24	8. Phần lỗ trong Công ty liên kết		(321.622.551)	(1.929.712.232)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(101.154.109.064)	(55.473.117.992)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(57.970.821.539)	(42.488.317.898)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		362.416.054.559	304.279.343.498
31	12. Thu nhập khác	28	194.137.535.123	646.192.514
32	13. Chi phí khác		(5.686.153.216)	(495.502.796)
40	14. Lợi nhuận khác		188.451.381.907	150.689.718
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		550.867.436.466	304.430.033.216
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(110.270.491.673)	(63.140.960.397)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(717.074.747)	1.230.519.920
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		439.879.870.046	242.519.592.739
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ		439.879.870.046	242.519.592.739
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.3	1.873	1.023
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.3	1.873	1.023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Võ Văn Giáp	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03 - DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		550.867.436.466	304.430.033.216
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	2.392.731.239	604.007.934
03	Các khoản dự phòng		255.263.000	2.721.553.965
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25	(3.679.904.844)	(168.687.362)
06	Chi phí lãi vay		638.810.109	1.995.666.333
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		550.474.335.970	309.582.574.086
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.335.377.357.404)	1.250.944.827.152
10	Tăng hàng tồn kho		(222.203.288.906)	(1.644.851.379.116)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.957.052.238.083	(61.385.359.002)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.118.094.786)	4.001.860.543
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.561.581.403.647)	(4.787.661.668)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.810.894.203)	(43.191.393.410)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.077.716.432)	(4.177.904.459)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.254.357.818.675	(193.864.435.874)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.945.421.449)	(79.997.479.035)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		3.679.904.844	168.687.362
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.265.516.605)	(79.828.791.673)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	613.720.352.150
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.258.349.398.407)	(121.552.883.338)
36	Cổ tức đã trả		(116.625.000)	(100.617.585.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(3.258.466.023.407)	391.549.883.312

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo) B03 - DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.373.721.337)	117.856.655.765
60	Tiền đầu năm		149.428.415.321	31.571.759.556
70	Tiền cuối năm	4	144.054.693.984	149.428.415.321

Võ Văn Giáp	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09 - DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới Bất động sản, định giá Bất động sản, sàn giao dịch Bất động sản và quản lý Bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 170 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 133).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có một (1) Công ty con là Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt"). Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con ("Nhóm Công ty").

Đầu tư Phát Đạt là một Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của Đầu tư Phát Đạt.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo) B09 - DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu Công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo) B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa Bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa Bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa Bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của Bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành Bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của Bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của Bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao Bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các Bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi Bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý Bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển từ Bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành Bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ Bất động sản đầu tư sang Bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ Bất động sản đầu tư sang Bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của Bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là Công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở Công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của Công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ Công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.13 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày đến hạn trong thông báo bàn giao căn hộ.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền được thu hồi từ hoặc dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các Công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới Bất động sản, định giá Bất động sản, sàn giao dịch Bất động sản và quản lý Bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	87.679.956	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	143.967.014.028	149.354.072.185
TỔNG CỘNG	**144.054.693.984**	**149.428.415.321**

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**236.287.708.511**	**412.465.279.126**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M")	60.000.000.000	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	48.744.884.500	66.160.800.000
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	37.899.663.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	26.400.000.000	13.200.000.000
Khác	63.243.161.011	148.104.479.126
Dài hạn	**159.372.177.750**	**21.693.633.000**
T.A.M	117.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	42.372.177.750	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	-	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
TỔNG CỘNG	**395.659.886.261**	**434.158.912.126**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
GIÁ TRỊ THUẦN	**391.518.827.967**	**430.273.116.832**
Trong đó:		
Phải thu các khách hàng khác	*213.466.746.390*	*414.217.842.255*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*178.052.081.577*	*16.055.274.577*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (TIẾP THEO)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.885.795.294	1.164.241.329
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	255.493.000	2.721.553.965
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(230.000)	-
Số cuối năm	4.141.058.294	3.885.795.294

