



KHÔNG NGỪNG KHÁT VỌNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

Đạt
2,1
tỷ USD

GIÁ TRỊ VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG
Một trong ba doanh nghiệp
phát triển bất động sản có giá trị
vốn hóa thị trường cao nhất Việt Nam.

XẾP HẠNG TÍN NHIỆM TRIỂN VỌNG ỔN ĐỊNH "B"
BỞI FITCH RATINGS

Một trong ba hệ thống đánh giá tín dụng
đáng tin cậy nhất toàn cầu.

Được xếp vào

DANH MỤC
MSCI FRONTIER MARKETS INDEX

Rõ các cổ phiếu vốn hóa lớn của MSCI,
bao gồm 90 cổ phiếu hàng đầu
của 27 quốc gia thuộc thị trường cận biên.

DANH MỤC
DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ
ĐẦU TƯ TỐT NHẤT VIỆT NAM

Doanh nghiệp Việt Nam duy nhất
đạt danh hiệu này.
Được đánh giá bởi World Finance (Anh Quốc).

VN 30

Nhóm cổ phiếu có mức vốn hóa lớn
và thanh khoản cao của HOSE.

TOP 22

Doanh nghiệp tỷ đô kinh doanh
hiệu quả nhất Việt Nam năm 2021.

TOP 10

Chủ đầu tư phát triển bất động sản
hàng đầu Việt Nam liên tiếp 2 năm
2020 & 2021 (BCI Asia Awards).

**TỐC ĐỘ
VÀ BỀN VỮNG**

**BỨT PHÁ
GIỚI HẠN**

**KHÔNG NGỪNG
KHÁT VỌNG**

Khi bước vào kỷ nguyên tăng trưởng đột phá, PDR đã xác lập tôn chỉ **tốc độ và bền vững**. Ngay cả khi đứng trước yêu cầu và cơ hội tăng trưởng thần tốc, tính bền vững vẫn là giá trị tối thượng.

Bứt phá giới hạn là tôn chỉ tiếp theo, giúp PDR không chỉ vươn lên cao khi thời cơ tốt đẹp, mà còn phải luôn tự tái lập bản thân, liên tục khảo nghiệm chính mình, khao khát vượt qua những giới hạn đang có, biến những mục tiêu vượt tầm thành khả thi.

Với tinh thần đó, những thành tựu mang tính vượt thoát đã được hiện thực hóa ngay trong bối cảnh âm ảm bất ngờ của nền kinh tế - xã hội toàn cầu. PDR đã vượt qua vòng xoáy đảo thái khắc nghiệt bằng tư thế chủ động, tự tin để xác lập vị thế mới vững vàng trong ngành bất động sản và nền kinh tế Việt Nam.

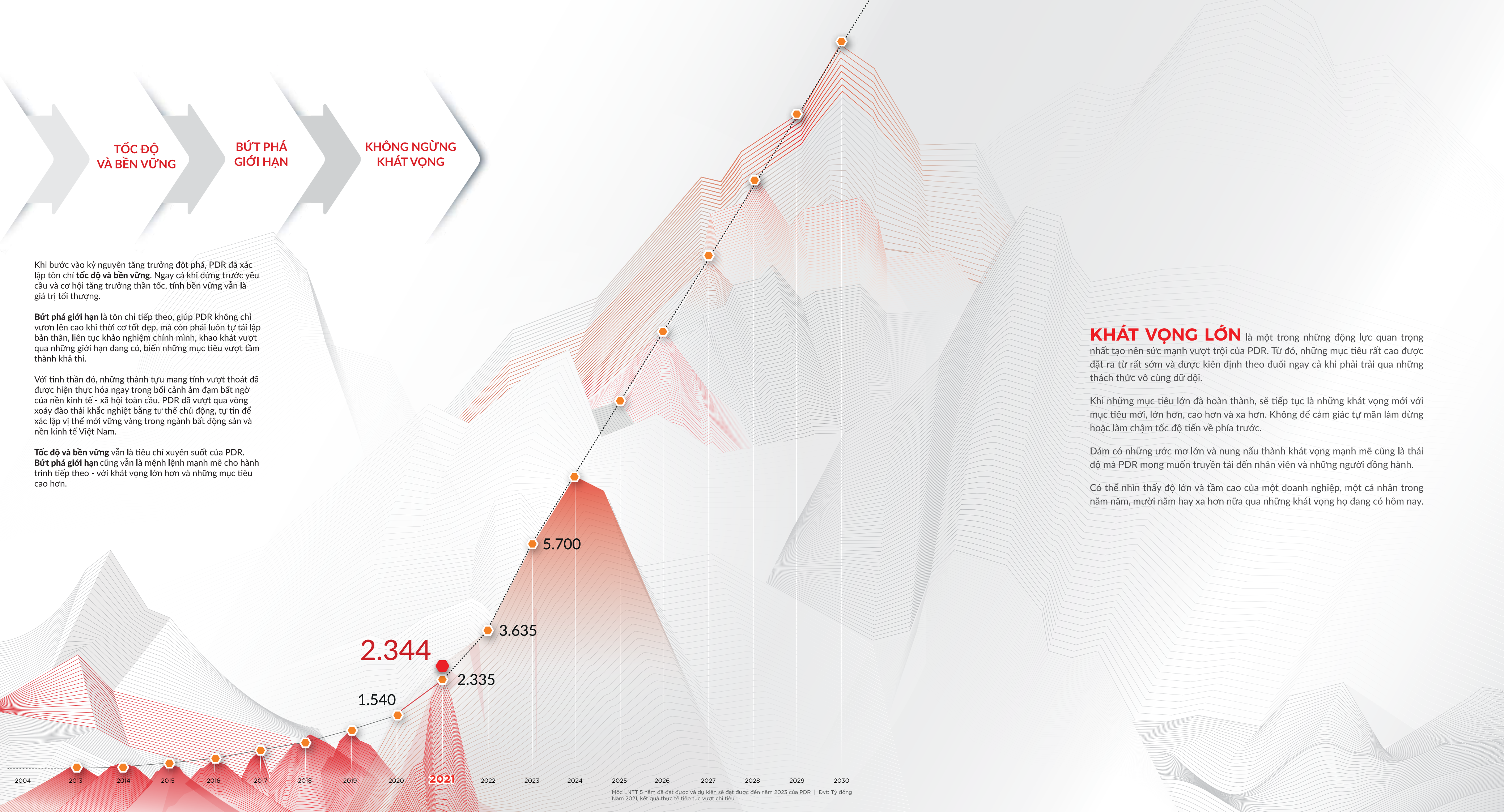
Tốc độ và bền vững vẫn là tiêu chí xuyên suốt của PDR. **Bứt phá giới hạn** cũng vẫn là mệnh lệnh mạnh mẽ cho hành trình tiếp theo - với khát vọng lớn hơn và những mục tiêu cao hơn.

KHÁT VỌNG LỚN là một trong những động lực quan trọng nhất tạo nên sức mạnh vượt trội của PDR. Từ đó, những mục tiêu rất cao được đặt ra từ rất sớm và được kiên định theo đuổi ngay cả khi phải trải qua những thách thức vô cùng dữ dội.

Khi những mục tiêu lớn đã hoàn thành, sẽ tiếp tục là những khát vọng mới với mục tiêu mới, lớn hơn, cao hơn và xa hơn. Không để cảm giác tự mãn làm dừng hoặc làm chậm tốc độ tiến về phía trước.

Dám có những ước mơ lớn và nung nấu thành khát vọng mạnh mẽ cũng là thái độ mà PDR mong muốn truyền tải đến nhân viên và những người đồng hành.

Có thể nhìn thấy độ lớn và tầm cao của một doanh nghiệp, một cá nhân trong năm năm, mười năm hay xa hơn nữa qua những khát vọng họ đang có hôm nay.



Mức LNTT 5 năm đã đạt được và dự kiến sẽ đạt được đến năm 2023 của PDR | Đvt: Tỷ đồng Năm 2021, kết quả thực tế tiếp tục vượt chỉ tiêu.

Nội dung chính

THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

ACMF	Bảng điểm Quản trị Công ty trên Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN	KDC	Khu dân cư
ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á	KDL	Khu du lịch
BC	Báo cáo	KĐT	Khu đô thị
BCTC	Báo cáo tài chính	KTNB	Kiểm toán nội bộ
BCTN	Báo cáo thường niên	LHQ	Liên hiệp quốc
BDS	Bất động sản	LNST	Lợi nhuận sau thuế
BT	Dự án xây dựng - chuyển giao	LNTT	Lợi nhuận trước thuế
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm	M&A	Mua bán và sáp nhập
CNTT	Công nghệ thông tin	NDT	Nhà đầu tư
CP	Cổ phần	OECD	Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế
CTCP	Công ty cổ phần	PDR	Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt
CSR	Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp	PE	Hệ số giá trên lợi nhuận một cổ phiếu
ĐH	Đại học	PTBV	Phát triển bền vững
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông	QLRR	Quản lý rủi ro
ĐVT	Đơn vị tính	QTCT	Quản trị công ty
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế	ROA	Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân
EBITDA	Thu nhập trước lãi vay, Thuế và Khấu hao	ROE	Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần	TGD	Tổng Giám đốc
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty	TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
ESOP	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu	TP	Thành phố
HĐKD	Hoạt động kinh doanh	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
HĐQT	Hội đồng Quản trị	TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
HĐTV	Hội đồng thành viên	UBKT	Ủy ban kiểm toán
HNX	Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội	UBND	Ủy ban Nhân dân
HOSE	Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM	USD	Đô la Mỹ
IR	Quan hệ nhà đầu tư	VCSH	Vốn chủ sở hữu
IRC	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	VAT	Thuế giá trị gia tăng
KCN	Khu công nghiệp	VDL	Vốn điều lệ
		VND	Việt Nam đồng
		XD	Xây dựng

THÀNH TỰU CHÍNH	06	Xác lập vị thế mới	06 - 07
		Bứt phá trên tầm cao	08 - 09
		Đầu tư về nội lực	10 - 11
		Chủ động kiến tạo	12 - 13
		Chiến lược 5 năm và tầm nhìn 10 năm	14 - 15
		Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	16 - 19

THÔNG TIN TỔNG QUAN	20	Dấu ấn trên hành trình phát triển	20 - 25
		Những dự án làm nên thương hiệu PDR	26 - 33
		Đội ngũ lãnh đạo	34 - 51

PDR 2021 BỨT PHÁ GIỚI HẠN	52	Báo cáo của HĐQT	54 - 65
		Báo cáo của UBKT	66 - 71
		Đối thoại với TGD	72 - 75
		Báo cáo của Ban TGD	76 - 117
		Tập đoàn Phát Đạt	118 - 121
		Quản trị Công ty	122 - 165

PDR 2022 NỘI LỰC MỚI TẦM VÓC MỚI	166	Định hướng phát triển của PDR	168 - 179
		Định hướng phát triển của Tập đoàn Phát Đạt	180 - 183

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	184	Thông điệp về PTBV	186 - 187
		Các trụ cột của PTBV	188 - 193
		Tham chiếu với 17 tiêu chí phát triển của LHQ	194 - 205
		Đánh giá theo ma trận trọng yếu	206 - 217

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	218		220 - 256
-----------------------------------	------------	--	-----------



XÁC LẬP VỊ THẾ MỚI

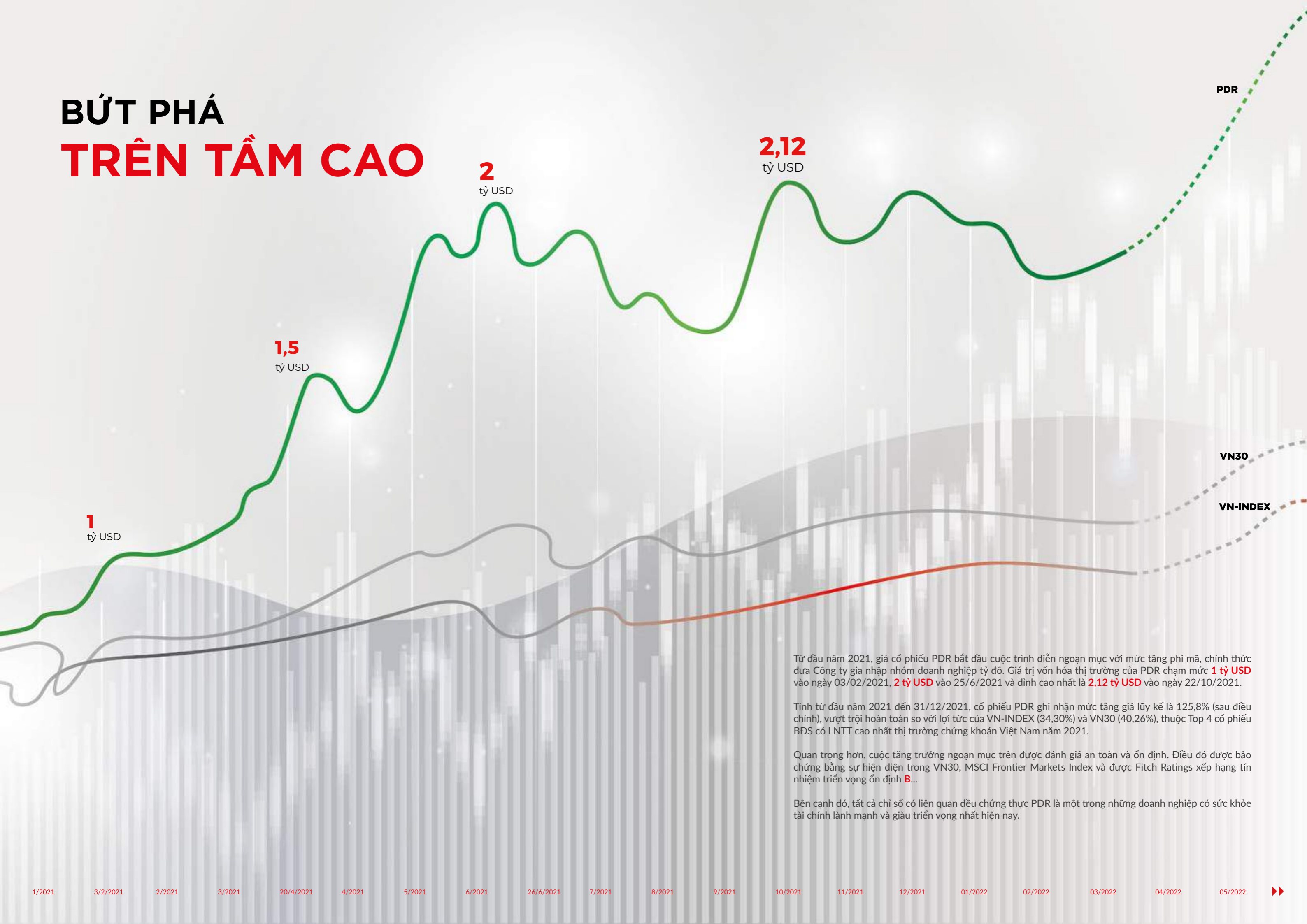
Năm 2021, PDR đã chính thức xác lập vị thế vững chãi trong nhóm doanh nghiệp dẫn đầu của ngành BĐS Việt Nam. Vị thế dẫn đầu được thể hiện thuyết phục trên nhiều phương diện, từ quy mô đến hiệu quả, cả thành tích lẫn giá trị, chứ không đơn thuần từ những con số mang sức nóng tăng trưởng.

Về phương diện tài chính và hoạt động kinh doanh, PDR hiện đã được công nhận là một trong ba doanh nghiệp phát triển BĐS có giá trị vốn hóa thị trường cao nhất, thuộc Top 5 công ty phát triển BĐS lớn nhất, nhóm 20 doanh nghiệp dẫn đầu của Top 50 công ty đại chúng uy tín và hiệu quả, Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam...

Về uy thế và độ phủ thị trường, PDR trở thành mã cổ phiếu khiến giới đầu tư quan tâm hàng đầu, trong khi Phát Đạt là cái tên đã đạt được niềm tin mạnh mẽ từ đối tác, khách hàng, các cơ quan hữu quan và cộng đồng - xã hội.

Vị thế này được PDR chủ động lựa chọn, kiên định theo đuổi và hiện thực hóa một cách tối ưu. Với hành trang như đang có, hoàn toàn có thể tự tin rằng trong tương lai, vị thế của PDR ngày càng được củng cố và tiếp tục nâng lên những tầm cao hơn.

BỨT PHÁ TRÊN TẦM CAO



Từ đầu năm 2021, giá cổ phiếu PDR bắt đầu cuộc trình diễn ngoạn mục với mức tăng phi mã, chính thức đưa Công ty gia nhập nhóm doanh nghiệp tỷ đô. Giá trị vốn hóa thị trường của PDR chạm mức **1 tỷ USD** vào ngày 03/02/2021, **2 tỷ USD** vào 25/6/2021 và đỉnh cao nhất là **2,12 tỷ USD** vào ngày 22/10/2021.

Tính từ đầu năm 2021 đến 31/12/2021, cổ phiếu PDR ghi nhận mức tăng giá lũy kế là 125,8% (sau điều chỉnh), vượt trội hoàn toàn so với lợi tức của VN-INDEX (34,30%) và VN30 (40,26%), thuộc Top 4 cổ phiếu BDS có LNTT cao nhất thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2021.

Quan trọng hơn, cuộc tăng trưởng ngoạn mục trên được đánh giá an toàn và ổn định. Điều đó được bảo chứng bằng sự hiện diện trong VN30, MSCI Frontier Markets Index và được Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm triển vọng ổn định **B...**

Bên cạnh đó, tất cả chỉ số có liên quan đều chứng thực PDR là một trong những doanh nghiệp có sức khỏe tài chính lành mạnh và giàu triển vọng nhất hiện nay.



ĐẦU TƯ VỀ NỘI LỰC

Bằng thực lực vượt trội, kinh nghiệm dày dặn và ý chí kiên định, PDR đã chinh phục thành công những khảo nghiệm dữ dội của thời cuộc để đạt đến tầm vóc như đang có. Tuy nhiên, thay đổi và thách thức luôn diễn ra. Để nhanh hơn, cao hơn, lớn hơn, PDR bắt buộc phải vững vàng, linh hoạt hơn.

Vì vậy, thay cho tâm trạng hân hoan khi vừa đạt đến những đỉnh cao, PDR đã quyết liệt tiếp tục bổ sung nền tảng, kiện toàn hệ thống, đổi mới tư duy, ráo riết chuẩn bị nội lực tương ứng với những yêu cầu mới.

Tiêu biểu cho quyết tâm đổi mới của Công ty là cuộc hợp tác với KPMG. Theo đó, đối tác này đã trở thành đơn vị tư vấn về quản lý cho PDR, giúp thúc đẩy tiến trình hướng tới tính chuyên nghiệp theo các chuẩn mực quốc tế của một doanh nghiệp BĐS hiện đại.

PDR chủ động xác lập mục tiêu cần chinh phục và vì vậy, cũng chủ động chuẩn bị cho sự thay đổi của thị trường trên hành trình chinh phục mục tiêu.



CHỦ ĐỘNG KIẾN TẠO

Nền kinh tế - xã hội luôn vận động. Nhu cầu của thị trường và khách hàng sẽ thay đổi. Sự thay đổi sẽ luôn diễn ra. Đồng thời với diễn biến đó sẽ là thách thức, sàng lọc và những cơ hội mới. Chỉ có những doanh nghiệp có đủ ý chí thích nghi mới tồn tại. Và chỉ có những doanh nghiệp chủ động đón đầu sự thay đổi, chuẩn bị trước cho sự thay đổi mới có thể vượt trên áp lực từ biến động, phát huy những cơ hội tốt nhất để vươn lên dẫn đầu.

Để kiến tạo nên một doanh nghiệp có tầm cao lẫn chiều sâu suốt 17 năm qua, PDR đã thấm nhuần nhận thức đó. Sau nhiều trải nghiệm và thăng trầm, đến nay, PDR đã đạt được năng lực **chủ động** lựa chọn tốc độ, hướng đi, mục tiêu và vị thế cho mình. Ngay cả khi tăng tốc cực nhanh cho những mục tiêu vượt bậc, PDR cũng làm chủ được trạng thái của mình, tuyệt đối không để bị mất kiểm soát hoặc thiếu tinh táo.

Một doanh nghiệp bị áp lực từ thị trường buộc phải thay đổi nghĩa là đã rơi vào tình thế bị động. Chỉ có ý thức tự "lột xác", dám rũ bỏ những gì đã cũ, chủ động kiến tạo cho mình một tầm vóc mới để chinh phục những mục tiêu đầy thách thức mới tạo nên sức mạnh đích thực.

PDR đã bứt phá thành công ngay cả trong bối cảnh vô cùng khắc nghiệt của nền kinh tế - xã hội hai năm qua chính từ khả năng chủ động này. Công ty cũng đang hướng về phía trước với tinh thần và khả năng đó.

CHIẾN LƯỢC 5 NĂM VÀ TẦM NHÌN 10 NĂM

Để có được khả năng chủ động, PDR luôn phát huy tầm nhìn xa, xây dựng chiến lược dài hạn, xác định mục tiêu rõ ràng, có lộ trình cụ thể và chuẩn bị nguồn lực dồi dào tương ứng để thực hiện.

Từ 2018, PDR đã công bố kế hoạch 5 năm cho giai đoạn 2019 - 2023. Đây là giai đoạn mang tính bứt phá quyết liệt, đưa PDR vượt thoát về quy mô, đạt đến tầm vóc mới, vượt bậc về mọi mặt, xác lập vị thế chắc chắn trong nhóm doanh nghiệp dẫn đầu của nền kinh tế Việt Nam.

Kế hoạch 5 năm đó đã hoàn thành trước thời hạn về nhiều phương diện. PDR tiếp tục mở rộng tầm hoạch định với tiêu chí phía trước luôn có sẵn kế hoạch hành động cho 5 năm và đã chắc chắn đạt được chỉ tiêu của 3 năm tiếp theo.

Từ năm ngoái, PDR đã triển khai kế hoạch 2021 - 2025. Theo đó, Công ty đã hội đủ các cơ sở để chắc chắn đạt được chỉ tiêu từ 2021 đến 2023. Những chỉ tiêu khả thi cho 2024 về sau đã được tính toán và sẽ công bố trong thời gian tới.

Mặt khác, PDR cũng đã chuẩn bị cho hành trình xa hơn, ít nhất là cho tầm nhìn 10 năm. Quỹ đất dồi dào, các nền tảng về quản trị - điều hành đang được ráo riết kiện toàn, mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực có liên quan để tối ưu nguồn lực và cơ hội, hình thành một tập đoàn chuyên nghiệp để đảm bảo thế đứng vững chắc... là những chuẩn bị cụ thể cho tầm nhìn đó.



THÔNG điệp CỦA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NHỮNG ĐỈNH CAO VẪN CÒN ĐANG Ở PHÍA TRƯỚC

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“

PDR thực sự đã có một năm vận động **bứt phá giới hạn** như mệnh lệnh mà chúng tôi đã đặt ra. Bứt phá cả về tốc độ hành động lẫn phương thức tư duy để hướng tới cuộc lột xác còn mạnh mẽ hơn cho những khát vọng mới.

”

Kính gửi quý cổ đông và đối tác!

Tôi chắc chắn rằng những người đồng hành cùng PDR đều đã biết rõ bức tranh kỳ vĩ mà Công ty đã đạt được trong năm qua. Nếu đặt các con số điển hình cho kết quả tăng trưởng của PDR lên biểu đồ tương quan với các năm trước, sẽ thấy nhiều lĩnh vực tăng theo đường dốc thẳng đứng. Không chỉ hoàn thành tất cả chỉ tiêu đã cam kết, PDR còn vươn mình thần tốc, chinh phục hàng loạt thành tựu để xác lập vị thế mới trong ngành BĐS và nền kinh tế Việt Nam.

Con số được nói đến nhiều nhất và tiêu biểu nhất cho năng lực tăng trưởng của PDR trong 2021 là giá trị vốn hóa thị trường. Chỉ trong vòng một năm, con số này đã tăng từ 1 tỷ USD đến 2,1 tỷ USD. Quan trọng hơn, PDR đã được HOSE đưa vào nhóm VN30, Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm “B” về triển vọng ổn định tài chính, cùng rất nhiều đánh giá, xếp hạng khác từ các tổ chức uy tín của cả trong nước lẫn quốc tế. Đây là những bảo chứng thuyết phục cho sự thần tốc nhưng rất căn cơ, lành mạnh, minh bạch và có giá trị bền vững.

Nếu nhìn kết quả ấy trong bối cảnh kinh tế - xã hội với những diễn biến chưa từng có trong lịch sử nhân loại thời gian qua, sẽ thêm lý do để PDR được nhận sự cổ vũ. Tuy nhiên, tại PDR, tuyệt đối không có tâm lý tự mãn. Những gì đã đạt được chỉ mới là thành quả khích lệ để tiếp tục gia tăng tốc độ trên hành trình hướng tới những mục tiêu cao hơn nhiều.

Như đã công bố, từ năm 2019, PDR chính thức bước vào giai đoạn phát triển bùng nổ được đặt tên là **Kỷ Nguyên Mới**. Đến nay, hầu hết chỉ tiêu cho kế hoạch 5 năm, từ 2019 đến 2023, đều đã đạt được. Công ty đã tiếp tục hoạch định kế hoạch 5 năm tiếp theo và đã có nhiều bước chuẩn bị chắc chắn cho tương lai 10 năm sau nữa.

Điều đó có nghĩa rằng những thành tựu vượt trội của PDR không phải chỉ đơn thuần đến từ việc nắm bắt thời cơ, mà là **kết quả của khát vọng mạnh mẽ, năng lực viễn kiến, ý chí kiên định và sự chủ động hoạch định lộ trình khả thi để chinh phục mục tiêu**. Ví như quy mô công ty 1 tỷ USD hay 2,1 tỷ USD thực ra đã được hoạch định rõ ràng từ nhiều năm trước, được kiên cường theo đuổi dù phải đối mặt với rất nhiều chướng ngại khắc nghiệt và những thử thách hết sức cam go. Chúng tôi đã vượt qua nhiều bài học, nhiều hoàn cảnh, nhiều cuộc khảo nghiệm đáng giá nhất của môi trường kinh doanh để tôi luyện, trưởng thành, chinh phục và tự tin hướng tới tương lai với tầm nhìn xa và khát vọng lớn.

Vì sao PDR vẫn có thể liên tục tăng trưởng bứt phá ngay trong nghịch cảnh của thị trường và đời sống xã hội như vừa qua? Bởi tại PDR, không còn tâm thế ứng phó hay thích nghi nữa, mà đã đạt được trạng thái chủ động rất cao bằng năng lực đời đời đã được tích lũy, hành trang phong phú đã được chuẩn bị và những giải pháp thỏa đáng đã được dự phòng. PDR tự đặt cho mình yêu cầu phải thấy trước sự thay đổi và chuẩn bị cho sự thay đổi đó. Thế nên, đã giảm được tối đa áp lực từ biến động của môi trường bên ngoài.

Vì vậy, dù vừa chinh phục được những đỉnh núi rất cao, chúng tôi cũng không cho phép mình nghỉ ngơi và hoan hỉ. Ngược lại, đây còn là lúc phải tái thẩm định bản thân, tái cấu trúc tổ chức, đập vỡ các rào cản tư duy và thay đổi quán tính hành động. Một cách quyết liệt và nghiêm túc. Để có được một tầm vóc mới về nội lực tương ứng với tầm vóc của những đỉnh núi hùng vĩ mà Công ty đang hướng tới.

Những yêu cầu ấy đang được kiên quyết thực thi. Hoàn toàn không có sự do dự, hoài nghi hay quan ngại. Do đó, mục tiêu 3.635 tỷ đồng cho năm 2022, 5.700 tỷ đồng cho 2023 về lợi nhuận hay nhiều chỉ tiêu tăng trưởng cực cao khác, đều phải khả thi. Tôi tin rằng PDR đã tìm được công thức phát triển và lộ trình tối ưu riêng. Khát vọng mạnh mẽ, chiến lược đúng đắn, triển khai linh hoạt, lãnh đạo quyết đoán, thừa hành kỷ luật... là những ưu điểm sẽ được phát huy hơn nữa.

Mặt khác, tiêu chí phát triển thần tốc nhưng phải luôn đảm bảo sự cân bằng, không bao giờ để mất kiểm soát về tài chính và không có bất kỳ dự án nào của PDR vi phạm pháp luật sẽ luôn luôn được tuân thủ. Trong tương lai, tất cả dự án của PDR còn được yêu cầu phải gia tăng các tiêu chuẩn về môi trường, đảm bảo rằng chúng tôi đang góp phần thúc đẩy lối sống xanh, hài hòa hơn giữa con người với thiên nhiên.

Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng kinh doanh, PDR còn có mục tiêu mở rộng năng lực đóng góp cho xã hội và trách nhiệm chia sẻ với cộng đồng. Trong năm qua, Công ty đã thực hiện rất tốt yêu cầu đó. Trong hoàn cảnh khắc nghiệt của dịch bệnh và những đe dọa dữ dội về an sinh, tinh thần trách nhiệm và giá trị nhân văn của doanh nghiệp càng hết sức cần thiết. Công ty đã nỗ lực đến mức tốt nhất để chăm sóc cho những người đồng hành với mình và chia sẻ nhiều hơn với các địa phương. Từ đó, càng thấy rằng trách nhiệm tối thượng của một doanh nghiệp là phải phát triển tốt đẹp và bền vững để có năng lực đóng góp cao nhất cho sự phát triển của nền kinh tế, an sinh của cộng đồng và sự hưng thịnh của xã hội.

Môi trường kinh doanh của Việt Nam đang bước sang một giai đoạn mới. Trong đó, thách thức khắc nghiệt luôn đồng thời với cơ hội lớn lao. Khi có tâm thế chủ động, tinh thần lạc quan, niềm tin vững chắc và khát khao mạnh mẽ, chúng ta sẽ luôn có động lực để theo đuổi và chinh phục cơ hội thay vì chỉ lo sợ trước thử thách.

Tôi hy vọng rằng những trải nghiệm của chúng tôi cũng là nguồn cảm hứng mạnh mẽ và thiết thực cho quý vị. PDR hạnh phúc được đồng hành tốt đẹp cùng quý vị trên hành trình chinh phục những mục tiêu tiếp theo.

Trân trọng!



Nguyễn Văn Đạt

KIẾN TẠO NHỮNG KHÔNG GIAN SỐNG CÓ GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Gia tăng giá trị đóng góp cho nền kinh tế - xã hội, tác động tích cực đến sự phát triển của ngành BĐS, góp phần thúc đẩy sự lành mạnh của thị trường và kiến tạo những sản phẩm có giá trị vượt trội, bền vững cho khách hàng.

PDR được ghi nhận là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại Việt Nam. Vị thế ấy được tạo nên không chỉ từ quy mô hay số lượng dự án, mà còn từ giá trị đích thực cho cuộc sống của cư dân đô thị hiện đại trong những không gian do PDR kiến tạo.

Được thành lập từ năm 2004, PDR đã đặt dấu ấn đậm nét trên phân khúc căn hộ cao cấp tại TP.HCM ngay từ dự án đầu tiên - The EverRich 1. Tiện ích, chất lượng và những giá trị mới đã làm khu căn hộ - văn phòng này trở thành một trong những dự án nổi bật nhất thị trường, giúp Phát Đạt và The EverRich nhanh chóng trở thành những thương hiệu có sức thuyết phục lớn.

Đến nay, PDR đã khẳng định năng lực phát triển dự án căn hộ cao cấp với những công trình tiếp theo như The EverRich Infinity, Millennium...

Sau TP.HCM, từ năm 2017, PDR đã mở rộng hướng phát triển ra các đô thị mới tại các khu vực giàu tiềm năng và nhu cầu phát triển cao. Chỉ trong thời gian ngắn, PDR đã được các thị trường này đón nhận với các dự án mang giá trị tiên phong như Phát Đạt Bàu Cả (Quảng Ngãi), Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Nhơn Hội New City, Kỳ Co Gateway - Bình Định)...

Hiện nay, PDR tiếp tục đẩy mạnh cơ hội phát triển các dự án mới tại Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc, Bà Rịa - Vũng Tàu... bên cạnh các thị trường mà Công ty đã có uy thế vững chắc. Đồng thời, loại hình sản phẩm cũng sẽ được mở rộng hơn. Ngoài các dự án căn hộ, đất nền, biệt thự phố..., PDR sẽ phát triển tiếp những sản phẩm dành cho nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng phù hợp với xu hướng mới của thị trường.

PDR tin tưởng vào giá trị của sản phẩm do mình phát triển bởi luôn kết hợp đầy đủ, hài hoà các tiêu chí tối quan trọng như địa điểm - vị trí, chất lượng - công năng, chỉ tiêu quy hoạch - công trình công cộng, đặc biệt là tuân thủ chặt chẽ các yêu cầu về pháp lý. Các dự án mới của PDR càng được yêu cầu cao hơn các chỉ tiêu về môi trường, giá trị văn hóa - nghệ thuật, tinh thần nhân văn...

Những điều kiện này giúp PDR đảm bảo khả năng triển khai và hoàn tất dự án nhanh chóng, tạo nên những không gian sống tiện nghi, đáp ứng đúng nhu cầu thực tế của thể hệ cư dân mới. Do đó, các dự án do PDR phát triển luôn thuộc nhóm được thị trường hấp thụ nhanh nhất và giá trị sản phẩm của PDR luôn bền vững trước biến động của nền kinh tế - xã hội.

PDR khẳng định sẽ luôn theo đuổi tôn chỉ **kiến tạo giá trị sống** trong phát triển BĐS, đảm bảo mọi dự án của Công ty luôn mang lại sự hài hoà quyền lợi cho cả doanh nghiệp, NGT, khách hàng và cộng đồng.



TỔNG QUAN VỀ PDR

Tên chính thức: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
 Tên tiếng Anh: **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
 Địa chỉ: Lầu 8 và 9, tháp B, tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM, Việt Nam
 Mã số thuế: 0303493756
 Điện thoại/Fax: +84.28.2226.8686
 Website: www.phatdat.com.vn

VỐN ĐIỀU LỆ:
4.927.719.160.000 đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU:
8.144.511.207.117 đồng

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Đầu tư, phát triển các dự án BĐS nhà ở, căn hộ, biệt thự, khách sạn, resort...

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Tập trung vào các dự án thuộc phân khúc cao cấp và trung cấp trên địa bàn kinh doanh chính là TP.HCM. Ngoài ra, Công ty cũng đã mở rộng thị trường đến nhiều địa phương như Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Bình Định, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc, Bà Rịa - Vũng Tàu...

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu: **PDR**
 Ngày niêm yết: 30/07/2010
 Địa chỉ niêm yết: Sàn Giao dịch Chứng khoán
 Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM – HOSE

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 Địa chỉ: 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam
 Điện thoại: +84.28.3915.7888
 Website: www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

TRIẾT LÝ KINH DOANH

**NHÌN XA
 TRÔNG RỘNG,
 PHÁT TRIỂN
 VỮNG BỀN.**

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.

SÁNG TẠO

Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TÔN TRỌNG

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

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 dữ kiện và không thiên vị.

NHỮNG DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2004

- PDR được thành lập.
- Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án tại Khu dân cư Trung Sơn - Bình Chánh và 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 tổng vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng.

2007

- Tiếp tục triển khai xây dựng dự án The EverRich 1.
- Phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại quận 7, quận 9, Nhà Bè, TP.HCM.

2008

- **Chính thức trở thành công ty đại chúng, tăng vốn điều lệ lên 1.298 tỷ đồng.**
- Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An, Phú Quốc.
- Ký hợp đồng với Tập đoàn Starwood và Marriott để quản lý vận hành The Westin Resort & Spa (Cam Ranh) và 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

- **Chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE (Mã CK: PDR).**
- Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich 2, quận 7, TP.HCM.
- Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.

2011

- Khánh thành và bàn giao cầu Phú Thuận.
- Triển khai thi công dự án The EverRich 3, quận 7, TP.HCM.
- * Danh hiệu *Top 10 Nhà phát triển dự án của BCI Asia Awards.*

2012

- Tiếp tục triển khai xây dựng tại dự án The EverRich 2.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư để đưa Khu biệt thự của dự án The EverRich 3 vào giai đoạn kinh doanh.

2013

- Tiếp tục triển khai xây dựng và cắt nóc block C, dự án The EverRich 2.
- Đầu tư cơ sở hạ tầng và các hạng mục tạo cảnh quan của dự án The EverRich 3.

2014

- Hoàn thành việc xây dựng block C, dự án The EverRich 2 và bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- Khởi công dự án BOT đầu tư xây dựng cầu Mỹ Lợi, nối Long An và Tiền Giang.

2015

- Triển khai xây dựng dự án căn hộ The EverRich Infinity, quận 5, TP.HCM.
- Khánh thành cầu Mỹ Lợi, đưa vào vận hành và khai thác.
- Tăng vốn điều lệ lên 2.018,1 tỷ đồng.

2016

- Khởi công xây dựng dự án Millennium, quận 4, TP.HCM.
- Cắt nóc dự án The EverRich Infinity.
- Hoàn thành khu biệt thự của dự án The EverRich 3 và bàn giao các villa cho khách hàng.

2017

- Trao giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho cư dân tại dự án The EverRich Infinity.
- 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.
- * Danh hiệu *Top 10 nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam* của BCI Asia Awards.
- * Giải thưởng *Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất* của Vietnam Property Awards cho dự án The EverRich Infinity.

2018

- Khởi công dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - Khu Cổ Đại, quận 9, TP.HCM.
- Hoàn thành và bàn giao toàn bộ dự án Millennium.
- Tăng vốn điều lệ lên 2.663,9 tỷ đồng.
- * **Hạng 62** trong *Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam* theo xếp hạng của Vietnam Report.
- * **Hạng 313** trong *Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam* theo xếp hạng của Vietnam Report.

2019

- Đấu giá thành công tại Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (116,2 ha), dự án Bắc Hà Thanh (55,7 ha) và khu đất số 1 Ngô Mây, TP. Quy Nhơn.
- Tăng vốn điều lệ lên 3.276,58 tỷ đồng.
- Đầu tư 639 tỷ đồng để sở hữu 3,73 ha đất tại Bình Dương.
- LNTT đạt 1.105 tỷ đồng - lần đầu tiên vượt mốc 1.000 tỷ đồng.
- * **Hạng 54** trong *Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam* theo xếp hạng của Vietnam Report.
- * **Hạng 251** trong *Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam* theo xếp hạng của Vietnam Report.
- * **Vị trí 7** trong *Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hoá lớn* do HOSE, HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

2020

- Công bố điều chỉnh tăng kế hoạch LNTT của kế hoạch 5 năm (2019 - 2023) từ 11.850 tỷ đồng lên 14.270 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ CAGR từ 38% lên 51%.
- Chính thức mở rộng kinh doanh sang mảng BĐS công nghiệp với dự án đầu tiên tại khu vực Cảng Cái Mép (Bà Rịa Vũng Tàu).
- * Được ghi nhận ở cấp độ quốc tế khi được xếp vào *Top 200 công ty có doanh thu dưới một tỷ đô la tốt nhất châu Á* của Forbes Asia và Giải Đồng - *Giải thưởng Kinh doanh Quốc tế The International Business Awards*, hạng mục *Thành tựu Tăng trưởng* của The Stevie Awards.
- * **Vị trí 5** trong *Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hoá lớn* do HOSE, HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức

2021

- Cổ phiếu PDR chính thức được HOSE thêm vào nhóm VN30.
- Giá trị vốn hoá thị trường vượt mốc 2 tỷ USD vào kết phiên giao dịch 25/06/2021.
- Được đưa vào danh mục MSCI Frontier Markets Index.
- Tăng vốn điều lệ lên 4.927.719.160.000 đồng
- LNTT vượt mốc 2.000 tỷ đồng (đạt 2.344 tỷ đồng).
- * **Vị trí thứ 1** trong *Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hoá lớn* do Sở GDCK TP.HCM do HOSE, HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.
- * **Top 50** doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
- * **Nhóm 3** doanh nghiệp dẫn đầu của *Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2020-2021* theo xếp hạng của Vietnam Report...

2004 - 2009

2010 - 2014

2015 - 2018

2019 - 2020

2021 ▶▶

NHỮNG DỰ ÁN LÀM NÊN THƯƠNG HIỆU CỦA PDR

Lịch sử và uy tín của PDR được định hình bằng sự thành công của những dự án đã ghi dấu ấn đậm nét trên thị trường BĐS TP.HCM, Quảng Ngãi, Bình Định...

