



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 24 /BC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2018

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2017

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2018 về công tác quản trị năm 2017 và kế hoạch, phương hướng quản trị Công ty năm 2018, cụ thể như sau:

### **I. Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2017.**

Bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều bất ổn, phục hồi chậm và chưa lấy lại được đà tăng trưởng, cùng với đó là sự bất ổn của thị trường tài chính toàn cầu đã tác động không nhỏ đến nền kinh tế nước ta. Tuy vậy, nền kinh tế Việt Nam vẫn nằm trong số ít quốc gia có tốc độ phục hồi ấn tượng. Năm 2017, tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam ở mức cao trong khu vực, GDP đạt trên 6,7%, điều này phản ánh xu hướng phục hồi sau những năm nền kinh tế gặp nhiều khó khăn.

Hòa chung với tốc độ tăng trưởng kinh tế của cả nước, năm 2017 đã khép lại với nhiều điểm sáng trong bức tranh lợi nhuận của Hải Phát nói riêng và trong tổng thể nền kinh tế cả nước nói chung.

Trong năm qua, cùng với sự hỗ trợ, đồng hành của Quý cổ đông và sự chỉ đạo đúng đắn, kịp thời của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, sự cố gắng, nỗ lực hết mình của toàn thể cán bộ nhân viên của Hải Phát, hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt được những thành tựu nhất định.

Tổng doanh thu năm 2017 của Công ty đạt 1.837,7 tỷ đồng (bao gồm cả doanh thu tài chính). Lợi nhuận sau thuế đạt 319,8 tỷ đồng, tăng 195% so với năm 2016.

Năm 2017, được sự ủy quyền của ĐHĐCĐ theo Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017, HĐQT đã triển khai thành công phương án tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 750 tỷ đồng lên 1500 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược. Trong đó phát hành 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) cổ phiếu thưởng để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:3 (tức là cổ đông đang nắm giữ 5 cổ phiếu được chia thêm 3 cổ phiếu) và phát hành riêng lẻ 30.000.000 (Ba mươi triệu) cổ phiếu cho các nhà đầu tư chiến lược. Trong số các nhà đầu tư chiến



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566  
Website: www.haiphat.com.vn

lược mua cổ phần phát hành của Công ty từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng có sự tham gia của các Nhà đầu tư Amersham Industries Limite, AQUILA SPC LTD, IDRIS LTD, Vietnam Enterprise Investments Limited thuộc Quỹ đầu tư Dragon Capital (quỹ đầu tư nước ngoài lớn nhất hoạt động tại Việt Nam, quản lý tổng tài sản lên tới 3 tỷ USD, với hơn 23 năm kinh nghiệm hoạt động tại Việt Nam) đã trở thành cổ đông chiến lược nắm giữ 15% vốn điều lệ.

Các sản phẩm nhà ở của Hải Phát cung cấp ra thị trường được các khách hàng chờ đợi và đánh giá cao. Thương hiệu Hải Phát trên thị trường đã được khẳng định, tiếp tục giữ vững tốc độ tăng trưởng trên thị trường, từng bước đảm bảo mục tiêu hiện diện các loại hình sản phẩm đa dạng phù hợp với các đối tượng, phân khúc khách hàng. Cùng với đó, với định hướng và mục tiêu từ những năm trước, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản tiếp tục được Công ty đầu tư và mở rộng thị trường trên khắp cả nước đặc biệt đối với địa bàn có nhiều tiềm năng lớn như Bình Thuận, Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang, Lào Cai, Nam Định, Thái Bình...

Năm 2017 Công ty đã đạt một số giải thưởng cao quý và có uy tín, cụ thể như:

- Top 10 Thương hiệu tiêu biểu Hội nhập Châu Á - Thái Bình Dương do Tạp chí Kinh tế Châu Á Thái Bình Dương bình chọn.
- Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững do báo Thương hiệu và Công luận bình chọn.
- Doanh nghiệp tiêu biểu có năng lực cạnh tranh và hội nhập bền vững do Hội nhà báo trao tặng.
- Bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội trao tặng vì những đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô.
- Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng do Báo Xây dựng bình chọn.
- Dự án Roman Plaza đạt danh hiệu Công trình sử dụng năng lượng xanh 2017.

## II. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

### 1. Nhân sự của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty gồm có 5 thành viên. Chủ tịch HĐQT và Phó Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban.

Các thành viên HĐQT của Công ty đến thời điểm 31/12/2017 gồm:

- |                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1. Ông Đỗ Quý Hải        | - Chủ tịch HĐQT.                 |
| 2. Ông Lê Tiến Hùng      | - Phó Chủ tịch HĐQT Thường trực. |
| 3. Ông Nguyễn Văn Phương | - Phó Chủ tịch HĐQT.             |
| 4. Bà Trần Hoài Anh      | - Thành viên HĐQT.               |
| 5. Bà Chu Thị Lương      | - Thành viên HĐQT.               |



Năm 2017, Công ty chưa trở thành Công ty đại chúng nên đa số các thành viên HĐQT đều kiêm nhiệm các chức danh điều hành, Công ty chưa thực hiện việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT.