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	174.340.420.229	158.031.883.438
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	68.237.428.763	-
Khác	24.652.203.659	12.655.262.421
TỔNG CỘNG	**690.230.052.651**	**170.687.145.859**

(*) Đây là các khoản ứng trước liên quan đến việc đầu tư và hợp tác xây dựng dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**656.526.367.981**	**11.558.656.578**
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") (i)	517.908.385.303	-
T.A.M	90.000.000.000	-
Khác	48.617.982.678	11.558.656.578
Dài hạn	**1.300.036.461.900**	**260.539.751.900**
Minh Hoàng (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	476.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iv)	126.400.000.000	125.000.000.000
T.A.M (v)	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	18.000.000.000	34.600.000.000
Khác	78.696.710.000	-
TỔNG CỘNG	**1.956.562.829.881**	**272.098.408.478**
Trong đó:		
Phải thu các khách hàng khác	*1.121.314.692.678*	*147.012.009.168*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*835.248.137.203*	*125.086.399.310*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

7. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(i) Đây là khoản Nhóm Công ty ứng trước để Phú Hưng thực hiện thanh lý các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án River City trước đây theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Nhóm Công ty và Phú Hưng ký ngày 26 tháng 4 năm 2016 và Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác ký ngày 10 tháng 4 năm 2017 (Thuyết minh số 8).

(ii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTKD số 01/2017/HĐHTKD/MH-PĐ với tổng giá trị là 628.822.606.040 VND với Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sàn thương mại và văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam ("Dự án Millennium"). Theo HĐHTKD, Nhóm Công ty đã thực hiện góp vốn với số tiền là 500.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên theo tỷ lệ vốn góp.

(iii) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/DAD-PĐ với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

a. Phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên.

b. Đoàn Ánh Dương cam kết sẽ thanh toán cho Nhóm Công ty một phần lợi nhuận mỗi năm là 20% trên phần vốn góp của Nhóm Công ty vào dự án.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTĐT này là 476.000.000.000 VND.

(iv) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển Dự án Millennium. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.

(v) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT và phụ lục có thời hạn 3 năm với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và Nhóm Công ty sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu và phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND.

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.089.306.979.559	7.355.602.811.224
Hàng hóa	479.851.407	416.534.272
TỔNG CỘNG	**6.089.786.830.966**	**7.356.019.345.496**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

8. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án Bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	4.290.528.718.898	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.545.661.117.204	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity (iii)	143.905.122.710	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè (iv)	42.375.766.621	225.501.716.621
Các dự án khác	66.836.254.126	46.910.863.636
TỔNG CỘNG	**6.089.306.979.559**	**7.355.602.811.224**

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam để bảo lãnh cho các khoản vay của các nhà đầu tư liên quan đến việc thực hiện các HĐHTĐT *(Thuyết minh số 20)*.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 253.791.707.190 VND (năm 2016: 707.457.961.891 VND).

Chi tiết của các dự án Bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

(i) Dự án The EverRich 2 (trước đây là dự án River City)

Dự án này tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng. Dự án này đã được xây dựng xong phần móng cọc cho khối nhà A, B, C, D và đang được thi công móng cọc cho khối nhà L.

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã lần lượt ký kết các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Phú Hưng liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Tuy nhiên, vào ngày 10 tháng 4 năm 2017, Nhóm Công ty đã lần lượt ký kết các Thỏa thuận chấm dứt các HĐHTKD này. Theo đó, các bên đã đồng ý chấm dứt các HĐHTKD đã ký kết trước đó và đang trong quá trình đàm phán để thực hiện các quyền và nghĩa vụ có liên quan của mỗi bên. Do vậy, các nghĩa vụ tài chính, nếu phát sinh, của Nhóm Công ty chưa được Ban Tổng Giám đốc ghi nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm (Thuyết minh số 31.2 và 32).