PDR sử dụng thương hiệu The EverRich cho các dự án thuộc phân khúc căn hộ cao cấp. Công ty còn phối hợp với đối tác chiến lược để phát triển dự án dưới tên gọi Millennium.

Mặt khác, PDR đã kiến tạo dự án có quy mô lớn là Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Bình Định), sau đó được có tên thương mại là Nhơn Hội New City và Kỳ Co Gateway...

Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội



THE EVERRICH 1 DỰ ÁN KHỞI ĐẦU LỊCH SỬ CỦA PDR

Quận 11, TP.HCM

Quyết tâm theo đuổi mục tiêu trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, PDR đầu tư phát triển thương hiệu riêng. The EverRich là tên gọi gợi ý nghĩa về sự thịnh vượng bền vững.

The EverRich 1 có giá trị chứng minh năng lực và triển vọng của PDR trên thị trường BĐS cao cấp tại TP.HCM.

Dự án được chính thức khởi công vào 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào 11/2009, gồm 2 toà cao ốc, 85.645m² sàn với 350 căn hộ và các tầng trung tâm thương mại, dịch vụ tiện ích.

Tọa lạc tại giao điểm của các quận 5, 6, 10, 11 và Tân Bình, dễ dàng tiếp cận những điểm đến tiêu biểu nhất của TP.HCM, cùng các tiện ích và hạ tầng vượt trội so với mặt bằng chung của thị trường lúc bấy giờ, The EverRich 1 được xem là nơi lý tưởng của những người thành đạt. Đến nay, dự án này vẫn giữ vững uy tín và giá trị trên thị trường và là không gian sống của một cộng đồng thịnh vượng.



THE EVERRICH 2 DỰ ÁN VỚI KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO

Quận 7, TP.HCM

Trong triết lý phát triển sản phẩm BĐS của PDR, tinh thần duy mỹ - theo đuổi cái đẹp là một trong những điểm nổi bật nhất.

The EverRich 2 thể hiện rất rõ tinh thần này bằng thiết kế kiến trúc rất độc đáo. Trên những tiêu chuẩn thẩm mỹ của kiến trúc Pháp, The EverRich 2 được phát triển hài hoà với cảnh quan địa phương, tận dụng lợi thế ven sông để tạo nên một không gian đô thị lý tưởng.

Sự hình thành của The EverRich 2 góp phần thay đổi đáng kể diện mạo của khu vực phường Phú Thuận - vốn còn rất ngổn ngang vào thời điểm này. The EverRich 2 cũng được kỳ vọng góp phần tạo nên một trục phát triển mới của quận 7 bên cạnh khu Phú Mỹ Hưng.

Dự án có quy mô khá lớn với diện tích đất 112.585m², tổng diện tích sàn xây dựng là 643.535m² (mật độ xây dựng chỉ 25%) với 3.125 căn hộ và căn hộ penthouse.

Khu căn hộ mẫu của The EverRich 2 được chính thức giới thiệu vào 10/2010. Lợi thế về kiến trúc, không gian xanh, vị trí... đã khiến dự án thu hút sự chú ý rất lớn của giới đầu tư và những người đang tìm kiếm không gian sống thịnh vượng.

Những diễn biến bất lợi của thị trường khiến The EverRich 2 không được PDR triển khai như dự kiến. Tuy nhiên, với những nền tảng và thế mạnh đã được PDR kiến tạo, The EverRich 2 vẫn là một trong những dự án thu hút các NĐT mới và sẽ được kế thừa để phát triển sau quá trình chuyển nhượng.

THE EVERRICH 3

DỰ ÁN CỦA KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO

Quận 7, TP.HCM

Cùng với The EverRich 2, The EverRich 3 là dự án có quy mô lớn của PDR tại phường Phú Thuận. Bằng sự hình thành của 2 dự án này, không chỉ diện mạo, mà giá BĐS tại địa phương cũng thay đổi. PDR còn xây dựng cầu Phú Thuận để kết nối khu vực này với khu đô thị sầm uất Phú Mỹ Hưng.

Sở hữu địa thế lý tưởng, hài hoà về phong thuỷ và cảnh quan, The EverRich 3 được PDR phát triển thành một dự án có ưu thế nổi bật về môi trường xanh - đặc điểm mà cư dân đô thị sầm uất như TP.HCM luôn khao khát.

The EverRich 3 được quy hoạch đồng bộ trên diện tích 9,9ha, mật độ xây dựng chỉ chiếm khoảng 35% diện tích dự án. Phần diện tích dành cho các khu tiện ích và không gian sinh hoạt cộng đồng rất lớn.

Theo quy hoạch, The EverRich 3 gồm 34 biệt thự ven sông, 41 nhà liên kế, 2.264 căn hộ, 1.536 office-tel và trung tâm thương mại, trường học, khu thể thao, công viên, hồ nước nhân tạo...

Được trau chuốt đến từng góc độ, The EverRich 3 được kỳ vọng là không gian sống đẳng cấp và nhân văn. Dự án này cũng được chuyển nhượng để đối tác tiếp tục phát triển.



THE EVERRICH INFINITY

DỰ ÁN KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU CỦA PDR

Quận 5, TP.HCM

Việc triển khai không thuận lợi với các dự án có quy mô lớn giúp PDR nhận diện rõ hơn nhu cầu hiện hữu của thị trường. Từ đây, Công ty quyết định điều chỉnh chiến lược, hướng về khu trung tâm TP.HCM với những dự án có quy mô vừa và nhỏ. Đồng thời, PDR vẫn tiếp tục phát huy triết lý duy mỹ, nhân văn và thông điệp môi trường vào không gian sống giữa đô thị sầm uất. Với điều kiện giao thông và đặc thù kinh tế - xã hội hiện tại, các dự án kiểu này được thị trường hấp thụ mạnh hơn.

The EverRich Infinity chứng minh tính đúng đắn của chiến lược phát triển đó. Sự thành công của dự án giúp củng cố thương hiệu PDR trên thị trường BĐS TP.HCM.

Được thiết kế theo mô hình compound khép kín như một resort, The EverRich Infinity mang đến không gian yên bình, tĩnh tại không dễ tìm thấy giữa trung tâm Sài Gòn tấp nập. Kiến trúc độc đáo giúp dự án giành được khá nhiều giải thưởng trong và ngoài nước.

Dự án có diện tích đất: 8.050,4m², tổng diện tích sàn là 68.382m², mật độ xây dựng hợp lý. Tại đây, có 439 căn hộ, 325 căn hộ văn phòng và 10 villa phố.

The EverRich Infinity đã hoàn thành từ 11/2016 và hiện là một trong những dự án căn hộ cao cấp có nhiều lợi thế nhất khu vực trung tâm TP.HCM.



MILLENNIUM DỰ ÁN NÂNG TẦM VỊ THẾ CỦA PDR

Quận 4, TP.HCM

Sau thành công của The EverRich Infinity, PDR tiếp tục củng cố vị thế của nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp với dự án Millennium. Dự án này được phối hợp phát triển cùng đối tác để phát huy hiệu quả cao nhất.

Millennium tiếp nối định hướng của PDR trong việc tiến về khu trung tâm thành phố với dự án quy mô vừa và nhỏ. Vì vậy, dự án này sở hữu vị trí rất đắt giá tại quận 4, nhìn sang trung tâm quận 1, cách những điểm đến mang tính biểu tượng của Sài Gòn bằng cự ly rất ngắn.

Kiến trúc của Millennium hài hoà giữa phong cách hiện đại, năng động và nét đẹp tinh tế lối sống thượng lưu. Từ nội thất, tiện ích công cộng đến cảnh quan, tiêu chí sang trọng, văn minh đều được thể hiện nhất quán.

Dự án gồm 653 căn hộ, 387 căn hộ văn phòng và 17 căn nhà phố thương mại với tổng diện tích sàn là 87.631m², mật độ xây dựng tại khối đế là 50% và khối tháp là 35%, đã được hoàn thành và bàn giao từ 06/2018.

PHÁT ĐẠT BÀU CẢ DỰ ÁN MỞ CỬA THỊ TRƯỜNG DU YÊN HẢI MIỀN TRUNG CHO PDR

TP. Quảng Ngãi,
tỉnh Quảng Ngãi

Năm 2017, PDR bắt đầu đẩy mạnh chiến lược đa dạng hoá sản phẩm, hướng tới các địa phương mới ngoài thị trường trọng điểm TP.HCM. Các thành phố trẻ duyên hải miền Trung với lợi thế lớn về tiềm năng du lịch, mức độ sẵn sàng của hạ tầng kinh tế - xã hội, nhu cầu lớn của thể hệ cư dân mới, chính sách thu hút đầu tư cởi mở... được PDR xác định là thị trường ưu tiên. Trong đó, TP. Quảng Ngãi hội đủ các điều kiện thuận lợi nhất để PDR nhanh chóng triển khai dự án KDC Phát Đạt Bàu Cả.

Trên quy mô 7,7ha gồm 325 nền nhà phố, tọa lạc ngay tại trung tâm của TP. Quảng Ngãi, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả được xem như làn gió mới cho thị trường BĐS địa phương với một dự án

được phát triển đồng bộ. Trên đó, dự án cung cấp những tiện ích hàng đầu như hồ bơi, sân thể thao đa năng, vườn BBQ, công viên, khu vui chơi dành cho trẻ em... Đây vốn vẫn còn là những hạng mục xa xỉ tại nhiều thành phố đang phát triển.

Với hạ tầng hiện đại và giàu tiện ích, dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân, kiến tạo môi trường sinh hoạt văn minh và phong cách sống lành mạnh. Đến nay, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả đã trở thành khu vực sùng túc, nơi ươm mầm hạnh phúc cho nhiều gia đình và là mục tiêu lựa chọn về không gian sống của thể hệ cư dân đô thị mới.





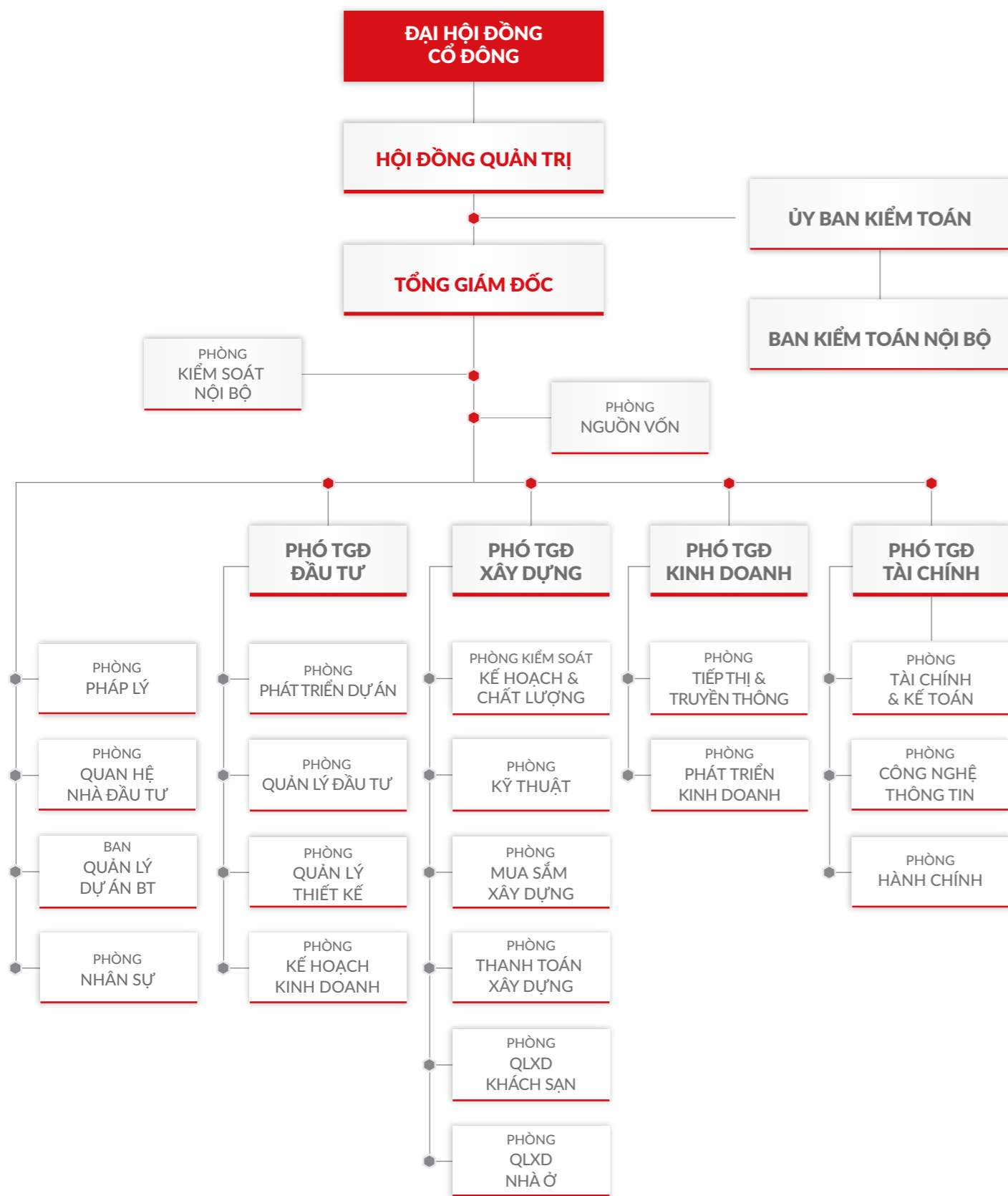
BAN LÃNH ĐẠO ĐỘI NGŨ DẪN ĐẦU SỰ PHÁT TRIỂN

PDR được dẫn dắt bởi đội ngũ lãnh đạo gồm phần lớn là những người có tầm ảnh hưởng tích cực trong ngành BĐS và cộng đồng kinh doanh. Họ gặp nhau ở hệ giá trị, triết lý phát triển và tầm nhìn về tương lai.

Sự đa dạng về chuyên môn của ban lãnh đạo mang đến sự đa dạng về góc nhìn và quan điểm, tạo nên một hợp lực hoàn chỉnh, giúp PDR vững vàng về chiến lược, cụ thể về phương pháp và sẵn sàng cho mọi cơ hội hợp tác tốt đẹp.

Đội ngũ lãnh đạo của PDR vẫn luôn được kiện toàn, cởi mở tư duy, không ngừng cải thiện năng lực và làm mới chính mình để tương ứng với yêu cầu dẫn đầu một tổ chức đang lớn mạnh nhanh chóng về mọi phương diện.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



PDR áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT (trực thuộc HĐQT) và Ban TGD.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Gồm các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Trong năm, ĐHĐCĐ có cuộc họp thường niên cùng các cuộc họp định kỳ và bất thường hoặc lấy ý kiến của cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2018.

Để hoàn thiện hệ thống tổ chức, tuân thủ đúng quy định về QTCT, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành, từ quý I/2021, HĐQT thành lập UBKT trực thuộc HĐQT thay thế cho Ban KTNB trước đây. Đồng thời, PDR cũng thành lập Ban KTNB mới trực thuộc UBKT, có chức năng hỗ trợ toàn diện cho HĐQT giám sát hiệu quả, kịp thời quá trình vận hành Công ty.

Mặt khác, HĐQT còn có Ban cố vấn gồm những người có chuyên môn vững vàng, đã gắn bó lâu năm với PDR, hiểu rõ định hướng chiến lược của Công ty để hỗ trợ HĐQT kết nối về chuyên môn với công tác điều hành.

Ngoài ra, HĐQT cũng phân công các thành viên phụ trách các lĩnh vực chủ chốt. Khi cần quyết định các vấn đề quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để thành viên phụ trách lĩnh vực báo cáo. Các thành viên khác của HĐQT sẽ trao đổi, thảo luận, đưa ý kiến đánh giá... HĐQT có quyết định cuối cùng dựa trên biểu quyết tán thành.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Gồm những thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm, được thành lập theo đúng các yêu cầu của Chính phủ về QTCT. UBKT có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế QTCT.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đứng đầu là TGD, có vai trò điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. TGD do HĐQT chọn lựa và bổ nhiệm trong số các thành viên HĐQT. Nhiệm kỳ của TGD là 05 năm kể từ ngày được bổ nhiệm.

Giúp việc cho TGD có các Phó TGD và giám đốc chức năng.

BAN LÃNH ĐẠO PHAT DAT GROUP



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT

1970
CHỦ TỊCH HĐQT

Quản trị Kinh doanh

Ông là nhà sáng lập, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TGD từ 2004 đến 04/2020. Từ 04/2020, ông đảm nhận vai trò Chủ tịch HĐQT.

Trước PDR, ông kinh doanh xuất nhập khẩu tại TP.HCM, là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH TM Tân Việt Phát, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TM Tân Quốc Tế và Công ty TNHH TM Đại Phát Thịnh.

Ông NGUYỄN TẤN DANH

1990
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Ông làm việc tại PDR từ 2014 đến nay qua các vai trò chuyên viên phân tích đầu tư, Phó TGD phụ trách kinh doanh, cố vấn điều hành, Phó Chủ tịch HĐQT.

Trước PDR, ông làm việc tại Catalyst SF (tại Hoa Kỳ), Quỹ Đầu tư Openasia và Công ty Chứng khoán Bản Việt.



Bà TRẦN THỊ HƯƠNG

1961
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH
THÀNH VIÊN UBKT
THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính kế toán

Bà làm việc tại PDR từ 2006 đến nay qua các vai trò kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính, Phó TGD phụ trách Tài chính, Phó Chủ tịch HĐQT, cố vấn và thành viên UBKT.

Trước PDR, bà làm việc tại Công ty Dệt Long An, Cục quản lý Vốn và Tài sản Nhà nước tại Doanh nghiệp tỉnh Long An, Sở Tài chính Vật giá tỉnh Long An, Công ty Dệt may Thái Tuấn.



Ông BÙI QUANG ANH VŨ

1975
THÀNH VIÊN HĐQT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông làm việc tại PDR từ 2014 đến nay qua các vai trò Giám đốc Đầu tư, Phó TGD Đầu tư, thành viên HĐQT. Từ 04/2020, ông được bổ nhiệm vai trò TGD.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty CP Hoàng Hạc, Công ty CP Chứng khoán Thành Công và Công ty Phương Phát.



Ông LÊ QUANG PHÚC

1966
 THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH
 THÀNH VIÊN UBKT
 THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
 Kỹ sư xây dựng

Ông tham gia vào PDR từ 2008 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT, thành viên HĐQT không điều hành, cố vấn và thành viên UBKT.

Trước PDR, ông làm việc tại Học viện Quản lý PACE, Tổng Công ty XD Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5), Công ty XD Công trình Giao thông 507, Công ty XD Công trình Giao thông 586.

**Ông ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ**

1963
 THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông tham gia vào PDR từ 2008 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT, thành viên HĐQT không điều hành.

Ngoài PDR, ông có quá trình làm việc tại các công ty ở nước ngoài, Quỹ đầu tư Openasia S.A (Lazard Asia Investment Bank – tại Việt Nam), Openasia S.A (tại Pháp).

**Ông LÊ MINH DŨNG**

1975
 THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Kỹ sư Hàng hải

Ông tham gia vào PDR từ 3/2019 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty Inlaco Sài Gòn, Trường ĐH GTVT TP.HCM, Công ty CP Gemadept.

Ông TRẦN TRỌNG GIA VINH

1974
 THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
 CHỦ TỊCH UBKT

Thạc sĩ – Kinh tế
 Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Ông tham gia vào PDR từ 2018 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT và Chủ tịch UBKT.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty Pepsico tại Việt Nam, Công ty Phương Phát.

Ông KHƯƠNG VĂN MƯỜI

1949
 THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Kiến trúc sư

Ông tham gia vào PDR từ 2018 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT.

Trước PDR, ông có quá trình làm việc tại Trường ĐH Kiến trúc TP.HCM, Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam, Hội Kiến trúc sư TP.HCM.



Ông PHẠM TRỌNG HÒA

1973
THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Thạc sĩ Kỹ thuật

Ông làm việc tại PDR từ 2010 đến nay với vai trò Phó TGD phụ trách Xây dựng và thành viên Ban cố vấn.

Trước PDR, ông làm việc tại Trường ĐH Xây dựng Hà Nội, Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng Việt Nam, Công ty Địa ốc FICO, Công ty CP Địa ốc Nam Việt, Công ty CP Saigonvina.



Ông NGUYỄN THANH THẢO

1978
PHÓ TGD TÀI CHÍNH

Cử nhân kinh tế

Ông làm việc tại PDR từ 2018 đến nay với vai trò Giám đốc Tài chính, Phó TGD Tài chính.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty CP Tập đoàn Thái Tuấn, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty CP Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc.

Ông NGUYỄN ĐÌNH TRÍ

1974
PHÓ TGD XÂY DỰNG

Kỹ sư Xây dựng
Cử nhân Luật

Ông làm việc tại PDR từ 2021 đến nay với vai trò Phó TGD Xây dựng.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty CP Xây lắp thương mại 2 (ACSC), Công ty CP Sữa Việt Nam (Vinamilk), Công ty CP Xây dựng số 1 (COFICO), Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Descon, Công ty CP Thương mại Xây dựng LACONS và Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.



Ông DƯƠNG HỒNG CẨM

1977
PHÓ TGD ĐẦU TƯ

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
Kỹ sư Xây dựng

Ông làm việc tại PDR từ đầu năm 2021 đến nay với vai trò Phó TGD Đầu tư.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty Toa Corporation (Nhật Bản), Công ty Donata Engineering (Hoa Kỳ), Công ty CDM International INC (Hoa Kỳ), Công ty Duffill Watt Tse (New Zealand), Tập đoàn Berjaya Land Berhad (Malaysia) và Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.



ỦY BAN KIỂM TOÁN



BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ban KTNB của PDR có 3 thành viên gồm bà Cổ Thị Thanh Liên, ông Nguyễn Văn Quang và ông Tô Minh Tài thực hiện công việc trong năm 2021.



CHIẾN LƯỢC ĐÚNG ĐẮN
TRIỂN KHAI LINH HOẠT

LÃNH ĐẠO VỮNG VÀNG
ĐIỀU HÀNH QUYẾT ĐOÁN

PDR 2021

BỨT PHÁ GIỚI HẠN

- Đạt được tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong lịch sử Công ty, cũng là tốc độ hiếm thấy ở một doanh nghiệp, đặc biệt là tỷ lệ tăng của giá cổ phiếu, giá trị vốn hóa thị trường, các dự án mới được mua lại, quỹ đất...
- Vượt lên mọi bất lợi trong môi trường kinh tế - xã hội gần như đóng băng dưới ảnh hưởng của Covid-19 để đảm bảo tiến độ xây dựng các dự án, hoàn thành tất cả cam kết với cổ đông, NĐT, khách hàng, đối tác và cộng đồng.
- Gia tăng uy tín trong tín dụng với sức khỏe tài chính dồi dào, phát triển minh bạch, tính ổn định và bền vững được bảo chứng bởi các tổ chức thẩm định uy tín nhất toàn cầu.
- Có được sự chủ động cao trong việc lựa chọn nguồn vốn huy động, thị trường ưu tiên và tương quan với các bên có liên quan.
- Chủ động đánh giá lại nguồn lực, tái cấu trúc tổ chức và đặt yêu cầu nghiêm khắc trong việc cải tiến toàn diện để tương ứng với nhu cầu phát triển mới.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động của các lĩnh vực mới như BĐS công nghiệp, bán lẻ... trên mô hình tập đoàn chuyên nghiệp nhằm tối ưu hóa nguồn lực lẫn cơ hội và củng cố sự bền vững.
- Mở rộng phạm vi hỗ trợ cộng đồng, trách nhiệm xã hội và chăm sóc người lao động.

SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

THÁNG

1

2

3

4

5

6

8

9

10

11

12

- HĐQT thông qua phương án mua thêm 157,76 triệu cổ phần, nâng tỷ lệ nắm giữ của PDR lên 68% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt.
- Cổ phiếu PDR chính thức được HOSE đưa vào nhóm VN30.
- Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 được tổ chức thành công với chủ đề “Bứt phá giới hạn”.

• Tạm ứng cổ tức đợt 2/2020 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%.
- Chi trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu tỷ lệ 11,7%.
- Tất toán khoản vay trị giá 22,5 triệu USD cho Quỹ Vietnam New Urban Center LP theo đúng thời hạn, lợi ích và cam kết, khẳng định uy tín và nền tảng tài chính vững vàng.
- Vượt mốc 2 tỷ USD giá trị vốn hoá thị trường (tăng 2 lần so với đầu năm 2021) sau khi kết phiên giao dịch 25/06/2021.
- Hoàn tất thủ tục M&A và chính thức sở hữu “quỹ đất kim cương” ba mặt tiền Bạch Đằng – Trần Phú – Lê Hồng Phong, tại quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.
- Nhận dự án mới có quy mô 1.152ha tại Dung Quất, Quảng Ngãi.

• Kỷ niệm 17 năm thành lập PDR và phát triển Tập đoàn (13/09/2004 – 13/09/2021).

• Tiếp tục chi viện cho lực lượng tuyến đầu chống dịch với tổng giá trị gần 17 tỷ đồng.
- Đạt mức 2,1 tỷ USD giá trị vốn hóa thị trường sau khi kết phiên giao dịch 22/10 - đạt chỉ tiêu giá trị vốn hóa đã đề ra cho năm 2021.

• Được Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm (IDR) B về triển vọng ổn định.
- Được xếp hạng Nhất trong Top 10 BCTN tốt nhất năm 2021 – Nhóm vốn hóa lớn trong cuộc bình chọn thường niên do HOSE, HNX và Báo Đầu tư phối hợp tổ chức.
- Được vào danh mục MSCI Frontier Markets Index.

• Hợp tác cùng KPMG Việt Nam về tư vấn quản lý doanh nghiệp.

• Chính thức hoàn thành và đưa vào vận hành hệ thống ERP.

• Nhận 5 hạng mục giải thưởng tại Vietnam Property Awards 2021.

• Được vào Top 50 doanh nghiệp đạt lợi nhuận xuất sắc nhất Việt Nam 2021 (của Vietnam Report) và Top 10 nhà phát triển BĐS tích hợp tiêu biểu (của Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư).

GIẢI THƯỞNG - DANH HIỆU TIÊU BIỂU TRONG NĂM

 <p>HẠNG 1 Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hóa lớn. Do HOSE, HNX và Báo Đầu tư tổ chức.</p>	 <p>HẠNG 3 » Top 50 công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2021 » Doanh nghiệp tỷ đô xuất sắc năm 2020 - 2021 Do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư và Công ty Chứng khoán Thiên Việt thực hiện.</p>	 <p>HẠNG 7 Top 10 Chủ đầu tư uy tín Việt Nam 2021 Do Vietnam Report tổ chức.</p>
 <p>TOP 10 Chủ đầu tư phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam 2021 BCI Asia Awards 2021</p>	 <p>HẠNG 17 Top 50 Công ty đại chúng uy tín và hiệu quả 2021 Do Vietnam Report tổ chức.</p>	 <p>TOP 30 Doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (nhóm vốn hóa lớn) - IR Awards Việt Nam 2021 Do Vietstock, Hiệp hội VAFE và báo FILL đồng tổ chức</p>
 <p>HẠNG 38 Top 50 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận xuất sắc nhất Việt Nam 2021 - PROFIT50 Do Vietnam Report tổ chức.</p>	 <p>TOP 50 DN tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam 2021 - FAST500 Do Vietnam Report tổ chức.</p>	 <p>Doanh nghiệp quản lý đầu tư xuất sắc nhất World Finance Investment Management Awards 2021</p>
 <p>Quan hệ NĐT tốt nhất Việt Nam 2021 International Finance Awards - Real Estate Awards 2021</p>	 <p>Nhà phát triển BĐS dân dụng tốt nhất Việt Nam Global Bank & Finance Awards 2021</p>	 <p>Nhà phát triển BĐS tích hợp tiêu biểu năm 2021 Do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư tổ chức.</p>
 <p>Dành cho PDR » Giải thưởng đặc biệt về Môi trường, Xã hội và Quản trị » Giải thưởng đặc biệt về Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp</p>	<p>Dành cho Astral City » Dự án chung cư tốt nhất » Thiết kế kiến trúc chung cư tốt nhất » Thiết kế kiến trúc cảnh quan chung cư đẹp nhất Do Property Guru tổ chức</p>	

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PDR TỰ CHỌN CHO MÌNH MỘT VỊ THẾ CAO HƠN

Tôn chỉ hành động trong năm 2021 của PDR là **bứt phá giới hạn**, yêu cầu toàn Công ty phải nỗ lực vượt qua giới hạn cũ, từ tư duy, năng lực hành động đến các chỉ tiêu phát triển.

Trong giai đoạn căng thẳng nghiêm trọng, giãn cách xã hội kéo dài, PDR vẫn kiên định và quyết tâm với tôn chỉ đó.

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY BẰNG TÂM THẾ CHỦ ĐỘNG KIẾN TẠO

Chủ động kiến tạo là tinh thần chủ đạo của HĐQT trong thời gian qua. Theo đó, PDR chủ động xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch thực thi và chỉ tiêu cụ thể. Đồng thời, xây dựng hệ thống quản lý và cung ứng nguồn lực tương ứng để thực hiện.

Để chủ động được, phải có nền tảng vững vàng. Tiêu biểu cho sự vững vàng của PDR là nền tảng tài chính và quỹ đất. Các chỉ số tài chính cho thấy PDR là một trong những doanh nghiệp BĐS có sức khỏe tài chính mạnh và ổn định nhất hiện nay. Điều kiện này cho phép Công ty có thể đẩy mạnh tốc độ triển khai dự án ngay cả khi thị trường rơi vào tình trạng đình trệ. Đồng thời, việc chủ động về nguồn vốn giúp PDR liên tục thu mua các dự án mới trong điều kiện tốt nhất, gia tăng quỹ đất tại những khu vực lý tưởng của các thị trường mục tiêu. Công ty luôn nhấn mạnh tiêu chí không để mất cân bằng về tài chính dù đang phát triển với tốc độ nào.

Tinh thần nhất quán trong quản trị chiến lược và kiên định trong thực hiện là điểm nổi bật tiếp theo của PDR. Các yêu cầu, mục tiêu về phát triển dự án, lộ trình triển khai, tính hiệu quả, minh bạch, tuân thủ pháp luật, hài hòa quyền lợi... luôn được đảm bảo. Những điều này chính là điều kiện cốt lõi giúp cho tất cả dự án của PDR đều đầy đủ thủ tục pháp lý, triển khai thuận lợi, đảm bảo hiệu suất đầu tư, doanh thu và lợi nhuận.

Trên phương diện một công ty niêm yết, PDR thường xuyên nâng cao năng lực QTCT. Ngoài các nguyên tắc QTCT hướng đến chuẩn mực cao, cơ chế quản trị chặt chẽ và hoạt động QLRR chuyên nghiệp, PDR còn đặt yêu cầu cao về việc chuẩn bị cho sự thay đổi và chủ động tạo nên sự thay đổi, không đợi biến động của thị trường và áp lực từ khách hàng.

Năng lực IR và tính minh bạch trong công bố thông tin ngày càng đảm bảo các quyền lợi cao nhất cho cổ đông và NĐT. Thông tin được công bố không chỉ đảm bảo tiêu chí cập nhật, nhanh chóng, mà còn mạch lạc, dễ tiếp nhận. Đồng thời, các sự kiện IR được tổ chức trong mọi điều kiện giao tiếp xã hội giúp NĐT và cổ đông luôn có cơ hội tiếp cận, đối thoại trực tiếp với Công ty.

ĐÁNH GIÁ TOÀN CẢNH

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2021

Giá trị vốn hóa thị trường ↑125,8%

47.912 tỷ đồng
(tương đương 2,039 tỷ USD)

Tổng tài sản ↑32%

20.552 tỷ đồng

Tài sản dài hạn ↑11,2%

5.215 tỷ đồng

Tài sản ngắn hạn ↑40,3%

15.337 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu ↑56,8%

8.145 tỷ đồng

Vốn điều lệ ↑24,38%

4.928 tỷ đồng

2021 là năm thực sự khốc liệt với nền kinh tế - xã hội toàn cầu khi cả thế giới phải bước sang năm thứ hai chống chọi với đại dịch Covid-19. Nền kinh tế - xã hội Việt Nam, từ quý II trở đi, cũng chính thức đối diện với thách thức dữ dội hơn khi dịch bệnh bùng phát trên diện rộng, vượt khỏi năng lực kiểm soát và ứng phó từng có.

Bối cảnh ấy đặt tất cả doanh nghiệp vào tình hình mới. Tâm thế chung của đại đa số là thích ứng, chống chọi, nỗ lực sinh tồn. Hầu hết đều phải giảm kỳ vọng tăng trưởng.

Tuy nhiên, nhờ nguồn lực dồi dào đã tích lũy và đà tăng trưởng rất mạnh đang có, PDR đã không bị rơi vào vòng xoáy đó. Tại PDR, chiến lược QLRR luôn song hành với chiến lược phát triển. Do đó, Công ty đã theo dõi, dự báo và xây dựng các phương án hành động mang tính đón đầu. Nền tảng vững vàng và sự chuẩn bị từ sớm cho phép PDR có được trạng thái chủ động cao. Thay cho tâm thế thích nghi, dè dặt trước diễn biến bất lợi của thị trường, PDR quyết định vẫn tăng cao tốc độ, phát huy cơ hội vượt lên trước để tự chọn vị thế mới cho mình.

Bằng nỗ lực **bứt phá giới hạn**, PDR đã đạt được kết quả nhảy vọt trong hoạt động kinh doanh, giúp Công ty tăng vượt bậc về giá trị vốn hóa thị trường, quỹ đất, số lượng dự án mới, tầm ảnh hưởng với thị trường... Từ đó, thiết lập thành công vị thế mới trong nhóm doanh nghiệp dẫn đầu của ngành BĐS và toàn nền kinh tế Việt Nam. Đánh giá, thẩm định và xếp hạng của các tổ chức uy tín trong nước và quốc tế bảo chứng cho vị thế mới của PDR.

Thành tựu vượt bậc của PDR trong năm qua đến từ chiến lược và nội lực, chứ không từ thời cơ. Quan trọng hơn, thành tựu đó mang tính bền vững, tạo bộ phận chắc chắn hơn để PDR tiếp tục thúc đẩy những kế hoạch mới theo chiến lược dài hạn.

Trên quy mô Tập đoàn mà PDR là hạt nhân, Phat Dat Group tiếp tục được củng cố và mở rộng theo tiêu chí hiệu quả cao và chắc chắn. Lĩnh vực BĐS công nghiệp được triển khai theo đúng kế hoạch. Ngoài các dự án đã công bố, dự án và quỹ đất tiềm năng mới cũng đã sẵn sàng cho quy mô phát triển lớn hơn.

Đối với mảng năng lượng tái tạo, Phat Dat Group vẫn thúc đẩy quá trình nghiên cứu, đánh giá và hoạch định. Khi hội đủ các điều kiện tối ưu, lĩnh vực này cũng sẽ được triển khai. Tiêu chí nhất quán của PDR và Phat Dat Group khi triển khai các lĩnh vực và chiến lược kinh doanh mới là **tốc độ và bền vững**. Chỉ những dự án có tính khả thi cao và hiệu quả vượt trội mới được tiến hành.

Trong năm qua, Phat Dat Group còn thành lập thêm một thành viên mới là Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt (Phat Dat Realtor). Công ty này có sứ mệnh như "cánh tay nối dài" của PDR trong hoạt động kinh doanh và dịch vụ BĐS, đặc biệt là hoạt động bán hàng, góp phần gia tăng hơn nữa tốc độ đưa sản phẩm đến khách hàng và tối ưu hóa dòng tiền, doanh thu cho các dự án do PDR phát triển.

2021 cũng là năm PDR gia tăng mạnh mẽ vai trò đồng hành cùng cộng đồng - xã hội và thực hiện hoạt động CSR trên phạm vi rộng, đặc biệt là trong quá trình ứng phó, khắc phục tác động của đại dịch Covid-19.

Đây cũng là lĩnh vực PDR sẽ phát huy mạnh hơn trong tương lai về cả quy mô, giá trị lẫn hiệu quả và thiết thực, tương ứng với chiến lược PTBV mà Công ty đã xây dựng.

* Số liệu tính đến cuối 2021 và tỷ lệ tăng so với cuối 2020.

I. VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Tỷ suất lợi nhuận gộp

76%

Tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu bình quân

28%

Tăng trưởng LNST của cổ đông công ty mẹ

53%

Tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản

16,7%

II. VỀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Trong năm qua, PDR hoàn thành tất cả chỉ tiêu và cam kết với các bên có liên quan, đặc biệt là những cam kết với cổ đông và NĐT. Điển hình như chỉ tiêu LNST được đặt ra rất cao nhưng Công ty vẫn hoàn thành trên mức 100%, đạt 2.344 tỷ đồng so với chỉ tiêu là 2.335 tỷ đồng, ngay cả khi có những diễn biến rất bất lợi kéo dài của môi trường kinh tế - xã hội.

Tốc độ tăng trưởng của giá cổ phiếu và giá trị vốn hóa thị trường là điểm ấn tượng nhất của PDR. Nhờ tốc độ phát triển quỹ đất và dự án, các cải thiện mạnh mẽ về QTCT, nền tảng tài chính và LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 1.865 tỷ đồng, tăng 53% so với năm trước, giá trị vốn hóa thị trường đã liên tục vượt mốc 1 tỷ USD đến 2 tỷ USD, đưa PDR vào Top 3 công ty phát triển BĐS có giá trị vốn hóa lớn nhất và Top 4 cổ phiếu BĐS đạt LNST cao nhất thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2021.

Con số gia tăng ấn tượng tiếp theo của PDR là quỹ đất. Đến nay, PDR đã có thể chính thức công bố quỹ đất sẵn sàng phát triển lên đến 5.804,45ha, đa phần thuộc về những khu vực giàu tiềm năng của những thị trường đang tăng tốc đột phá về kinh tế, xã hội và đô thị hoá. Trong đó, có những khu đất đặc địa, chỉ có thực lực tài chính rất mạnh mới sở hữu được, như khu đất tọa lạc tại góc đường Bạch Đằng, Trần Phú, Lê Hồng Phong, được đánh giá là trung tâm của hoạt động kinh tế, văn hóa và giải trí của Đà Nẵng. Quỹ đất này còn được tiếp tục phát triển và dự kiến sẽ gia tăng nhanh trong thời gian tới, gồm cả quỹ đất cho các dự án dân dụng lẫn công nghiệp.

Kết quả phát triển thuyết phục cùng tiềm năng rất lớn như trên đem lại cho PDR tư thế chủ động trên thị trường vốn. Mạng lưới đối tác tài chính của PDR ngày càng lớn mạnh, mở rộng đến nhiều tổ chức uy tín trong nước lẫn quốc tế. PDR đã đạt được tín nhiệm rất cao với các trái chủ vì luôn thực hiện đúng cam kết và hoàn tất sớm nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc trái phiếu. Để khẳng định cho sức khỏe tài chính lành mạnh, PDR đã chủ động thực hiện đánh giá tín nhiệm theo tiêu chuẩn quốc tế và được Fitch Ratings - một trong ba cơ quan đánh giá tín dụng lớn nhất toàn cầu - xếp hạng "B" về triển vọng ổn định cho lần xếp hạng đầu tiên.

Ưu tiên của PDR trong việc chọn nguồn vốn huy động là tính linh hoạt, nhanh chóng và hiệu quả. Trên cơ sở đó, PDR tiếp tục ưu tiên chọn huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu trong và ngoài nước dài hạn. Với uy tín rất cao, ngay trong điều kiện dịch bệnh Covid-19 diễn biến nghiêm trọng, PDR vẫn có thể huy động kịp thời nguồn vốn cần thiết cho nhu cầu triển khai dự án.

Đạt được sự chủ động cao nên PDR ngày càng củng cố sự lành mạnh, an toàn về sức khỏe tài chính. Trong năm qua, vốn chủ sở hữu của PDR tăng mạnh, đạt mức 8.144,5 tỷ đồng - với tốc độ tăng 56,8%, trong khi nợ phải trả chỉ tăng 19%. Tỷ lệ nợ vay trên tổng giá trị tài sản đến cuối năm 2021 là 16,7%.

