



## **BÁO CÁO NĂM 2018 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

### **I. Đánh giá hoạt động của Công ty năm 2018**

#### **1. Kết quả kinh doanh 2018:**

Trong năm 2018, với sự nỗ lực, phấn đấu của toàn thể người lao động và Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD), Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2018 thông qua, PDR đã đạt mức tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận, cụ thể:

- Doanh thu thuần đạt **2.147,71 tỷ đồng**, tăng **821,08 tỷ đồng** so với năm 2017 (tỷ lệ tăng 61.9%).
- Lợi nhuận trước thuế đạt **758,08 tỷ đồng**, tăng **207,21 tỷ đồng** so với năm 2017 (tỷ lệ tăng 37.6%)
- Lợi nhuận sau thuế đạt **643,32 tỷ đồng**, tăng **203,44 tỷ đồng** so với năm 2017 (tỷ lệ tăng 46.2%)
- Lãi trên cổ phiếu là **2.287 đồng**, tăng **726 đồng/cổ phiếu** so với năm 2017 (tỷ lệ tăng 47%)

#### **2. Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty năm 2018**

Bên cạnh kết quả kinh doanh rất ấn tượng, HĐQT đánh giá Công ty cũng đã có nhiều thay đổi tích cực và đạt được sự tiến bộ về nhiều mặt. Điều này khiến thành tựu của năm 2018 có ý nghĩa toàn diện hơn, giúp nền tảng của doanh nghiệp được củng cố vững chắc hơn, làm bệ phóng chắc chắn cho những đột phá trong thời gian tới.

- **Thực thi chiến lược:** Bám sát chiến lược đã hoạch định và thực thi linh hoạt, hiệu quả theo bối cảnh thị trường thực tế; đặc biệt là sự kiên định trong việc mở rộng thị trường đến các địa phương ngoài TP.HCM.
- **Đầu tư, phát triển dự án, sản phẩm:** Thể hiện năng lực vượt trội về phát triển quỹ đất và quản lý xây dựng, đồng thời sản phẩm đáp ứng các tiêu chí và cam kết của Công ty. Việc hoàn tất hoàn toàn dự án Millennium đã giúp củng cố vị thế của Công ty trong phân khúc căn hộ cao cấp và lan tỏa uy tín của PDR trên các thị trường mới.
- **Tài chính:** Cơ cấu tài sản, nguồn vốn và chất lượng nợ phải thu/nợ phải trả của Công ty được cải thiện mạnh mẽ; quản lý dòng tiền chặt chẽ; tối ưu việc sử dụng nguồn vốn dẫn đến giảm đáng kể chi phí tài chính.
- **Nguồn nhân lực:** Đảm bảo lực lượng nhân sự phù hợp, bố trí nhân sự theo tình hình hoạt động kinh doanh hợp lý, chất lượng nguồn nhân lực được nâng cao mặc dù chưa đáp ứng kịp tốc độ tăng trưởng nhanh của Công ty.
- **Hệ thống quản lý:** Cải thiện rõ nét về chất lượng, hướng tới các chuẩn mực chuyên nghiệp, đảm bảo việc tuân thủ chặt chẽ và thực thi hiệu quả của người lao động theo các quy định của pháp luật và tài liệu quản lý của Công ty.
- **Trách nhiệm xã hội và hoạt động cộng đồng:** Ngoài tinh thần thiện nguyện với người nghèo và ý thức hỗ trợ các thành phần khó khăn, Công ty đã tham gia có chiều sâu hơn vào các dự án góp phần tạo sự thay đổi xã hội. Điển hình là sự đồng hành và phối hợp chặt chẽ với các quỹ hỗ trợ tài năng, quỹ khuyến học và các hoạt động nâng cao năng lực của cộng đồng doanh nhân trước sự thay đổi của công nghệ.

## **II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc năm 2018:**

Trong hoạt động điều hành, Ban TGD đã phát huy vai trò, trách nhiệm và nỗ lực không ngừng để hoàn thành kế hoạch được giao, cụ thể như sau:

- Nâng cao công tác tổ chức và quản lý Công ty tương ứng với quy mô hoạt động nhằm đảm bảo khả năng lãnh đạo, điều hành công việc của Công ty một cách toàn diện, phối hợp chặt chẽ.
- Thường xuyên đưa ra được những đề xuất, kiến nghị kịp thời, giải pháp phù hợp để tham mưu cho Hội đồng quản trị nhằm tăng cường hiệu quả và chất lượng công việc, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí cho các dự án.
- Đã đề xuất và thực hiện được nhiều biện pháp, giải pháp tài chính đồng bộ để nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát tốt chi phí, tăng nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh bất động sản.
- 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 luôn đánh giá cao năng lực điều hành của Ban TGD và xác định Ban TGD là một tập thể đoàn kết, năng động, nghiêm túc trong công việc, chủ động, sáng tạo, luôn bám sát thực tế, thực hiện tốt và đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT trong hoạt động điều hành.