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án The EverRich 2. Theo đó, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (Thuyết minh số 20). Hiện tại, Nhóm Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Nhóm Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

8. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (bao gồm toàn bộ Khu căn hộ cao tầng, không bao gồm 15.000 m^2 Khu nhà ở thấp tầng). Theo đó, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (Thuyết minh số 20). Hiện tại, Nhóm Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Nhóm Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

(iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại Số 290, Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng theo hợp đồng mua bán.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Mua trong năm	1.010.389.000	-	1.010.389.000
Số cuối năm	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*2.135.834.294*	*2.966.637.720*	*5.102.472.014*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Khấu hao trong năm	(79.702.721)	(465.289.704)	(544.992.425)
Số cuối năm	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	82.363.642	2.212.559.592	2.294.923.234
Số cuối năm	1.013.049.921	1.747.269.888	2.760.319.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.059.556.440	718.481.036	5.778.037.476
Mua trong năm	-	1.250.000.000	1.250.000.000
Số cuối năm	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*718.481.036*	*718.481.036*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(733.894.675)	(718.481.036)	(1.452.375.711)
Hao mòn trong năm	(103.608.660)	(173.611.110)	(277.219.770)
Số cuối năm	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.325.661.765	-	4.325.661.765
Số cuối năm	4.222.053.105	1.076.388.890	5.298.441.995

(*) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(437.425.010)	(437.425.010)
Khấu hao trong năm	-	(1.570.519.044)	(1.570.519.044)
Số cuối năm	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	120.446.972.991	68.779.872.271	189.226.845.262
Số cuối năm	120.446.972.991	67.209.353.227	187.656.326.218

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Nhóm Công ty bao gồm:

i) quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại Số 131, Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và

ii) quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968, Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Khác	13.179.180.271	7.720.343.009
TỔNG CỘNG	**66.911.660.005**	**61.122.822.743**

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong năm là 3.103.804.813 VND (năm 2016: 3.110.491.567 VND).

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang ("Điền Gia Khang") (i)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh ("Điền Gia Khánh") (ii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (iii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Phú Hưng (iv)	49,90	(2.251.334.783)	49,90	(1.929.712.232)
TỔNG CỘNG		**293.748.665.217**		**294.070.287.768**

(i) Điền Gia Khang là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313294703 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Điền Gia Khang tọa lạc tại Số 271/7B, Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Điền Gia Khang là kinh doanh Bất động sản.

(ii) Điền Gia Khánh là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313428266 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Điền Gia Khánh tọa lạc tại Số 271/7B, Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Điền Gia Khánh là kinh doanh Bất động sản.

(iii) Phát Đạt Ánh Dương là Công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của Phát Đạt Ánh Dương tọa lạc tại Số 357-359 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phát Đạt Ánh Dương là kinh doanh Bất động sản.

(iv) Phú Hưng là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Phú Hưng tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh Bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào Phú Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Số dư cuối năm thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1201465247 do SKHĐT Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính trong năm hiện tại của CML là đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty sở hữu 19,8% cổ phần của CML.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quản lý căn hộ	11.711.809.547	-
Chi phí quảng cáo	4.871.306.448	286.785.006
Chi phí hoa hồng môi giới	3.801.263.949	14.495.820.399
Khác	682.639.281	958.076.371
TỔNG CỘNG	**21.067.019.225**	**15.740.681.776**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	86.545.894.373	1.271.436.250
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	-	73.167.379.721
Khác	13.641.930.249	22.570.412.584
TỔNG CỘNG	**100.187.824.622**	**97.009.228.555**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	701.189.815.134	566.586.623.102
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") (*)	*595.141.256.792*	-
Khác	*106.048.558.342*	*566.586.623.102*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	**701.189.815.134**	**616.586.623.102**