Trong năm qua, PDR đã tăng cường tuyển dụng và phát triển nhiều nhân sự quản lý cấp cao và cấp trung giúp đội ngũ điều hành vững mạnh hơn, nâng cao tính chuyên môn hóa và khả năng bám sát tốc độ khi khai công việc. PDR cũng đặt yêu cầu đổi mới quyết liệt đối với toàn thể người lao động.

Công ty cũng đặt yêu cầu **bứt phá giới hạn** về năng lực của toàn đội ngũ và từng cá nhân đang tham gia vào PDR, nhất là đội ngũ lãnh đạo và quản lý. Vì vậy, các chương trình huấn luyện, đào tạo được triển khai phù hợp và tiếp nhận tích cực, tăng tỷ lệ nhân sự đạt và vượt tiêu chuẩn chức danh công việc.

Trong giai đoạn giãn cách xã hội kéo dài, PDR tuân thủ quy định nghiêm túc về hoạt động tại các doanh nghiệp. Triển khai làm việc tại nhà và quản lý từ xa trong thời gian dài là thách thức lớn. Tuy nhiên, với hệ thống quản trị đã thiết lập và sự kết nối, quản lý, theo dõi chặt chẽ, bộ máy nhân sự của PDR vẫn đạt hiệu quả cao và triển khai công việc đúng kế hoạch.

Tương ứng với yêu cầu phát triển đội ngũ là đòi hỏi cải tiến quy trình và hệ thống. PDR đã sớm có nhận thức về lĩnh vực này nên quy trình và hệ thống tại Công ty luôn được chú trọng phát triển và nâng cấp cho phù hợp với chiến lược, hoạt động kinh doanh thay đổi liên tục. Tuy nhiên, tốc độ phát triển nhanh, liên tục của Công ty và điều kiện thị trường biến động mạnh trong thời gian qua cũng đã phát lộ nhiều bất cập và bắt buộc phải có những cuộc nâng cấp mạnh mẽ.

Do vậy, PDR sẵn sàng thực hiện một cuộc tái cấu trúc về cơ cấu tổ chức, quy trình hoạt động và năng lực điều hành. PDR đã hợp tác với KPMG - một tổ chức uy tín toàn cầu trong lĩnh vực kiểm toán và tư vấn quản lý doanh nghiệp - đồng hành cùng cuộc “tái sinh” trong thời gian tới. Theo đó, KPMG khảo sát và đánh giá hiện trạng doanh nghiệp đồng thời đề xuất những giải pháp thay đổi hiệu quả, phù hợp với các mục tiêu, chiến lược phát triển của PDR. Đây là cơ sở để PDR nâng cao năng lực quản lý doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, vươn tới các tiêu chuẩn quốc tế dành cho doanh nghiệp phát triển BĐS có quy mô lớn.

Một bước tiến khác trong hệ thống quản lý của PDR là tiến trình số hóa quy trình. Những ứng dụng về ERP trên nền tảng SAP/HANA 4 và các phần mềm quản lý mới đang góp phần tăng tốc độ xử lý công việc, hiệu quả quản lý dữ liệu, khả năng tương tác trong và ngoài tổ chức, tiết giảm nguồn lực và nguy cơ lãng phí.

III. VỀ PHÁT TRIỂN UY TÍN THƯƠNG HIỆU

Với năng lực và kết quả kinh doanh đã được thể hiện, PDR đã có uy tín rất vững chắc với đối tác, giới tài chính - đầu tư, cộng đồng kinh doanh, các cơ quan quản lý nhà nước và xã hội. Uy tín này là cơ sở quan trọng nhất giúp PDR chinh phục được các dự án mới, thâm nhập hiệu quả các thị trường tiềm năng.

Tuy nhiên, thời gian qua, do đặc thù về phương thức bán hàng thông qua đối tác chiến lược thay vì trực tiếp bán sản phẩm ra thị trường, Công ty đã không tập trung quá nhiều cho việc quảng bá thương hiệu dự án, sản phẩm đến khách hàng. Việc phát triển các thương hiệu cho các dự án chưa mang tính chiến lược, vẫn còn tùy nghi.

Bên cạnh đó, mặc dù đã có nhiều tiến bộ vượt bậc về thương hiệu nhà tuyển dụng với nhiều giải thưởng mới, thương hiệu nhà tuyển dụng của PDR trên thị trường vẫn chưa được xác lập ở mức cao nhất tương xứng với quy mô phát triển doanh nghiệp và chưa có sức thuyết phục vượt trội đối với quản lý cấp cao. PDR vẫn chưa thành công trong việc hiện diện trong Top 100 công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

IV. VỀ THỰC HIỆN TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

PDR đã thể hiện vai trò thiết thực khi đồng hành cùng nhiều địa phương trên cả nước trong giai đoạn dịch bệnh căng thẳng nhất. Chỉ tính riêng nỗ lực đồng hành giảm thiểu áp lực do Covid-19, PDR đã chi hơn 18 tỷ đồng cho công tác mua vaccine, trang thiết bị y tế, nhu yếu phẩm cho vùng dịch, hỗ trợ lực lượng tuyến đầu và người dân bị ảnh hưởng trực tiếp...

Bên cạnh đó, Công ty vẫn tiếp tục bảo trợ và đóng góp đáng kể cho các tổ chức và thành phần cần sự giúp đỡ, đặc biệt là những tổ chức, chương trình mà PDR đã khởi xướng hoặc gắn bó lâu năm.

V. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

Trách nhiệm xã hội của PDR cũng tiếp tục được đề cao và nhấn mạnh trong các yêu cầu về cải thiện môi trường và xã hội khi phát triển các dự án mới, chọn lựa nhà cung cấp và vật liệu, thiết bị sử dụng trong dự án.

Đây là năm thứ hai PDR thực hiện cơ chế không kiêm nhiệm vai trò Chủ tịch HĐQT và TGD. Ban TGD, đứng đầu là TGD, nằm dưới sự chỉ đạo và kiểm soát của HĐQT, chính thức vận hành từ 04/2020 và đến nay, đã có sự phân nhiệm, uỷ quyền rõ ràng và hiệu quả hơn trong việc điều hành các lĩnh vực, hoạt động của Công ty.

Về hoạt động kinh doanh, Ban TGD nắm rõ chiến lược của HĐQT, tuân thủ chặt chẽ các tiêu chí và chuẩn mực đã tạo nên bản sắc của Công ty, bám sát tiến độ và nỗ lực lớn để hoàn thành các kế hoạch triển khai dự án, đảm bảo các chỉ tiêu tăng trưởng trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 phức tạp; đồng thời, tuân thủ các quy định pháp luật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về phát triển nội lực, Ban TGD cũng đã đạt được nhiều tiến triển trong nâng cấp bộ máy điều hành, số lượng và chất lượng nguồn nhân lực; tham gia xây dựng cơ cấu tổ chức, các chính sách và phương thức quản lý mới.

Ban TGD cũng thể hiện nhận thức rõ về tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai. Môi trường làm việc, hoạt động truyền thông nội bộ và phúc lợi cho người lao động cũng đã được Ban TGD chú trọng thay đổi và cải tiến.

VI. VỀ SỰ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT, BAN TGD VÀ UBKT

Giữa HĐQT và Ban TGD có sự phối hợp thông suốt. Các bên luôn cung cấp, chia sẻ thông tin cho nhau, trao đổi chặt chẽ và luôn nhất quán hướng về mục tiêu chung là hiệu quả kinh doanh và sự phát triển của Công ty theo chiến lược đã đề ra.

HĐQT duy trì xuyên suốt vai trò của Ban cố vấn trực thuộc HĐQT để hỗ trợ Ban TGD kịp thời về chuyên môn và quản lý doanh nghiệp. Đồng thời, thông qua Ban cố vấn, HĐQT cũng có thể kịp thời nắm bắt một cách đúng mực các thông tin về hoạt động điều hành của Ban TGD.

Ban TGD thường xuyên báo cáo, đề xuất hoặc kiến nghị kịp thời với HĐQT trong quá trình hoạt động thực tế, giúp hoạt động kinh doanh luôn đi đúng hướng.

UBKT được thành lập trong năm qua đã nhanh chóng thiết lập các nền tảng cho hoạt động KTNB và có nhiều nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ. UBKT đã chỉ đạo Ban KTNB kịp thời thực hiện các cuộc KTNB và báo cáo, khuyến nghị với HĐQT nhiều vấn đề, giúp HĐQT nhận diện đúng lúc và đúng mức các rủi ro của doanh nghiệp và nâng cao khả năng QLRR cũng như giám sát kịp thời các hoạt động của Ban TGD.

Với sự phối hợp như trên, hoạt động QLRR tại PDR đã được nâng lên mức độ mới. Nhận thức về QLRR và hoạt động của các tuyến phòng vệ đã được nâng cao ở lãnh đạo và quản lý của PDR cũng như các công ty trong Phat Dat Group. Các tuyến phòng vệ đã hình thành đầy đủ và bắt đầu phối hợp hoạt động. Các giải pháp QLRR hiện nay được xây dựng không chỉ cho PDR mà cả Phat Dat Group, giúp đảm bảo tính nhất quán, tối ưu hiệu quả phòng vệ trong môi trường biến động cao.

ĐỊNH HƯỚNG - YÊU CẦU CHO CÔNG TY TRONG NĂM 2022

PDR cần một nỗ lực tái cấu trúc mạnh mẽ và đồng bộ để tạo sinh khí mới. Có như vậy mới đảm bảo cho PDR giữ vững thế chủ động và chinh phục thành công những mục tiêu vượt trội.

Hiện nay, PDR đã hội tụ được nhiều điều kiện thuận lợi làm bệ phóng cho kế hoạch phát triển vượt bậc về tốc độ, cường độ và quy mô trong năm 2022. Trong đó, chỉ tiêu LNTT lên đến 3.635 tỷ đồng, là năm đầu tiên Công ty vượt qua ngưỡng lợi nhuận 3.500 tỷ đồng. Với sự chuẩn bị chu đáo và những nền tảng đã có, PDR tự tin về việc hoàn thành chỉ tiêu trên cũng như thiết lập những mục tiêu cao hơn cho các năm tiếp theo.

Tuy nhiên, diễn biến của thị trường trong 2022 được đánh giá là rất phức tạp và khó lường. Tác động dây chuyền và những hệ lụy sâu sắc sau hơn 2 năm chống chọi với đại dịch Covid-19 ở phạm vi toàn cầu chắc chắn sẽ ảnh hưởng đến từng doanh nghiệp. PDR cần phát huy tinh thần chủ động, khả năng quan sát nhạy bén, dự đoán sâu sát và chuẩn bị sớm cho các viễn cảnh để có thể tiếp tục tăng tốc bứt phá.

HDQT đưa ra một số định hướng và yêu cầu sau:

KIỀM ĐỊNH VỚI CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VÀ LINH HOẠT TRIỂN KHAI

Hiện nay, PDR đã có kế hoạch kinh doanh đến 2025 và tầm nhìn đến 2030. Đây là điều kiện thuận lợi khi định hướng, lộ trình đều đã rõ. Công ty cần nhất quán, kiên định với chiến lược phát triển đã đề ra nhưng cũng chú trọng đến sự linh hoạt để thích ứng với diễn biến thực tế.

Ngoài sản phẩm căn hộ, đất nền, PDR sẽ bắt đầu phát triển BĐS nghỉ dưỡng, BĐS khu công nghiệp. Các tiêu chí xuyên suốt của PDR như thủ tục pháp lý đầy đủ, triển khai đúng tiến độ, hiệu quả cao, minh bạch trong quá trình phát triển và tuyệt đối tuân thủ pháp luật... cần phải được đảm bảo nhất quán trong tiến trình đa dạng hóa sản phẩm.

Các công ty trong Phát Đạt Group với PDR là hạt nhân cũng phải đảm bảo các tiêu chí trọng yếu của Tập đoàn như tốc độ nhưng bền vững, cơ sở pháp lý dự án chặt chẽ, hiệu quả cao, doanh thu và dòng tiền nhanh, giảm thiểu nguy cơ bị phân tán nguồn lực, thiếu kiểm soát... Công tác QLRR cũng cần được tập trung với những yêu cầu cao hơn ở quy mô toàn tập đoàn.

CHUYÊN NGHIỆP VÀ CHỦ ĐỘNG HƠN TRONG PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Từ thương hiệu doanh nghiệp đến thương hiệu cho dự án và sản phẩm đều cần tư duy phát triển mới. Trong đó, không chỉ đẩy mạnh quảng bá, mà còn phải xây dựng sự thấu hiểu sâu sắc, mối liên kết chặt chẽ với khách hàng và thị trường để đạt được sự ủng hộ tự nhiên và thường trực.

Để làm được điều này, PDR cần xây dựng một chiến lược thương hiệu và kế hoạch triển khai bài bản, chủ động cho Công ty và cả Tập đoàn. Đồng thời, đội ngũ lãnh đạo và quản lý của PDR cần nhận thức đúng mức tầm quan trọng của việc phát triển thương hiệu chuyên nghiệp và sức mạnh của thương hiệu trong hoạt động bán lẻ trực tiếp trong môi trường cạnh tranh cao.

SẴN SÀNG VÀ CHỦ ĐỘNG TÁI CẤU TRÚC MẠNH MẼ ĐỂ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG HƠN

Vị thế của PDR và nhu cầu phát triển trong tương lai đang đòi hỏi một đẳng cấp mới, từ mô hình kinh doanh, cơ cấu tổ chức, quy trình quản lý - vận hành đến con người và năng lực. Những gì đang sẵn có có thể không còn phù hợp cho những khát vọng và mục tiêu vượt trội trong tương lai. Hơn nữa, Công ty đã chọn tinh thần tự "tái sinh", tự phát triển làm đặc tính cho tổ chức. Vì thế, những tinh thần này cần được thực tế hóa một cách rõ ràng và mạnh mẽ từ cấp độ tổ chức đến từng cá nhân.

Trong năm 2022, PDR cần phát huy việc hợp tác về tư vấn quản lý doanh nghiệp với KPMG và các đối tác khác để tiếp nhận những phương thức quản lý, vận hành chuyên nghiệp và đẳng cấp quốc tế và chuyển đổi một cách tối ưu thành hoạt động hàng ngày của Công ty.

Tiến trình số hóa quy trình quản lý - vận hành cùng các yêu cầu chuyển đổi số cũng cần được tiếp tục đẩy mạnh và nâng cấp để hoàn thành một cách đồng bộ. Tất cả các nền tảng về công nghệ và dữ liệu cần được công nghệ hóa cao để tạo cơ sở thúc đẩy tốc độ và hiệu quả về vận hành và gia tăng khả năng kiểm soát rủi ro.

NÂNG CẤP TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG - VĂN HÓA TRONG SẢN PHẨM

Sản phẩm có giá trị bền vững là tiền đề thiết thực cho một doanh nghiệp bền vững. Trong chiến lược chung của PDR, các tiêu chuẩn về phát triển xanh được đặt ra cao hơn và cần phải được thực thi hiệu quả.

Bên cạnh đó, tiêu chí về môi trường cần được mở rộng từ môi trường thiên nhiên đến môi trường văn hóa - xã hội. Mỗi sản phẩm, dự án của PDR phải là một đóng góp cụ thể, tích cực cho sự phát triển thực sự của cộng đồng, có giá trị từ công năng đến thẩm mỹ, không chỉ phù hợp với thị hiếu trước mắt, mà còn đáp ứng những thay đổi về nhu cầu của cư dân hiện đại trong tương lai.

NÂNG CAO ƯU THẾ HUY ĐỘNG VỐN TỪ SỨC KHOẺ TÀI CHÍNH LÀNH MẠNH

Công ty cần gia tăng hơn nữa khả năng tích lũy tài chính để đảm bảo sự ổn định, vững vàng cho quy mô lớn hơn và cấp độ cao hơn. Trong đó, phải tiếp tục duy trì các chỉ số tài chính ổn định, luôn đảm bảo an toàn khi gia tăng tốc độ huy động vốn và giá trị vốn vay để đáp ứng nhu cầu gia tăng số lượng và quy mô dự án.

Hiện PDR đang có được sự quan tâm tích cực từ nhiều tổ chức tài chính, cho phép cơ hội đa dạng trong huy động vốn. Tuy nhiên, Công ty cần gia tăng tương tác để tiếp tục mở rộng mạng lưới hợp tác với các tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, các tổ chức xếp hạng tín nhiệm để tái khẳng định vị thế và sức khỏe tài chính của PDR.

Mặt khác, Công ty cần đa dạng hoá các hình thức huy động vốn, bao gồm cả trái phiếu quốc tế, để đảm bảo chi phí vốn vay ở mức thấp và thời gian vay phù hợp với vòng đời phát triển dự án.

PHÁT HUY HOẠT ĐỘNG CSR VỀ CẢ PHẠM VI LÃNH GIỚI GIÁ TRỊ CHIỀU SÂU

PDR xác định song hành với chiến lược kinh doanh và mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp phải là chiến lược CSR tương ứng. Đó là điều kiện tiếp theo cho sự PTBV của cả doanh nghiệp lẫn cộng đồng.

Đồng thời, ở quy mô và tầm vóc mới, tư duy về CSR của PDR cũng cần phải được nâng cấp. Theo đó, cần các hoạt động có chiều sâu, đóng góp giá trị thiết thực, tạo nên ảnh hưởng tích cực cho xã hội. Mặt khác, cần nghiên cứu để tạo ra những hoạt động riêng, có giá trị mới cho cộng đồng và đặt dấu ấn riêng cho doanh nghiệp.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- HĐQT của PDR đang có tổng cộng 09 thành viên; trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban TGD và đảm bảo các chuẩn mực về QTCT theo quy định pháp luật.
- Trong năm, PDR đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty, thay đổi mô hình từ Ban KTNB sang thành lập UBKT, đồng thời bổ nhiệm một thành viên độc lập giữ chức Chủ tịch UBKT và 02 thành viên không điều hành của HĐQT tham gia UBKT. Thành viên độc lập với vai trò Chủ tịch UBKT cùng với các thành viên của UBKT đã xây dựng nhân lực và mục tiêu hành động rõ ràng, xuyên suốt trong năm qua.
- Các thành viên độc lập tham gia phản biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh, xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của Công ty.
- Các thành viên độc lập cũng trực tiếp chia sẻ kiến thức với Ban TGD nhằm tiếp sức trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác QTCT.

VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể và theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều đã được thảo luận/trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban TGD.
- Các đầu tư cho dự án mới đều được nghiên cứu, và thảo luận, phản biện trong các cuộc họp giữa HĐQT và Ban TGD, có sự tham gia của các chuyên gia độc lập.

VỀ VIỆC GIÁM SÁT TGD VÀ CÁC THÀNH VIÊN KHÁC TRONG BAN TGD

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của TGD và Ban TGD, đảm bảo tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD thường có sự tham gia của các thành viên HĐQT không điều hành. Các quyết định của Ban TGD đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban TGD, thực hiện nhiều buổi chia sẻ kinh nghiệm và huấn luyện về QTCT và quản lý doanh nghiệp đối với quản lý cấp trung và Ban TGD.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp QLRR, nhằm hỗ trợ Ban TGD nhận diện sớm các vấn đề, giúp Công ty duy trì tính bền vững và ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của NĐT.



ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2021 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị và các chuẩn mực về QTCT.
- Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm và có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò bảo vệ lợi ích của Công ty.
- Các thành viên HĐQT đã đề xuất và tham mưu cho HĐQT về việc nâng cao năng lực QTCT, thay đổi cơ cấu tổ chức, các chính sách quản lý và các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động xây dựng và duy trì văn hoá doanh nghiệp.
- HĐQT đã định hướng nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2021, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong chiến lược 2019 - 2023.
- HĐQT đã có thái độ hành xử rất chuyên nghiệp, vai trò chủ động mang tính cam kết cao, có hoạch định rõ ràng và QLRR cao, điều tiết các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn hiệu quả mang lại thành tựu vượt bậc, bền vững của PDR trong năm qua.

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

GIỚI THIỆU VỀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Việc thành lập UBKT

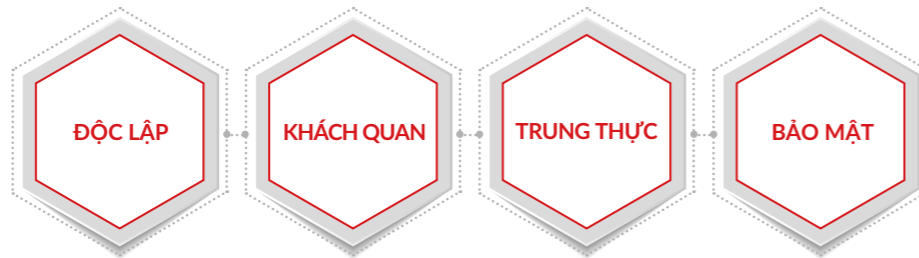
Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, PDR đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty. Theo đó, cuối quý 1/2021, PDR đã thành lập UBKT trực thuộc HĐQT và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT.

HĐQT đã bổ nhiệm 03 thành viên HĐQT tham gia UBKT, bao gồm:

- Ông Trần Trọng Gia Vinh - Thành viên độc lập HĐQT, giữ chức vụ Chủ tịch UBKT.
- Bà Trần Thị Hường - Thành viên HĐQT không điều hành, làm thành viên UBKT.
- Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT không điều hành, làm thành viên UBKT.

UBKT cũng đã thành lập bộ phận trực thuộc là Ban KTNB theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động KTNB.

Nguyên tắc hoạt động của UBKT:



Nhiệm vụ chính của UBKT:

- Xây dựng và trình HĐQT các chính sách QLRR cho Công ty; đề xuất với HĐQT các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra các BCTC giữa kỳ và cả năm của Công ty; kiểm tra tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty; kiểm tra tính tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty - thông qua việc quản lý, điều hành và giám sát hoạt động của Ban KTNB của Công ty thực hiện theo Quy chế KTNB, Quy trình và phương pháp KTNB.
- Báo cáo HĐQT về các hoạt động, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị liên quan của UBKT.
- Kiến nghị trình HĐQT về việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho Công ty và theo dõi, đánh giá sự độc lập, khách quan, hiệu quả của kiểm toán độc lập.

HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trong năm, UBKT đã tổ chức 5 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 3 thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

- Thông qua báo cáo tài chính quý 1/2021 của Công ty.
- Thông qua kế hoạch công việc của UBKT.
- Thông qua các vấn đề về KTNB.
- Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của UBKT và Ban KTNB, kế hoạch và chương trình KTNB năm 2021.
- Thông qua BCTC quý 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2021 của Công ty; kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2022.

Ngoài ra, các thành viên của UBKT đã:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, báo cáo kịp thời các hoạt động của UBKT, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị liên quan của UBKT.
- Đề xuất tham mưu cho HĐQT về việc thiết lập định hướng chiến lược, mục tiêu kinh doanh của Công ty và các chính sách QLRR, các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- Tham gia nhiều cuộc họp với Ban TGD để đóng góp ý kiến cho việc thiết lập, đánh giá thực hiện mục tiêu và kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm.
- Góp ý tổ chức và thực hiện đào tạo cho toàn thể các cấp quản lý, nhân viên và các công ty con về công tác QLRR, hệ thống kiểm soát nội bộ, KTNB theo thông lệ tốt của quốc tế, quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

UBKT đã xem xét và trình phê duyệt ban hành:

- Quy chế KTNB.
- Quyết định thành lập Ban KTNB trực thuộc UBKT.
- Sơ đồ kiểm soát nội bộ và KTNB của PDR và các công ty con.
- Các quyết định bổ nhiệm nhân sự Ban KTNB.
- Quy trình KTNB và phương pháp KTNB.

UBKT đã chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB theo đúng quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình và phương pháp KTNB của Công ty. Một số hoạt động KTNB cụ thể đã được Ban KTNB thực hiện như sau:

- Nhận diện và đánh giá rủi ro trong hoạt động của Công ty và các công ty con làm cơ sở lập kế hoạch KTNB.
- KTNB các đơn vị của PDR, về:
 - KTNB BCTC quý 1, quý 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2021 của Công ty.
 - KTNB hoạt động mua sắm, đấu thầu, lập hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán.
 - KTNB hoạt động tuyển dụng, thực hiện chính sách nhân sự và quản lý nhân sự.
 - KTNB hoạt động bảo toàn, bảo mật hệ thống công nghệ thông tin (email, dữ liệu trên máy chủ, phần mềm).
- KTNB công ty con (Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL) về việc kiểm soát, ký duyệt và lưu trữ tài liệu - hồ sơ có đóng dấu của Công ty.
- Hoạt động KTNB theo các nội dung trên đã: (i) bao gồm nhưng không giới hạn việc kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành (về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác...), Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; (ii) đánh giá tính đầy đủ, hiệu quả của QLRR và kiểm soát nội bộ trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro; và (iii) đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Báo cáo các rủi ro đáng kể, các sai sót và các vấn đề chưa tuân thủ hoặc chưa hiệu quả trong quá trình hoạt động của Công ty.
- Đưa ra các kiến nghị liên quan đến quy trình quản lý hoạt động, QLRR và kiểm soát nội bộ nhằm cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác QTCT.
- Báo cáo với HĐQT, UBKT, Ban TGD về các vấn đề ghi nhận trong quá trình KTNB và các kiến nghị.
- Theo dõi, giải thích/hướng dẫn, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán của các đơn vị trong PDR và của công ty con.

Đồng thời, UBKT cũng đã:

- Thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty và tổ chức thực hiện giám sát việc tuân thủ của Công ty.
- Rà soát giao dịch, hợp đồng giữa Công ty với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán; trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty để làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro được phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập và kiến nghị các giải pháp xử lý hoặc ngăn ngừa rủi ro.
- Kiến nghị HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2022.
- Soát xét BCTC năm 2021. Kiểm tra thông tin trong BCTN năm 2021 trước khi trình HĐQT xem xét, thông qua.

KẾT QUẢ KIỂM TRA CỦA UBKT

1 Kết quả kiểm tra BCTC của Công ty

Các BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam; không có ý kiến kiểm toán ngoại trừ, không có khuyến nghị của kiểm toán độc lập.

Xét trên các khía cạnh trọng yếu, BCTC riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng và hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

UBKT đã xem xét các BCTC quý, bán niên và cả năm 2021; không có sai sót trong các BCTC này. UBKT đồng ý với những đánh giá của kiểm toán độc lập đối với BCTC bán niên được soát xét và BCTC năm được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong BCTC hợp nhất của Công ty năm 2021:

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2021	31/12/2020	Tăng/Giảm
Tổng tài sản	Triệu đồng	20.551.879	15.617.490	4.934.389
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	15.337.063	10.929.134	4.407.929
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	5.214.816	4.688.355	526.461
Cơ cấu tài sản				
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	74,6%	70,0%	4,6%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	25,4%	30,0%	-4,6%
Tổng nguồn vốn	Triệu đồng	20.551.879	15.617.490	4.934.389
Nợ phải trả	Triệu đồng	12.407.368	10.423.212	1.984.156
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	8.144.511	5.194.277	2.950.234
<i>Trong đó: Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	Triệu đồng	1.090.505	91.966	998.539
Cơ cấu nguồn vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	60,4%	66,7%	-6,4%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	39,6%	33,3%	6,4%

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2020	Tăng/Giảm
Khả năng sinh lời				
Doanh thu thuần	Triệu đồng	3.620.224	3.911.212	(290.988)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	2.367.807	1.548.862	818.945
LNST	Triệu đồng	1.860.607	1.220.252	640.354
LNST/VCSH bình quân (ROE)	%	27,9%	25,5%	2,4%
LNST/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	10,3%	8,3%	2,0%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	65,4%	39,6%	25,8%

Nhận xét:

Mặc dù năm 2021, thị trường chịu ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19 nhưng do PDR đã có sẵn quỹ đất và chuẩn bị cẩn trọng các phương án kinh doanh nên vẫn đạt được kết quả ấn tượng về cả doanh thu, lợi nhuận và duy trì sức khỏe tài chính tốt, cụ thể như sau:

- Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng tốt: tổng tài sản cuối năm 2021 tăng hơn 4.934 tỷ đồng so với cuối năm 2020 (tương đương tăng 31,6%), với sự gia tăng mạnh mẽ của tài sản ngắn hạn (tăng 40,3%); vốn chủ sở hữu tăng mạnh hơn 2.950 tỷ đồng (tương đương tăng 56,8%).
- Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn dịch chuyển theo chiều hướng tích cực hơn: tỷ trọng tài sản ngắn hạn trên tổng tài sản tăng 4,6% và tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm 6,4% so với cuối năm trước.
- Mặc dù doanh thu thuần năm nay giảm khoảng 291 tỷ đồng, giảm 7,4% so với năm trước và đạt 77% so với kế hoạch năm, nhưng Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch LNNTT với 2.344 tỷ đồng, đạt 100,4% kế hoạch năm.
- LNST/VCSH bình quân (ROE) năm 2021 đạt 27,9% (tăng 2,4% so với năm 2020) và LNST/tổng tài sản bình quân (ROA) năm 2021 đạt 10,3% (tăng 2% so với năm 2020).
- Lợi nhuận thuần từ HĐKD/doanh thu thuần năm 2021 đạt 65,4% (tăng 25,8% so với năm 2020).

2 Kết quả kiểm tra tính tuân thủ quy định của pháp luật, kết quả rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHQĐ

- Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, người lao động và các yêu cầu khác theo các quy định của pháp luật.
- Không phát hiện trường hợp không tuân thủ đáng kể nào đối với quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.
- Không phát hiện trường hợp nào không tuân thủ về giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và người có liên quan theo quy định thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHQĐ.



Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

3 Kết quả kiểm tra tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, QLRR của Công ty

- Hệ thống tài liệu quản lý của Công ty đã được xây dựng theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật, yêu cầu và nguyên tắc quản trị của Công ty; đã được truyền thông đến toàn thể người lao động để nắm vững và thực hiện.
- Các hoạt động diễn ra trong toàn Công ty đều được kiểm soát ở các cấp theo quy định, chủ trương/yêu cầu của lãnh đạo. Trong đó: (1) Phòng Kiểm soát nội bộ đã thực hiện vai trò của tuyến phòng vệ 2 thông qua việc kiểm soát tài chính, kiểm soát tuân thủ và giám sát các hoạt động (đặc biệt chú trọng việc kiểm soát hợp đồng và kiểm soát chi phí), (2) Công ty cũng đã triển khai các biện pháp QLRR và đặc biệt quan tâm triển khai thực hiện các giải pháp QLRR về công nghệ thông tin.
- Thông qua việc đánh giá định kỳ, Ban KTNB đã thực hiện KTNB định hướng theo rủi ro, đã có các kiến nghị để cải tiến quy trình quản lý và hoạt động QLRR của Công ty.

4 Kết quả giám sát Ban KTNB

Ban KTNB đã thực hiện đầy đủ, đúng trách nhiệm, quyền hạn; đúng nguyên tắc cơ bản, chuẩn mực và nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp KTNB theo quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình KTNB và phương pháp KTNB của Công ty.

5 Kết quả theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán

Công ty kiểm toán đã thực hiện công việc một cách độc lập, khách quan; tuân thủ các quy định pháp luật về tính độc lập và đã hoàn thành các báo cáo kiểm toán đúng thời hạn.

6 Kết quả kiểm tra thông tin trong BCTN 2021

BCTN năm 2021 đã được Công ty thể hiện đầy đủ, chính xác, phù hợp theo đúng các quy định hiện hành.



Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

KIẾN NGHỊ CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1 UBKT kiến nghị đến HĐQT:

HĐQT định hướng, thiết lập cơ chế, dành nguồn lực và ngân sách, chỉ đạo và giám sát việc:

- Củng cố, nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ của PDR và Phat Dat Group.
- Tăng cường số lượng, chất lượng, năng lực nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự quản lý cấp cao và cấp trung.
- Nâng cao nhận thức cho đội ngũ nhân sự trong việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp và QLRR.
- Hoàn thiện quy trình kiểm soát rủi ro của PDR và Phat Dat Group.
- Quản lý người đại diện vốn của PDR tại các công ty con; kiểm soát các công ty có vốn góp của PDR.

2 UBKT kiến nghị đến Ban TGD:

Cải tiến hoàn thiện hệ thống tài liệu quản lý hiện có (cơ cấu tổ chức, quy định, quy trình...) phù hợp với:

- Các thay đổi về cơ cấu tổ chức, phân quyền quản lý và điều hành Công ty xuất phát từ thay đổi mục tiêu chiến lược và quy mô tổ chức.
 - Các yêu cầu QLRR khi áp dụng mô hình 3 tuyến phòng vệ.
 - Việc triển khai ứng dụng bộ giải pháp phần mềm quản trị doanh nghiệp.
- Tổ chức truyền thông định kỳ, liên tục về mục tiêu kinh doanh, văn hóa Công ty, QLRR và hệ thống tài liệu quản lý cho đội ngũ quản lý và toàn thể nhân viên của Công ty.
- Tiếp tục triển khai và kiểm soát các hoạt động QLRR cho toàn Công ty theo các nguyên tắc:
- Các phòng/ban chuyên môn thiết lập và duy trì các quy trình thích hợp để quản lý hoạt động và các rủi ro được nhận diện trong quá trình vận hành.
 - Phòng Kiểm soát nội bộ thiết lập khung QLRR và triển khai công tác QLRR cho toàn Công ty dựa trên chiến lược QLRR và khẩu vị rủi ro của Công ty; kết nối đồng bộ và hiệu quả các quy trình vận hành QLRR của các tuyến phòng vệ; giám sát và đánh giá tính tuân thủ của các phòng/ban chuyên môn, qua đó đánh giá mức độ hiệu quả của kiểm soát rủi ro và tham vấn cải thiện.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2022

1

Tiếp tục thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, quyền hạn của UBKT theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ, quy chế hoạt động của UBKT.

2

Tiếp tục giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị và khuyến nghị của UBKT/Ban KTNB.

3

Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB định hướng theo rủi ro đối với Công ty và các công ty con theo kế hoạch KTNB năm 2022 đã được HĐQT phê duyệt và KTNB đột xuất theo yêu cầu của HĐQT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HOÀN THÀNH TẤT CẢ CAM KẾT

Kết quả kinh doanh vượt bậc của PDR trong năm qua được thể hiện thuyết phục qua số liệu tài chính. Bên cạnh đó, PDR cũng đạt được nhiều kết quả mới trong đổi mới nội lực và văn hóa doanh nghiệp.

Năng lực QTCT, hệ thống vận hành, quy trình quản lý đều có nhiều cải thiện. Nguồn nhân lực cũng được tăng cường đào tạo, bồi dưỡng và bổ sung, đủ sức đáp ứng nhu cầu hiện có.

Quan trọng hơn, PDR xác định rất rõ rằng Công ty cần những thay đổi quyết liệt, tự đánh giá hiện trạng một cách trung thực và chấp nhận cuộc tái cấu trúc mạnh mẽ để tương ứng với yêu cầu phát triển trong tương lai.

Trong năm qua, PDR cũng có những nỗ lực lớn trong hoạt động CSR, chia sẻ với cộng đồng trước sức tác động hết sức nghiêm trọng của đại dịch Covid-19. Song hành với thành tựu kinh doanh, Công ty cũng gia tăng năng lực đóng góp cho xã hội bằng những hoạt động thiết thực.

Đà tăng trưởng của năm 2021 giúp PDR thuận lợi trong việc thúc đẩy kế hoạch 2021 – 2025 và hoạch định cho những mục tiêu xa hơn.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 5 NĂM

	2017	2018	2019	2020	2021
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
					Đvt: Tỷ đồng
Doanh thu thuần	1.326,63	2.147,71	3.400,19	3.911,21	3.620,22
Lợi nhuận gộp	519,05	681,15	1.318,01	1.821,91	2.763,46
Chi phí hoạt động	159,12	121,36	217,04	248,11	238,93
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	362,42	564,34	1.109,06	1.548,86	2.367,81
LNTT	550,87	758,08	1.105,31	1.540,22	2.344,35
LNST	439,88	643,32	874,14	1.220,25	1.860,61
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
					Đvt: Tỷ đồng
Tổng tài sản	9.949	11.057	13.961	15.617	20.552
Vốn điều lệ	2.220	2.664	3.277	3.962	4.928
Vốn chủ sở hữu	2.827	3.512	4.369	5.194	8.145
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU					
					Đvt: %
ROA	4,64	6,12	6,99	8,25	10,29
ROE	16,82	20,30	22,19	25,52	27,90
CHỈ TIÊU CHO MỘT ĐƠN VỊ CỔ PHIẾU					
					Đvt: cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối kỳ	221.990.923	266.389.007	327.657.972	396.169.897	492.771.916
					Đvt: VNĐ
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.561	2.287	2.534	2.926	3.656
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu	12.734	13.182	13.334	13.111	16.528
Giá trị thị trường cuối kỳ	35.700	25.500	26.200	51.500	95.200

ĐỐI THOẠI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC

“HOÀN CẢNH THÁCH THỨC BỘC LỘ BẢN LĨNH ĐÍCH THỰC CỦA MỘT DOANH NGHIỆP”

Hai năm ông **Bùi Quang Anh Vũ** bắt đầu đảm trách cương vị TGD của PDR cũng là khoảng thời gian môi trường kinh doanh phải hứng chịu thách thức dữ dội chưa từng có.

Tuy nhiên, đây cũng là hai năm PDR phát triển rực rỡ, tiến rất xa vào **Kỷ nguyên mới thịnh vượng** trên thế chủ động của một doanh nghiệp dẫn đầu ngành. Ông Bùi Quang Anh Vũ ngày càng thể hiện sự thích hợp với lý tưởng và mục tiêu của Công ty như ông đã từng chia sẻ trước đây.

Với tư cách nhà điều hành đã cùng PDR trải nghiệm một chặng đường giàu cung bậc ý nghĩa, ông Bùi Quang Anh Vũ còn nhiều tâm đắc khác đằng sau những con số vượt bậc của Công ty.

Cuộc bút phá quyết liệt và những thành tựu đầy thuyết phục của PDR trong năm qua là câu chuyện đã được thị trường nói đến rất nhiều. Còn có những góc độ nào trong bức tranh 2021 của PDR mà ông muốn được biết đến nhiều hơn không, thưa ông?

Thành tựu của PDR thông qua những con số thực sự rất đáng tự hào. Bởi đó là minh chứng cụ thể cho những gì chúng tôi đã làm được và đã hoàn thành cam kết với cổ đông, NĐT, đối tác, khách hàng và cộng chúng. Để tạo nên những con số ấy, chắc chắn là ý chí kiên cường và tinh thần bất khuất trước thử thách. Ở PDR, không có chuyện chỉ chờ cơ may giúp thành công.

Đầu tiên, phải nói rằng toàn thể đội ngũ của PDR hết sức kiên định với chiến lược phát triển, quyết tâm bám đuổi mục tiêu và nỗ lực hành động ở mức cao nhất. Nhờ vậy, PDR vẫn không ngừng tăng tốc ngay cả trong giai đoạn ngưng trệ của toàn thị trường. Chúng tôi chủ động tìm giải pháp cho những diễn biến mới, dù rất khó khăn, chưa từng có tâm trạng do dự và chưa bao giờ nói về chuyện giảm kỳ vọng, giảm tốc độ.

Nỗ lực quyết liệt đó vì trách nhiệm và sứ mệnh, chứ không đơn thuần vì khát vọng riêng. PDR không ngừng tiến lên, không ngừng khát vọng bởi phát triển doanh nghiệp là trách nhiệm với các bên có liên quan, đặc biệt là với cổ đông - NĐT. Đó còn là sứ mệnh với sự phát triển chung của nền kinh tế - xã hội.

Tôi cho rằng hoàn cảnh vừa qua là cơ hội quý với PDR, giúp bộc lộ bản lĩnh thực sự của một doanh nghiệp vững mạnh. “DNA” của Công ty đã được định hình rõ với phẩm chất kiên định, luôn khao khát tiến về phía trước, lấy thách thức làm cơ hội khiến mình mạnh lên... Một doanh nghiệp hay một cá nhân muốn thành công lớn đều phải có phẩm chất đó.

Đại dịch Covid-19 không chỉ đặt doanh nghiệp trước thách thức dữ dội, mà còn khiến nhiều quan niệm và giá trị phải thay đổi. Đối với PDR, sự thay đổi nào đáng kể nhất từ góc nhìn của ông?