Các thành viên HĐQT kiêm nhiệm các chức danh điều hành được hưởng lương, thưởng theo thang bảng lương và Quy chế trả lương của Công ty và theo hợp đồng lao động.

Từng thành viên HĐQT đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp.

Trong năm 2017, Chủ tịch HĐQT Công ty tiếp tục kiêm nhiệm chức danh Tổng giám đốc điều hành. Điều này đã tạo thuận lợi cho công tác tổ chức điều hành và quản trị Công ty, cụ thể:

Thứ nhất: Tạo được mối liên hệ chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc, đem lại tính thống nhất và hiệu quả cao trong hoạt động quản lý điều hành Công ty.

Thứ hai: Tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện và thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT. Mặt khác HĐQT cũng sẽ có điều kiện và cơ hội để hiểu rõ và nắm bắt sâu sát hơn tình hình hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty để nhanh chóng, kịp thời có sự chỉ đạo, điều chỉnh, hỗ trợ kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế.

Thứ ba: Thực tiễn chứng minh trong thời gian vừa qua cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều có tăng trưởng mạnh hàng năm về lợi nhuận, quy mô vốn Chủ sở hữu, quy mô tổng tài sản.

## **2. Hoạt động chung của Hội đồng quản trị**

HĐQT theo nguyên tắc “Tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách”, các cá nhân được phân công từng mảng/lĩnh vực chuyên sâu, luôn nêu cao tinh thần đoàn kết, chủ động, trách nhiệm, trung thực và cẩn trọng để thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ được giao. Trong năm 2017, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty trong đó có một số nội dung chính như sau:

- (i) Phê duyệt đầu tư và điều chỉnh phương án đầu tư các Dự án:
  - + Nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang Doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở và căn hộ tại Khu đất TM1 thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- + Nhận chuyển nhượng cổ phần do Công ty cổ phần S.E.A Thuận Phước phát hành, đây là Doanh nghiệp đang là chủ đầu tư Dự án tại Khu phức hợp, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng;
  - + Phê duyệt phương án kinh doanh tại dự án Roman Plaza (Hải Phát Plaza) - Đại Mỗ - Nam Từ Liêm - Hà Nội, Phương án hỗ trợ lãi suất nhà đẩy nhanh hoạt động kinh doanh, bán hàng tại dự án Khu nhà ở xã hội Phú Lãm.
  - + Thành lập Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Châu Sơn nhằm quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư của Công ty;
  - + Thoái vốn tại một số đơn vị như: Công ty cổ phần bất động sản Hải Phát, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nhân, Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh, Công ty TNHH phát triển Địa ốc Hải Phong;
  - + Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại một số quận, huyện tại thành phố Hà Nội;
  - + Thông qua chủ trương đầu tư các dự án mới, hợp tác đầu tư.
- (ii) Huy động khoản vay, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, thế chấp cầm cố tài sản. Thông qua chủ trương phát hành cam kết bảo lãnh thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay đối với toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.
- (iii) Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1500 tỷ đồng do phát hành tăng thêm cổ phần để trả cổ tức bằng cổ phần cho cổ đông, phát hành cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược. Theo đó:
- + Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua việc phát hành 45.000.000 cổ phiếu thưởng để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu. Đã thực hiện việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:3 (tức là cổ đông đang nắm giữ 5 cổ phiếu được chia thêm 3 cổ phiếu) từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2017.
  - + Tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược. Phát hành riêng lẻ 30.000.000 cổ phiếu, tương đương 20% vốn điều lệ cho 13 nhà đầu tư chiến lược là các tổ chức và cá nhân. Tổng số tiền thu được là 635.950.000.000 đồng.
- (iv) Thay đổi đăng ký kinh doanh, sửa đổi bổ sung điều lệ Công ty phù hợp với quy mô tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng. Trong đó có việc rút bớt một số ngành nghề kinh doanh khi Công ty có cổ đông nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định của pháp luật hiện hành;
- (v) Niêm yết cổ phiếu của công ty trên sàn giao dịch chứng khoán.



(vi) Kiện toàn, cơ cấu, sắp xếp bộ máy tổ chức và hoạt động, bổ nhiệm các lãnh đạo và quản lý của Công ty, cử đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp.

Trong năm 2017, HĐQT đã tiến hành bổ nhiệm thêm 01 Phó Chủ tịch HĐQT; Bổ nhiệm 02 Phó Tổng giám đốc, 01 Giám đốc chuyên môn và miễn nhiệm 01 Phó TGD; Thay đổi người đại diện phần vốn góp tại các Công ty con, Công ty liên kết.