(*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư này thể hiện khoản tiền mà Big Gain đã ứng trước cho việc mua lại 196 căn hộ thuộc Block C của dự án The EverRich 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế TNDN	43.563.733.166	110.270.491.673	(111.537.968.354)	42.296.256.485
Thuế thu nhập cá nhân	5.123.812.400	6.702.535.743	(9.783.825.747)	2.042.522.396
Thuế giá trị gia tăng	3.400.146.492	127.166.521.919	(130.549.429.588)	17.238.823
Khác	228.877.654	420.336.639	(649.214.293)	-
TỔNG CỘNG	**52.316.569.712**	**244.559.885.974**	**(252.520.437.982)**	**44.356.017.704**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	40.000	35.849.477.006	-	35.849.517.006
Thuế TNDN	1.788.469.068	21.799.162.381	(14.526.236.532)	9.061.394.917
TỔNG CỘNG	**1.788.509.068**	**57.648.639.387**	**(14.526.236.532)**	**44.910.911.923**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**100.108.893.586**	**445.223.814.189**
Chi phí xây dựng	70.297.902.207	26.390.723.463
Hoa hồng môi giới phải trả	20.297.566.999	2.997.284.563
Chi phí lãi vay	6.214.296.380	409.023.483.884
Khác	3.299.128.000	6.812.322.279
Dài hạn	**-**	**1.834.689.406.876**
Chi phí lãi vay	-	1.834.689.406.876
TỔNG CỘNG	**100.108.893.586**	**2.279.913.221.065**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**71.095.134.376**	**21.574.500.158**
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	52.960.495.310	18.794.751.245
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	14.490.455.153	-
Khác	3.644.183.913	2.779.748.913
Dài hạn	**6.041.132.313.462**	**278.513.801.294**
Phải trả theo HĐHTĐT (i) (ii)	6.027.000.000.000	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.132.313.462	8.513.801.294
Phải trả theo HĐHTKD		270.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.112.227.447.838**	**300.088.301.452**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

20. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

a. Big Gain có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Big Gain liên quan đến HĐHTĐT này là 4.002.000.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

a. Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Dynamic liên quan đến HĐHTĐT này là 2.025.000.000.000 VND.

21. VAY

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	**434.359.131.796**	**-**	**(387.162.712.662)**	**47.196.419.134**
Vay từ bên khác (*)	47.775.085.539	-	(578.666.405)	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	-	(386.584.046.257)	-
Vay dài hạn	**2.807.288.002.150**	**64.477.350.000**	**(2.871.765.352.150)**	**-**
Trái phiếu phát hành	2.051.922.650.000	64.477.350.000	(2.116.400.000.000)	-
Vay từ các cá nhân	155.600.000.000	-	(155.600.000.000)	-
Vay từ ngân hàng	599.765.352.150	-	(599.765.352.150)	-
TỔNG CỘNG	**3.241.647.133.946**	**64.477.350.000**	**(3.258.928.064.812)**	**47.196.419.134**
Trong đó:				
Vay dài hạn từ bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	5.300.000.000	-	(5.300.000.000)	-

(i) Đây là khoản vay từ một Công ty nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất 6%/năm và không có thời gian hoàn trả cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	242.519.592.739	242.519.592.739
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Năm nay					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	439.879.870.046	439.879.870.046
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Số cuối năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497

(*) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.180.952 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 201.809.520.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.219.909.230.000 VND từ việc phát hành này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	221.990.923	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	221.990.923	201.809.971
Cổ phiếu phổ thông	*221.990.923*	*201.809.971*

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (năm 2016: 10.000 VND).

22.3 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi và thù lao HĐQT) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	439.879.870.046	242.519.592.739
Trừ: Thù lao HĐQT	(2.108.000.000)	(1.125.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(21.993.993.502)	(14.400.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	415.777.876.544	226.994.592.739
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	221.990.923	221.990.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) ***(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)***	**1.873**	**1.023**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.873**	**1.023**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để lại của năm trước theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

22.4 Cổ tức

VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	201.809.520.000	100.617.585.500
Cổ tức đã trả trong năm	-	100.617.585.500
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	201.809.520.000	-

23. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	1.542.032.394.877	1.523.980.005.444
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	*1.458.081.614.417*	*1.295.682.001.190*
Doanh thu bán Bất động sản	*57.046.019.669*	*205.876.194.454*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*26.904.760.791*	*22.421.809.800*
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(215.406.237.704)	(27.314.421.600)
Hàng bán bị trả lại	*(205.717.795.286)*	*(27.314.421.600)*
Giảm giá hàng bán	*(9.688.442.418)*	-
DOANH THU THUẦN	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	*1.302.369.759.342*	*1.295.682.001.190*
Doanh thu bán Bất động sản	*(1.528.362.960)*	*178.561.772.854*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*25.784.760.791*	*22.421.809.800*
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	*1.339.991.381.288*	*1.494.745.583.844*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*(13.365.224.115)*	*1.920.000.000*

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ	799.660.414.749	969.455.192.095
Giá vốn bán Bất động sản	4.795.613.069	122.642.636.995
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.124.135.258	1.242.865.470
TỔNG CỘNG	807.580.163.076	1.093.340.694.560

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	3.679.904.844	168.687.362
Khác	15.518.881	3.055.302.922
TỔNG CỘNG	3.695.423.725	3.223.990.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**101.154.109.064**	**55.473.117.992**
Chi phí môi giới	79.671.870.745	30.001.981.542
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	8.601.168.387	8.440.533.603
Chi phí hội nghị cho khách hàng	5.045.812.260	-
Chi phí quảng cáo	3.406.575.637	14.146.240.525
Chi phí lương nhân viên	2.752.214.966	2.061.487.300
Khác	1.676.467.069	822.875.022
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**57.970.821.539**	**42.488.317.898**
Chi phí lương nhân viên	37.931.276.693	25.288.366.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.511.801.857	7.476.860.621
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.392.731.239	604.007.934
Chi phí khác	7.135.011.750	9.119.082.946
TỔNG CỘNG	**159.124.930.603**	**97.961.435.890**

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.237.228.886	60.698.506.572
Chi phí nhân viên	40.676.709.167	27.357.650.697
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 9, 10 và 11)*	2.392.731.239	604.007.934
Chi phí khác	8.818.261.311	9.301.270.687
TỔNG CỘNG	**159.124.930.603**	**97.961.435.890**

28. THU NHẬP KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi được chia từ HĐHTĐT (*)	180.000.000.000	-
Khác	14.137.535.123	646.192.514
TỔNG CỘNG	**194.137.535.123**	**646.192.514**

(*) Đây là số tiền lãi phát sinh từ HĐHTĐT của dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với T.A.M. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý HĐHTĐT trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và Nhóm Công ty sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu và phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và Công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và Công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành ước tính	109.756.961.359	62.160.620.921
Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	513.530.314	980.339.476
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.270.491.673	63.140.960.397
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	717.074.747	(1.230.519.920)
TỔNG CỘNG	**110.987.566.420**	**61.910.440.477**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**550.867.436.466**	**304.430.033.216**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các Công ty trong Nhóm Công ty	110.162.138.780	60.935.782.151
Các khoản điều chỉnh tăng		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	513.530.314	980.339.476
Chi phí không được trừ	1.134.716.883	486.278.893
Chia lỗ từ Công ty liên kết	64.324.510	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi từ thanh lý Công ty con	-	(163.297.124)
Phần lãi do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty liên kết	-	(61.637.109)
Chi phí quảng cáo	(887.144.067)	(267.025.810)
Chi phí thuế TNDN	**110.987.566.420**	**61.910.440.477**

(*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định Số 3723/QĐ-CT-XP ngày 4 tháng 8 năm 2017 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm tài chính khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí quảng cáo	513.445.173	1.230.519.920	(717.074.747)	1.230.519.920
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**513.445.173**	**1.230.519.920**		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			**(717.074.747)**	**1.230.519.920**

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các Công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các Công ty và cá nhân mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một Công ty.