Tôi cho rằng đó là sự thay đổi tích cực. Đúng ra là sự xác nhận giá trị mà chúng tôi đã theo đuổi.

Khi nghe PDR định hướng **xây dựng một công ty có văn hóa gia đình nhưng chuyên nghiệp**, có thể nhiều người đã hoài nghi và hiểu sai nội hàm của “văn hóa gia đình” mà chúng tôi nói đến. Giai đoạn dịch bệnh khốc liệt vừa qua là lúc “tình gia đình” có ý nghĩa rõ ràng nhất. Chúng tôi chăm lo cho nhân viên và nhiều người xung quanh bằng tình cảm dành cho gia đình mình.

Trước, trong và sau dịch bệnh, PDR không hề có tình trạng giảm lương thưởng, thù lao. Ngay trước khi bước vào giai đoạn căng thẳng của toàn xã hội, PDR đã có một đợt tăng lương. Sau đó, chúng tôi vẫn đảm bảo đầy đủ phúc lợi, có những chính sách hỗ trợ sát sao cho nhân viên và gia đình họ nếu không may nhiễm bệnh.

Dịch đã còn là lúc doanh nghiệp cần thể hiện nhiều hơn trách nhiệm với cộng đồng. PDR đã chi ngân sách lớn để hỗ trợ mua thiết bị y tế, đồng hành cùng tuyến đầu, chia sẻ với các địa phương bị tác động nặng nề...

Nếu thành tựu kinh doanh là niềm tự hào, thì chăm sóc con người là niềm hạnh phúc của PDR trong năm qua. Chúng tôi sẽ phát huy hơn nữa tinh thần này như một phần tất yếu trên hành trình phát triển tiếp theo.

PDR vừa liên tiếp thiết lập những đỉnh cao, nhưng lại lập tức tăng tốc quyết liệt hơn hướng tới những đỉnh cao mới. Áp lực hay hạn chế nào khiến PDR bận tâm nhất trên hành trình này, thưa ông?

Vấn đề mà chúng tôi luôn nhận thức rõ và đặt quyết tâm thay đổi chính là **con người**. Bất kỳ một doanh nghiệp nào khi phát triển nhanh cũng đều phải đối diện với khoảng trống về nguồn nhân lực cả!

Đội ngũ mà PDR đang có đủ cho hiện tại, nhưng cần đổi mới mạnh mẽ cho tương lai. PDR cần những con người cùng tiếng nói, hệ giá trị, tầm nhìn... Đồng thời, đó phải là những người làm ra việc.



Vi vậy, thời gian qua, ưu tiên của chúng tôi là phát huy thái độ, suy nghĩ tích cực của mọi người, đầu tư huấn luyện kỹ năng, nâng cấp chuyên môn... Đặc biệt, chúng tôi yêu cầu ở đội ngũ của mình tinh thần dám thay đổi, dám bút phá khỏi giới hạn của bản thân, chọn tinh thần đối đầu với thách thức để chủ động rèn luyện và đổi mới năng lực.

Bên cạnh đó, PDR cũng đặt yêu cầu quyết liệt về củng cố nền tảng quản trị, cải tiến hệ thống quản lý. Tiến trình chuyển đổi số phải hoàn thành một cách hiệu quả trong năm nay để phục vụ cho yêu cầu đó.

Công ty đã đạt được vị thế mới và đang phấn đấu cho tầm vóc cao hơn nhiều, nên đòi hỏi một nội lực khác, cho tương lai gần và chuẩn bị cho cả tầm nhìn xa.

PDR đã, đang và sẽ “bay” với tốc độ rất cao. Điều đó được biểu hiện rõ ràng qua các thành tựu và chỉ tiêu tăng trưởng. Nhưng với tiêu chí bền vững, Công ty sẽ tiếp tục đảm bảo như thế nào?

PDR tuyệt đối không đánh đổi tốc độ với sự bền vững, mà hai tiêu chí này phải đảm bảo đồng thời. Chúng tôi muốn xây dựng một doanh nghiệp có cả tầm cao lẫn chiều sâu. Đó là lý do PDR quyết tâm cải cách, đổi mới và chấp nhận phải thay đổi nhiều thứ.

Chúng tôi không quyết tâm một cách chủ quan và nỗ lực theo cảm tính. Trong năm qua, việc PDR chủ động yêu cầu Fitch Ratings đánh giá tín nhiệm tài chính để thực chứng tính lành mạnh, ổn định theo tiêu chuẩn đánh giá khắt khe nhất toàn cầu. Đồng thời, Công ty cũng mời KPMG tham gia vào cuộc tái cấu trúc doanh nghiệp, đón nhận những đánh giá nghiêm khắc, khách quan để có cơ sở đổi mới đúng đắn... Đó là một vài minh chứng cho cách chúng tôi đầu tư để củng cố sự bền vững.

Ngoài ra, sự bền vững còn được đảm bảo trên nhiều phương diện khác, như sự phát triển trên quy mô tập đoàn, không

ngừng hoàn thiện mô hình kinh doanh, luôn chú trọng đảm bảo sức khỏe tài chính đời dài...

PDR đặt yêu cầu cao hơn đối với hoạt động CSR và các chỉ tiêu về môi trường trong phát triển dự án. Đằng sau yêu cầu này là thông điệp gì của Công ty, thưa ông?

Đại dịch và thời gian đầy khó khăn vừa qua giúp chúng ta thấy rõ hơn vai trò của các doanh nghiệp lớn đối với an sinh xã hội. Doanh nghiệp có phát triển hùng mạnh, có nguồn lực dồi dào thì mới phát huy khả năng đóng góp cho cộng đồng. Vì vậy, xã hội cần doanh nghiệp ngày càng phát triển.

Ở phía ngược lại, doanh nghiệp càng phát triển, càng phải nâng cao giá trị đóng góp cho xã hội. Một cách thiết thực, có chiều sâu và kết quả lâu dài.

Vi vậy, tương ứng với kết quả phát triển, PDR sẽ càng chú trọng hơn với hoạt động CSR. Chúng tôi xem đây là sự tất yếu. Thời gian tới, các hoạt động CSR của PDR sẽ phải chuyên nghiệp hơn để có hiệu quả đóng góp tối ưu.

Mặt khác, doanh nghiệp phải đóng góp cho sự phát triển của xã hội ngay trên chính sản phẩm của mình. Từ đầu, PDR đã xác định kiến tạo những không gian sống có khả năng đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu hiện đại của cư dân đô thị, góp vào bức tranh chung của đời sống xã hội những sản phẩm BĐS có giá trị vật chất lẫn tinh thần.

Việc PDR nâng cấp các tiêu chuẩn về môi trường trong dự án chính là sự chủ động đáp ứng cho nhu cầu mới của thị trường. Sản phẩm tốt, hài hòa giá trị sẽ phục vụ cho quyền lợi của tất cả các bên.

Đây cũng là một điều kiện cụ thể nữa cho triết lý PTBV toàn diện mà PDR kiên định theo đuổi.

Xin cảm ơn ông!

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT TRONG NĂM

Tổng quỹ đất	Chỉ tiêu lợi nhuận tích lũy	Mức tăng giá lũy kế của cổ phiếu và giá trị vốn hóa thị trường
5.804,45_{ha}	14.270 tỷ đồng	125,81%
Đều có vị trí đắc địa tại các thị trường giàu tiềm năng.	Giữ vững chỉ tiêu lợi nhuận tích lũy cho giai đoạn 2019 – 2023, tương đương mức CAGR 51%.	

Vốn chủ sở hữu	Tổng tài sản	ROE năm 2021
8.145 tỷ đồng	20.552 tỷ đồng	28%
↑ 57% so với 2020	↑ 32% so với 2020	

Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ
2.344 tỷ đồng	1.865 tỷ đồng
↑ 52,2% so với 2020	↑ 52,8% so với 2020

Tỷ lệ tăng lương trung bình	Ngân sách cho CSR, phúc lợi và bảo hiểm
12,12%	Hơn 50 tỷ đồng

Tỷ lệ tăng trung bình của thị trường lao động là 6,2% (với doanh nghiệp nước ngoài) và 6,3% với doanh nghiệp trong nước – Theo BC của Talentnet.

KẾT QUẢ KINH DOANH

Tổng kết năm, PDR ghi nhận kết quả kinh doanh vượt trội trong tương quan với mặt bằng chung của ngành BĐS và top 5 doanh nghiệp BĐS dẫn đầu.

Đà tăng trưởng liên tục từ 2017 đến nay đã giúp PDR có được nguồn tích lũy dồi dào và kinh nghiệm thị trường sâu sắc. Điều kiện đó cho phép PDR làm chủ được tốc độ hoạt động, không phải giảm bất kỳ chỉ tiêu kinh doanh nào trong suốt hai năm thị trường bất ngờ rơi vào khủng hoảng do tác động của Covid-19.

Năm 2021, chỉ tiêu LNTT của PDR là 2.335 tỷ đồng. Nếu hoàn thành đúng, đây là năm đầu tiên LNTT của Công ty chính thức vượt qua mốc 2.000 tỷ đồng, tạo sức bật để tiến tới cột mốc 3.635 tỷ đồng trong năm 2022 và hoàn thành chỉ tiêu lũy kế LNTT 14.270 tỷ đồng cho giai đoạn 2019 – 2023 như đã công bố.

Kết quả thực tế của năm 2021 khẳng định cho hoạch định đó. Doanh thu thuần trong năm qua của công ty đạt 3.620 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt 2.763 tỷ đồng (tăng 51,7% so với năm trước), LNTT đạt 2.344 tỷ đồng (tăng 52,2%), LNST của cổ đông của Công ty mẹ đạt 1.865 tỷ đồng (tăng 52,8%). Các chỉ số này ở nhóm dẫn đầu ngành.

Hiệu quả kinh doanh của PDR cũng tăng lên đáng kể. Biên lợi nhuận gộp trong năm qua lên đến 76,3% (so với năm 2020 là 46,6%), biên lợi nhuận ròng đạt 51,4% (năm 2020 đạt 31,2%). Về chỉ tiêu sinh lợi, PDR ghi nhận tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân là 28%. Với yêu cầu luôn đảm bảo sức khỏe tài chính lành mạnh trong môi trường đầu tư nhiều biến động, PDR duy trì tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản ở mức 16,7%, thấp hơn so với mức trung bình ngành.

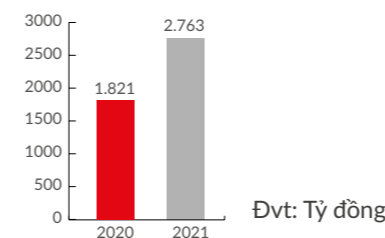
Tiêu biểu nhất cho sự tăng trưởng mang tính bứt phá của PDR trong năm qua là giá trị vốn hóa thị trường. PDR đạt mức vốn hóa cao nhất trong lịch sử với hơn 48.784 tỷ đồng, tương đương hơn 2,121 tỷ USD tại thời điểm 22/10/2021, trở thành một trong ba công ty phát triển BĐS có mức vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Với kết quả đó, PDR đã hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận trước thuế đã được ĐHCĐ thường niên năm 2021 thông qua.

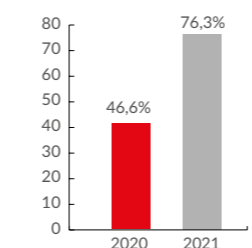
Những thành tựu trên đến từ tinh thần kiên định bám đuổi mục tiêu. PDR đảm bảo tiến độ triển khai tất cả dự án như kế hoạch. Ngoài các dự án trực tiếp đóng góp vào doanh thu năm 2021 như Phân khu 4 và Phân khu 9 – KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, phần lớn dự án của PDR trên tất cả thị trường trọng điểm như TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu... đều được thúc đẩy tốc độ.

Nguồn tài chính chủ động cho phép PDR thuận lợi mua nhiều dự án mới với điều kiện tốt nhất và mở rộng quỹ đất cực nhanh trên những thị trường rất giàu tiềm năng. Hiện nay, ngoài TP.HCM và Đà Nẵng, PDR có chiến lược hướng mạnh mẽ đến các đô thị loại 2 tại các tỉnh đang có nhu cầu phát triển rất cao như Bình Định, Quảng Ngãi, Khánh Hòa, Phú Yên, Lâm Đồng, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Quốc... Vì vậy, quỹ đất của PDR tại các địa phương này được mở rộng rất ấn tượng trong năm qua.

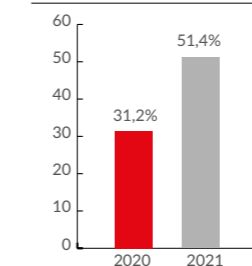
Lợi nhuận gộp
2.763 tỷ đồng
↑ 51,7% so với 2020



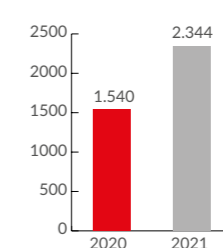
Biên lợi nhuận gộp
76,3% (năm 2020: 46,6%)



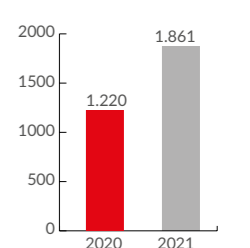
Biên lợi nhuận ròng
51,4% (năm 2020: 31,2%)



Lợi nhuận trước thuế
↑ 52,2%



Lợi nhuận sau thuế
↑ 52,5%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Nguồn tiền tích lũy ngày càng dồi dào sau quá trình tăng trưởng và tích lũy liên tục từ 2017, cùng cơ cấu vốn hài hòa, lành mạnh, dòng tiền đa dạng và luôn ở mức thanh khoản cao giúp PDR được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có sức khỏe tài chính tốt nhất ngành BDS hiện nay.

Sức khỏe tài chính vững mạnh cho phép PDR không chỉ luôn thanh toán nợ đúng hạn, thực hiện đúng cam kết với các trái chủ mà còn đủ khả năng mua hàng loạt dự án mới có quy mô và địa thế đẹp để triển khai những sản phẩm giàu triển vọng.

Vì thế, PDR có uy tín rất cao trên thị trường vốn, có được vị thế tốt để lựa chọn nguồn vốn huy động tối ưu. Việc được Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm B về triển vọng ổn định giúp Công ty khẳng định tính minh bạch, vững chắc và mở rộng cơ hội tiếp cận với các nguồn vốn quốc tế ổn định, dài hạn và có mức chi phí vốn tốt nhất.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021	Tăng/giảm
Tổng tài sản	9.948,86	11.057,43	13.961,38	15.617,49	20.551,88	32%
Tài sản ngắn hạn	7.860,01	8.050,30	10.354,69	10.929,13	15.337,06	40%
Tài sản dài hạn	2.088,84	3.007,13	3.606,69	4.688,36	5.214,82	11%

Tài sản ngắn hạn

Tính đến cuối năm 2021, tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 15.337,06 tỷ đồng, tăng 40% so với cuối năm 2020. Trong đó, hàng tồn kho tăng nhiều nhất với mức tăng 2.861,01 tỷ đồng, tương ứng tăng 30,7%.

Một số điểm nổi bật về tài sản ngắn hạn của Công ty trong năm:

- Dự án Bình Dương Tower: Hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99,5% VCSH và quyền biểu quyết của Cao ốc Bình Dương. Tổng giá trị dự án được ghi nhận vào hàng tồn kho là 1.598,49 tỷ đồng.
- Dự án Serenity Phước Hải: Hoàn tất việc tăng tỷ lệ nắm giữ tại Serenity lên 99,34% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết. Tổng giá trị dự án được ghi nhận vào hàng tồn kho là 1.375,82 tỷ đồng.
- Dự án Trần Phú - Đà Nẵng: Hoàn tất việc mua lại 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của Bắc Cường nhằm phát triển dự án 223 Trần Phú, TP. Đà Nẵng. Tổng giá trị dự án được ghi nhận vào hàng tồn kho là 629,98 tỷ đồng.
- Hoàn thành việc đầu tư, xây dựng hạ tầng các dự án Phân khu số 2, Phân khu số 4, Phân khu số 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Qua đó, Công ty đã bàn giao và ghi nhận doanh thu một phần các dự án cho khách hàng nên giá trị hàng tồn kho của các dự án này tại thời điểm cuối năm 2021 giảm 1.080,70 tỷ đồng so với cuối năm 2020.
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 1.017,27 tỷ đồng. Chủ yếu đến từ khoản phải thu ngắn hạn của ba đối tác:
 - CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings: 497,52 tỷ đồng
 - Ông Phạm Ngọc Dũng: 480 tỷ đồng
 - Ông Nguyễn Huy Lễ: 479,99 tỷ đồng
- Tiền và các khoản tương đương tiền tại thời điểm cuối năm là 494,03 tỷ đồng, tăng 440,86 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn

Tại thời điểm cuối năm 2021, tài sản dài hạn của Công ty đạt 5.214,82 tỷ đồng, tăng 526,46 tỷ đồng, tương ứng tăng 11% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do phải thu dài hạn tăng 843,22 tỷ đồng, cụ thể:

- Phải thu dài hạn của khách hàng tăng 978 tỷ đồng, đến từ các đối tác:
 - Công ty TNHH BĐS IDK: 308 tỷ đồng
 - Công ty CP BĐS NTR: 306 tỷ đồng
 - Công ty CP BĐS CDK: 251 tỷ đồng
 - Công ty TNHH BĐS HDK: 163 tỷ đồng
- Chuyển đổi 635,182 tỷ đồng sang tài sản ngắn hạn do Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết là Công ty CP Đầu tư Serenity.
- Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận việc gia tăng 96,263 tỷ đồng trong tài sản cố định hữu hình do hợp nhất tài sản công ty con và tăng 62,175 tỷ đồng trong chi phí xây dựng cơ bản dở dang đến từ việc tiếp tục triển khai xây dựng trụ sở công ty và dự án BT Khu Cổ Đại.

Các chỉ số về khả năng sinh lời đều cải thiện rõ rệt so với năm 2020, phản ánh Công ty đã sử dụng vốn và tài sản hiệu quả hơn qua từng năm. Các tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu thuần (thể hiện khả năng sinh lời của Công ty) ngày càng tăng và có tỷ lệ cao.

Chỉ tiêu	2019	2020	2021
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)	6,99	8,25	10,29
Hệ số LNST/VCSH bình quân (ROE)	22,19	25,52	27,90
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	32,62	39,60	65,41
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	25,71	31,20	51,39

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Nợ phải trả

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021	Tăng/giảm
Nợ phải trả	7.121,97	7.545,80	9.592,45	10.423,21	12.407,37	19%
Nợ ngắn hạn	1.080,84	791,98	3.072,75	4.386,26	8.731,17	99%
Nợ dài hạn	6.041,13	6.753,82	6.519,70	6.036,95	3.676,19	-39%
Vốn chủ sở hữu	2.826,88	3.511,63	4.368,93	5.194,28	8.144,51	57%

Tính đến cuối năm 2021, nợ phải trả của PDR là 12.407,37 tỷ đồng, tăng 19% so với cuối năm 2020, chủ yếu do các khoản nợ ngắn hạn, cụ thể:

Nợ ngắn hạn

- Nợ ngắn hạn đạt 8.731,17 tỷ đồng, tăng 99% so với cuối năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu do:
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 1.071,85 tỷ đồng, là số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán của dự án KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Phát Đạt Bàu Cầ, Astral City.
 - Các khoản phải trả ngắn hạn khác tăng 4.190,98 tỷ đồng chủ yếu từ việc phân loại lại khoản phải trả khác (liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án The EverRich 2 và The EverRich 3) từ dài hạn sang ngắn hạn. Thực chất đây không phải là khoản nợ của PDR, bởi hai dự án này PDR đã chuyển nhượng, nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ trách nhiệm, quyền lợi cho đối tác để tiếp tục đầu tư, kinh doanh từ năm 2019. Sau khi các thủ tục pháp lý hoàn tất theo quy định của pháp luật, khoản này sẽ được ghi nhận vào doanh thu.
 - Vay ngắn hạn giảm 606,71 tỷ đồng.

Nợ dài hạn

Nợ dài hạn đạt 3.676,19 tỷ đồng, giảm 39% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu do giảm giá trị các Khoản phải trả dài hạn khác, cụ thể do chuyển Khoản phải trả khác liên quan đến 2 dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 từ dài hạn sang ngắn hạn.

Nợ vay

Bên cạnh đó, việc sử dụng các nguồn vốn vay cũng hợp lý hơn khi mà nợ vay ngắn hạn được thay thế bằng các khoản nợ vay dài hạn với chi phí vốn ưu đãi hơn, đảm bảo tối ưu chi phí lãi vay và khả năng trả nợ đến hạn của Công ty. Cụ thể, các khoản nợ vay ngắn hạn giảm từ 1.413,56 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2020 xuống còn 806,85 tỷ đồng cuối năm 2021, trong khi nợ vay dài hạn tăng từ 485,24 tỷ đồng lên 2.620,09 tỷ đồng.

Với tiêu chí PTBV, PDR không vay nợ để đầu tư dàn trải mà trong giai đoạn đầu, sẽ tập trung phát triển ở quy mô phù hợp với các dự án thực sự có tiềm năng, pháp lý sạch. Khi hiệu quả mang lại đã thực sự rõ ràng, PDR sẽ nhân rộng quy mô và triển khai trên tốc độ nhanh.

Tỷ giá hối đoái

Trong năm 2019, Công ty phát sinh khoản vay 22.500.000 USD phải trả bằng ngoại tệ nên sẽ bị ảnh hưởng bởi biến động của tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên, tính đến quý 2/2021, Công ty đã tất toán khoản vay và không chịu ảnh hưởng đáng kể nào do tỷ giá chênh lệch it.

Vốn chủ sở hữu

Đvt: Tỷ đồng

Thông tin	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Vốn chủ sở hữu
Vào 31/12/2020	3.961,70	11,68	155,01	973,92	5.102,31
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.865,00	1.865,00
Phân phối lợi nhuận	-	-	24,40	(24,40)	-
Trích lập khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24,40)	(24,40)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	906,02	-	-	(906,02)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	60,00	60,00	-	-	120,00
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15,86)	(15,86)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6,95	6,95
Vào 31/12/2021	4.927,72	71,68	179,41	1.875,19	7.054,00

Hoạt động thị trường vốn

Trong năm 2021, PDR đã thực hiện tổng cộng 10 lần phát hành trái phiếu, với tổng giá trị huy động hơn 2.380 tỷ đồng, chủ yếu là các trái phiếu có kỳ hạn 2 năm. Lãi suất trái phiếu mà PDR phát hành giao động trong khoảng 12-13%/năm, bằng với mặt bằng chung của thị trường cho trái phiếu BĐS.

Thông tin các đợt phát hành trái phiếu

Đợt phát hành	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Giá trị trái phiếu đã phát hành (VNĐ)	Lãi suất
Lần 1 - 2021	02/02/2021	02/02/2023	400.000.000.000	13%
Lần 2 - 2021	28/04/2021	28/04/2023	150.000.000.000	13%
Lần 3 - 2021	07/05/2021	07/05/2023	130.000.000.000	13%
Lần 4 - 2021	06/07/2021	06/07/2022	230.000.000.000	13%
Lần 5 - 2021	11/08/2021	11/08/2023	200.000.000.000	13%
Lần 6 - 2021	24/09/2021	24/09/2023	270.000.000.000	13%
Lần 7 - 2021	02/12/2021	02/12/2023	475.000.000.000	12%
Lần 8 - 2021	08/12/2021	08/12/2023	300.000.000.000	12%
Lần 9 - 2021	16/12/2021	16/12/2023	150.000.000.000	12%
Lần 10 - 2021	23/12/2021	23/12/2023	75.500.000.000	12%
Tổng cộng			2.380.500.000.000	
Ngắn hạn			230.000.000.000	
Dài hạn			2.150.500.000.000	

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÁC CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

1. CÔNG TY CP ĐK PHÚ QUỐC

Vào 19/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 99% vốn điều lệ của ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện Dự án Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Xét đến 31/12/2021, Dự án Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh đã đạt phê duyệt quy hoạch 1/500 và đang tiến hành thủ tục nhận bàn giao đất. Dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh đang trong quá trình hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/500.

2. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT COININ

Vào 09/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 80% vốn của Coinin nhằm mục đích thực hiện Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc tại phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM theo hình thức BT. Vào 31/12/2021, PDR mua thêm CP để sở hữu 99,9% vốn của Coinin. Dự án này đã hoàn thành khoảng 35% khối lượng xây dựng, dự kiến hoàn thành 100% trong 2022.

3. CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Vào 09/10/2019, PDR ký hợp đồng nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 99% vốn điều lệ của Sài Gòn - KL để thực hiện Dự án Astral City. Dự án đã hoàn thành một phần móng, cọc, sàn hầm, dự kiến bàn giao một phần dự án ngày 31/12/2022.

4. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÕ MÂY

Trong quý IV/2019, PDR đã góp 94% vốn điều lệ thành lập Ngõ Mây và đấu giá thành công 5.246m² đất có mục đích sử dụng là thương mại dịch vụ khách sạn tại số 01 Ngõ Mây, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.

5. CÔNG TY CP BẾN THÀNH - LONG HẢI

Vào 31/12/2021, PDR nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của Bến Thành - Long Hải nhằm thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng Wyndham Tropicana Long Hải tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Dự án Tropicana đang trong quá trình xin chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

6. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KCN PHÁT ĐẠT

Vào 31/12/2021, PDR nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của KCN Phát Đạt nhằm mục đích phát triển mảng BĐS KCN. KCN Phát Đạt đang trong quá trình phát triển quỹ đất KCN trên nhiều tỉnh thành.

7. CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BĐS PHÁT ĐẠT

Vào ngày 23/06/2021, PDR góp vốn 86 tỷ đồng thành lập Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt, nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của công ty này. Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt đang trong quá trình phát triển quy trình, hệ thống và xây dựng đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm để chuẩn bị triển khai các kế hoạch kinh doanh các dự án do PDR phát triển trong năm 2022.

8. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẮC CƯỜNG

Vào ngày 23/08/2021, PDR mua lại 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của Bắc Cường nhằm mục đích phát triển dự án 223 Trần Phú, TP. Đà Nẵng. Dự án đang trong quá trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

9. CÔNG TY CP BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC BÌNH DƯƠNG

Vào ngày 04/06/2021, PDR nhận chuyển nhượng 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của Cao ốc Bình Dương nhằm mục đích phát triển dự án Bình Dương Tower. Dự án đang trong quá trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

10. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SERENITY

Trong năm 2021, PDR đã tăng tỷ lệ nắm giữ tại Serenity lên 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của Serenity nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BĐS. Trước đó vào 31/12/2020, PDR nắm 36% vốn sở hữu và quyền biểu quyết tại công ty này.

11. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PDP

Vào 31/12/2021, PDR nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết PDP nhằm đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng. Dự án đang trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý, ký kết hợp đồng BT.

12. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS BIDICI

Vào 31/12/2021, PDR nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết của BIDICI. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh BĐS.



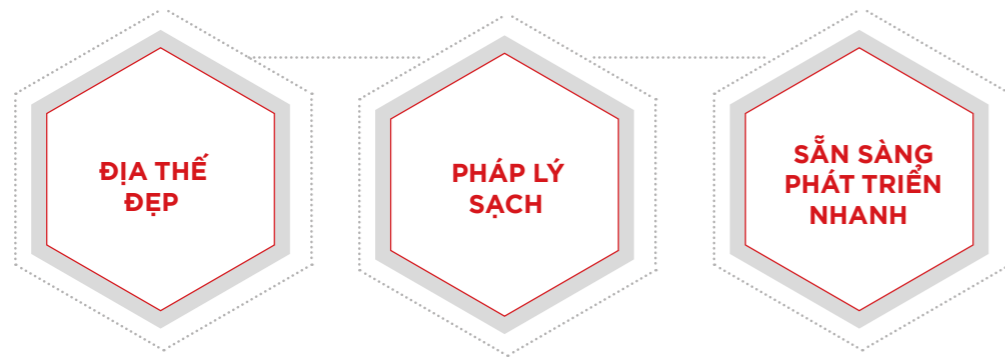
Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội



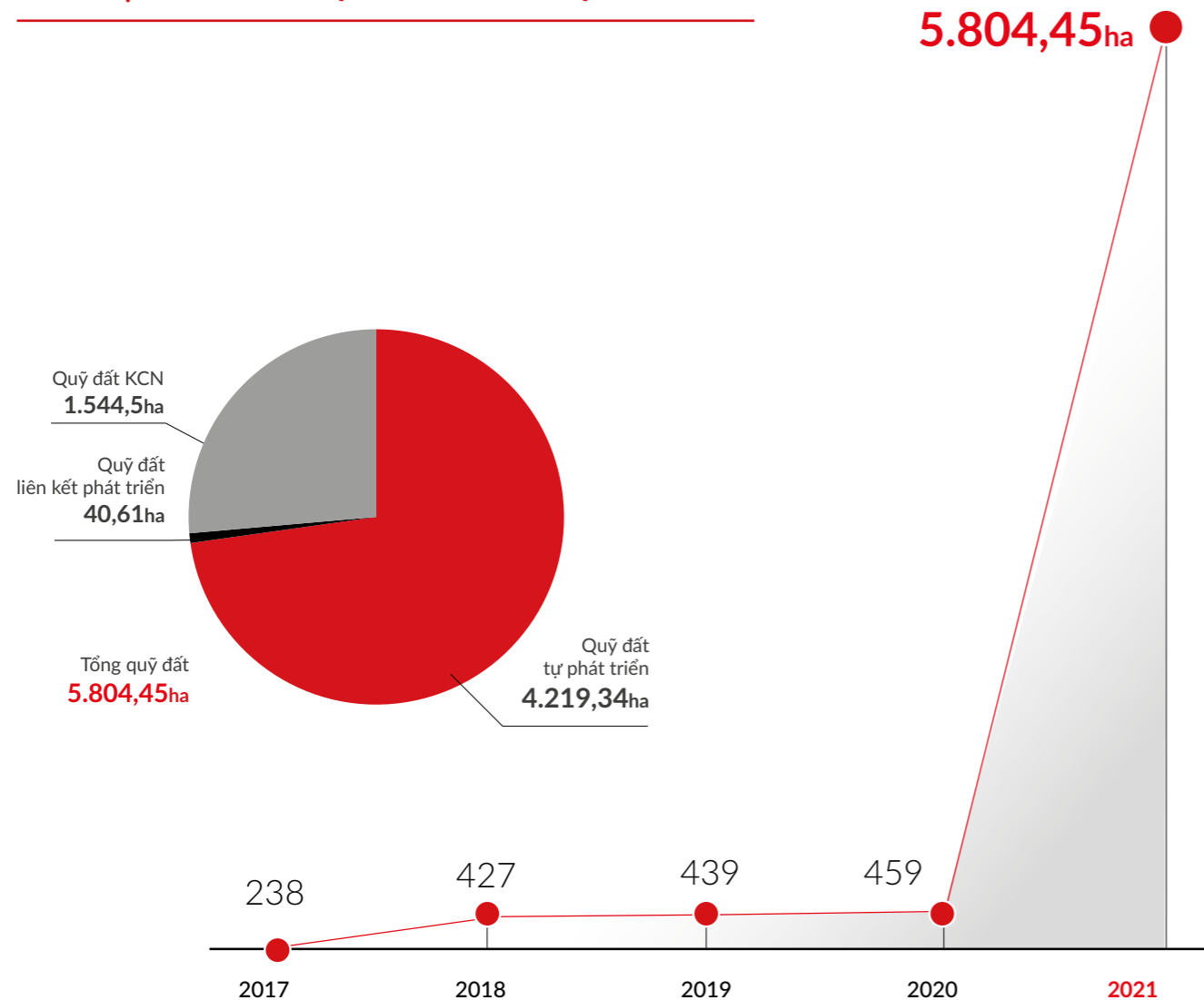
Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ DỰ ÁN

TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR



NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR QUA CÁC NĂM



TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN CỦA PDR



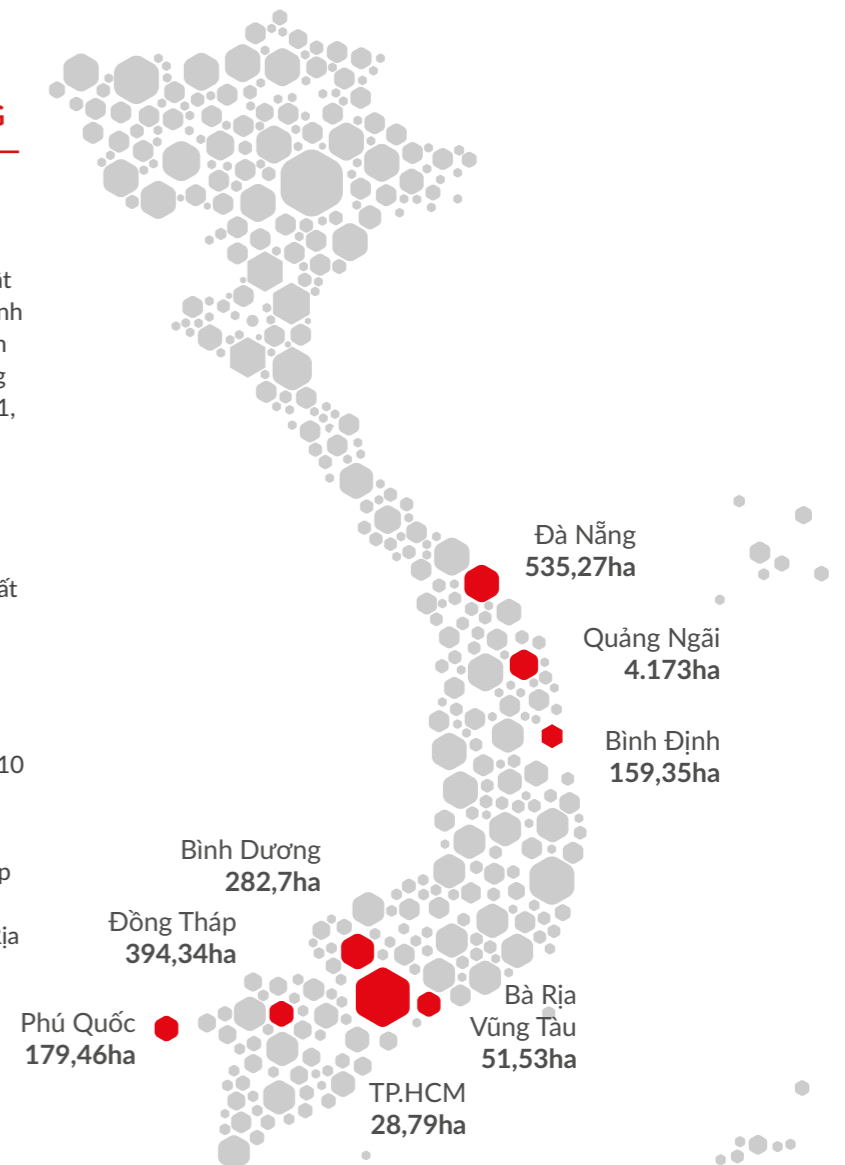
CƠ CẤU QUỸ ĐẤT TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

Năm qua, PDR tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các tỉnh và thành phố nơi có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối giao thông tốt, có tiềm năng phát triển nhanh như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hoà, Lâm Đồng, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Đồng Tháp, Phú Quốc... Theo đó, trong năm 2021, Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn là thị trường chính mà PDR đang triển khai đầu tư và kinh doanh.

Ngoài ra, PDR đang tập trung mở rộng thêm quỹ đất tại TP.HCM và các khu vực lân cận, để chuẩn bị quỹ đất cho tương lai.

Hiện nay, tổng quỹ đất của PDR lên đến 5.804,45ha. Nếu tính gồm cả quỹ đất cho BĐS KCN của PDI, tổng quỹ đất của Phát Đạt Group lên đến 7.404,45ha. Quỹ đất này có thể đáp ứng chiến lược phát triển trong 5-10 năm tiếp theo.

Ngoài mảng chủ lực là BĐS dân dụng, PDR cũng đẩy mạnh mảng BĐS công nghiệp bằng cách tìm kiếm, hợp tác với các đối tác để phát triển quỹ đất tại các tỉnh: Quảng Ngãi, Đồng Nai, Bình Dương, Đồng Tháp, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc...



DANH MỤC DỰ ÁN TRÊN QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH (ha)
I- QUỸ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN			4.219,34
1	Dự án Quận 9 (Cù lao Bà Sang)	Quận 9	23,94
2	Các dự án khác tại TP.HCM	TP.HCM	4,78
3	Dự án Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch	Quận 3	0,07
Tổng quỹ đất tại TP.HCM			42,01
4	KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	TP. Quảng Ngãi	42,01
5	KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh	Huyện Mộ Đức	159
6	KĐT phức hợp ở Đức Phong	Huyện Mộ Đức	231
7	KĐT phức hợp ở Đức Minh	Huyện Mộ Đức	31
8	KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải	Huyện Bình Sơn	234
9	KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú	Huyện Bình Sơn và TP. Quảng Ngãi	2.409
Tổng quỹ đất tại Quảng Ngãi			3.106,01
10	KDC làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	79,69
Tổng quỹ đất tại Phú Quốc			79,69
11	KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội (Phân khu 2, 4, 9)	TP. Quy Nhơn	116,19
12	KDC Bắc Hà Thanh	TP. Quy Nhơn	43,16
Tổng quỹ đất tại Bình Định			159,35
13	Astral City	Bình Dương	3,74
14	Bình Dương Tower	Bình Dương	4,46
15	Các quỹ đất khác	Bình Dương	274,5
Tổng quỹ đất tại Bình Dương			282,70
16	Serenity Phước Hải	Bà Rịa Vũng Tàu	5,56
17	Poulo Condor	Bà Rịa Vũng Tàu	12,00
18	KDL Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa Vũng Tàu	9,97
Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu			27,52
19	223 Trần Phú - Đà Nẵng	Đà Nẵng	0,27
20	KĐT Sinh thái Hòa Tiến	Đà Nẵng	535
Tổng quỹ đất tại Đà Nẵng			535,27
II- QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN			40,61
1	KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương	Phú Quốc	40,61
III- QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (2021 - 2030)			3.144,5
A Quỹ đất KCN được PDR triển khai			
1	Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép	Thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	24
2	Cụm công nghiệp Hàm Ninh (Phú Quốc)	Phú Quốc	59,16
B Quỹ đất KCN được PDI triển khai			
1	KCN Đô thị - Dịch vụ Phát Đạt - Dung Quất	Quảng Ngãi	1.067
2	KCN Cao Lãnh	Đồng Tháp	1.000
3	KCN Cao Lãnh II	Đồng Tháp	900
4	KCN Cao Lãnh III	Đồng Tháp	94,34
TỔNG CỘNG (I) + (II) + (III)			7.404,45

NHỮNG KẾT QUẢ QUAN TRỌNG VỀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TRONG NĂM

Trong giai đoạn 2019 - 2023, PDR tập trung nguồn lực vào một số dự án là động lực doanh thu trong năm và tạo lập bản lề vững chắc cho năm tiếp theo. Trong năm 2021, PDR có 2 dự án chủ đạo là KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội và Astral City.

Đối với dự án KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, PDR đã bàn giao 98% khu thấp tầng của Phân khu 4 cho đối tác Danh Khôi quản lý vận hành, dự kiến bàn giao toàn bộ dự án trong quý I/2022. Bên cạnh đó, PDR đã bàn giao cây xanh và hệ thống cấp nước của khu thấp tầng Phân khu 9 cho đối tác Danh Khôi, dự kiến hoàn thành 100% thi công giai đoạn 2 và bàn giao toàn bộ cho đối tác trong 2022.

Dự án Astral City được triển khai bản lề trong 2021 và dự kiến là động lực tăng trưởng của PDR trong 2022. Tổng kết 2021, Astral City đã hoàn thành được các cột mốc quan trọng, bao gồm việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, cấp phép xây dựng. Đồng thời PDR đã triển khai và thi công hoàn tất phần móng, phần ngầm sàn hầm một số phân khu. Dự kiến, trong năm 2022, Astral City sẽ được bàn giao từ quý 4/2022.