(vii) Và nhiều quyết định quan trọng khác để Ban điều hành làm cơ sở để triển khai thực hiện.

Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, để kịp thời thông qua các chủ trương phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT còn lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của HĐQT theo đúng Điều lệ Công ty. Bên cạnh đó HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của HĐQT và giám sát việc thực hiện của HĐQT trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được xây dựng trên nguyên tắc tập thể, ban hành đều dựa trên sự thống nhất của tất cả các thành viên, đảm bảo tính khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.

### **3. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị**

HĐQT đã thực hiện hiệu quả công tác chỉ đạo, giám sát thông qua các hoạt động:

- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc về việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoặc về việc chuẩn bị các đề án, dự án để trình HĐQT;
- Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng Giám đốc. Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng Giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh;
- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp về xây dựng và giao kế hoạch sản xuất kinh doanh cho các đơn vị thành viên, báo cáo và kiểm điểm các công tác trọng điểm, công tác tổ chức lao động và chính sách nhân sự;
- Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc điều hành trực tiếp Công ty mẹ Hải Phát Invest, có điều kiện thực thi các quyết định cũng như ý kiến định hướng của HĐQT, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty tuân thủ tuyệt đối các quyết định của HĐQT.



Ban Tổng Giám đốc dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Công ty theo hướng chuyên nghiệp, chất lượng và hiệu quả.

Năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Công ty. Với tinh thần trách nhiệm cao, các thành viên Ban Tổng giám đốc đã chủ động các phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với thực tế tình hình thị trường trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, từ đó hoàn thành vượt mức kế hoạch về lợi nhuận năm 2017.

Đây là sự cố gắng rất lớn của Ban Tổng Giám đốc cũng như toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty, tạo điều kiện và là tiền đề để Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

#### **V. Định hướng của Hội đồng Quản trị năm 2018:**

Năm 2018 sẽ là năm có nhiều điều kiện thuận lợi cho tăng trưởng kinh tế trong nước, tăng trưởng kinh tế thế giới cao hơn, kinh tế vĩ mô trong nước ổn định, cơ hội từ việc ký kết các hiệp định thương mại với các nước sẽ tạo điều kiện thu hút đầu tư nước ngoài. Đồng thời đầu tư từ khối kinh tế tư nhân cũng được cải thiện nhờ những chính sách cải thiện môi trường kinh doanh. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định định hướng hoạt động trong năm 2018 như sau:

- Thứ nhất: Xây dựng và hoàn chỉnh định hướng chiến lược của Công ty cho phù hợp với tình hình mới.

- Thứ hai: Tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đa dạng các loại hình sản phẩm, đảm bảo sản phẩm khi ra thị trường có sức lan tỏa và được thị trường đánh giá cao. Đẩy mạnh và mở rộng, phát triển các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch tiềm năng tại thành phố biển Nha Trang, Đà Nẵng và Bình Thuận.

- Thứ ba: Tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án có quy mô, quỹ đất lớn để triển khai trong dài hạn đi đôi với đẩy mạnh đầu tư các dự án ngắn hạn tạo nguồn thu.



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

- Thứ tư: Chủ động, tích cực tìm kiếm các thị trường, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Hải Phát; tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

- Thứ năm: Thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.500 tỷ đồng. Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

- Thứ sáu: Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao năng lực, tính chuyên nghiệp và kỷ luật và phát huy hơn nữa văn hóa Hải Phát cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Đồng thời đẩy mạnh các chương trình tạo nguồn lãnh đạo từ các cán bộ xuất sắc tại các phòng ban chuyên môn tạo môi trường làm việc hiệu quả, khẳng định vị thế là doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt.

- Thứ bảy: Hoàn thiện hệ thống quản trị, cơ cấu tổ chức của Công ty cho phù hợp với hoạt động của Công ty đại chúng niêm yết đồng thời đẩy mạnh vai trò của cán bộ lãnh đạo các cấp tạo cơ chế phân cấp, phân quyền để các cán bộ phải thực sự là thủ lĩnh.

Tái cấu trúc các đơn vị thành viên, hoàn thiện hệ thống quản trị các Công ty thuộc hệ thống HẢI PHÁT.

- Thứ tám: Tăng cường kiểm tra tuân thủ trong việc minh bạch trong hoạt động công bố thông tin, tuân thủ pháp luật các hoạt động SXKD của Công ty.

Trên đây là báo cáo về công tác quản trị năm 2017 và phương hướng hoạt động năm 2018 của HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. HĐQT cam kết sẽ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng để đáp ứng sự mong đợi của cổ đông, đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Kính trình Quý vị cổ đông xem xét và thông qua.

**Trân trọng cảm ơn./.**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
(Đã ký)**

**Đỗ Quý Hải**

**Ghi chú:** Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, biểu quyết thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.



HAI PHAT INVEST

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam 

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566 

Website: [www.haihat.com.vn](http://www.haihat.com.vn) 