## **III. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018**

### **1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT:**

Trong năm 2018, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty.

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 kỹ thuật và phát triển dự án cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập. Công ty đã có sự thay đổi trong cơ cấu thành viên HĐQT: 01 thành viên HĐQT hết nhiệm kỳ vào tháng 03/2018 và bổ sung thêm 02 Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023.

### **2. Hoạt động của HĐQT:**

- Năm 2018, HĐQT đã thường xuyên theo dõi, đánh giá và kiểm soát tình hình hoạt động và quản lý của Công ty; làm việc với Ban TGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty, cụ thể:
  - + Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh năm 2018.
  - + Theo dõi, giám sát, và đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2018.
  - + Đưa ra các giải pháp, quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT.
  - + Tăng cường giám sát phòng ngừa rủi ro và việc tuân thủ các quy định của Công ty tại các phòng ban trong quá trình hoạt động.
- Tổ chức theo dõi, giám sát Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành Công ty.
- Gặp gỡ và trao đổi với các cổ đông, nhà đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp về tình hình hoạt động của Công ty.
- Chuẩn bị và tổ chức lập Báo cáo thường niên, cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

### 3. Các cuộc họp của HĐQT trong năm:

Năm 2018, HĐQT đã tổ chức 25 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 cho quý tiếp theo và thảo luận, phê duyệt các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện theo các trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty. Thông báo mời họp, hồ sơ, tài liệu đã được gửi đầy đủ đến các thành viên HĐQT, BKS dự họp để tham khảo, nghiên cứu theo quy định. Các nội dung cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển kinh doanh, văn hóa doanh nghiệp và các vấn đề xây dựng hệ thống quản lý đã được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp phù hợp với các qui định pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty, Nghị quyết ĐHCĐ và phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh đã được thông qua. Biên bản các cuộc họp HĐQT đã được lập đầy đủ có chữ ký của các thành viên HĐQT tham gia dự họp, đảm bảo đúng hình thức theo quy định của pháp luật.

Tình hình tham dự các cuộc họp HĐQT của thành viên HĐQT trong năm 2018 được nêu rõ trong tài liệu đính kèm.

### 4. Các nội dung đã được thông qua tại các cuộc họp HĐQT 2018:

Thông qua các cuộc họp HĐQT, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định như sau:

| Stt | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung  |
|-----|------------------------------|------------|---|
| 01  | 01/2018/QĐ-HĐQT              | 08/02/2018 | Chốt danh sách cổ đông và kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018              |
| 02  | 02/2018/QĐ-HĐQT              | 05/03/2018 | Triển khai tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018                                      |
| 03  | 03/2018/QĐ-HĐQT              | 06/03/2018 | Mua cổ phần để sở hữu Công ty   |
| 04  | 04/2018/QĐ-HĐQT              | 08/03/2018 | Thông qua mức tín dụng và thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam |
| 05  | 05/2018/QĐ-HĐQT              | 19/03/2018 | Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp  |
| 06  | 06/2018/QĐ-HĐQT              | 22/03/2018 | Bổ nhiệm chức danh Giám đốc Tài chính   |
| 07  | 07/2018/QĐ-HĐQT              | 02/04/2018 | Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty   |
| 08  | 08/2018/QĐ-HĐQT              | 04/04/2018 | Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu                     |
| 09  | 09/2018/QĐ-HĐQT              | 04/04/2018 | Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu                         |
| 10  | 10/2018/QĐ-HĐQT              | 11/04/2018 | Phát hành bảo lãnh và thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam     |
| 11  | 11/2018/QĐ-HĐQT              | 19/04/2018 | Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp  |
| 12  | 12/2018/QĐ-HĐQT              | 02/05/2018 | Gia hạn bảo lãnh dự thầu và chuyển toàn bộ tiền ký quỹ sang Hợp đồng tiền gửi                     |
| 13  | 13/2018/QĐ-HĐQT              | 11/05/2018 | Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam                           |