Bên cạnh các dự án trọng điểm nêu trên, PDR còn đạt được nhiều kết quả về phát triển dự án trong năm 2021:

- Phát triển các quỹ đất mới để tiếp tục đa dạng hoá sản phẩm và xúc tiến mạnh hơn các dự án mới trên nhiều thị trường như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hòa, Phú Yên, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc, Đồng Tháp...
- Đẩy mạnh chiến lược đa dạng hoá sản phẩm. Hiện Công ty đã phát triển đầy đủ các loại hình sản phẩm như biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ cao cấp, khu đô thị mới, nhà kho logistic, sản phẩm BĐS công nghiệp... trên tiêu chí có mức độ phù hợp cao với nhu cầu của khách hàng.
- Đảm bảo hoàn tất thủ tục pháp lý nhanh và đầy đủ để đáp ứng tối ưu tiến độ thi công, bán hàng, đưa sản phẩm ra thị trường kịp thời, mang về nguồn thu sớm và hiệu quả, bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết...
- Tiếp tục tập trung nguồn lực thực hiện thủ tục pháp lý của các dự án BT.
- Tiếp tục triển khai, hoàn thiện các dự án đã có, trọng điểm như: Astral City, Bình Dương Tower, 223 Trần Phú - Đà Nẵng, Serenity Phước Hải... Đây là các dự án không chỉ đóng góp tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu mà còn thiết lập vị thế chắc chắn của PDR tại thị trường BĐS Việt Nam.
- Đầu tư xây dựng mới trụ sở văn phòng của Phát Đạt Group tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM nhằm tạo nơi làm việc chuyên nghiệp và khẳng định thương hiệu của Công ty.

CHI TIẾT VỀ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2021 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2021 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2022 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2021		Kế hoạch triển khai dự án năm 2022			
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
I	NHÓM DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	KĐT Sinh thái Hòa Tiến	Đà Nẵng	535		4,74	4,24			<ul style="list-style-type: none"> Văn bản chấp thuận của Thành ủy/UBND TP. Đà Nẵng về việc cho nghiên cứu đầu tư dự án KĐT 650ha. UBND huyện Hòa Vang tổng hợp, báo cáo Sở XD và UBND TP. Đà Nẵng. Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND TP. Đà Nẵng. 	<ul style="list-style-type: none"> Đã hoàn thành hồ sơ thiết kế ý tưởng quy hoạch và đã báo cáo ý tưởng với UBND huyện Hòa Vang, UBND TP. Đà Nẵng. 		<ul style="list-style-type: none"> Xin chủ trương cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung TP. Đà Nẵng, khu vực huyện Hòa Vang (Sở Xây dựng tham mưu, UBND TP. Đà Nẵng lấy ý kiến các sở ngành, sau đó UBND TP. Đà Nẵng chủ trì xin ý kiến Bộ Xây dựng). 	<ul style="list-style-type: none"> Lập, thẩm định và trình duyệt điều chỉnh quy hoạch chung (thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh thuộc UBND TP. Đà Nẵng, xin ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt). Lập và phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 khu vực dự án (bao gồm nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch phân khu). 	
2	223 Trần Phú - Đà Nẵng	Đà Nẵng	0,273		462,11	4,35			<ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng mua bán Cổ Phần Công ty Bắc Cường. Lập thủ tục xin tháo dỡ công trình lên UBND TP. Đà Nẵng. Đo đạc hiện trạng vị trí. 	<ul style="list-style-type: none"> Đang thực hiện thiết kế ý tưởng kiến trúc sơ bộ (để xin chỉ tiêu quy hoạch). Tư vấn đã đề xuất bảng chỉ tiêu và 3 phương án ý tưởng kiến trúc. 	<ul style="list-style-type: none"> Chấp thuận chủ trương đầu tư. Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấp sổ dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành thiết kế ý tưởng kiến trúc. Chủ đầu tư báo cáo với Sở Xây dựng/UBND TP. Đà Nẵng và được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch của dự án. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500. Phương án kỹ thuật công trình. Các thỏa thuận đấu nối hạ tầng Lập, thẩm định, trình phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường ĐTM. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở). Thẩm tra, thẩm định thiết kế kiến trúc. Giấy phép xây dựng. 		
3	Dự án Trương Định (14/02 Kỳ Đồng)	Quận 3, TP.HCM	0,17		164,73	N/A						<ul style="list-style-type: none"> Phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch khu vực nhà chung cư; và các yêu cầu về bồi thường, thời gian, tiến độ thực hiện dự án. Đánh giá, báo cáo kết quả lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường của NĐT được lựa chọn gửi UBND cấp tỉnh để xem xét, phê duyệt. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đồng thời chấp thuận doanh nghiệp đã được lựa chọn làm chủ đầu tư. 		
4	Dự án Quận 9	Quận 9, TP.HCM	23,9 ha		0,52	N/A								
5	Văn phòng Phạm Ngọc Thạch	Quận 3, TP.HCM	0,067 ha	521	456,91	0,06			Hoàn thành cấp phép xây dựng.	<ul style="list-style-type: none"> Thẩm định BCNVKT. Thẩm tra, thẩm định thiết kế kiến trúc. Giấy phép xây dựng. Hoàn thành ý tưởng nội thất. Hoàn thành ý tưởng cảnh quan. 	Hoàn thành hạng mục tường vây.	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế ý tưởng chiếu sáng. 	Hoàn thành kết cấu hầm thân.	
6	KDC Bà Cà kết hợp chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	7,71 ha	422,20	423,80	N/A			Bồi thường giải phóng mặt bằng	Phần diện tích còn lại là 2500m ² .				
7	KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh, huyện Mộ Đức	Quảng Ngãi	159 ha		0,08	1,18			Tiếp thu ý kiến góp ý các Sở ngành và hoàn thiện ý tưởng quy hoạch.	Thiết kế ý tưởng quy hoạch và báo cáo ý tưởng với UBND huyện Mộ Đức với các sở ban ngành.	Sở Xây dựng lập và trình duyệt quy hoạch KĐT dọc tuyến đường Dung Quất Sa Huỳnh (có cập nhật ý tưởng quy hoạch của NĐT).	UBND huyện lập, thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 (bao gồm nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch).		

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2021 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2021 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2022 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2021		Kế hoạch triển khai dự án năm 2022							
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng				
8	KĐT phức hợp ở Đức Phong, huyện Mộ Đức	Quảng Ngãi	231		0,09			0,83	Thiết kế	Thiết kế ý tưởng quy hoạch và báo cáo ý tưởng với UBND huyện Mộ Đức với các sở ban ngành.	Xây dựng	Pháp lý	Sở Xây dựng lập và trình duyệt quy hoạch KĐT dọc tuyến đường Dung Quất Sa Huỳnh (có cập nhật ý tưởng quy hoạch của NĐT).	Thiết kế	UBND huyện lập, thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 (bao gồm nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch).	Xây dựng		
9	KĐT phức hợp 31ha ở Đức Minh, Huyện Mộ Đức	Quảng Ngãi	31		0,11			0,45	Pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> Lập và trình duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Mộ Đức: tháng 11/2021. Cập nhật quy hoạch sử dụng đất (cập nhật KDC). Cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH MTV SXTN & DV QN sang Công ty CP ĐT NL Bình An. 	Xây dựng	Thiết kế	Thiết kế ý tưởng quy hoạch.	Xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> Lập, thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất Thực hiện nghĩa vụ tài chính. Xin phép cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền đối với vị trí được cơ quan quản lý nhà nước cho phép. 	Thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> Lập quy hoạch phân khu 1/2.000. Lập quy hoạch chi tiết 1/500. 	Xây dựng
10	KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải, huyện Bình Sơn	Quảng Ngãi	234		0,09			1,05	Pháp lý	Thiết kế ý tưởng quy hoạch và báo cáo với Ban kinh tế, sở ban ngành.	Xây dựng	Pháp lý	Ban quản lý Khu kinh tế lập, thẩm định, và trình phê duyệt quy hoạch chung Khu kinh tế 2035-2050.	Thiết kế	Phối hợp Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất cập nhật ý tưởng quy hoạch phân khu dự án 234ha vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất 2035-2050.	Xây dựng		
11	KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú huyện Bình Sơn và xã Tịnh Hòa, TP. Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	2.409		0,49			1,44	Pháp lý	Thiết kế ý tưởng quy hoạch và báo cáo với Ban Kinh tế, sở ban ngành.	Xây dựng	Pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> Ban Kinh tế Dung Quất cập nhật và trình duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất (hiện tại đang lập). UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu 1/2.000. Ban Kinh tế Dung Quất lập, thẩm định và trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000 (Bao gồm nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch). UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000. 	Thiết kế	Phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất cập nhật ý tưởng quy hoạch phân khu dự án 234ha vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất 2035-2050.	Xây dựng		
12	KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	42,01 (trong đó 41,63ha quy hoạch xây dựng mới)		3,59			N/A	Pháp lý	Thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án để tiến hành đấu thầu lựa chọn NĐT thực hiện dự án. Hội đồng nhân dân Tỉnh thông qua danh mục dự án thu hồi đất.	Xây dựng	Pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> UBND tỉnh ban hành quyết định danh mục dự án phục vụ cho công tác đấu thầu. Thực hiện các thủ tục đấu thầu lựa chọn NĐT. Đấu thầu, ký kết hợp đồng đấu thầu. Lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng. 	Thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> Lập, thẩm định và trình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Lập, thẩm định, trình phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường. Thẩm định báo cáo nghiên cứu kỹ thuật (thiết kế cơ sở). Thẩm duyệt PCCC giai đoạn thiết kế kiến trúc hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (sau thiết kế cơ sở), chủ đầu tư tự thẩm định. 	Xây dựng		
13	KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội	Bình Định	116,1					N/A	Pháp lý		Xây dựng	Pháp lý		Thiết kế		Xây dựng		
13.1	Phân khu số 4	Bình Định	34,1	536				N/A	Pháp lý		Xây dựng	Pháp lý		Thiết kế		Xây dựng		
13.1.1					816,42			N/A	Pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế khu chung cư cao tầng. Hoàn thành thực hiện các bước thiết kế: Thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế kiến trúc các tháp trong khu cao tầng. 	Xây dựng	Pháp lý		Thiết kế		Xây dựng		

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2021 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2021 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2022 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2021			Kế hoạch triển khai dự án năm 2022			
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	
13.1.2					158,05			N/A						<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành cơ bản giai đoạn 2 đến 98% khối lượng. Bàn giao cho Danh Khôi quản lý vận hành. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành 100% giai đoạn 2 tháng 2/2022 Bàn giao toàn bộ dự án cho Danh Khôi quản lý vận hành.
13.3	Phân khu số 9	Bình Định	45,9*	8.551	1.275,68			N/A							
13.3.1								N/A							
13.3.2								N/A			<ul style="list-style-type: none"> Thi công giai đoạn 2: C12,5 chưa thi công. Phần điện giai đoạn 2 chưa thi công. Cấp nước 100% khối lượng. Đã bàn giao cây xanh và hệ thống cấp nước cho Danh Khôi quản lý vận hành. 	<ul style="list-style-type: none"> Tư vấn lập hồ sơ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư trình hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tới Ban quản lý Khu kinh tế thẩm định. UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành 100% giai đoạn 2. Bàn giao toàn bộ dự án cho Danh Khôi quản lý vận hành. 		
14	KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	Bình Định	43,16		43,83			N/A	<ul style="list-style-type: none"> PDR đã được trúng thầu NĐT thực hiện dự án. Trung tâm phát triển quỹ đất gửi văn bản yêu cầu ban hành thông báo thu hồi đất. UBND huyện Tuy Phước ban hành thông báo thu hồi đất. Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp với tổ định giá trình giá bồi thường giải phóng mặt bằng. UBND tỉnh phê duyệt giá bồi thường giải phóng mặt bằng. 	Hoàn thành bản vẽ thi công (phòng kỹ thuật cần trình phê duyệt hồ sơ để làm cơ sở cho việc đấu thầu và thi công).	Chưa triển khai	<ul style="list-style-type: none"> UBND xã Phước Thuận xác nhận tình pháp lý của đất đai và tài sản có trên đất. Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng trình UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng chi tiết. Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất ở. Hoàn thành nghĩa vụ tài chính. UBND tỉnh ban hành quyết định cho phép phân lô bán nền. 	Xin phép xây dựng: Sau khi có quyết định giao đất và quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	Dự án dự kiến thi công vào tháng 10/2022 (thi công tương chắn, thi công san nền đạt 30%)..	
15	Khu tiểu thủ công nghiệp Hàm Ninh	Phú Quốc	59,16	1.188				N/A	Phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500.			<ul style="list-style-type: none"> Thông báo thu hồi đất. Thực hiện khảo sát, kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, chi trả bồi thường. 			
16	KDC làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	79,69	4.104	41,79			N/A	Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/2.000.			<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/2.000. Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/500. Trích đo bản đồ địa chính, UBND tỉnh ra quyết định giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế để thực hiện chức năng, nhiệm vụ. Thực hiện khảo sát, kiểm kê, kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, chi trả bồi thường, thu hồi đất. 			

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2021 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2021 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2022 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2021		Kế hoạch triển khai dự án năm 2022			
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
17	Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương (tên cũ là Vũng Bàu)	Phú Quốc	Tổng cộng: 40,6; Giai đoạn 1: 16,79	1.727	21,84	N/A			Hoàn tất phê duyệt quy hoạch 1/500.			<ul style="list-style-type: none"> Thủ tướng chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng. Phê duyệt phương án trồng rừng thay thế. UBND tỉnh giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế PQ thực hiện chức năng, nhiệm vụ. Giao đất. Xác định tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 		
18	Astral City	Bình Dương	3,73	9.620	2.323,48	0,33		<ul style="list-style-type: none"> Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. 	Hoàn thành giấy phép xây dựng.	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành móng, cọc, sàn hầm B3 khu A3, A4. Hoàn thành cọc, 10% móng khu A1, A2. Hoàn thành phần móng B3 đạt (90%), B4 đạt (50%). Đào đất móng B1, B2 đạt (50%). 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấp sổ dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế thi công phần ngầm. Thiết kế thi công cảnh quan. Thiết kế thi công nội thất các căn hộ (cơ bản). 	<ul style="list-style-type: none"> Khu A3, A4: Cất nóc, hoàn thiện sàn từ tầng 19 trở xuống, tuột giáo từ tầng 40 xuống. Khu A1, A2: Cất nóc, hoàn thiện sàn từ tầng 11 trở xuống, tuột giáo từ tầng 30 xuống. Cất nóc B3, B4 (bàn giao F2-F19 ngày 31/12/2022). B1, B2 hoàn thành kết cấu đến tầng F40 (bàn giao F2-F10 ngày 31/12/2022). 	
19	Bình Dương Tower	Bình Dương	4,46	9.374	1.597,71	5,94			Thiết kế ý tưởng	<ul style="list-style-type: none"> Văn bản chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để làm dự án. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Quyết định công nhận chủ đầu tư dự án. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấp sổ dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế cơ sở PCCC. Thiết kế cơ sở + thăm tra. Thiết kế kỹ thuật PCCC. Thiết kế kỹ thuật phần ngầm. Thiết kế kỹ thuật phần thân. Thăm tra thiết kế kỹ thuật. Thẩm định thiết kế kỹ thuật và hoàn thiện bản vẽ xin phép xây dựng. 			
20	Serenity Phước Hải	Bà Rịa - Vũng Tàu	5,56		1.368,20	12,39		<ul style="list-style-type: none"> Đang chờ UBND tỉnh tổ chức họp liên quan đến thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500. Thiết kế cảnh quan. Thiết kế cơ sở. Thiết kế cơ sở PCCC Thiết kế kỹ thuật + thăm tra. Thiết kế kỹ thuật PCCC 	Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai và dự án.	<ul style="list-style-type: none"> Đang chờ UBND tỉnh tổ chức họp liên quan đến thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500. Thiết kế cảnh quan. Thiết kế cơ sở. Thiết kế cơ sở PCCC Thiết kế kỹ thuật + thăm tra. Thiết kế kỹ thuật PCCC 	Hoàn thành thi công cọc thí nghiệm.	<ul style="list-style-type: none"> Điều chỉnh báo cáo quy hoạch 1/500. Báo cáo tác động môi trường. Góp ý PCCC giai đoạn thiết kế cơ sở. Thẩm định báo cáo nghiên cứu kỹ thuật (thiết kế cơ sở). Thẩm duyệt PCCC giai đoạn thiết kế kỹ thuật. Thẩm định thiết kế kỹ thuật. 	Hoàn thành thi công phần thô của Zone 1+2 (5 block S4-S5-S6-S7-S8).	

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2021 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2021 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2022 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2021			Kế hoạch triển khai dự án năm 2022			
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	
21	KDL Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa - Vũng Tàu	9,97	N/A	1.984,69	2,85			Đang xin chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.				<ul style="list-style-type: none"> Xin chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Xác định và hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. 	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế ý tưởng (quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan). Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh. Báo cáo tác động môi trường ĐTM Xin ý kiến PCCC. Thẩm định báo cáo nghiên cứu kỹ thuật (thiết kế cơ sở). Thẩm duyệt PCCC giai đoạn thiết kế kỹ thuật. Thiết kế cơ sở PCCC. Xin phép xây dựng. 	<ul style="list-style-type: none"> Thi công cọc thí nghiệm. Thi công cọc đại trà. Thi công móng.
22	KDL Poulo Condor	Bà Rịa - Vũng Tàu	12			3,11		Đơn vị vẫn trình chứng thư lên Sở Tài nguyên Môi trường.	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế ý tưởng mới. Chờ UBND tỉnh xếp lịch họp nghe báo cáo ý tưởng điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. 	<ul style="list-style-type: none"> Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (xin tách dự án đầu tư đồng thời với việc điều chỉnh thông tin NĐT, điều chỉnh quy mô, mục tiêu, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư). Góp ý kiến về phương án giá đất và hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh, UBND tỉnh phê duyệt ban hành giá đất. 	<ul style="list-style-type: none"> Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 lần 2. Báo cáo ĐTM Thiết kế kỹ thuật + thiết kế kỹ thuật PCCC. Thẩm tra thiết kế kỹ thuật. Thẩm định thiết kế kỹ thuật. Giấy phép xây dựng. 	<ul style="list-style-type: none"> Thi công cọc thí nghiệm 4 block Condotel. Thi công cọc đại trà. Kết cấu móng-hầm. 			
II NHÓM DỰ ÁN BT															
1	Hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu Cổ Đại)	Quận 9, TP.HCM	84,1		479,86	N/A		Thực hiện thủ tục pháp lý dự án.			Hoàn thành khoảng 35% dự án.	<ul style="list-style-type: none"> Điều chỉnh dự án đầu tư. Ký phụ lục hợp đồng bồi thường dự án. Xác nhận giá trị khối lượng thi công hoàn thành đợt 1. 	Dự kiến hoàn thành 100%.		
2	Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	Quận 3, TP.HCM	1,4		89,08	N/A		Thực hiện thủ tục pháp lý dự án, ký kết hợp đồng bồi thường.			Chưa thực hiện.	Thực hiện thủ tục pháp lý dự án, ký kết hợp đồng bồi thường.			
3	Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3,7		179,07	N/A		Thực hiện thủ tục pháp lý dự án.				Thực hiện thủ tục pháp lý dự án.			
III NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU															
1	Các dự án chỉnh trang đô thị quận 3	Quận 3, TP.HCM	0,4			N/A		Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo.				Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo.			
2	Khu dịch vụ đô thị và cư dân Đông - Bắc Ninh Hòa	KKT Vân Phong, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	616			6,40						Đề xuất đầu tư dự án tại khu đất và tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành.			

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN THÔNG QUA THỰC HIỆN DỰ ÁN TRONG NĂM

Trong năm 2021, PDR đã tăng cường đầu tư mở rộng thêm quỹ đất với các dự án Bình Dương Tower, Phước Hải và 223 Trần Phú, Đà Nẵng với tổng giá trị 3.604 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đầu tư mạnh vào dự án trọng điểm của năm 2022 là Dự án Astral City, với tổng giá trị dự án đạt 952,62 tỷ đồng vào cuối năm 2021, tăng 53% so với đầu năm. Các khoản đầu tư lớn khác được trình bày chi tiết như dưới đây:

Đvt: Tỷ đồng

DỰ ÁN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
The EverRich 2	3.603,77	3.603,77
Tropicana Bến Thành Long Hải	1.989,56	1.987,90
Bình Dương Tower	1.598,49	-
Serenity Phước Hải	1.375,82	-
Astral City	952,62	624,32
The EverRich 3	876,30	876,30
223 Trần Phú - Đà Nẵng	629,98	-
Nhóm dự án ĐK Phú Quốc	399,58	398,96
KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội	393,14	1.473,83
Dự án Ngô Mây	143,27	133,45
Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc	51,21	50,03
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	21,96	25,53
Toà nhà văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	456,68	424,89
Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu I, Quận 9	401,37	376,81
Phần mềm quản trị doanh nghiệp	7,49	11,04
Các dự án khác (bao gồm dự án rà soát và tái cấu trúc doanh nghiệp của KPMG)	155,86	156,47
Tổng cộng	13.057,10	10.143,30



Phối cảnh dự án KĐT CN Phát Đạt Dung Quất

KHÁI QUÁT VỀ CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI



Được biết đến với những tên gọi thương mại có liên quan như Nhơn Hội New City, Kỳ Co Gateway... KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội trong 3 năm qua đã trở thành một tâm điểm của thị trường BĐS Bình Định và cả khu vực duyên hải Nam Trung Bộ.

Đây là dự án có quy mô lớn, đã và đang góp phần thay đổi về diện mạo của Quy Nhơn. Sự phát triển của KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tạo động lực mới cho sự phát triển của kinh tế, văn hoá, du lịch và phong cách sống của thành phố trẻ này.

PDR là một trong những doanh nghiệp có vai trò trọng yếu trong dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội. Phân khu 2, Phân khu 4 và Phân khu 9 được PDR triển khai trong thời gian qua là các hạng mục có quy mô nhất trong toàn dự án lớn. Mỗi phân khu tương đương với mức độ đầu tư từ khoảng 7.500 tỷ đồng đến gần 8.600 tỷ đồng.

Việc tham gia vào KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội được xem là một bước ngoặt trong chiến lược mở rộng thị trường khu vực duyên hải miền Trung của PDR. Tại đây, tầm nhìn, năng lực triển khai, sức mạnh chuyên môn, sức mạnh tài chính... của PDR được thể hiện rõ nét. Có những giai đoạn, tốc độ thực hiện của PDR được xem là thần tốc. Chỉ trong 7 - 9 tháng kể

từ lúc đấu giá thành công, Công ty đã hoàn thành quy hoạch, xây dựng hạ tầng và bán xong toàn bộ sản phẩm của một dự án trực thuộc.

Trong năm 2021, khu cao tầng của Phân khu 2 và hạng mục đất nền của Phân khu 9 mang về tỷ trọng lớn trong nguồn thu của PDR, khẳng định mạnh mẽ hơn vị thế của Công ty trên khu vực thị trường này.

Với địa lý là một bán đảo, Nhơn Hội là bản giao hòa giữa rừng và biển, giữa thiên nhiên và con người. Do đó, tại đây, khi phác họa bức tranh KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, PDR cũng đã truyền tải nguồn cảm hứng này vào mỗi góc cạnh của dự án.

Là một khu dân cư yên bình bên bờ biển, dự án mang đến không gian sống của một KĐT tương lai như công viên sinh thái 05 ha kết hợp hồ bơi và khu vui chơi, thể thao, trường học, bệnh viện, quảng trường biển...

KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội sở hữu vị trí đặc địa, hạ tầng thuận lợi nhờ các tuyến giao thông huyết mạch và đường bay quốc tế, sẽ trở thành điểm đến không chỉ của các NĐT mà còn là của những con người kiếm tìm những giá trị tự nhiên vĩnh cửu.

PHÂN KHU SỐ 4

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 4, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	341.594m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	7.495 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	145.247m ²
Sản phẩm	1.308 nền, bao gồm 961 nền đất ở liền kề và 347 nền đất ở thương mại - shophouse, hỗn hợp chung cư...
Thời gian mở bán	Quý 2/2019
Thời gian bàn giao	Quý 4/2021

PHÂN KHU SỐ 9

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 4, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	459.832m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	8.551 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	283.595m ²
Sản phẩm	2.406 lô đất nền, trong đó bao gồm 2.055 nền đất nhà liền kề, 351 nền đất ở biệt thự và hỗn hợp chung cư...
Thời gian mở bán	Quý 2/2019
Thời gian bàn giao	Quý 4/2021



ASTRAL CITY

Gồm Astral City 1 và Astral City 2

Trong chiến lược mở rộng thị trường đến các đô thị phụ cận TP.HCM, Bình Dương là địa phương PDR lựa chọn đầu tiên vì nhu cầu thị trường và mức độ sẵn sàng phát triển đều đã rất cao. Astral City là dự án mở đường, đã lập tức xác lập ấn tượng mạnh với thị trường qua quy mô và cách thức triển khai của PDR, trở thành “biểu tượng tâm điểm đô thị hạt nhân” của TP. Thuận An và cả khu vực lân cận. Dự án này không chỉ có sức hút mạnh với khách hàng tại địa phương, mà còn nhận được quan tâm lớn của giới đầu tư từ các tỉnh thành xung quanh.

Sở hữu vị trí đắc địa ngay vị trí cửa ngõ “thủ phủ công nghiệp” Bình Dương, Astral City được xem là “tọa độ vàng kết nối các thành phố lớn”, rất dễ dàng tiếp cận với các tâm điểm tiện ích, giải trí, y tế, giáo dục, phong cách sống sôi động nhất khu vực phía Nam.

Không chỉ trải rộng trên 3,7ha thuộc cung đường đắt giá của QL13 – đoạn được quy hoạch trở thành đại lộ tài chính, thương mại, dịch vụ lớn nhất Bình Dương, Astral City còn

sở hữu 300m mặt tiền đắt giá, dễ dàng kết nối các trục giao thông huyết mạch liên kết các thành phố TP.HCM – TP. Thủ Đức – TP. Dĩ An – TP. Thủ Dầu Một.

Việc đầu tư dự án Astral City được xem là cột mốc quan trọng trong việc mở rộng thị trường khu vực Bình Dương của PDR, góp phần tạo động lực mới cho sự phát triển về kinh tế, văn hóa, phong cách sống trẻ trung, năng động cho toàn khu vực. Qua đó, tầm nhìn, năng lực triển khai, kinh nghiệm chuyên môn, sức mạnh tài chính... của PDR đã được thể hiện rõ nét. Bảo đảm cho sự thành công trong rất nhiều dự án tiếp theo của PDR tại đây.

Trong năm 2022, các hạng mục chính của dự án sẽ cơ bản hoàn thành, là lời khẳng định mạnh mẽ cho uy tín, vị thế của Công ty trên khu vực thị trường Bình Dương.

DỰ ÁN ASTRAL CITY

Vị trí	Mặt tiền QL13, khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương
Diện tích đất	Astral City 1 : 19.277,7m ² Astral City 2 : 18.066,1m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	Khoảng 6.697,4 tỷ đồng.
Diện tích thương phẩm	Astral City 1 + Căn hộ: 160.102m ² + TMDV và văn phòng đa năng: 14.918m ² Astral City 2 + Căn hộ: 163.165m ² + TMDV và văn phòng đa năng: 14.997,5m ²
Sản phẩm	Astral City 1 : 2.475 căn hộ và 14.918m ² TMDV và văn phòng đa năng. Astral City 2 : 2.491 căn hộ và 14.997,5m ² TMDV và văn phòng đa năng.
Thời gian mở bán	Quý 1/2022
Thời gian bàn giao	Dự kiến từ Quý 4/2022



SERENITY PHƯỚC HẢI

Đây là một trong những dự án đánh dấu chiến lược đa dạng hóa của PDR với loại hình BDS nghỉ dưỡng. Bà Rịa – Vũng Tàu được PDR xem là địa phương lý tưởng cho loại hình sản phẩm này khi đã có sẵn hạ tầng nhất định cho du lịch – nghỉ dưỡng và còn nhiều dư địa cho nhu cầu phát triển tiếp theo.

Khi nền kinh tế - xã hội phục hồi sau Covid-19, nhu cầu về BDS nghỉ dưỡng chắc chắn sẽ tăng cao. Thị trường không chỉ cần được đáp ứng mới về số lượng, mà còn về chất lượng, giá trị, trải nghiệm mới...

Bên cạnh phát triển các dự án hợp với thị hiếu và tương ứng với chiến lược PTBV của địa phương, PDR cũng đã lựa chọn các đối tác vận hành dịch vụ, đảm bảo sự nhất quán về chiến lược định vị.

Trong thời gian tới, với những ưu thế vượt trội, dự án này được kỳ vọng sẽ góp phần tạo nên sự sôi động của lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng phía Nam.

Vị trí	Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích đất	73.842m ² bao gồm: + Khu núi có diện tích: 55.569,8m ² , + Khu biển có diện tích: 18.272,2m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	Khu núi: Khoảng 6.172 tỷ đồng. Khu biển: Đang lập kế hoạch
Diện tích thương phẩm	Căn hộ du lịch Khu núi (GFA: 273.740m ² , NSA: 224.732m ²), Biệt thự nghỉ dưỡng Khu biển (GFA: 2.700m ²), Khách sạn biển (GFA: 20.676,1m ²)
Sản phẩm	Căn hộ du lịch, shophouse, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng...
Thời gian mở bán	Quý 2/2022
Thời gian bàn giao	Dự kiến từ quý 4/2022



TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

PDR thực hiện các hoạt động phát triển thương hiệu phù hợp với chiến lược kinh doanh – bán hàng riêng trong năm 2021.

PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU QUA TRUYỀN THÔNG

- Triển khai việc rà soát, nâng cấp và hệ thống lại các kênh truyền thông PDR tự sở hữu trên các nền tảng mạng xã hội và kỹ thuật số. Qua đó, các bên liên quan có thể dễ dàng tìm kiếm và tiếp cận thông tin chính thống từ Công ty một cách thuận tiện.
- Theo dõi và lắng nghe công chúng thông qua số liệu thống kê sát sao để hồi đáp nhanh chóng, có giải pháp kịp thời khi có dư luận không chính xác về Công ty.
- Duy trì và phát triển hợp tác với các cơ quan truyền thông - báo chí, phát triển các nội dung có chiều sâu, truyền tải đến công chúng thông tin minh bạch, có tính chính xác cao và phản ánh đúng hoạt động của doanh nghiệp.
- Đầu tư mạnh cho các công cụ quảng bá ngoài trời (OOH). Billboard quảng cáo của PDR hiện diện rộng khắp tại các dự án Công ty đang phát triển, khu vực công cộng như sân bay, đại lộ trọng điểm... giúp đẩy mạnh sự hiện diện và tạo nhắc nhở về thương hiệu trong công chúng.
- Tham gia tài trợ cho nhiều hội nghị, diễn đàn liên quan đến ngành BĐS hoặc các sự kiện kinh doanh nhằm tăng cường cả cơ hội tiếp cận với giới đầu tư, đối tác, khách hàng mục tiêu, lẫn mối quan hệ với các tổ chức báo chí, cơ quan chức năng...

PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU QUA DỰ ÁN - SẢN PHẨM

- Hỗ trợ và phối hợp chặt chẽ với các đối tác phân phối để đẩy mạnh quảng bá thương hiệu chủ đầu tư song song với thương hiệu dự án.
- Tăng cường sự hiện diện của thương hiệu chủ đầu tư tại dự án qua hệ thống nhận diện thương hiệu tại công trình (tường bao dự án, cầu tháp, dụng cụ bảo hộ lao động...)
- Nâng cao uy tín với khách hàng và giới đầu tư bằng đảm bảo các cam kết về chất lượng, tiến độ bàn giao, giá trị của dự án, sản phẩm... Qua đó, gia tăng đáng kể vị thế của thương hiệu trên các thị trường mới và thúc đẩy hoạt động bán hàng hiệu quả.
- Đồng hành với khách hàng và hồi đáp những vướng mắc của họ trong quá trình sử dụng các dự án đã bàn giao.
- Giải quyết thoả đáng, bảo vệ quyền lợi của doanh nghiệp một cách phù hợp trong sự cân bằng quyền lợi của khách hàng khi gặp bất đồng trong tiến trình đối thoại với khách hàng.

PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU QUA HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

- Chia sẻ đúng lúc và kịp thời với cộng đồng trong giai đoạn dịch bệnh.
- Góp phần cải thiện đời sống văn hóa – tinh thần tại một số nơi với các chương trình tài trợ học vấn, hỗ trợ đồng bào khó khăn và nhiều chương trình khác.
- Thực hiện đúng các cam kết về giá trị văn hóa, thẩm mỹ và tiện ích công cộng trong các dự án do PDR phát triển, góp phần thay đổi diện mạo đô thị và phong cách sống lành mạnh của cư dân địa phương.

Billboard của PDR chiếm lĩnh nhiều khu vực công cộng đắt giá.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

THÀNH TỰU CỦA TINH THẦN KIÊN ĐỊNH

PDR đã có một năm hoạt động thực sự sôi nổi theo đúng tôn chỉ **bứt phá giới hạn** mà HDQT đã đề ra. Cuộc bứt phá này diễn ra trên nhiều phương diện, từ kết quả về lợi nhuận, giá trị vốn hóa thị trường... đến tư duy sẵn sàng đổi mới để vững mạnh hơn.

Để bám sát các chỉ tiêu kinh doanh rất cao trong môi trường kinh tế - xã hội đầy biến động và áp lực như những gì đã diễn ra trong năm 2021, đội ngũ của PDR đã luôn giữ vững tinh thần kiên định, ý chí nỗ lực và hành động hiệu quả. Những điều đó được thể hiện xuyên suốt từ ban lãnh đạo đến các cấp nhân viên, giúp Công ty luôn giữ được tư thế chủ động khi thúc đẩy hoạt động lên tốc độ cao một cách cân bằng.

Những cung bậc diễn biến của môi trường kinh doanh và nền kinh tế - xã hội trong năm qua cũng đã khiến cho sự gắn kết của toàn tập thể PDR trở nên sâu sắc hơn. Sự quan tâm, chăm sóc, chia sẻ dành cho nhau và dành cho cộng đồng là phương diện nổi bật khác của PDR bên cạnh kết quả tăng trưởng.

PDR cũng đang đứng trước yêu cầu tái cấu trúc hệ thống và nâng cấp nội lực một cách quyết liệt, nhanh chóng, hữu hiệu. Đây chắc chắn là một thách thức lớn. Tuy nhiên, đội ngũ của PDR đang thể hiện quyết tâm chinh phục để đạt mức độ trưởng thành mới, cùng Công ty tạo nên một kỷ nguyên thịnh vượng bền vững, lâu dài và kiến tạo những giá trị đích thực cho thị trường.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Đội ngũ của PDR nhận chỉ tiêu phát triển rất cao cho kế hoạch kinh doanh năm 2021, cụ thể là phải đưa Công ty vượt qua mốc LNTT 2.300 tỷ đồng ngay sau một năm thị trường đầy sóng gió bởi đại dịch Covid-19. Nhưng từ giữa quý II, diễn biến của đời sống và nền kinh tế từ quy mô toàn cầu đến phạm vi trong nước còn căng thẳng hơn trước sự phát tán cực nhanh trên diện rộng của virus Corona - biến thể Delta. Tình hình trở nên vượt tầm kiểm soát và đặt giới doanh nghiệp trước một tình thế mới.

PDR cũng phải nằm trong bức tranh chung đó. Tuy nhiên, yêu cầu phải giữ vững hướng đi, bám sát mục tiêu, đảm bảo tất cả kế hoạch phải được thực thi đầy đủ, tất cả dự án phải được triển khai đúng tiến độ... được truyền tải sâu sát đến toàn đội ngũ.

Năng lực tổ chức, điều hành và quản lý của PDR được huy động tối đa để tất cả yêu cầu đó được hoàn thành một cách tối ưu.

● Bộ máy điều hành được kiện toàn

Những cải tiến chặt chẽ về QTCT tạo điều kiện cho hệ thống điều hành của PDR được nâng cấp để đủ sức đáp ứng cho yêu cầu về tốc độ xử lý công việc trong năm qua.

Theo đó, Ban TGD được hoàn chỉnh hơn với 3 Phó TGD mới, phụ trách tài chính, xây dựng và đầu tư. Đồng thời, đội ngũ quản lý cấp trung cũng được bổ sung với những con người phù hợp theo yêu cầu thực tế.

Với sự tăng cường này, bộ máy điều hành được chuyên nghiệp hóa cao hơn, đủ sức bám sát hiện trường, đảm bảo công việc được quản lý chặt chẽ.

● Năng lực quản lý - kiểm soát được nâng cấp

Quy trình QLRR được thiết lập chặt chẽ hơn nên việc truyền thông về QLRR được triển khai đến tất cả cấp độ. Điều đó giúp PDR đảm bảo được cả tốc độ lẫn chất lượng tăng trưởng, cam kết rằng các dự án không chỉ hoàn thành đúng tiến độ mà còn đảm bảo giá trị cao.

Tương ứng với kết quả trên là sự tiến bộ của năng lực dự báo, xây dựng giải pháp xử lý tình huống bất ngờ và luôn có ý thức về phương án dự phòng. Sự biến động dữ dội của thị trường trong năm qua đòi hỏi doanh nghiệp luôn phải trong trạng thái tinh táo quan sát và ứng biến nhanh chóng. PDR giảm thiểu được tình trạng bị động nhờ luôn có dự báo sâu sát, đánh giá chính xác diễn biến và sự chuẩn bị chu đáo cho tình huống phát sinh.

● Quy trình phê duyệt linh hoạt nhưng đảm bảo tuân thủ

Phải chuyển đổi phương thức làm việc tương ứng với các quy định về phòng chống dịch bệnh, PDR áp dụng phương thức tương tác và quy trình phê duyệt linh hoạt hơn. Nhờ vậy, không có sự gián đoạn, ứ đọng đáng kể nào khiến tốc độ xử lý công việc bị chậm lại.

Tuy nhiên, sự linh hoạt cũng đi kèm tính tuân thủ để đảm bảo PDR luôn hoàn thành tất cả nghĩa vụ với Nhà nước và tuyệt đối không vi phạm các quy định của pháp luật trong mọi công đoạn hoạt động.

● Yêu cầu tái cấu trúc được tiếp nhận cởi mở và có định hướng chuyên nghiệp

PDR nhận thức rõ nguồn lực và bộ máy có thể đáp ứng đủ cho hiện tại nhưng cần phải thay đổi cho tương lai. Do vậy, Công ty đã lựa chọn KPMG làm đối tác tư vấn để tiến hành rà soát lại hiện trạng doanh nghiệp và đề xuất phương án tái cấu trúc ngay khi bộ máy vẫn đang vận hành với tốc độ cao.

Qua đó, Công ty thể hiện rõ tinh thần đón nhận mọi đánh giá sòng phẳng, khách quan từ nhà tư vấn chuyên nghiệp để nhận thức rõ ưu - nhược trên cơ sở của tiêu chuẩn toàn cầu và sẵn sàng đổi mới.

Ngoài ra PDR cũng đã lựa chọn Talentnet làm tư vấn đánh giá vị trí công việc và khảo sát lương để xây dựng khung lương cạnh tranh với thị trường so với phân khúc cùng ngành và tập trung đối sánh với Top 10.

TIẾN TRÌNH SỐ HÓA

Công cuộc chuyển đổi số, cụ thể là hệ thống ERP, tại PDR được tiến hành từ ba năm qua và trong năm 2021, đã bước vào giai đoạn nước rút để hoàn thiện. Việc ứng dụng công nghệ thông tin chính là điều kiện quan trọng giúp cơ cấu tổ chức và hệ thống quản lý được phát huy hiệu năng. Những thành tựu ban đầu về chuyển đổi số còn đặc biệt phát huy tác dụng trong bối cảnh giãn cách xã hội, nhân sự phải làm việc tại nhà và công tác quản lý phải thực hiện từ xa.

● Những ứng dụng mới được triển khai

Phần mềm quản lý nhân sự được ứng dụng chính thức vào tất cả phân hệ, giúp cho bức tranh nhân sự luôn có thể được nhìn thấy một cách rõ ràng. Công tác quản lý nhân sự từ đó cũng được nâng cao hiệu quả.

Đồng thời, quy trình tạo tài liệu và phê duyệt online được tích hợp với hệ thống DMS giúp cho năng suất hoạt động tăng đáng kể, xóa bỏ sự phụ thuộc vào các phương thức truyền thống đã bộc lộ nhiều hạn chế và cản trở trong môi trường công việc hiện nay.