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu và phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Nhóm Công ty mượn tiền	460.077.012.570	100.282.600.000
		Nhóm Công ty thanh toán tiền mượn	445.586.557.417	100.282.600.000
		Tạm ứng công việc	305.586.711.215	159.383.270.600
		Hoàn ứng công việc	305.586.711.215	159.383.270.600
Phú Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước để thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2	1.548.908.385.303	-
		Thu tiền tạm ứng thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2	1.031.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền ứng trước mua căn hộ	327.891.614.697	-
		Trả trước tiền mua căn hộ	201.991.823.310	-
		Mượn tiền	10.000.000.000	-
		Thanh toán tiền mượn	10.000.000.000	-
		Chi phí tiện ích	317.159.579	327.034.672
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Hàng bán trả lại	13.687.396.843	-
		Thuê văn phòng	1.156.000.000	1.920.000.000
		Giảm giá tiền thuê văn phòng	1.120.000.000	-
		Khác	286.172.728	284.815.224
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	1.222.250.000	-
T.A.M (*)	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	180.000.000.000	-

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	60.000.000.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	1.052.081.577	3.101.267.777
		Bán căn hộ	-	12.954.006.800
			61.052.081.577	**16.055.274.577**
Phải thu dài hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Phú Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước	517.908.385.303	-
		Chi phí tiện ích	-	86.399.310
T.A.M	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	90.000.000.000	-
			607.908.385.303	**86.399.310**
Phải thu dài hạn khác				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	HĐHTĐT	126.400.000.000	125.000.000.000
T.A.M	Bên liên quan	HĐHTĐT	100.939.751.900	-
			227.339.751.900	**125.000.000.000**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	-	50.000.000.000

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo):

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Nhóm Công ty mượn tiền	14.490.455.153	-
Vay				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	-	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
			-	**5.300.000.000**

(*) T.A.M là bên liên quan của Nhóm Công ty kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
HĐQT		
Thù lao và thưởng	1.448.000.000	1.125.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	8.472.000.000	6.210.108.000
TỔNG CỘNG	9.920.000.000	7.335.108.000

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Cam kết đầu tư

Chi tiết các khoản cam kết của Nhóm Công ty như sau:

VND

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án		103.551.925.451	309.805.821.087
Cam kết góp vốn		249.158.084.832	172.000.000.000
Phát Đạt Ánh Dương	*Công ty liên kết*	*113.400.000.000*	*113.400.000.000*
Phú Hưng	*Công ty liên kết*	*100.000.000.000*	*49.900.000.000*
Đoàn Ánh Dương		*24.000.000.000*	-
Điền Gia Khánh	*Công ty liên kết*	*8.300.000.000*	*8.300.000.000*
Minh Hoàng		*3.058.084.832*	-
Điền Gia Khang	*Công ty liên kết*	*400.000.000*	*400.000.000*
TỔNG CỘNG		352.710.010.283	481.805.821.087

31.2 Cam kết khác

Như đã trình bày ở *Thuyết minh số 8*, Nhóm Công ty có cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Phú Hưng theo thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty và Phú Hưng đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị của các nghĩa vụ nợ phát sinh từ HĐHTKD đã ký. Khi các nghĩa vụ nợ này được xác định, các bên sẽ thực hiện thanh lý HĐHTKD. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ nợ có thể phát sinh vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, nghĩa vụ nợ này khi phát sinh sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Nhóm Công ty đóng góp *(Thuyết minh số 20)*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09 - DN/HN

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Biên bản thanh lý HĐHTKD số 01/BBTL/PDR-CRE&AGI với CRE & AGI liên quan đến Thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD đã ký kết trước đó (Thuyết minh số 8). Theo đó, Nhóm Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí liên quan đến việc thanh lý HĐHTKD này với số tiền là 350.000.000.000 VND. Tuy nhiên, số tiền này sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Nhóm Công ty đóng góp (Thuyết minh số 20).

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Võ Văn Giáp	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

Designed & Produced: lopphuong.com - 0918 271 635

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Văn phòng: 422 Đường Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3773 2222 - Fax: (028) 3773 8908

Website: www.phatdat.com.vn