| Stt | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung  |
|-----|------------------------------|------------|---|
| 14  | 14/2018/QĐ-HĐQT              | 28/05/2018 | Thù lao của thành viên HĐQT và BKS năm 2018   |
| 15  | 15/2018/QĐ-HĐQT              | 09/06/2018 | Chấp thuận ký Hợp đồng dịch vụ với Bên có liên quan   |
| 16  | 16/2018/QĐ-HĐQT              | 27/06/2018 | Tham gia góp vốn thành lập và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Công trình PDP  |
| 17  | 17/2018/QĐ-HĐQT              | 18/07/2018 | Chấp thuận ký Hợp đồng dịch vụ với Bên có liên quan   |
| 18  | 18/2018/QĐ-HĐQT              | 20/08/2018 | Điều chỉnh giãn tiến độ Dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị tại thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi   |
| 19  | 19/2018/QĐ-HĐQT              | 24/09/2018 | Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam   |
| 20  | 20/2018/QĐ-HĐQT              | 29/10/2018 | Bán tài sản của Công ty   |
| 21  | 21/2018/QĐ-HĐQT              | 06/11/2018 | Giải thể Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng  |
| 22  | 22/2018/QĐ-HĐQT              | 01/12/2018 | Đánh giá tình hình thực hiện việc chuyển nhượng Dự án The EverRich 2, The EverRich 3 và đề nghị gia hạn thời gian chuyển nhượng   |
| 23  | 23/2018/QĐ-HĐQT              | 10/12/2018 | Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ngãi  |
| 24  | 24/2018/QĐ-HĐQT              | 20/12/2018 | Thông qua chủ trương đồng ý thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) và/hoặc các tổ chức tín dụng khác do VPBank là thành viên đầu mối |
| 25  | 25/2018/QĐ-HĐQT              | 25/12/2018 | Chấp thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản với Bên có liên quan   |

#### 5. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội Đồng Quản Trị:

Theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2018 ngày 30/03/2018 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, kế hoạch được duyệt năm 2018:

- Thù lao của HĐQT, BKS: 2.500.000.000 đồng
- Thưởng cho HĐQT, BKS khi hoàn thành kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2018 là 0,5% Lợi nhuận sau thuế.

Thực tế Công ty đã chi trả thù lao và chi phí hoạt động cho các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2018 là **2.048.000.000 đồng**, trong đó:

- Thù lao của HĐQT là 1.727.000.000 đồng.
- Công ty chưa thực hiện chi trả tiền thưởng hoàn thành kế hoạch năm 2017 và 2018.

Đồng thời, Công ty đã chi trả tiền lương và thưởng cho Ban TGD là 17.129.861.758 đồng.

#### IV. Các kế hoạch, định hướng chiến lược của HĐQT năm 2019

Năm 2019, HĐQT chủ trương đề ra các mục tiêu, chiến lược phát triển Công ty theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh trên cơ sở kiểm soát và hạn chế các rủi ro kinh doanh.

### **Chiến lược phát triển**

- + Tiếp tục triển khai các chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty đã được xác định trong giai đoạn 2016-2020; đặc biệt là chiến lược phát triển thị trường, quỹ đất và chiến lược tài chính.
- + Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án BT, các dự án phát triển đất nền, nhà ở đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh.
- + Tập trung thi công nhanh công trình hạ tầng các dự án phát triển đất nền để đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm.
- + Đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để khởi công xây dựng.

### **Tăng cường truyền thông thương hiệu**

- + Tăng cường hoạt động tiếp thị, truyền thông thương hiệu, tăng mức độ nhận biết và sức mạnh của thương hiệu Phát Đạt 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 đầu tư vào Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án.
- + Tập trung quản lý dòng tiền và chi phí đầu tư một cách hiệu quả; tiếp tục giảm thiểu chi phí tài chính.

### **Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực**

- + Tiếp tục cải tiến, xây dựng các chính sách nhân sự có mức độ cạnh tranh cao nhằm thu hút mạnh mẽ người lao động trên thị trường lao động, duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế thừa.
- + Nâng cao trình độ chuyên môn, có chính sách quy hoạch, phát triển, bổ nhiệm và lương, thưởng đảm bảo người lao động gắn bó lâu dài với công ty.
- + 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.
- + Đẩy mạnh hoạt động đối thoại với người lao động, 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.
- + Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo định hướng đề cao sự cam kết và gắn bó của người lao động với tổ chức vì các mục tiêu chung của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2019

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**NGUYỄN VĂN ĐẠT**