● Nhận thức về chuyển đổi số được nâng cao

Với sự phổ biến nhất quán và công tác truyền thông nội bộ liên tục, đến nay, toàn đội ngũ của PDR đã có được nhận thức cao về yêu cầu chuyển đổi số. Qua đó, mỗi người đều có ý thức rằng đây không chỉ là nhiệm vụ, mà còn là quyền lợi, giúp họ làm việc thuận lợi, nhanh chóng và hiệu quả hơn. Kết quả đó sẽ tương ứng với việc tiết kiệm được thời gian, sức lực, tạo điều kiện cho sự cân bằng giữa công việc và cuộc sống.

Vì vậy, phần lớn nhân sự đều thể hiện rõ tinh thần sẵn sàng tiếp nhận, tham gia và học hỏi để làm chủ các ứng dụng mới. Đây là điều kiện để cuộc chuyển đổi số đạt được kết quả cao khi chính thức hoàn thiện tất cả quy trình trong năm 2022.

● Công nghệ cho tương lai được nhận thức rõ

Nền tảng CNTT được thiết lập không chỉ cho phạm vi của PDR, mà còn cho toàn đơn vị trong Phat Dat Group và các nhánh có liên quan khác. Do đó, việc tiến hành công phu và phức tạp hơn nhiều để đảm bảo tính tương thích và nhất quán.

Tốc độ tăng trưởng của PDR hiện nay đã ở mức rất cao nhưng sẽ còn cao hơn nữa trong tương lai. Điều này có nghĩa là nền tảng của doanh nghiệp và hệ thống quản lý phải được chuẩn bị đủ cho sự gia tăng đó.

Do vậy, nền tảng CNTT phải được xây dựng không chỉ cho hiện tại hay tương lai gần, mà còn phải sẵn sàng cho những bước phát triển xa hơn nhiều, tránh tình trạng nhanh chóng bị lạc hậu, kém khả năng đáp ứng. Cuộc chuyển đổi số của PDR được triển khai trên tinh thần đó. Hệ thống phần cứng và phần mềm của PDR đều được đầu tư ở mức độ cao.



VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

PDR là doanh nghiệp có văn hóa riêng khá rõ nét. Những năm gần đây, văn hóa doanh nghiệp của PDR liên tục được vun đắp, gia tăng tính tích cực và tuyệt đối không hy sinh sự lành mạnh cho kết quả tăng trưởng.

Bối cảnh đặc biệt về cuộc sống và an sinh trong năm qua khiến cho những phẩm chất tốt đẹp của một doanh nghiệp được xây dựng trên chủ trương **có tính gia đình nhưng chuyên nghiệp** được bộc lộ rõ hơn.

Một số phẩm chất quan trọng dành cho người Phát Đạt

TRUNG THÀNH

Bảo vệ quyền lợi của tổ chức và vì mục tiêu chung, không vì quyền lợi cá nhân.

CHÍNH TRỰC

Không tư lợi dưới mọi mức độ, không vòng vo, không viện cớ và đổ lỗi, phải dũng cảm nhận trách nhiệm khi có sai để rút kinh nghiệm, khắc phục và trưởng thành.

KIÊN ĐỊNH

Không bỏ cuộc khi chưa hoàn thành mục tiêu.

THỰC THI QUYẾT LIỆT - TÁC CHIẾN NHANH CHÓNG

Hành động nhanh, theo sát tiến độ, giải quyết những rủi ro có thể xảy ra, liên tục nghiên cứu và cập nhật chính sách, quy định để triển khai tương ứng.

Giữ vững ý thức kỷ luật

Trong giai đoạn giãn cách xã hội nghiêm ngặt, đội ngũ của PDR cũng phải áp dụng phương pháp làm việc tại nhà. Tuy nhiên, kỷ luật vẫn được đảm bảo rất cao, luôn đáp ứng đúng các tiêu chí về thời gian và chất lượng.

Đội ngũ của PDR không có sự lơ là, mất tinh thần hay thiếu kết nối do chủ trương dẫn dắt tích cực và thái độ chủ động, tự tin từ bên trên.

Nâng cao nhận thức về tuân thủ

Triển khai hoạt động trên phạm vi ngày càng rộng, đòi hỏi tốc độ cao nên Ban lãnh đạo của PDR luôn chú trọng nhắc nhở tất cả cấp thừa hành về tinh thần tuân thủ pháp luật, văn hóa - đạo đức kinh doanh và nguyên tắc hành xử theo đúng chuẩn mực của Công ty.

Vì vậy, PDR không ghi nhận sai sót nào đáng kể trong suốt quá trình hoạt động và tương tác với các bên liên quan.

Tăng khả năng tương tác nội bộ

Một hạn chế thường được đánh động trong môi trường làm việc của PDR là khả năng tương tác tập thể, phối hợp đội nhóm. Thời gian qua, thực tế ghi nhận nhiều tiến bộ. Một mặt, kết quả này đến từ việc Công ty xây dựng lại cấu trúc tổ chức và hệ thống quản lý. Mặt khác, PDR cũng đã định hình nền tảng ứng dụng CNTT chắc chắn. Do đó, yêu cầu tương tác cao và thường xuyên hơn đã diễn ra từ cấp độ

phòng/ban, bộ phận đến cá nhân. Kỹ năng phối hợp nhóm, chia sẻ và đoàn kết vì thế cũng được cải thiện rất nhiều.

Mặt khác, trong năm qua, khi đứng trước thách thức lớn từ môi trường khách quan, toàn bộ đội ngũ của PDR đều chung tầm nhìn và quyết tâm hoàn thành mọi kế hoạch. Điều đó khiến các thành viên của PDR nhận thức rõ về yêu cầu phải tương hỗ, bọc lót cho nhau.

Chia sẻ khó khăn bằng tình cảm gia đình

Tính gia đình trong văn hóa của PDR thể hiện rõ nhất trong bối cảnh dịch bệnh bao vây, cả an sinh xã hội và hoạt động kinh doanh đều bị đe dọa.

Từ chủ trương chung, PDR không cắt giảm bất kỳ khoản lương, thưởng, trợ cấp nào của nhân viên. Ngược lại, Công ty có tỷ lệ tăng thu nhập trung bình cao gấp đôi mức trung bình của mặt bằng thị trường lao động trong năm qua.

Bên cạnh đó, PDR cũng có chính sách hỗ trợ chi phí y tế cho những thành viên phải thực hiện điều trị Covid-19. Để hỗ trợ kịp thời cho các thành viên và gia đình không may bị nhiễm dịch bệnh, Công ty còn thành lập đội phản ứng nhanh từ đội ngũ nội bộ. Đội phản ứng nhanh này hoạt động tích cực trên các địa bàn được yêu cầu và trợ giúp rất thiết thực trong bối cảnh Covid-19 bùng phát căng thẳng nhất.

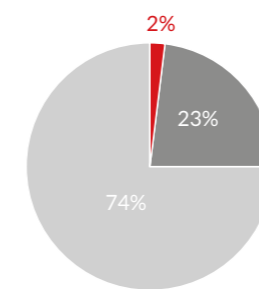
Tinh thần đoàn kết, tương trợ, chia sẻ đã giúp toàn tập thể PDR vượt qua “bão” Covid-19 bình an để đảm bảo tiếp tục công việc một cách tự tin, giàu năng lượng.

BỨC TRANH NHÂN SỰ TRONG NĂM

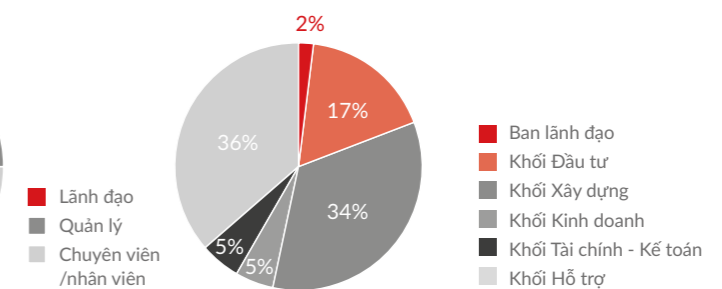
PDR có 292 nhân sự toàn thời gian trong năm 2021, không tăng quá nhiều về số lượng nhân sự mới. Thay vào đó, Công ty chú trọng bổ sung người phù hợp và nâng cao hiệu suất của đội ngũ đang có. Đây là lựa chọn phù hợp cho tình hình thị trường trong năm qua.



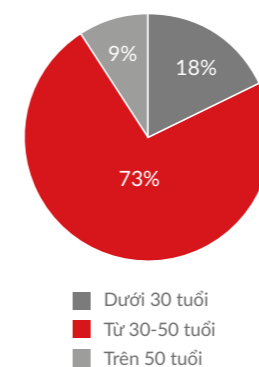
Cơ cấu nhân sự theo cấp bậc



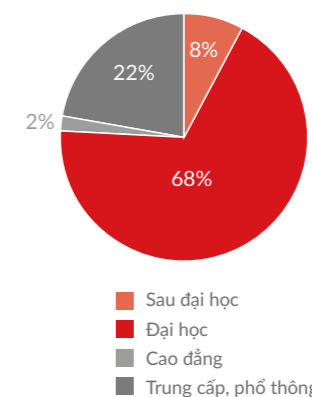
Cơ cấu nhân sự theo khối chuyên môn



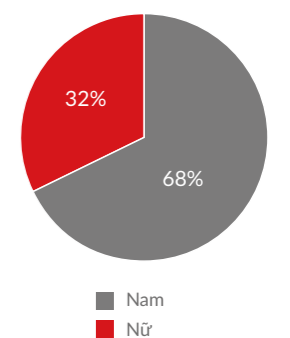
Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi



Cơ cấu nhân sự theo trình độ



Cơ cấu nhân sự theo giới tính



ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Năm 2021, PDR có được tỷ lệ cao về nhân sự vượt qua tiêu chuẩn năng lực của chức danh và vị trí. Kết quả này cộng hưởng từ ý thức tự đào tạo của cá nhân và các kế hoạch đào tạo – phát triển nhân lực của Công ty.

PDR đã thực hiện 22 chương trình truyền thông nội bộ và 16 chương trình đào tạo trong năm dành cho các cấp.

Truyền thông nội bộ	22 chương trình
Đào tạo	16 chương trình

Các nội dung chính về truyền thông nội bộ

- Tư duy – thái độ tích cực
- Chăm sóc sức khỏe
- Văn hóa ứng xử trong môi trường công sở
- Văn hóa Công ty

Các nội dung chính về đào tạo

- Quản trị công ty
- Tiếng Anh
- Kỹ năng cá nhân
- Kỹ năng chuyên môn



Đánh giá khái quát về kết quả đào tạo

- 100% các khóa đào tạo đều có sự tham gia đầy đủ của học viên mục tiêu (target participants).
- 95% là tỉ lệ hài lòng với khóa đào tạo dựa trên phản hồi của học viên. Theo đó, người học cảm thấy chương trình đào tạo thật sự hấp dẫn và có ý nghĩa với sự phát triển bản thân.
- 80% học viên nắm vững nguyên tắc công việc, cách thức và kỹ năng thực hiện sau khi tham gia các khóa học chuyên sâu về kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ/ kỹ năng mềm. Điều này được đánh giá thông qua các bài kiểm tra/phỏng vấn cuối khóa hoặc sau 3 tháng.
- Sự tiến bộ trong kỹ năng công việc, năng lực nhân sự được thể hiện rõ nét qua thái độ, hành vi của từng cá nhân, góp phần tác động tích cực đến hiệu suất làm việc của phòng, ban.
- Lồng ghép vào các chương trình đào tạo và phát triển nhân viên năm 2021, hầu hết các thông điệp của Công ty và ban lãnh đạo được truyền tải đúng thời điểm, đảm bảo mục tiêu định hướng, thắt chặt tính đoàn kết và lan tỏa văn hóa doanh nghiệp đến toàn thể nhân viên.

CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cổ phiếu ESOP

6.000.000 cổ phiếu

Phát hành vào tháng 11 theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

Mức tăng lương trung bình

12,12%

gấp đôi mức tăng trung bình của thị trường lao động.

Tổng chi phúc lợi

18,4 tỷ đồng

Tổng số tiền đóng bảo hiểm

10,8 tỷ đồng

Các khoản chi phúc lợi năm 2021	Đvt: VNĐ
Tổng cộng	18.405.638.587
1 Chi phúc lợi (hiếu hì, thăm ốm, hỗ trợ y tế...)	984.959.141
2 Chi phí ăn giữa ca	2.587.164.896
3 Thưởng (thưởng năm, lễ, Tết...)	13.221.438.000
4 Chi phí tiệc tất niên 2020	916.780.550
5 Kinh phí Công đoàn	695.296.000

Tổng tiền Công ty & NLD đóng BHXH - BHYT-BHTN	10.836.266.000
Chi phí Công ty đóng BHXH - BHYT - BHTN	7.225.922.000
Chi phí NLD đóng BHXH - BHYT - BHTN	3.610.344.000

Chính sách thưởng

Để tri ân NLD đã đóng góp và gắn bó lâu dài cho sự phát triển của Công ty, PDR đã và đang áp dụng chính sách thưởng thâm niên đối với NLD có thâm niên làm việc đủ 05 năm, 10 năm, 15 năm tương ứng với mức thưởng 01, 02 và 03 tháng lương. Thưởng quyền chọn mua sản phẩm BĐS và cổ phiếu của Công ty với giá ưu đãi.

Ngoài ra, Công ty còn chi thưởng cho **Người Phát Đạt vượt trội** và **Quản lý cam kết cao** với mức thưởng từ 01 đến 12 tháng lương dựa trên kết quả đánh về năng lực, hiệu quả làm việc và giá trị đóng góp cho Công ty của từng cá nhân.

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT VỀ CHÍNH SÁCH DÀNH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG NĂM

- Vào tháng 11, PDR triển khai phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP). Cụ thể, Công ty phát hành mới 6 triệu cổ phiếu ESOP, tương đương tỷ lệ 1,23% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành. Giá phát hành là 20.000 đồng/cổ phiếu, tương đương 1/5 thị giá. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 120 tỷ đồng.
- Để tri ân người lao động đã gắn bó và đóng góp lâu dài cho sự phát triển của Công ty, PDR đã và đang áp dụng chính sách thưởng thâm niên đối với người lao động có thâm niên làm việc đủ 05 năm, 10 năm, 15 năm tương ứng với mức thưởng 01, 02 và 03 tháng lương. Thưởng quyền chọn mua sản phẩm BĐS và Cổ phiếu của Công ty với giá ưu đãi.
- Ngoài ra, Công ty còn chi thưởng cho những **Người Phát Đạt vượt trội** và **Quản lý cam kết cao** với mức thưởng từ 01 đến 12 tháng lương dựa trên kết quả đánh về năng lực, hiệu quả làm việc và giá trị đóng góp cho Công ty của từng cá nhân.
- Tính đến cuối năm 2021, tiền lương bình quân của người lao động toàn Công ty là 36,58 triệu đồng/người/tháng.
- Hiện nay, PDR đã đạt chế độ tiền lương và phúc lợi cho người lao động cao hơn so với bình quân của ngành BĐS và thị trường lao động nói chung.



TẬP ĐOÀN PHÁT ĐẠT

BỀN VỮNG TRÊN THẾ CHÂN KIỀNG

Bắt đầu từ 2021, Tập đoàn Phát Đạt (Phat Dat Group) chính thức được xây dựng cơ cấu tổ chức chuyên nghiệp. Theo đó, đây là tập đoàn hoạt động đa ngành với PDR là hạt nhân.

Từ lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là BĐS dân dụng của PDR, Phat Dat Group tối ưu hóa khả năng và nguồn lực để mở rộng với mảng BĐS công nghiệp và năng lượng tái tạo. Vào giữa năm 2021, Phat Dat Group có thêm một thành viên mới là Phat Dat Realtor với hoạt động chính được định hướng là kinh doanh dịch vụ BĐS.

Đến nay, mô hình tập đoàn của Phát Đạt đã định hình rõ nét, giúp hoàn thiện “thành lũy” đa tầng và thế chân kiềng ngày càng kiên cố cho PDR theo chiến lược PTBV.



MỤC TIÊU

- Tối ưu hóa cơ hội và năng lực để gia tăng tính bền vững cho doanh nghiệp.
- Mở rộng để tạo “thành lũy” phòng vệ nhiều lớp cho lĩnh vực kinh doanh cốt lõi khi các lĩnh vực mới có thể mang về nguồn thu lớn, ổn định, dài hạn.
- Đóng góp những sản phẩm mà thị trường đang thiếu và sẽ rất cần trong tương lai, góp phần giải quyết nhu cầu cụ thể của nền kinh tế - xã hội.

LỢI THẾ CỦA PDR

- Tầm nhìn xa, nội lực mạnh.
- Năng lực vượt trội về phát triển dự án và huy động nguồn vốn lớn.
- Có mạng lưới đối tác uy tín, rộng khắp để đảm bảo cả cơ hội đầu vào và đầu ra.

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN

- Dựa trên năng lực lõi của PDR là phát triển dự án. Cụ thể là khả năng về quan sát nhu cầu của thị trường, phát triển quỹ đất, rành rẽ về thủ tục pháp lý, kiến tạo sản phẩm, huy động vốn và triển khai tốc độ.
- Khảo sát và đánh giá kỹ để có phương án tiếp cận tối ưu.
- Quyết định đầu tư trên tiêu chí tạo hiệu quả nhanh, chắc chắn và lâu dài.

CẤU TRÚC VÀ TỶ TRỌNG

- Lĩnh vực cốt lõi: BĐS dân dụng.
- Các lĩnh vực mở rộng: BĐS công nghiệp.
Năng lượng tái tạo.
Kinh doanh dịch vụ BĐS.

YÊU CẦU VỀ VẬN HÀNH

- Bám sát tiêu chí **tốc độ và bền vững**.
- Đảm bảo cân bằng về nguồn lực và hài hòa về mối quan hệ giữa các doanh nghiệp thành viên.
- Luôn giữ cấu trúc vốn lành mạnh, dòng tiền ổn định, khả năng thanh khoản cao và sự chủ động về tài chính - nguồn vốn.
- Áp dụng nhất quán các nguyên tắc quản lý - kiểm soát từ PDR đến các công ty con.

LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

- Mảng BĐS dân dụng: Đang tiếp tục đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng, hoàn thành tất cả chỉ tiêu của giai đoạn 2019 – 2023 trước thời hạn, sẵn sàng cho kế hoạch 5 năm và đã có tầm nhìn cho 10 năm tiếp theo.
- BĐS công nghiệp: Đã triển khai dự án đầu tiên trong 2020, được đẩy mạnh thực hiện trong 2021 và dự kiến bắt đầu có nguồn thu từ cuối 2022.
- Năng lượng tái tạo: Nghiên cứu kỹ các cơ sở phát triển và xây dựng phương án tiếp cận từ 2020, sẽ chính thức triển khai khi hội đủ điều kiện tối ưu – từ nhu cầu thị trường đến công tác chuẩn bị.
- Kinh doanh dịch vụ BĐS: Được thành lập chính thức từ giữa 2021 và đang hoàn thiện nền tảng tổ chức để đẩy mạnh hoạt động trong 2022.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KCN PHÁT ĐẠT

CHUẨN BỊ BỆ PHÓNG ĐỂ SẴN SÀNG ĐỘT PHÁ

Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt (PDI) được thành lập từ 08/2020, là thành viên đầu tiên trong chiến lược mở rộng sang đa ngành của PDR.

PDI có định hướng chiến lược cụ thể là hướng tới phát triển những đô thị công nghiệp hiện đại, có quy mô lớn, cung cấp đầy đủ nền tảng hạ tầng cho nhu cầu phát triển công nghiệp của kỷ nguyên công nghệ cao và kinh tế xanh.

Đến nay, PDI đã đạt được những tiền đề quan trọng để đột phá trong thời gian tới.

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN

Theo hoạch định cho PDI, Công ty hướng đến phát triển những KCN kiểu mới và những đô thị công nghiệp có quy mô 1.000 - 6.000ha tại các địa phương đã có sẵn nhu cầu, cơ sở và lợi thế để phát triển KCN, điển hình là Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, các tỉnh miền Tây Nam Bộ...

PDI không xây dựng KCN kiểu cũ - vốn đã không còn khả năng đáp ứng tiêu chuẩn hạ tầng và công nghệ cho các mô hình phát triển hiện đại. Các dự án của PDI có đầy đủ hạng mục của một mô hình kinh tế - xã hội văn minh với 70% diện tích dành cho nhà máy, kho xưởng, 30% cho hạ tầng đô thị và dịch vụ tiện ích, có khả năng đáp ứng đầy đủ cho nhu cầu sinh sống - làm việc của nguồn nhân lực tương ứng tại KCN và cộng đồng cư dân xung quanh.

Mô hình KCN này mang lại tính đồng bộ cho sự phát triển kinh tế hiện tại và tương lai, kết nối từ nhu cầu sản xuất - kho vận - cửa ngõ giao thương đến cả các cơ sở nghiên cứu - sáng tạo. Đồng thời, sẽ hài hoà với xu hướng đô thị hoá và PTBV của các địa phương. Các quốc gia phát triển đã chuyển sang mô hình này từ lâu nhưng Việt Nam còn đang rất thiếu.

Để đảm bảo triển khai các dự án có chất lượng đáp ứng cao nhất, PDI đã hợp tác với các đối tác có bề dày kinh nghiệm phát triển KCN chuyên nghiệp từ Nhật Bản. Đồng thời, PDI phát huy thế mạnh về uy tín, năng lực phát triển dự án và kinh nghiệm kinh doanh dày dặn của PDR để tập hợp được mạng lưới đối tác - NĐT có năng lực lớn về quỹ đất, tài chính và chuyên môn kinh doanh. Những cuộc hợp tác chiến lược này tạo nên bộ phận vững chắc, sẵn sàng đáp ứng cao nhất cho mọi yêu cầu triển khai và đảm bảo vận hành hiệu quả của PDI.

KẾT QUẢ TRIỂN KHAI TRONG 2021

PDI đã chính thức triển khai hoạt động từ tháng 10/2020 với dự án đầu tiên về kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực cảng Cái Mép (Bà Rịa - Vũng Tàu) - nơi được xem là cửa ngõ mới của nền kinh tế phía Nam. Dự án có diện tích 24ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 1.136 tỷ đồng. Đến nay, các thủ tục pháp lý đã hoàn tất và công tác triển khai đang diễn ra với tốc độ cao để hoàn thành như lộ trình phát triển.

Đây là dự án nhỏ để PDR, thông qua PDI, làm quen với địa hạt mới. Việc xuất phát với một dự án có quy mô gọn gàng phản ánh sự thận trọng của Công ty. Từ đây, PDR có bước đệm để triển khai các dự án lớn theo chiến lược.

Trong năm 2021, PDI đã đạt được quỹ đất lên đến 1.544ha tại Quảng Ngãi, Đồng Tháp và một số địa phương khác. Quỹ đất và dự án đang tiếp tục được mở rộng nhanh chóng tại các thị trường mục tiêu.

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BĐS PHÁT ĐẠT

ĐƯA PDR ĐẾN GIAI ĐOẠN TIẾP XÚC VỚI KHÁCH HÀNG CUỐI CÙNG

Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt (Phat Dat Realtor - tên giao dịch mới được dự kiến là Phat Dat Realty Services, gọi tắt là PDRS) được thành lập vào tháng 06/2021. Đây là thành viên mới nhất, nhằm phục vụ cho sự thay đổi trong mô hình kinh doanh sản phẩm của PDR.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

Từ 2021 về trước, PDR chọn mô hình bán hàng thông qua đối tác chiến lược. Cụ thể, Công ty tập trung phát triển dự án và bán sản phẩm. Đối tác chiến lược sẽ triển khai việc mang sản phẩm đến khách hàng cuối cùng.

Đây là mô hình phù hợp nhất cho giai đoạn trên, mang lại sự tối ưu cho cả PDR lẫn đối tác, đảm bảo sự hiệu quả về đầu tư, kinh doanh khi phát huy tối đa thế mạnh cốt lõi của hai bên.

Hiện nay, khi số lượng dự án của PDR được phát triển ngày càng nhanh và đa dạng, sản phẩm dồi dào và tốc độ đưa ra thị trường cao hơn nhiều. Do vậy, PDR cần phát triển các kênh kinh doanh riêng bên cạnh kênh hợp tác với đối tác.

PDRS là "cánh tay nối dài" của PDR để thực hiện các hoạt động kinh doanh và dịch vụ, mang sản phẩm trực tiếp ra thị trường, đến tận giai đoạn tiếp xúc với khách hàng cuối cùng.

Như vậy, với PDRS, chu trình phát triển dự án của PDR hoàn chỉnh đến bước cuối, góp phần đẩy nhanh tốc độ kinh doanh, dòng thu và hiệu quả đầu tư.

KẾT QUẢ TRIỂN KHAI TRONG 2021

Sau hơn nửa năm thành lập, PDRS đã nhanh chóng tập trung xây dựng nền tảng, quy trình, hệ thống và đội ngũ. Công ty tập hợp lực lượng nhân sự có kinh nghiệm, năng động, nhiệt huyết và chuyên nghiệp để chuẩn bị triển khai các kế hoạch kinh doanh đầy tham vọng của PDR.

Đến nay, PDRS đã có kế hoạch và mục tiêu rõ ràng cho ngắn hạn lẫn dài hạn. Bức tranh tương lai gần của Công ty sẽ rất sôi động, tương ứng với quy mô và tốc độ phát triển của PDR.

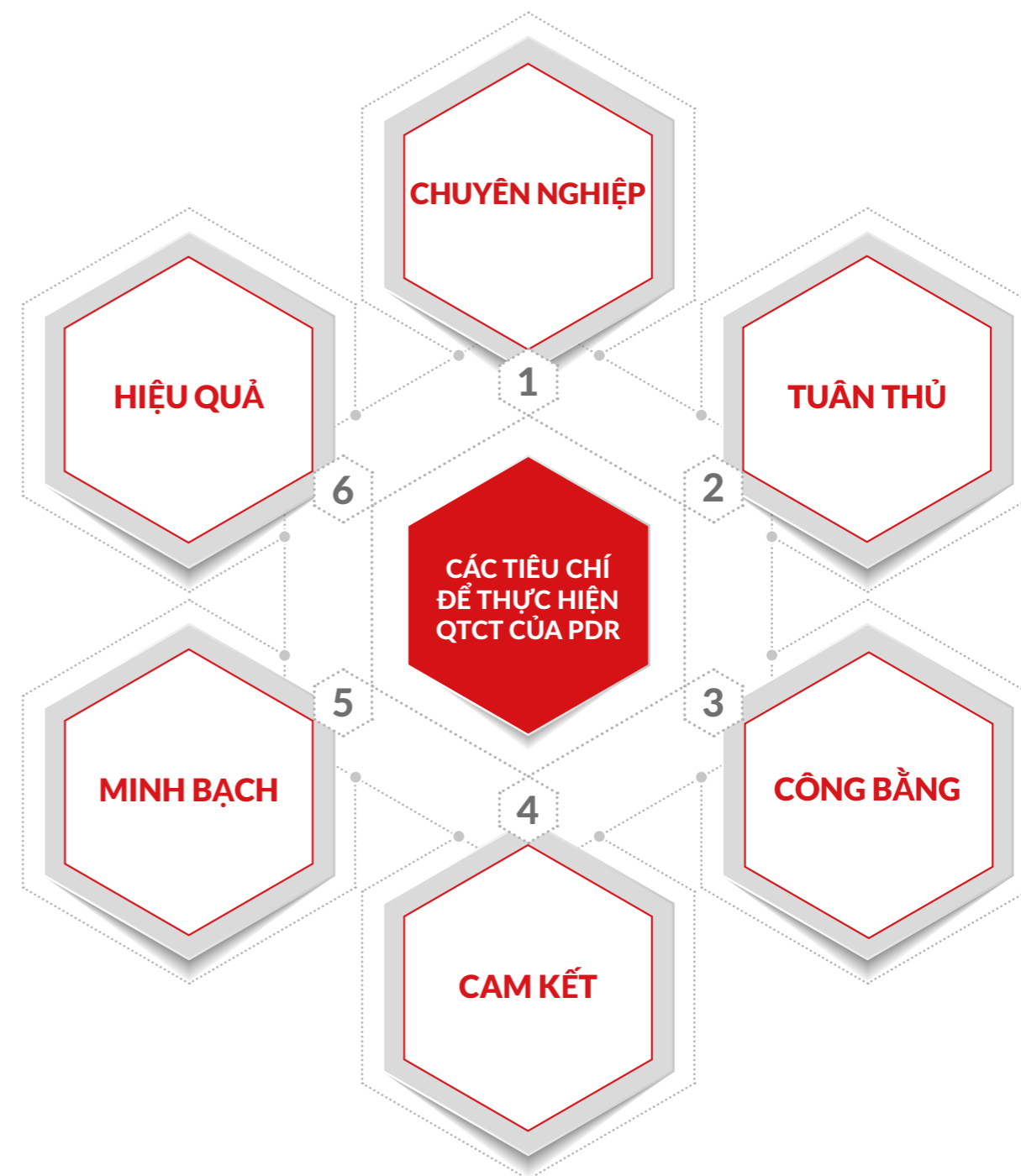
QUẢN TRỊ CÔNG TY

PDR chú trọng đến QTCT từ rất sớm, với ý thức đây là nền tảng ưu tiên trong chiến lược xây dựng một doanh nghiệp phát triển với tốc độ cao và bền vững. Đến nay, PDR đã đạt được sự chuyên nghiệp nhất định trong nguyên tắc, mô hình và hoạt động QTCT.

PDR chủ động áp dụng các chuẩn mực quốc tế, như Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN, để tiệm cận tiêu chuẩn toàn cầu, đáp ứng tốt nhất cho yêu cầu phát triển nhanh và liên tục. Công ty cũng luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và hoạt động QTCT để thích ứng tốt với các thay đổi về môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý, môi trường xã hội...

Từ 2021, nguyên tắc, mô hình và hoạt động QTCT của PDR đã được nâng lên cấp độ tập đoàn để đảm bảo sự nhất quán từ PDR đến các công ty có liên quan. Đồng thời do tốc độ phát triển cao và quy mô mở rộng nhanh, PDR đặc biệt chú trọng và thúc đẩy công tác QLRR.

Nền tảng và năng lực QTCT vững vàng đã đưa PDR thực hiện thành công cuộc bút phá liên tiếp từ 2019 đến nay. Trong đó, 2021 là đỉnh phát triển cao nhất với tỷ lệ tăng trưởng thuyết phục về nhiều phương diện. Quan trọng hơn, PDR đang lớn mạnh bền vững, ổn định và đà tăng trưởng vừa qua là bước đệm cho những cuộc tăng tốc mạnh mẽ hơn trong tương lai.



CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU VỀ QTCT CỦA PDR

Để phù hợp với sự thay đổi của thực tiễn và nhu cầu chuẩn bị chu đáo hơn tương lai, PDR đã xác định các nguyên tắc trọng yếu mới về QTCT thay cho những nguyên tắc đã được áp dụng từ 2020 về trước.

PDR đang tham khảo tài liệu “Bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất” do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và IFC phát hành vào 08/2019. HĐQT cam kết sẽ tiếp tục nghiên cứu và từng bước áp dụng các thông lệ QTCT tốt nhất được khuyến nghị trong tài liệu này. Trong đó, có 9 nguyên tắc mà PDR đang theo đuổi và hoàn thiện.

1
THIẾT LẬP VAI TRÒ, TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT CỦA HĐQT

HĐQT xác định và công bố rõ ràng, cụ thể vai trò, trách nhiệm và lĩnh vực phụ trách của các thành viên HĐQT. Thành viên HĐQT hiểu rõ về nghĩa vụ và trách nhiệm của mình; hành động trên cơ sở đầy đủ thông tin, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty, cổ đông và bên có liên quan đến Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT luôn thúc đẩy thực hành QTCT tốt hướng đến các thông lệ quốc tế.

2
THIẾT LẬP HĐQT ĐA DẠNG VỀ NĂNG LỰC VÀ CHUYÊN NGHIỆP

Các thành viên HĐQT có sự đa dạng về lĩnh vực kinh doanh và năng lực, kỹ năng chuyên môn ở mức cao nhưng cùng tầm nhìn chiến lược và phù hợp với các nguyên tắc, giá trị đạo đức kinh doanh của PDR.

PDR đảm bảo cơ cấu HĐQT có trên 2/3 số lượng thành viên không điều hành, là những người có kinh nghiệm và năng lực vượt trội để tạo cơ chế kiểm soát và cân bằng phù hợp.

HĐQT bổ nhiệm thư ký công ty để tư vấn cho HĐQT về các quy định pháp luật liên quan đến QTCT và công bố thông tin.

3
BẢO ĐẢM LÃNH ĐẠO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH ĐỘC LẬP CỦA HĐQT

Tất cả thành viên HĐQT hành động vì trách nhiệm với PDR, không vì bất kỳ nhóm cổ đông hay bên có quyền lợi liên quan nào.

PDR đảm bảo HĐQT có tối thiểu 1/3 là thành viên độc lập HĐQT, là những người có năng lực kinh doanh, am hiểu về ngành nghề kinh doanh của PDR và giữ vị trí không quá 5 năm liên tục.

PDR đảm bảo Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh TGD; đồng thời có 01 thành viên độc lập HĐQT, là Chủ tịch UBKT, đứng đầu trong số các thành viên độc lập HĐQT.

PDR thành lập UBKT, bao gồm các thành viên độc lập và không điều hành, và ban hành các quy định đảm bảo UBKT có đủ nguồn lực và thẩm quyền để thực hiện trách nhiệm theo quy định pháp luật.

HĐQT chỉ định một số thành viên HĐQT phụ trách QLRR và QTCT.

4
BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HĐQT

Tất cả thành viên HĐQT đều được đánh giá kết quả công việc vào cuối năm. Cơ cấu thù lao và tiền thưởng hàng năm của thành viên HĐQT, được ĐHCĐ thường niên thông qua, phù hợp với phạm vi công việc của thành viên HĐQT và hiệu quả kinh doanh dài hạn của PDR.

5
PHÁT TRIỂN VĂN HOÁ DOANH NGHIỆP MẠNH VÀ GIỮ VỮNG ĐẠO ĐỨC KINH DOANH

HĐQT ban hành Quy tắc ứng xử dành cho Người Phát Đạt như là nền tảng cho mọi hành xử của toàn thể thành viên của PDR. Quy tắc ứng xử được thay đổi và cập nhật cho phù hợp với các thay đổi về môi trường kinh doanh và quy mô, vị thế của PDR.

Các thành viên HĐQT và Ban điều hành làm gương cho nhân viên của PDR về các giá trị văn hoá, giữ vững đạo đức kinh doanh theo Quy tắc ứng xử; bảo đảm PDR tuân thủ các quy định của pháp luật và hướng đến QTCT tốt.

HĐQT và Ban TGD triển khai truyền thông về văn hoá doanh nghiệp và đạo đức kinh doanh qua tất cả các phương tiện hiện có.

6
THIẾT LẬP KHUNG QLRR VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT

PDR luôn tích hợp giữa quản lý chiến lược và QLRR; xây dựng khung QLRR và hệ thống kiểm soát nội bộ theo các thông lệ tốt.

PDR thành lập UBKT, trực thuộc HĐQT, và Ban KTNB, báo cáo cho UBKT, theo các chuẩn mực và thông lệ tốt đồng thời phù hợp với các quy định của pháp luật để triển khai chức năng KTNB.

HĐQT thiết lập chiến lược kinh doanh trong phạm vi khẩu vị rủi ro của PDR, giám sát chặt chẽ QLRR toàn doanh nghiệp (ERM), bao gồm cả rủi ro an ninh mạng.

PDR chọn lựa kiểm toán độc lập có năng lực trong nhóm 05 công ty kiểm toán lớn nhất thị trường.

7
CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH VÀ HIỆU QUẢ

PDR thiết lập và ban hành các quy định về công bố thông tin tuân thủ các quy định pháp luật; đồng thời tổ chức triển khai và giám sát việc tuân thủ các quy định này.

HĐQT công bố các thông tin tài chính và phi tài chính trên tất cả các phương tiện truyền thông phổ biến mà cổ đông và NĐT trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận bằng văn phong và ngôn ngữ phù hợp nhất.

Thông tin về thù lao của HĐQT, Ban TGD được công bố hàng năm nhằm đánh giá hiệu quả hoạt động và giá trị tạo ra cho Công ty.

8
THIẾT LẬP KHUÔN KHỔ ĐỂ THỰC HIỆN HIỆU QUẢ QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG

PDR xem quyền của cổ đông là trọng tâm, tập trung vào việc đối xử công bằng, đảm bảo quyền lợi và tổ chức cuộc họp ĐHCĐ thường niên hiệu quả. PDR quy định rõ ràng về những nguyên tắc này trong các tài liệu về QTCT và thực hiện các biện pháp đảm bảo thực thi nhất quán.

Các giao dịch giữa PDR với bên liên quan được thông qua và tiến hành theo cách thức đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông.

9
TĂNG CƯỜNG SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN

PDR tôn trọng lợi ích và quyền lợi hợp pháp của tất cả các bên có quyền lợi liên quan đến PDR, các bên chịu ảnh hưởng từ hoạt động của PDR, đảm bảo và giám sát các đối thoại phù hợp giữa PDR và các bên có quyền lợi liên quan.

HĐQT áp dụng các chính sách và chương trình phúc lợi, an toàn lao động, đào tạo và phát triển cho nhân viên của PDR, thúc đẩy họ tham gia vào hoạt động QTCT.

HĐQT thực thi nghiêm ngặt chính sách chống tham nhũng và hối lộ, đưa các đòi hỏi về môi trường và xã hội của PDR vào các yêu cầu đối với nhà thầu, nhà cung cấp.

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐHĐCĐ

Thông tin về các cuộc họp và nghị quyết/quyết định của ĐHĐCĐ (bao gồm cả các nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/ĐHĐCĐBT-NQ.2021	08/01/2021	Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 (được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).
02	01/ĐHĐCĐ-NQ.2021	27/03/2021	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

CƠ CẤU THÀNH VIÊN

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT và Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT. HĐQT của Công ty gồm có 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT có sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về thiết kế, xây dựng, kinh doanh, pháp luật, nhân sự, tài chính, chứng khoán, BĐS... cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, không điều hành và thành viên độc lập.

Danh sách thành viên HĐQT và ngày được bổ nhiệm

Thông tin thêm về các thành viên HĐQT, xin tham khảo tại phần giới thiệu Ban lãnh đạo, từ trang 36 đến trang 51.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên/ thành viên độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	30/03/2018	
02	Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch không điều hành	30/03/2018	
03	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch không điều hành	30/03/2018	
04	Lê Quang Phúc	Thành viên không điều hành	30/03/2018	
05	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên không điều hành	30/03/2018	
06	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	30/03/2018	
07	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	30/03/2018	
08	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	30/03/2019	
09	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên kiêm TGD	25/04/2020	

Tình hình thay đổi thành viên HĐQT

Trong năm, PDR không có sự thay đổi nào về số lượng thành viên cũng như cơ cấu của HĐQT.

TIỂU BAN TRỰC THUỘC

HĐQT hiện nay có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT, được thành lập từ cuối quý 1/2021. Việc thành lập và tổ chức hoạt động của UBKT góp phần đáng kể vào kết quả cải tiến hoạt động QTCT, đặc biệt là gia tăng đáng kể năng lực QLRR của PDR.

CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM CỦA HĐQT

Trong năm, HĐQT đã tổ chức 40 cuộc họp định kỳ và bất kỳ, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên nghị quyết của cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên.

TỶ LỆ THAM GIA CÁC CUỘC HỌP CỦA THÀNH VIÊN HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
01	Nguyễn Văn Đạt	40/40	100%	
02	Trần Thị Hương	40/40	100%	
03	Nguyễn Tấn Danh	37/40	92,5%	Đi công tác
04	Lê Quang Phúc	40/40	100%	
05	Đoàn Viết Đại Từ	39/40	97,5%	Đi công tác
06	Khương Văn Mười	40/40	100%	
07	Trần Trọng Gia Vinh	40/40	100%	
08	Lê Minh Dũng	40/40	100%	
09	Bùi Quang Anh Vũ	40/40	100%	



CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH TRONG NĂM CỦA HĐQT

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	01/2021/QĐ-HĐQT	11/01/2021	Thông qua phương án mua thêm CP tại công ty thành viên.
02	02/2021/QĐ-HĐQT	11/01/2021	Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2020 cho cổ đông.
03	03/2021/QĐ-HĐQT	11/01/2021	Thông qua việc dùng tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings.
04	04.1/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
05	04.2/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
06	04.3/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
07	04.4/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
08	04.5/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
09	04.6/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
10	04.7/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
11	04.8/2021/QĐ-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 4 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
12	05/2021/QĐ-HĐQT	29/01/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 1 năm 2021.
13	06/2021/QĐ-HĐQT	02/02/2021	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
14	07/2021/QĐ-HĐQT	01/03/2021	Triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
15	08/2021/QĐ-HĐQT	23/03/2021	Thông qua việc dùng tài sản là quyền sử dụng đất của dự án Phân khu 2 và Phân khu 9 của Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội để thế chấp cho ngân hàng nhằm đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty Danh Khôi.
16	09A/2021/QĐ-HĐQT	31/03/2021	Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2020 cho cổ đông.
17	09B/2021/QĐ-HĐQT	31/03/2021	Liên quan đến UBKT trực thuộc HĐQT.
18	09C/2021/QĐ-HĐQT	31/03/2021	Thông qua mức thù lao của thành viên HĐQT, chi phí cho các ban/tiểu ban do HĐQT bổ nhiệm năm 2021 và phân phối tiền thưởng năm 2020.
19	09D/2021/QĐ-HĐQT	31/03/2021	Thông qua việc giao/trao quyền cho Chủ tịch HĐQT.
20	10/2021/QĐ-HĐQT	02/04/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2020 cho cổ đông và tăng vốn điều lệ, sửa đổi Điều lệ Công ty.
21	11/2021/QĐ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 99,5% phần vốn góp của Công ty để sở hữu dự án chung cư Bình Dương Tower.
22	12/2021/QĐ-HĐQT	20/04/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 2 năm 2021.

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
23	13/2021/QĐ-HĐQT	20/04/2021	Thông qua việc dùng tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty CP BĐS DKRB.
24	14/2021/QĐ-HĐQT	26/04/2021	Thông qua việc chuyển nhượng một phần dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
25	15/2021/QĐ-HĐQT	03/05/2021	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD Đầu tư.
26	16/2021/QĐ-HĐQT	03/05/2021	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD Xây dựng.
27	17/2021/QĐ-HĐQT	04/05/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 3 năm 2021.
28	18/2021/QĐ-HĐQT	12/05/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2020 cho cổ đông và tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ công ty.
29	19/2021/QĐ-HĐQT	21/05/2021	Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Mirae Asset (Việt Nam).
30	20/2021/QĐ-HĐQT	01/06/2021	Thôi giữ chức vụ kế toán trưởng đối với bà Vũ Quỳnh Hoa.
31	21/2021/QĐ-HĐQT	01/06/2021	Bổ nhiệm chức vụ kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Thùy Trang.
32	22/2021/QĐ-HĐQT	03/06/2021	Thông qua việc dùng tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings và/hoặc bên thứ ba do Danh Khôi chỉ định.
33	22A/2021/QĐ-HĐQT	05/06/2021	Đề cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại công ty con.
34	23/2021/QĐ-HĐQT	16/06/2021	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con.
35	24/2021/QĐ-HĐQT	18/06/2021	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con.
36	25/2021/QĐ-HĐQT	25/06/2021	Ban hành quy chế hoạt động của UBKT.
37	26/2021/QĐ-HĐQT	30/06/2021	Ban hành quy chế KTNB.
38	27/2021/QĐ-HĐQT	30/06/2021	Thành lập Ban KTNB.
39	28/2021/QĐ-HĐQT	05/07/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 4 năm 2021.
40	29/2021/QĐ-HĐQT	07/07/2021	Bổ nhiệm chức vụ phó ban - Ban KTNB.
41	30A/2021/QĐ-HĐQT	03/08/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 5 năm 2021.
42	30B/2021/QĐ-HĐQT	03/08/2021	Thông qua giao dịch giữa Công ty và người có liên quan.
43	30C/2021/QĐ-HĐQT	03/08/2021	Triển khai công tác KTNB tại các công ty con.
44	31/2021/QĐ-HĐQT	22/08/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp của Công ty để sở hữu dự án tại quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
45	32/2021/QĐ-HĐQT	24/08/2021	Thông qua việc cấp tín dụng/vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 TP.HCM.
46	33/2021/QĐ-HĐQT	16/09/2021	Thông qua chủ trương chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng cho bên thứ ba.
47	34/2021/QĐ-HĐQT	20/09/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 6 năm 2021.
48	35/2021/QĐ-HĐQT	11/10/2021	Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Công ty tài chính TNHH Một thành viên Mirae Asset (Việt Nam).
49	36A/2021/QĐ-HĐQT	13/10/2021	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong năm 2021 và quy chế ESOP.
50	36B/2021/QĐ-HĐQT	13/10/2021	Thông qua danh sách người lao động tham gia chương trình ESOP 2021.
51	37/2021/QĐ-HĐQT	28/10/2021	Ban hành quy chế công bố thông tin.
52	38/2021/QĐ-HĐQT	20/11/2021	Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Công ty tài chính TNHH Một thành viên Mirae Asset (Việt Nam).
53	39/2021/QĐ-HĐQT	23/11/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong năm 2021.
54	40/2021/QĐ-HĐQT	29/11/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 7 năm 2021.
55	41/2021/QĐ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 8 năm 2021.
56	42/2021/QĐ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua việc tham gia đấu giá tài sản.
57	43/2021/QĐ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua việc tham gia đấu giá tài sản.
58	44/2021/QĐ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua việc tham gia đấu giá tài sản.
59	45/2021/QĐ-HĐQT	06/12/2021	Thông qua việc tham gia đấu giá tài sản.
60	46A/2021/QĐ-HĐQT	14/12/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 9 năm 2021.
61	46B/2021/QĐ-HĐQT	14/12/2021	Thông qua việc giao dịch giữa Công ty và người có liên quan.
62	47/2021/QĐ-HĐQT	21/12/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 10 năm 2021.
63	48/2021/QĐ-HĐQT	24/12/2021	Chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trong năm, việc thành lập và tổ chức hoạt động cụ thể cho UBKT là một kết quả tiêu biểu cho việc nâng cấp năng lực QTCT mà PDR đã tiến hành. UBKT, thông qua việc chỉ đạo, điều hành và kiểm soát hoạt động của Ban KTNB, đã hoàn thành tốt vai trò, nhiệm vụ, đảm bảo việc kiểm tra chặt chẽ, đánh giá một cách độc lập, khách quan quy trình hoạt động của Công ty.

Đặc biệt, dưới vai trò của UBKT, quy trình QLRR của PDR đã được xây dựng lại, sát với sự vận động thực tế của Công ty và mở rộng để áp dụng nhất quán cho toàn Tập đoàn.

Hoạt động và các đóng góp của UBKT cho sự phát triển chung của Công ty, xin tham khảo tại BC của UBKT, từ trang 66 đến trang 71.

ĐÀO TẠO VỀ QTCT

Các thành viên HĐQT của PDR luôn có ý thức tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về QTCT theo các thông lệ tốt nhất và quy định pháp luật hiện hành.



Một góc Astral City

NHỮNG KẾT QUẢ NỔI BẬT CỦA HOẠT ĐỘNG QTCT TRONG NĂM

- Đảm bảo tính độc lập trong quá trình ra quyết định, góp phần tăng tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động QTCT.
- Phát huy sự đa dạng về năng lực của các thành viên HĐQT để tăng khả năng phản biện, giúp cho các chiến lược, định hướng, quyết định được chuẩn xác, thiết thực và phù hợp.
- Áp dụng các chuẩn mực quốc tế như Thẻ điểm ASEAN để cải thiện năng lực QTCT.

1 CHUYÊN NGHIỆP HÓA QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Chính thức áp dụng mô hình UBKT: Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, PDR đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty. Theo đó, cuối quý 1/2021, PDR đã thành lập UBKT trực thuộc HĐQT và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT.
- Phát huy hiệu quả vai trò lãnh đạo của HĐQT: Trong năm, HĐQT đã tiến hành 40 cuộc họp để kịp thời nắm bắt các diễn biến quan trọng trong hoạt động của Công ty, hỗ trợ cho Ban TGD và cho ý kiến chỉ đạo về các quyết định kinh doanh, đảm bảo cho Công ty luôn giữ đúng định hướng và tốc độ hoạt động xuyên suốt những giai đoạn thách thức nhất của môi trường kinh doanh.
- Đảm bảo tính độc lập và minh bạch của HĐQT: PDR duy trì cơ cấu HĐQT cân bằng với số thành viên không điều hành và độc lập chiếm đa số, đảm bảo cơ chế phản biện và quyết định tính minh bạch, khách quan.
- Cập nhật, bổ sung các nguyên tắc QTCT: Tiếp thu các kiến thức mới về QTCT - như "Bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất" của SSC (về nguyên tắc quản trị), Thẻ điểm quản trị ASEAN (về thông lệ quản trị) và GRI Universal Standards 2023 (về PTBV) - và dựa trên yêu cầu thực tiễn PDR đang có, HĐQT đã thay đổi từ 8 nguyên tắc QTCT đã được áp dụng cho 2020 về trước để xác định 9 nguyên tắc mới như đã đề cập bên trên.

2 NÂNG CẤP NĂNG LỰC QLRR

- Thiết lập lại hệ thống QLRR chặt chẽ hơn dưới vai trò chỉ đạo, giám sát của UBKT và hoạt động KTNB của Ban KTNB.
- Mở rộng phạm vi áp dụng hệ thống QLRR từ PDR đến các công ty con thuộc Phat Dat Group để đảm bảo tính nhất quán và tối ưu.



Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

3 TIẾP TỤC CẢI TIẾN CHẤT LƯỢNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Phát hành bản tin IR định kỳ hàng quý qua website chính thức của Công ty.
- Nâng cao chất lượng thông tin và hình thức truyền tải của BCTN. Điều này được công nhận bằng việc BCTN của PDR liên tục 4 năm qua được xếp hạng trong Top 10 BCTN tốt nhất. Trong 2021, PDR được HOSE đưa vào nhóm VN30 và đạt hạng 1 BCTN tốt nhất của nhóm vốn hóa lớn.
- Tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật và các thông lệ tốt nhất về thời gian công bố các tài liệu đến ĐHĐCĐ, biên bản họp ĐHĐCĐ, các nghị quyết quan trọng của HĐQT.
- Đảm bảo việc công bố tất cả tài liệu tiếng Anh cùng lúc/không trễ hơn 5 ngày làm việc so với phiên bản tiếng Việt.

4 PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ GIỮ VỮNG ĐẠO ĐỨC KINH DOANH

- Thường xuyên và nhất quán trong tuyên truyền về tính tuân thủ quy định của pháp luật và nguyên tắc hành xử trong quá trình đẩy mạnh hoạt động kinh doanh.
- Không có bất kỳ trường hợp vi phạm nào về cả phương diện pháp lý lẫn đạo đức dù quy mô kinh doanh mở rộng và tốc độ triển khai nhanh.
- Có nhiều cải thiện về môi trường làm việc và hợp tác nên ngày càng có sức thuyết phục cao với người lao động và đối tác, khách hàng...

5 BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

- Đảm bảo không có sự phân biệt, đối xử bất bình đẳng nào trong hoạt động phân phối thông tin. Các cổ đông thiểu số, cổ đông cá nhân luôn được nhận thông tin và hồi đáp tương tự như cổ đông lớn, cổ đông tổ chức.
- Liên tục cập nhật trực tiếp thông tin định kỳ đến tất cả cổ đông thông qua email.

SỰ CÔNG NHẬN TỪ CƠ QUAN HỮU QUAN VÀ NĐT



HẠNG NHẤT

BCTN tốt nhất - Nhóm vốn hóa lớn - trong bình chọn thường niên do HOSE, HNX và VIR phối hợp tổ chức.



VN30

Được xếp vào VN30 gồm 30 cổ phiếu có mức vốn hóa lớn và thanh khoản cao của HOSE.



Quan hệ NĐT tốt nhất Việt Nam 2021
International Finance Awards - Real Estate Awards 2021.



Giải thưởng đặc biệt về Môi trường, - Xã hội và Quản trị
Do Property Guru tổ chức



Top 30 doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (nhóm vốn hóa lớn)
IR Awards Việt Nam 2021
Do Vietstock, Hiệp hội VAFE và báo FILLI đồng tổ chức.

ĐỊNH HƯỚNG CẢI TIẾN HOẠT ĐỘNG QTCT TRONG 2022

Trong yêu cầu đổi mới và nâng cấp của PDR, QTCT chắc chắn là lĩnh vực tiên phong thực hiện điều đó. Năng lực mới về QTCT sẽ không chỉ cần cho PDR của năm tiếp theo, mà là sự thay đổi để phục vụ cho chiến lược dài hạn hơn. Do đó, tất cả phương diện của QTCT sẽ được thiết kế trên quy mô tập đoàn, đảm bảo sự ổn định, vững mạnh lâu dài của PDR và tất cả các đơn vị có liên quan.

Một số định hướng cụ thể cho hoạt động QTCT trong năm 2022:

1. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Xây dựng, công bố và thực hiện chính sách rà soát giao dịch trọng yếu với Bên liên quan, đảm bảo quyền lợi ở mức cao nhất cho cổ đông.
- Công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ “Bộ Quy tắc Ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt”.
- Xây dựng chức năng, nhiệm vụ và bầu chọn vị trí Trưởng nhóm thành viên độc lập HĐQT.
- Xây dựng chương trình tìm kiếm, đào tạo đội ngũ thành viên HĐQT kế thừa, đảm bảo tính xuyên suốt trong hoạt động của HĐQT.
- Phát huy vai trò chỉ đạo, định hướng cho Ban TGD về việc tích hợp các tiêu chí PTBV vào hoạt động của kinh doanh.
- Tiếp tục nghiên cứu và từng bước áp dụng toàn phần Bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất.

2. VỀ TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN TRỊ

- Hoàn thiện cấu trúc QTCT, xem xét bổ sung các tiểu ban trực thuộc HĐQT phù hợp với thực trạng doanh nghiệp và thông lệ thị trường như: Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban QLRR...
- Đề cao hơn nữa vai trò của UBKT và Ban KTNB trong việc kiểm soát tính thực thi thực tế của mô hình 3 tuyến phòng vệ.
- Tuyên truyền, đào tạo và nâng cao nhận thức của các cấp nhân viên đối với công tác QLRR.

3. CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Định hướng, đốc thúc Ban TGD áp dụng chuẩn mực kế toán IFRS trong việc lập BCTC.
- Nghiên cứu triển khai BC PTBV, mục tiêu hướng đến việc tuân thủ toàn phần chuẩn mực GRI Universal Standards 2023.
- Tăng cường triển khai công bố các thông tin phi tài chính gắn liền với trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp (CSR).
- Chỉ đạo Ban TGD và phòng ban có liên quan chủ động kiểm soát, cập nhật, giải trình đến cổ đông và đại chúng về các thông tin trọng yếu liên quan đến doanh nghiệp.

4. BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỔ ĐÔNG

- Hoàn thiện và công khai chính sách khuyến khích sự tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ.
- Đảm bảo cung cấp thông tin nhanh chóng, kịp thời bằng song ngữ Việt - Anh.
- Có nhân sự phụ trách hồi đáp, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông nước ngoài.

5. QUAN HỆ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

- Công bố đầy đủ về thời hạn, chi phí của hợp đồng kiểm toán.
- Xây dựng bộ nguyên tắc, các chính sách và thực hành thực tế trong việc bảo vệ quyền lợi của bên cung cấp tín dụng và trái chủ.

THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỞNG CỦA HĐQT, BAN TGD

A. THÙ LAO, TIỀN THƯỞNG CỦA HĐQT VÀ TIỀN LƯƠNG, TIỀN THƯỞNG CỦA BAN TGD

Đvt: VND

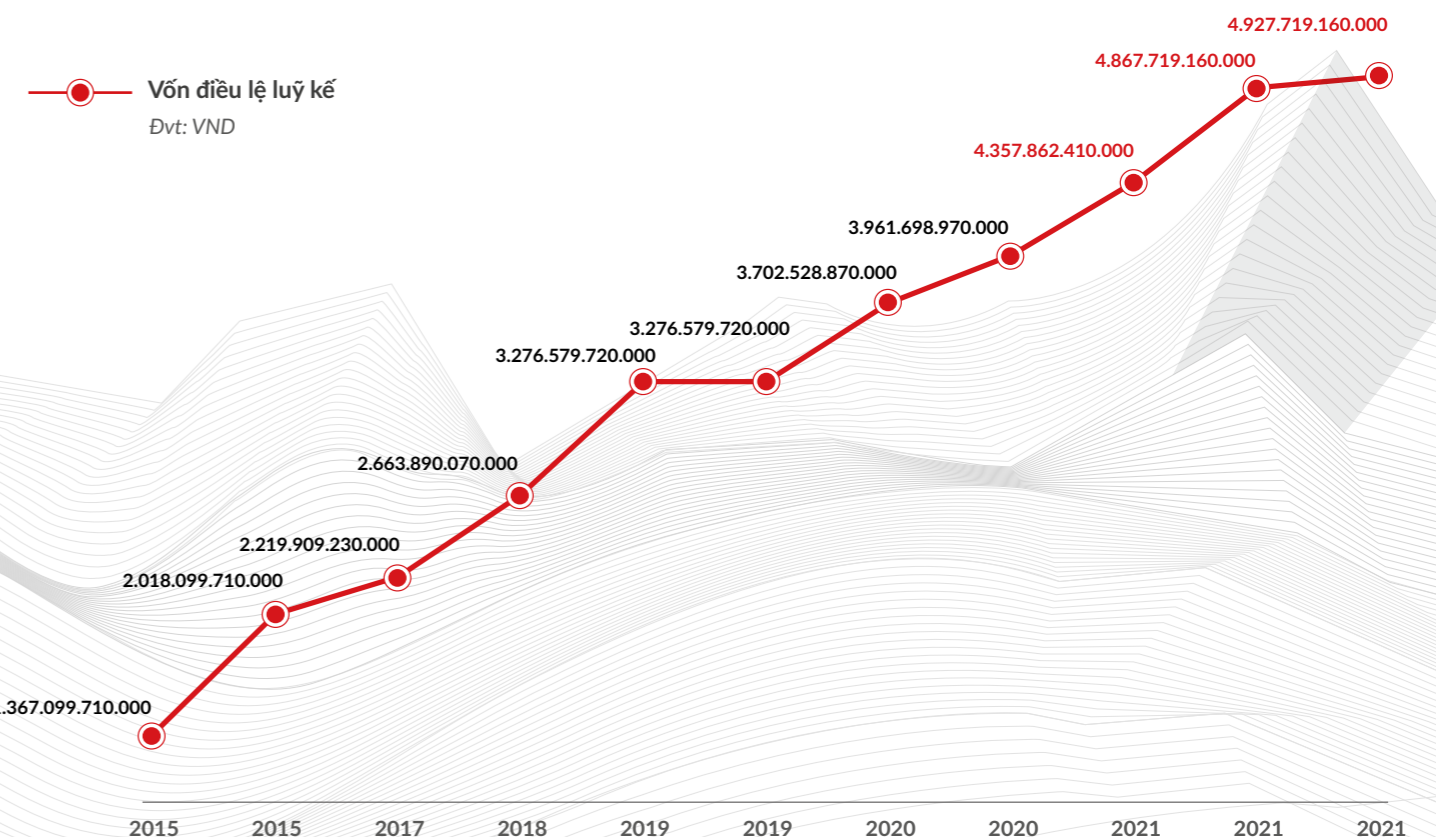
Stt	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập (đồng)
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	9.231.116.922
2	Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	5.926.712.308
3	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	980.000.000
4	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.092.786.667
5	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	880.000.000
6	Khuông Văn Mười	Thành viên HĐQT	880.000.000
7	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	880.000.000
8	Lê Minh Dũng	Thành viên HĐQT	750.000.000
9	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	5.858.170.769
10	Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGD Tài chính	2.606.862.115
11	Dương Hồng Cẩm	Phó TGD Đầu tư	1.764.615.385
12	Nguyễn Đình Trí	Phó TGD Xây dựng	1.843.923.077
TỔNG CỘNG			32.694.187.243

B. THÙ LAO VÀ TIỀN THƯỞNG CỦA CÁC BAN, TIỂU BAN DO HĐQT BỔ NHIỆM : 500.000.000 ĐỒNG

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI - TĂNG VỐN CỔ PHẦN

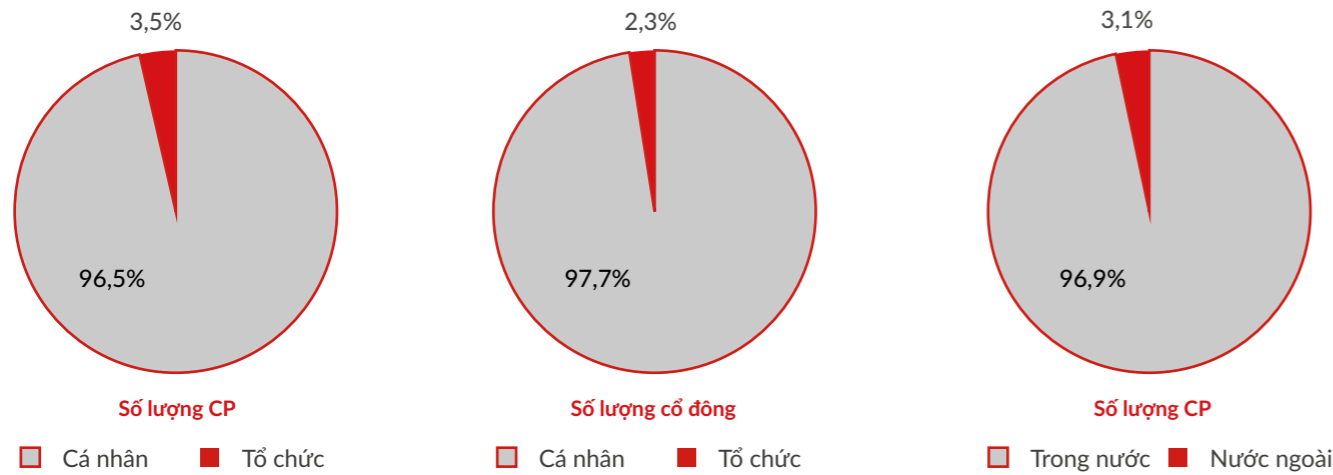
Đvt: VND

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế	Hình thức tăng vốn
1	2010	1.302.000.000.000			Niêm yết chính thức
2	2015	1.302.000.000.000	65.099.710.000	1.367.099.710.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5%/vốn CP
3	2015	1.367.099.710.000	651.000.000.000	2.018.099.710.000	Phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 02:01, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
4	2017	2.018.099.710.000	201.809.520.000	2.219.909.230.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
5	2018	2.219.909.230.000	443.980.840.000	2.663.890.070.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
6	2019	2.663.890.070.000	612.689.650.000	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23
7	2019	3.276.579.720.000	-	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%/Cổ phiếu
8	2020	3.276.579.720.000	425.949.150.000	3.702.528.870.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13
9	2020	3.702.528.870.000	259.170.100.000	3.961.698.970.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07
10	2021	3.961.698.970.000	396.163.440.000	4.357.862.410.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:1
11	2021	4.357.862.410.000	509.856.750.000	4.867.719.160.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000:17
12	2021	4.867.719.160.000	60.000.000.000	4.927.719.160.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
		Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Số lượng CP	477.726.239	96,9	15.045.677	3,1	492.771.916	100
1	Cá nhân	475.499.996	96,5	185.719	0,0	475.685.715	96,5
2	Tổ chức	2.226.243	0,5	14.859.958	3,0	17.086.201	3,5
	Số lượng cổ đông	4.206	96,0	175	4,0	4.381	100
1	Cá nhân	4.151	94,8	129	2,9	4.280	97,7
2	Tổ chức	55	1,3	46	1,0	101	2,3



BẢNG PHÂN LOẠI NHÓM CỔ ĐÔNG THAM DỰ CUỘC HỌP ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN
Theo danh sách cổ đông tháng 12/2021

Loại	Từ	Đến	Số cổ phần		Cổ đông		Tổng cổ phần	
			Số lượng cổ đông	%	Số cổ phần	%		
1	> 1	10	639	14,59	2.476	0,00		
2	> 10	40	456	10,41	8.571	0,00		
3	> 40	100	268	6,12	17.482	0,00		
4	> 100	500	1.203	27,46	241.424	0,05		
5	> 500	1.000	479	10,93	302.968	0,06		
6	> 1.000	5.000	810	18,49	1.650.280	0,33		
7	> 5.000	10.000	185	4,22	1.202.808	0,24		
8	> 10.000	20.000	99	2,26	1.300.036	0,26		
9	> 20.000	50.000	86	1,96	2.552.482	0,52		
10	> 50.000	100.000	46	1,05	3.239.140	0,66		
11	> 100.000	500.000	42	0,96	9.689.194	1,97		
12	> 500.000		68	1,55	472.565.055	95,90		
Tổng			4.381	100	492.771.916	100		
Cổ đông trong nước			4.206	96,0	477.726.239	96,9		
Cá nhân			4.151	94,8	475.499.996	96,5		
Tổ chức			55	1,3	2.226.243	0,5		
Cổ đông nước ngoài			175	4,0	15.045.677	3,1		
Cá nhân			129	2,9	185.719	0,0		
Tổ chức			46	1,0	14.859.958	3,0		

THỐNG KÊ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHI TIẾT

STT	Đối tượng	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	0	0
II	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ		
1	Hội đồng quản trị		
	Trong nước	306.513.342	62,23
	Nước ngoài		
2	Ban TGD	2.645.933	0,54
3	Uỷ ban kiểm toán	31.200	0,01
4	Kế toán trưởng	-	0,00
III	CỔ PHIẾU QUỸ		
IV	CÔNG ĐOÀN CÔNG TY		
V	CỔ ĐÔNG LỚN (>5%)		
	Nước ngoài		
	Trong nước		

CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I HDQT, BAN TGD VÀ CÁC CHỨC DANH QUẢN LÝ KHÁC						
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	242.280.879	61,16	297.690.510	60,41
2	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGD	465.787	0,12	2.355.911	0,48
3	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn	779.287	0,20	1.953.408	0,41
4	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.784.631	0,45	2.492.775	0,51
5	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn	446.157	0,11	1.148.192	0,24
6	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	628.055	0,16	871.690	0,18
7	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00	-	0,00
8	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	698	0,00018	856	0,00018
9	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00	-	0,00
10	Phạm Trọng Hoà	Cố vấn	4.758	0,00	4.758	0,00
11	Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGD Tài chính	3.925	0,001	130.022	0,03
12	Dương Hồng Cẩm	Phó TGD Đầu tư	-	0	80.000	0,016
13	Nguyễn Đình Trí	Phó TGD Xây dựng	-	0	80.000	0,016
14	Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	-	0,00	-	0,00
Tổng cộng (I)			246.394.177	62,20	306.808.122	62,29
II BAN KTNB, PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY						
1	Cổ Thị Thanh Liên	Phó Ban KTNB	-	0	31.200	0,006
2	Tô Minh Tài	Thành viên ban KTNB	-	0,00	-	0,00
3	Nguyễn Minh Quang	Thành viên ban KTNB	-	0,00	-	0,00
4	Phan Huy Hân	Phụ trách quản trị công ty	-	0	10.000	0,002
5	Trần Thị Hoài An	Phụ trách quản trị công ty	-	0	143.000	0,029
Tổng cộng (II)			-	0,00	184.200	0,04

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN

Xin tham khảo chi tiết tại **phần nghiệp vụ với các bên liên quan**, trang 251 - 253, thuộc BCTC hợp nhất đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Vietnam.

MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC:

- Ngày 26/05/2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam để soát xét các BCTC bán niên 2021, BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan.
- Thực hiện ủy quyền của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2021, HĐQT Công ty đã sửa đổi khoản 1 Điều 7 (liên quan đến vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức).
- Quyết định số 190/QĐ-SGDHCM ngày 06/04/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM về việc thay đổi niêm yết:
 - Số lượng chứng khoán trước khi thay đổi niêm yết: 396.169.897 cổ phiếu.
 - Số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết: 39.616.344 cổ phiếu.
 - Số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết: 435.786.241 cổ phiếu.
 - Ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực: 08/04/2021.
 - Lý do thay đổi: Niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
- Quyết định số 279/QĐ-SGDHCM ngày 14/05/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM về việc thay đổi niêm yết:
 - Số lượng chứng khoán trước khi thay đổi niêm yết: 435.786.241 cổ phiếu
 - Số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết: 50.985.675 cổ phiếu
 - Số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết: 486.771.916 cổ phiếu
 - Ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực: 18/05/2021
 - Lý do thay đổi: Niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
- Quyết định số 690/QĐ-SGDHCM ngày 20/12/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM về việc thay đổi niêm yết:
 - Số lượng chứng khoán trước khi thay đổi niêm yết: 486.771.916 cổ phiếu
 - Số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết: 6.000.000 cổ phiếu
 - Số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết: 492.771.916 cổ phiếu
 - Ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực: 22/12/2021
 - Lý do thay đổi: Niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).



CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

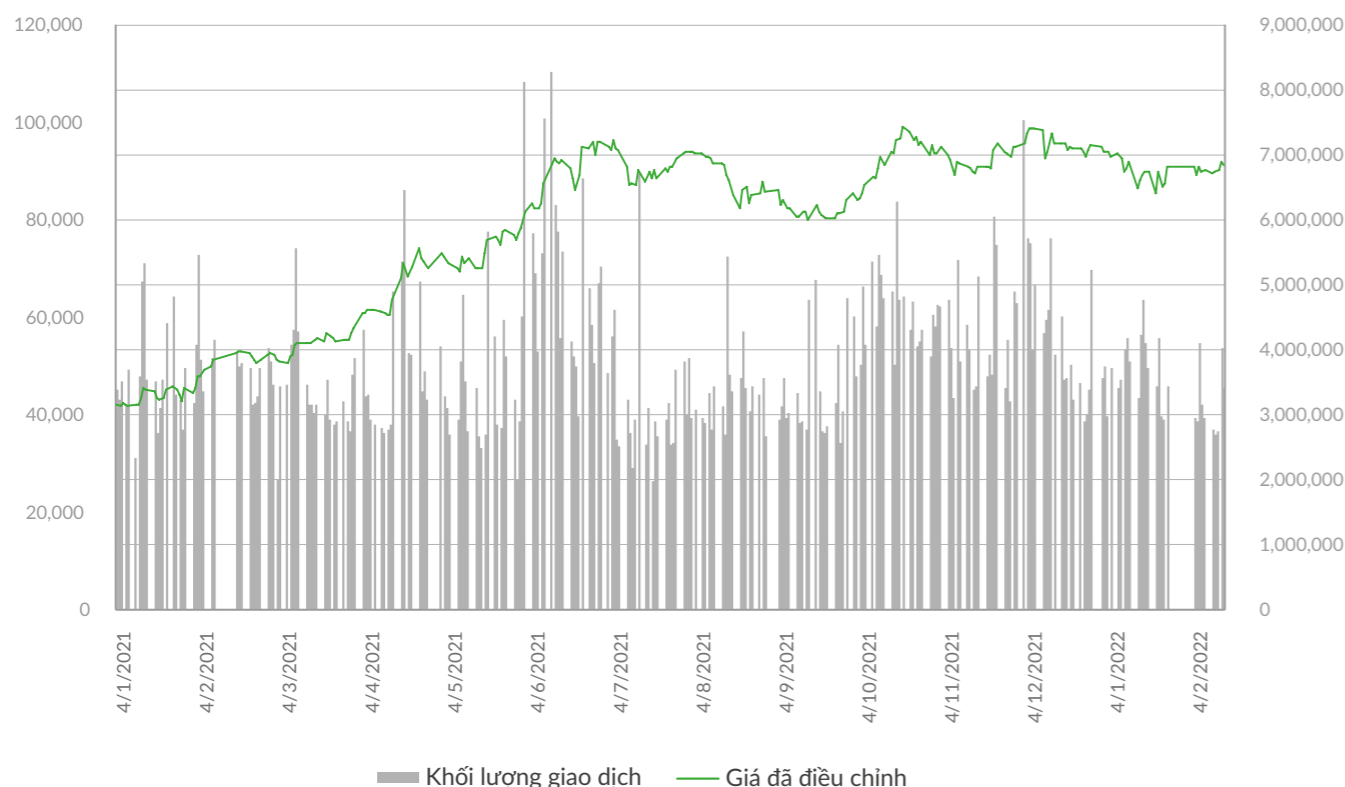
STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Mã số doanh nghiệp
CÔNG TY CON				
1	Công ty CP ĐK Phú Quốc	Công ty con	Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới BĐS.	1701522101
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Kinh doanh BĐS, xây dựng công trình.	0313662185
3	Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3700902915
4	Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô mây	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	4101553978
5	Công ty CP Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3500783805
6	Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0316462970
7	Công ty CP kinh doanh và dịch vụ BĐS Phát Đạt	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0316916261
8	Công ty CP Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0401370311
9	Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển cao ốc Bình Dương	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3702710768
10	Công ty CP Đầu tư Serenity	Công ty con	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3502421310
CÔNG TY LIÊN KẾT				
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0315143682
2	Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI	Công ty liên kết	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	4101576855

Người đại diện pháp luật	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của PDR
Dương Lê Vũ Thành	Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, phường Dương Đông, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	710.000.000.000	99%
Dương Văn Toàn	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	270.000.000.000	99,9%
Lê Quang Phúc	Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	268.000.000.000	99%
Trần Thị Hường	01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	1.120.500.000.000	94%
Ngô Thúy Vân	Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	150.000.000.000	99%
Trần Thị Hường và Trần Tấn Sỹ	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	3.000.000.000.000	68%
Đặng Thuỳ Dương	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	168.000.000.000	51%
Lê Quang Phúc	223-225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng	200.000.000.000	99%
Trần Thị Hường	Số 352 đường XM2, khu 3, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	1.010.000.000.000	99,5%
Phạm Công Thành	Khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT	91.160.000.000	99,34%
Nguyễn Khắc Sinh	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	300.000.000.000	49%
Hoàng Võ Anh Khoa	01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	2.280.000.000.000	49%

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

PDR là một trong những mã cổ phiếu có sức hấp dẫn nhất đối với NĐT trong năm qua. Bên cạnh những đợt tăng giá vượt trội, sức hấp dẫn của cổ phiếu PDR còn ở tính ổn định cao. Sự an tâm của NĐT cũng được củng cố khi công tác IR của PDR ngày càng chuyên nghiệp. Qua đó, giúp NĐT hiểu rõ hơn về tiềm năng, cơ hội, chiến lược và con đường mà PDR đang đi tới.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU PDR TÍNH ĐẾN CUỐI 2021



Giá cổ phiếu
95.200 đồng
(vào 31/12/2021)

Giá trị vốn hóa tương ứng ↑ 125,8%
2,039 tỷ USD tương đương **46.912** tỷ đồng

Giá thấp nhất (đã điều chỉnh)
42.000 đồng
(vào 07/01/2021)

Giá trị vốn hóa tương ứng
0,9 tỷ USD
Thanh khoản
3.900.000
đơn vị giao dịch bình quân/ ngày

Giá cao nhất (đã điều chỉnh)
99.000 đồng
(vào 22/10/2021)

Giá trị vốn hóa tương ứng
2,121 tỷ USD
EPS
3.656 đồng

Từ đầu năm 2021, cổ phiếu PDR bước vào giai đoạn tăng trưởng rất mạnh. Đà tăng giá của PDR được hỗ trợ bởi các kỳ công bố kết quả kinh doanh, cụ thể:

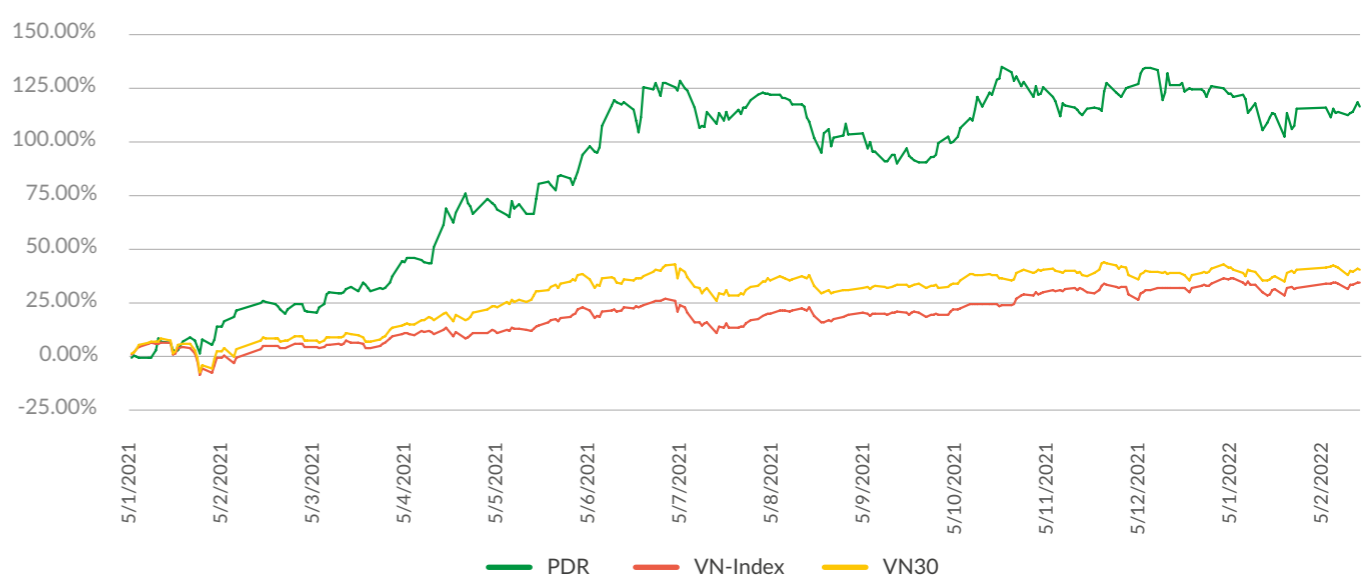
- 19/04/2021, PDR công bố BCTC hợp nhất Q1.2021 với doanh thu thuần đạt 586 tỷ đồng, LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 252 tỷ đồng, ghi nhận mức tăng 60% so với cùng kỳ 2020.
- 19/07/2021, PDR tiếp tục ghi nhận LNTT Q2.2021 đạt 322 tỷ đồng, tăng 112% so với cùng kỳ 2020.

- 18/10/2021, PDR công bố LNTT lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 lên tới 1.397 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng trưởng ấn tượng 55% so với cùng kỳ 2020.
- 18/01/2022, PDR chính thức hoàn thành kế hoạch LNTT cho năm tài chính 2021, ghi nhận 1.865 tỷ đồng vào LNST của cổ đông công ty mẹ lũy kế cả năm 2021, đạt mức tăng trưởng 53% so với 2020.

MỘT SỐ THÀNH TÍCH NỔI BẬT LIÊN QUAN ĐẾN CỔ PHIẾU PDR

Cổ phiếu PDR đã được xếp vào các danh mục

<p>VN30</p> <p>Rổ cổ phiếu vốn hóa lớn và thanh khoản cao của HOSE.</p>	<p>MSCI FRONTIER MARKETS INDEX</p> <p>Rổ các cổ phiếu vốn hóa lớn của MSCI, bao gồm 90 cổ phiếu hàng đầu của 27 quốc gia thuộc thị trường cận biên.</p>	<p>TOP 4</p> <p>Cổ phiếu BĐS có LNTT cao nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2021, vượt trội hoàn toàn so với lợi tức của VN-INDEX (38,91%) và VN30 (47,27%).</p>	<p>TOP 3</p> <p>Doanh nghiệp phát triển BĐS có giá trị vốn hóa thị trường lớn nhất.</p>
--	--	--	--



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN CỔ TỨC

PDR luôn cam kết tiêu chí hài hòa lợi ích, chia sẻ thành tựu phát triển với NĐT, cổ đông và đối tác. Trên cơ sở đó, hoạt động IR được triển khai trên các chính sách sau:

- Đảm bảo công bố thông tin kịp thời, tuân thủ các quy định về công bố thông tin theo pháp luật quy định và đáp ứng các tiêu chuẩn của ngành BĐS.
- Thông tin công bố được kiểm duyệt và xác nhận qua nhiều công đoạn chặt chẽ của quy trình nội bộ nhằm đảm bảo tính chính xác và trung thực của thông tin.
- Chủ động kết nối với cổ đông và cộng đồng NĐT nhằm chia sẻ các thông tin mới nhất về tình hình hoạt động và định hướng phát triển mới của Công ty.
- Đội ngũ lãnh đạo cởi mở, luôn tạo điều kiện đối thoại trực tiếp với cộng đồng NĐT và chuyên gia thông qua các cuộc họp định kỳ.

Trong năm, PDR đã tiến hành 2 đợt chi cổ tức và 1 đợt phát hành cổ phiếu ESOP.

- 26/03/2021: Tạm ứng cổ tức đợt 2/2020 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:1.
- 26/04/2021: Trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000:117.
- 09/11/2021: Phát hành ESOP 2021, tỷ lệ 1,21%.

SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG IR

- 14/01** PDR công bố thông tin kết quả mua lại trái phiếu phát hành lần 3 năm 2020. Khối lượng mua lại là 550 trái phiếu, mệnh giá 100 triệu đồng, với tổng giá trị 55 tỷ đồng.
- 29/01** HĐQT thông qua phương án phát hành 4.000 trái phiếu lần 1 năm 2021 với tổng giá trị 400 tỷ đồng, kỳ hạn 2 năm, lãi suất 13%/năm nhằm tài trợ vốn cho dự án Phân khu 2 và Phân khu 9 - KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Dương Tower và dự án Hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I - Khu Cổ Đại.
- 12/03** Phát hành 39,6 triệu cổ phiếu để chi trả cổ tức đợt 2/2020 với tỷ lệ 10%. Nguồn vốn phát hành được lấy từ nguồn LNST chưa phân phối năm 2020 theo BCTC hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán.
- 26/03** Công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành. Theo đó, sau khi phát hành 39,6 triệu cổ phiếu để trả cổ tức đợt 2 năm 2020, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành tăng từ 396.169.897 lên 435.786.241 cổ phiếu.
- 31/03** HĐQT thông qua việc triển khai phương án phát hành 50,9 triệu cổ phiếu để chi trả cổ tức đợt 3 năm 2020 với tỷ lệ 11,7%. Nguồn vốn phát hành được lấy từ nguồn LNST chưa phân phối của năm 2020 theo BCTC hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán.
- 15/04** PDR công bố đã tất toán 250 tỷ đồng trái phiếu phát hành ngày 03/06/2019 trước thời hạn. Đồng thời hoàn thành tất toán toàn bộ các khoản trái phiếu phát hành năm 2019 với tổng giá trị lên đến 1.659 tỷ đồng.
- 20/04** PDR phát hành 1.500 trái phiếu lần 2 năm 2021 với tổng giá trị 150 tỷ đồng kỳ hạn 02 năm, lãi suất 13%/năm nhằm tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ vốn cho các dự án Phân khu 4, Phân khu 2 và Phân khu 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, dự án TTTM và Căn hộ cao cấp Bình Dương và dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - Khu Cổ Đại.
- 26/04** HĐQT đã thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại Phân khu 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, hạng mục chung cư cao cấp, cho Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI.
- 29/04** Công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành. Theo đó, sau khi phát hành 50,9 triệu cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2020, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành tăng từ 435.786.241 lên 486.771.916 cổ phiếu. Ngày 04/06/2021, PDR hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,5% phần vốn góp của Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương để chính thức sở hữu dự án Bình Dương Tower.
- 16/06** Ký kết hợp tác với Công ty CP Xây dựng Central. Theo đó, Central trở thành đơn vị tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói cho dự án Astral City. Với sự tham gia của hàng loạt tên tuổi lớn trong ngành xây dựng và thiết kế nội thất, sau khi hoàn thành, Astral City hứa hẹn sẽ trở thành tâm điểm mới cho "thủ phủ công nghiệp" Bình Dương.
- 19/06** HĐQT thông qua chủ trương vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt (Phat Dat Realtor) với vốn điều lệ 168 tỷ đồng. Giá trị góp vốn là 51%, tương đương 85,68 tỷ đồng. PDR cũng cử ông Trần Trọng Gia Vinh, thành viên HĐQT, làm đại diện uỷ quyền quản lý phần vốn góp Công ty.
- 02/07** Mua lại toàn bộ 300 tỷ đồng trái phiếu phát hành ngày 02/07/2020.
- 07/07** Bổ nhiệm bà Cổ Thị Thanh Liên giữ chức vụ Phó ban Ban KTNB.
- 09/07** Mua lại toàn bộ 55 tỷ đồng trái phiếu phát hành ngày 09/07/2020.
- 09/07** Tham gia sự kiện "Virtual Emerging Vietnam 2021" do Công ty Chứng khoán TP.HCM (HSC) tổ chức.
- 12/08** Phối hợp với Công ty Chứng khoán SSI tổ chức hội nghị trực tuyến "Báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021 - 1H2021 Earning Call: PDR".
- 22/08** HĐQT thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp của Công ty để sở hữu dự án 3 mặt tiền đường Bạch Đằng - Trần Phú - Lê Hồng Phong, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.
- 23/08** Hoàn tất thủ tục M&A dự án 3 mặt tiền đường Bạch Đằng - Trần Phú - Lê Hồng Phong, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.
- 26/08** Phối hợp cùng Công ty CP Chứng khoán Bản Việt tổ chức hội nghị trực tuyến "Báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021 - 1H2021".
- 16/09** Hội thảo trực tuyến giới thiệu doanh nghiệp với các đại diện Ngân hàng OCBC - một trong những ngân hàng lớn nhất khu vực Đông Nam Á.
- 20/10** Được Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm (IDR) 'B', triển vọng ổn định.
- 15/11** Tham gia sự kiện Corporate Access gặp gỡ các quỹ đầu tư chuyên nghiệp khu vực Châu Á - Thái Bình Dương do Maybank Kim Eng tổ chức.
- 19/11** Hoàn tất phát hành 6.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.
- 29/11** Ký kết hợp tác tư vấn quản lý doanh nghiệp với KPMG.
- 03/12** Tham gia sự kiện Corporate Access "Vietnam Bouncing back from COVID" do HSC tổ chức.
- 23/12** Hoàn tất 3 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp (đợt 7, đợt 8, đợt 9) với tổng giá trị 925 tỷ đồng.
- 27/12** Làm việc trực tiếp với Phó chủ tịch Tập đoàn SAMTY - Nhật Bản, thảo luận hợp tác chiến lược trong năm 2022 giữa SAMTY và PDR.
- 28/12** Đạt giải Nhất hạng mục "BCTN tốt nhất năm 2021 - nhóm vốn hóa lớn" của cuộc bình chọn thường niên do HOSE, HSX và VIR tổ chức.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HOẠT ĐỘNG IR TRONG 2022

“MỖI NHÀ ĐẦU TƯ LÀ MỘT ĐỐI TÁC”

Trong năm 2022, PDR sẽ tiếp tục nâng cấp năng lực QTCT. Trong đó, các điều kiện về đối xử công bằng và bảo vệ quyền lợi của NĐT và cổ đông sẽ không ngừng được cải thiện.

Tương ứng với yêu cầu đó, công tác IR sẽ ngày càng được chuyên nghiệp hơn. Nhằm có định hướng cụ thể cho hoạt động IR, PDR xác định quan điểm Mỗi NĐT là một đối tác. Theo đó, PDR đặt quyền lợi của NĐT trên các quan niệm:

- NĐT là cổ đông có lợi ích gắn liền với sự phát triển và lợi nhuận của doanh nghiệp.
- NĐT có thể nắm vai trò cung cấp tín dụng (trái chủ) cho doanh nghiệp với chi phí vay thấp trên cơ sở mối quan hệ cộng sinh.
- NĐT có thể tham gia vào chuỗi cung ứng của doanh nghiệp trong vai trò nhà cung cấp sản phẩm (vật liệu xây dựng, nội thất, phân phối sản phẩm...) và/hoặc vai trò người tiêu dùng.

Để triển khai hiệu quả định hướng trên, bộ phận IR tập trung vào 3 nhóm hoạt động chính:

● Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong công bố thông tin

- Song ngữ là yêu cầu bắt buộc trong công bố thông tin.
- Đẩy nhanh tiến độ phát hành các ấn phẩm Bản tin NĐT (IR newsletter) theo quý và giảm thiểu độ trễ trong công bố các nghị quyết quan trọng đến NĐT.
- Hoàn toàn tuân thủ các yêu cầu về công bố thông tin được quy định trong Thông tư 96 cũng như các nghị định ban hành phát sinh.
- Triển khai có chọn lọc các tiêu chuẩn quốc tế về công bố thông tin như Báo cáo PTBV GRI, Thẻ điểm quản trị ASEAN...
- Liên tục cập nhật các tiêu chuẩn được sử dụng tại các tập đoàn hàng đầu quốc tế về công bố thông tin.

● Đa dạng hoá cấu trúc cổ đông

- Tạo điều kiện cho NĐT tổ chức nước ngoài tham gia nhằm mở rộng mối quan hệ chiến lược với các định chế tài chính quốc tế, thúc đẩy mức độ chuyên nghiệp hoá, quốc tế hóa các hoạt động của doanh nghiệp từ những mối hợp tác này.
- Nắm rõ cấu trúc sở hữu cũng như hồ sơ thông tin của tất cả NĐT để có chính sách và đối sách kịp thời trong mọi điều kiện khác nhau của môi trường kinh doanh.

● Định hướng hoạt động doanh nghiệp theo mô hình PTBV (ESG)

- Định hướng các phòng ban liên tục cung cấp dữ liệu hoạt động để có chính sách PTBV hợp lý.
- Truyền thông các chính sách của doanh nghiệp đến NĐT trong hoạt động phát triển kinh tế địa phương, bảo vệ môi trường và kiến tạo cộng đồng.
- Tuyên truyền vai trò của ESG như một mục tiêu mới của hệ thống tài chính quốc tế, là cơ sở đánh giá cho việc cung cấp các khoản vốn với chi phí ưu đãi.
- Theo đuổi các tiêu chuẩn thực hành của GRI để đưa vào hoạt động tuân thủ nhằm hệ thống hóa quy trình trên các tiêu chí PTBV cho doanh nghiệp.

QUẢN LÝ RỦI RO

Năng lực QLRR có vai trò rất quan trọng trong việc giúp PDR có được tư thế chủ động cao trên hành trình bứt phá cực mạnh như vừa qua. Trong quá trình phát triển, đặc biệt là phát triển nóng và yêu cầu phải đạt được sự bền vững song hành như PDR, doanh nghiệp luôn phải đối diện với rất nhiều kiểu rủi ro, từ rủi ro tất yếu đến rủi ro tiềm ẩn, ở nhiều mức độ khác nhau. Năng lực QLRR sẽ giúp doanh nghiệp giảm thiểu được sự bị động, phòng tránh được những hệ lụy nghiêm trọng, tiết kiệm được thời gian lẫn nguồn lực, bảo vệ tốt thành quả và thúc đẩy đà phát triển.

Do đó, cùng với yêu cầu đẩy mạnh tăng trưởng, PDR cũng luôn đầu tư để tăng cường năng lực QLRR. Hiện nay, Công ty triển khai QLRR thông qua việc thiết lập, vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ theo thông lệ tốt của quốc tế và phù hợp quy định pháp luật của Việt Nam.

Đồng thời, với quy mô kinh doanh hiện nay, chiến lược và quy trình QLRR của PDR được thiết kế trên cấp độ cao hơn, để áp dụng nhất quán cho PDR và các công ty có liên quan, đảm bảo sự vững mạnh cho cả Tập đoàn.

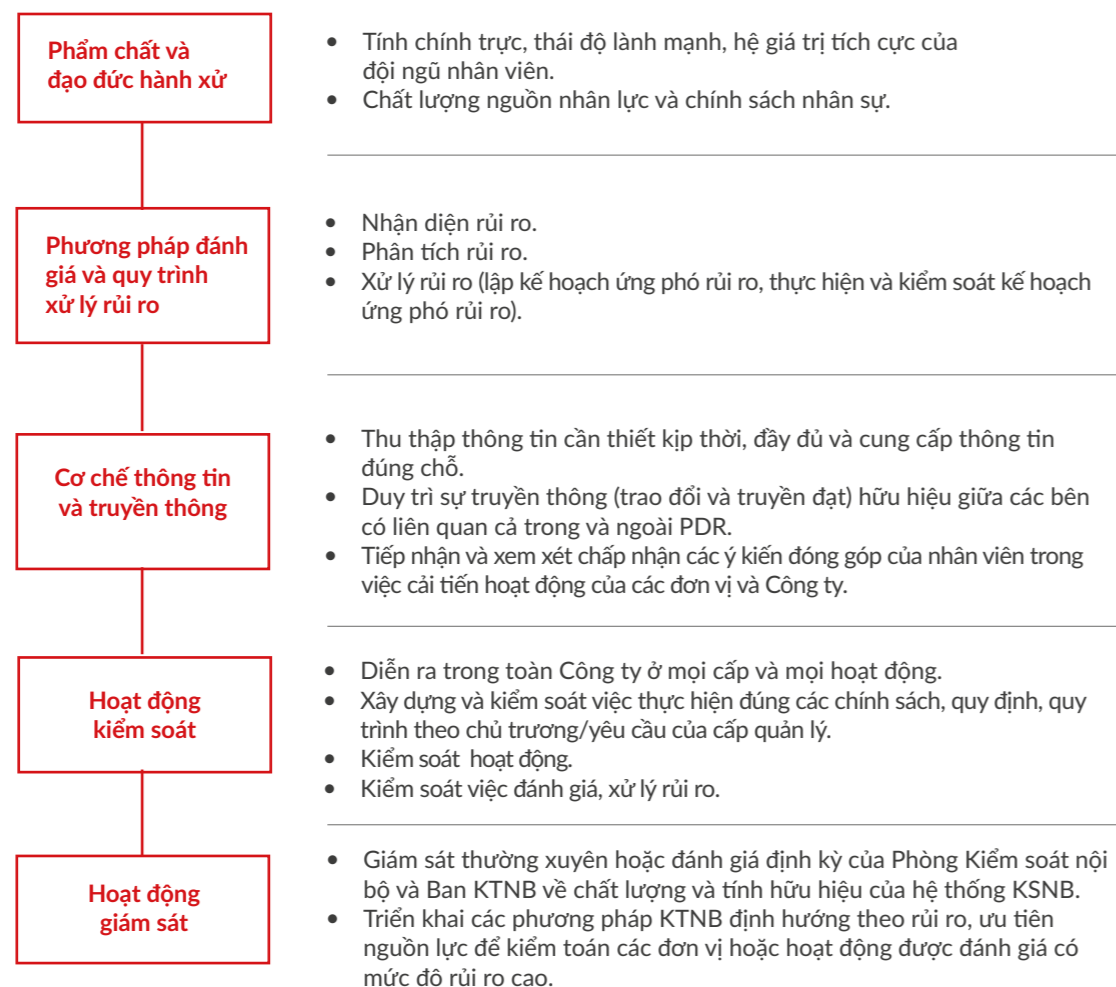
CƠ SỞ ĐỂ XÂY DỰNG CHIẾN LƯỢC QLRR TẠI PDR

- Nghiên cứu thấu đáo và cập nhật chặt chẽ về môi trường pháp lý dành cho doanh nghiệp.
- Theo dõi chi tiết để dự báo có tính chính xác cao diễn biến của môi trường kinh doanh.
- Áp dụng phù hợp các thông lệ và tiêu chuẩn quốc tế về QLRR.
- Hiểu rõ đặc điểm nội tại của doanh nghiệp trong từng giai đoạn phát triển.

QLRR THÔNG QUA HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ

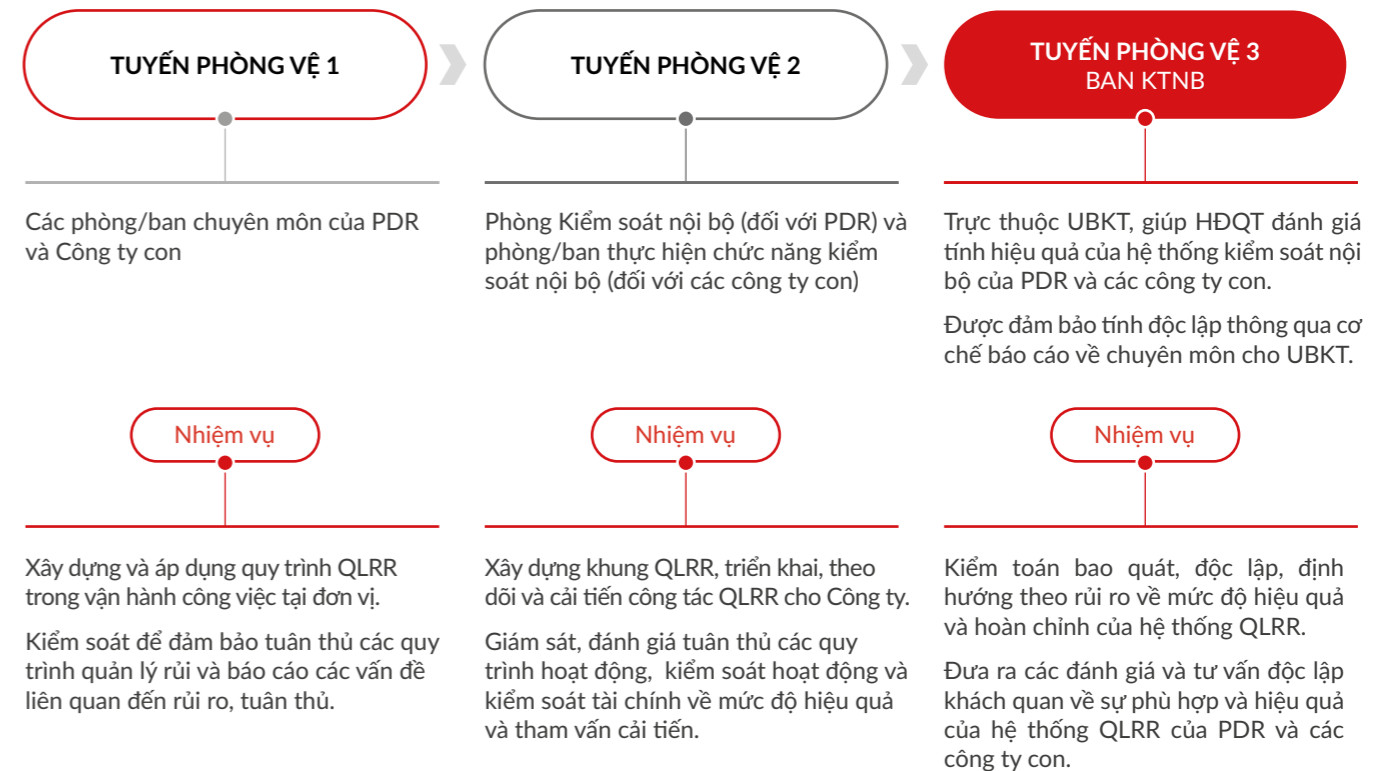
PDR xây dựng hệ thống KSNB theo nền tảng của mô hình COSO (Committee of Sponsoring Organizations) nhằm cung cấp một sự đảm bảo về tính đáng tin cậy của các BCTC, tính tuân thủ các quy định luật pháp và tính hiệu quả trong các hoạt động của Công ty.

Hệ thống KSNB của PDR được xây dựng và vận hành dựa trên các tiêu chí:

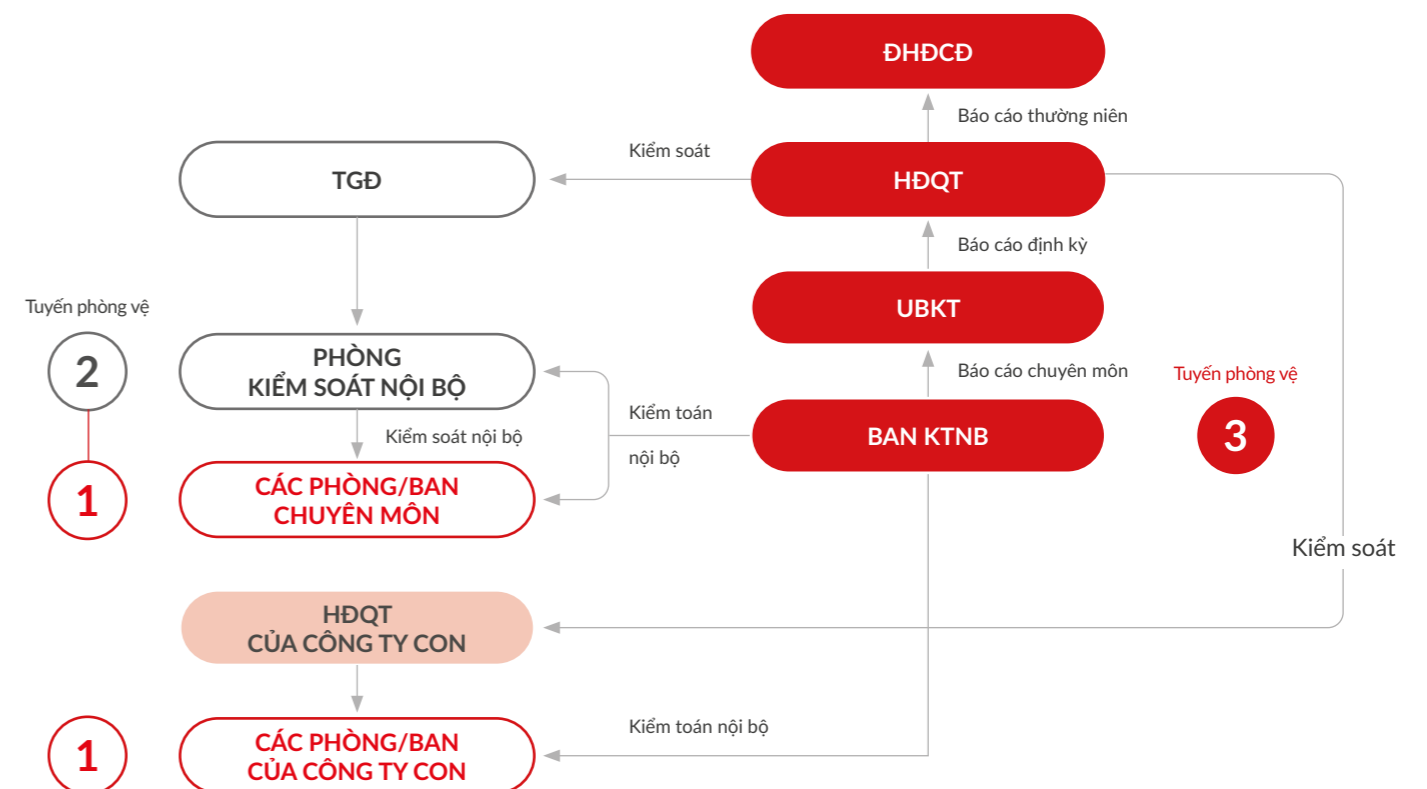


CẤU TRÚC TỔ CHỨC QLRR TẠI PDR VÀ PHAT DAT GROUP

PDR tổ chức QLRR theo mô hình 3 tuyến phòng vệ



CẤU TRÚC HỆ THỐNG QLRR CỦA PDR VÀ PHAT DAT GROUP

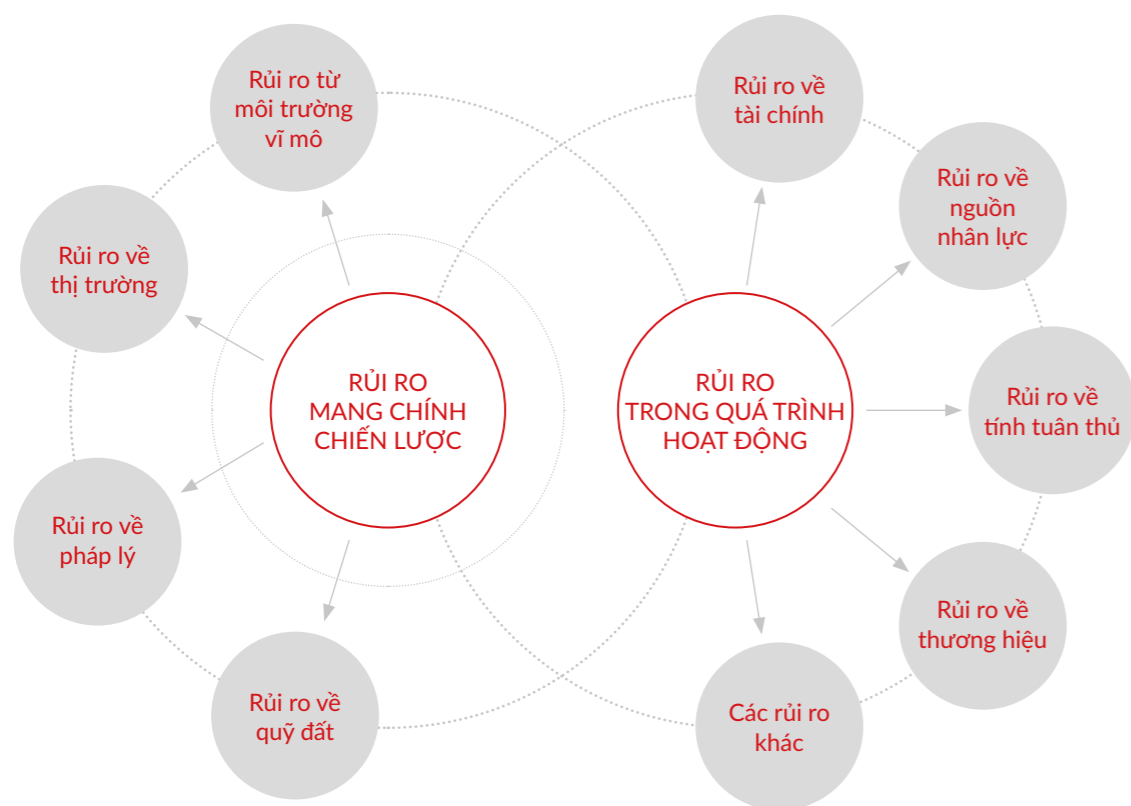


HOẠT ĐỘNG QLRR CHÍNH TRONG NĂM

- 1 PDR thành lập UBKT trực thuộc HĐQT và ban hành quy chế hoạt động của UBKT. Trách nhiệm chính của UBKT là giám sát, kiểm tra, đánh giá:
 - Tính hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty.
 - Kết quả hoạt động Công ty.
 - Tính tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.
- 2 Quyết định thành lập Ban KTNB trực thuộc UBKT và ban hành quy chế, quy trình và phương pháp KTNB.
- 3 Truyền thông đến tất cả cấp quản lý, nhân viên PDR và các công ty con về công tác QLRR, hệ thống kiểm soát nội bộ, KTNB theo thông lệ tốt của quốc tế, quy định của pháp luật và quy định của Công ty để mọi thành viên hiểu rõ và phối hợp thực hiện.
- 4 Thực hiện kiểm soát nội bộ và KTNB định hướng theo mức độ rủi ro đối với PDR và Công ty con (Công ty Sài Gòn – KL).

NHẬN DIỆN VÀ KIỂM SOÁT CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2021

Trên các đánh giá, phân tích và kinh nghiệm đã có trong thời gian qua, PDR phân các loại rủi ro mà Công ty có thể gặp phải thành 2 nhóm chính:



RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

Nhận diện rủi ro

Đại dịch Covid-19 diễn biến nghiêm trọng và phức tạp trên phạm vi rộng có thể sẽ dẫn đến những yêu cầu áp dụng giãn cách toàn xã hội. Từ đó, môi trường làm việc vốn có sẽ bị thay đổi và xáo trộn mạnh, khó duy trì được phương cách tổ chức và quản lý hoạt động kinh doanh như cũ.

Dưới tác động đó, giá vật tư có thể tăng cao, nguy cơ bị đứt gãy chuỗi cung ứng hoặc khan hiếm nguồn cung là rất rõ. Hệ quả dây chuyền sẽ là sự ngưng trệ tiến trình xây dựng dự án và các hoạt động khác của Công ty.

Biện pháp ứng phó

- Chuẩn bị chu đáo các phương án giãn cách tại nơi làm việc, bố trí làm việc tại nhà, hội họp trực tuyến, kiểm soát tuân thủ quy định 5K.
- Tạo mọi điều kiện cho nhân viên Công ty được chích ngừa đầy đủ.
- Quản lý chặt chẽ hơn sự an toàn của nhân viên và khuyến khích họ giữ an toàn cao độ.
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các biện pháp đề phòng, kiểm soát tối ưu.

RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG

Nhận diện rủi ro

Thị trường BĐS sẽ chịu tác động chung bởi Covid-19. Trong đó, mãi lực chắc chắn bị chậm lại do nguồn tiền đầu tư cho BĐS bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng. Thời gian và quy trình bán hàng sẽ bị thách thức nghiêm trọng.

Đồng thời, giá BĐS trên hầu hết phân khúc và thị trường đều giảm, có thể tác động đến giá bán sản phẩm của Công ty.

Như vậy, doanh thu - dòng tiền và hiệu quả kinh doanh đều có thể bị ảnh hưởng rất lớn.

Biện pháp ứng phó

- Bên cạnh duy trì phương pháp bán hàng qua đối tác chiến lược, cần chủ động xây dựng các kênh bán hàng mới để đa dạng hóa cơ hội tiếp cận thị trường, trực tiếp phân phối sản phẩm đến khách hàng cuối cùng. Từ đó, giúp tăng tốc độ bán hàng, khả năng kiểm soát đầu ra và thuận lợi hơn trong việc thu hồi dòng tiền về.
- Tập trung vào các sản phẩm tương thích cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng để tăng cơ hội được thị trường hấp thụ.

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Nhận diện rủi ro

Hoạt động của PDR chịu sự chi phối của nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Đầu tư, Chứng khoán, Kinh doanh BĐS, Xây dựng, Lao động, Thuế, Bảo hiểm xã hội...

Việc thay đổi và cập nhật liên tục của các văn bản pháp luật có thể dẫn đến rủi ro khi Công ty chưa cập nhật kịp thời để đảm bảo tuân thủ đúng.

Mặt khác, rủi ro liên quan đến pháp lý cũng có nguy cơ xảy ra cao trong quá trình hoạt động của Công ty.

Biện pháp ứng phó

- Tổ chức phòng pháp lý của Công ty với đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm, bố trí nhân sự để đáp ứng chuyên trách đối với tất cả các quy định của pháp luật mà PDR phải tuân thủ, đặt biệt về Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS...
- Ký hợp đồng tư vấn luật với công ty luật đáng tin cậy để thường xuyên được cập nhật các thay đổi về hệ thống luật pháp có liên quan và được đề xuất, kiến nghị, điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- Sẵn sàng mời các chuyên gia tư vấn về luật đến Công ty trực tiếp hỗ trợ nghiệp vụ khi cần thiết.
- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của phòng pháp lý của Công ty trong việc soát xét nội dung soạn lập hợp đồng, soát xét các rủi ro có thể phát sinh khi thực hiện hợp đồng.

RỦI RO VỀ QUỸ ĐẤT**Nhận diện rủi ro**

Quỹ đất ngày càng thu hẹp, nhất là quỹ đất có vị trí đẹp tại các địa phương giàu tiềm năng.

Rủi ro trong công tác đền bù, giải tỏa đất cho dự án dẫn tới kéo dài thời gian triển khai, làm phát sinh thêm chi phí, gây chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận.

Biện pháp ứng phó

- Theo dõi thị trường chặt chẽ, chuẩn bị nguồn tiền dồi dào để có thể mua thêm các dự án tốt khi gặp điều kiện thuận lợi cho việc này.
- Chủ động tìm kiếm các quỹ đất sạch, đặc địa thông qua hình thức mua lại, M&A, đấu giá, đấu thầu, thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị và các dự án BT.
- Phát huy tối đa năng lực phát triển dự án nhanh, ưu thế về hiểu biết pháp lý để hoàn tất thủ tục pháp lý nhanh và tiến hành triển khai dự án hiệu quả.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH**Nhận diện rủi ro**

Từ ảnh hưởng của thị trường chung, thị trường tài chính có thể xuất hiện nhiều diễn biến mới. Trong đó, có thể có nguy cơ bị đóng băng hoặc cạn kiệt của một số nguồn vốn truyền thống.

Các điều chỉnh của Ngân hàng Nhà nước cũng khiến tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn tại các ngân hàng để sử dụng cho vay trung hạn và dài hạn sẽ giảm dần. Các ngân hàng có thể thận trọng hơn trong đánh giá cho vay và giải ngân.

Dòng tiền từ kinh doanh có thể bị chậm hoặc gián đoạn do khó khăn từ phía đối tác hoặc mãi lực.

Biện pháp ứng phó

- Đa dạng hóa nguồn huy động vốn để có nhiều cơ hội tiếp cận và lựa chọn đối tác uy tín, có nguồn tài chính mạnh.
- Phát huy nguồn vốn tích lũy của Công ty để chủ động trong việc mua dự án với điều kiện tối ưu, triển khai dự án đúng tiến độ.
- Tăng tốc độ quay của dòng tiền bằng cách triển khai dự án với tốc độ cao, đưa sản phẩm ra thị trường ở thời điểm tốt nhất để thu về nguồn tiền sớm nhất.
- 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 NGUỒN NHÂN LỰC**Nhận diện rủi ro**

Tốc độ tăng trưởng quá nhanh của Công ty có thể dẫn đến nguy cơ nhân sự bị hụt hẫng khả năng đáp ứng.

Tuyển dụng người phù hợp về năng lực lẫn văn hóa luôn là thách thức lớn. Mức độ cạnh tranh trong thu hút và giữ người giỏi ngày càng cao.

Biện pháp ứng phó

- Tăng cường công tác đào tạo, có kế hoạch cụ thể và thực hiện bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực nội bộ phù hợp.
- Cải thiện môi trường về cơ chế làm việc và áp dụng chính sách đãi ngộ, lương, thưởng hấp dẫn, tạo cơ hội giữ chân nhân tài và thu hút nguồn nhân sự mới.

RỦI RO VỀ TUẦN THỦ**Nhận diện rủi ro**

Rủi ro về tuần thủ có thể xảy ra đến khi:

- Nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định, quy trình của Công ty, nhất là với số lượng nhân sự mới gia tăng lớn trong năm 2021.
- Nhân sự mới có thể chưa hiểu rõ quy định, quy trình của Công ty và chưa thích ứng với văn hóa của Công ty.
- Các quy định, quy trình của Công ty không còn phù hợp với sự thay đổi trong hoạt động thực tế của Công ty và sự thay đổi về cơ cấu tổ chức của Công ty.

Biện pháp ứng phó

- Sửa đổi, cải tiến và ban hành các quy định, quy trình hoạt động phù hợp với những thay đổi theo yêu cầu thực tế của PDR.
- Truyền thông và đào tạo quy tắc ứng xử “Chuẩn mực người Phát Đạt” cho toàn thể từ nhân viên đến các cấp lãnh đạo cùng hiểu rõ để áp dụng đúng.
- Kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ các bộ phận và tập trung hơn vào bộ phận hoặc hoạt động có mức độ rủi ro cao.

RỦI RO VỀ THƯƠNG HIỆU**Nhận diện rủi ro**

Môi trường truyền thông và giao tiếp hiện nay có thể gây tổn thương, khủng hoảng uy tín cho bất kỳ doanh nghiệp nào. Doanh nghiệp BĐS và niêm yết như PDR càng dễ dàng trở thành đối tượng bị tấn công về truyền thông cho nhiều mục đích khác nhau.

Biện pháp ứng phó

- Tăng cường các công cụ theo dõi thị trường, lắng nghe công luận sát sao và nhạy bén trong việc nhận diện các tín hiệu khủng hoảng hoặc bị tấn công để có giải pháp ứng phó nhanh nhất.
- Chú trọng năng lực ứng phó với khủng hoảng truyền thông và luôn sẵn sàng nhân sự chuyên nghiệp cho việc này.
- Thực hiện hoạt động truyền thông - tiếp thị chuyên nghiệp là cách bảo vệ thương hiệu và giảm thiểu nguy cơ khủng hoảng thương hiệu tốt nhất.

RỦI RO DO CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG**Nhận diện rủi ro**

Rủi ro do các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, 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, thiệt hại rất lớn về vật chất và khó ngăn chặn được.

Biện pháp ứng phó

- Luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ của Nhà nước trên toàn hệ thống của Công ty, từ trụ sở chính đến các văn phòng trực thuộc và các công trường.
- Mua bảo hiểm chống rủi ro cháy nổ cho tất cả tài sản bao gồm nhà ở và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng...).

ĐỊNH HƯỚNG CHO HOẠT ĐỘNG QLRR NĂM 2022

Ngoài việc tiếp tục nâng cao năng lực vận hành và hiệu quả của hệ thống QLRR theo mô hình 3 tuyến phòng vệ, tiếp tục thực hiện các biện pháp kiểm soát rủi ro trọng yếu đã được nhận diện trong năm 2021, năm 2022, PDR đặc biệt quan tâm đến việc kiểm soát rủi ro trong CNTT.

RỦI RO TRONG CNTT

Nhận diện rủi ro

PDR đang đẩy mạnh quá trình chuyển đổi số, cụ thể là đang triển khai hệ thống Quản trị doanh nghiệp (ERP) SAP, hệ thống phần mềm quản lý tài liệu (DMS, Chữ ký số ...) đồng thời với việc đầu tư hệ thống phần cứng tương ứng. Hệ thống CNTT sau khi được thiết lập thành công sẽ hỗ trợ rất nhiều cho hoạt động QLRR Công ty. Tuy nhiên, các rủi ro liên quan đến việc sử dụng, vận hành CNTT cũng có thể xảy ra, bao gồm:

Rủi ro về bảo mật: Nguy cơ truy cập trái phép, thay đổi thông tin, đánh cắp dữ liệu.

Rủi ro về tính sẵn sàng: Nguy cơ không truy cập được dữ liệu hay gián đoạn các chương trình.

Rủi ro về hiệu năng: Nguy cơ chậm trễ trong quá trình truy cập dữ liệu hay vận hành các chương trình ứng dụng.

Rủi ro về sự không linh hoạt của hệ thống CNTT: Nguy cơ không thực hiện được hoặc thực hiện quá chậm các yêu cầu thay đổi của hoạt động Công ty.

Rủi ro từ người sử dụng và nhân sự phòng CNTT: Có thể xảy ra trường hợp cố tình hoặc vô ý gây cản trở, hủy hoại hoặc cung cấp thông tin không đầy đủ, chính xác, kịp thời... Nhiều nhân sự có thể không thích ứng kịp với quy trình, hệ thống và tốc độ xử lý công việc sau khi được chuyển đổi số. Mặt khác, có thể bị mất nhân sự quản lý hệ thống CNTT gây nguy cơ mất khả năng làm chủ hoặc kiểm soát hệ thống.

Biện pháp ứng phó

1. Ứng phó rủi ro về bảo mật

- 1.1 Sử dụng phần mềm có bản quyền.
- 1.2 Tăng cường tường lửa trên cả phần cứng + phần mềm để kiểm soát và phân quyền truy cập hệ thống cả trong/ngoài.
- 1.3 Luôn sao lưu dữ liệu ra thiết bị lưu trữ bên ngoài và bảo vệ dữ liệu đã được sao lưu thành nhiều tầng/lớp khác nhau.

2. Ứng phó rủi ro về tính sẵn sàng

- 2.1 Luôn có hệ thống chạy song song bao gồm cả phần cứng và phần mềm theo cơ chế tự động đồng bộ dữ liệu hoặc/và chương trình ứng dụng.
- 2.2 Giảm thiểu tỉ lệ thời gian chờ của hệ thống xuống dưới 1%/năm trừ trường hợp bất khả kháng như thiên tai, dịch họa hoặc mất điện.

3. Ứng phó rủi ro về hiệu năng

- 3.1 Ứng dụng theo dõi, giám sát, cảnh báo về nguồn lực hệ thống cả về khả năng cung cấp đáp ứng vận hành và không gian lưu trữ.
- 3.2 Tối ưu các quy trình, chương trình, dữ liệu nhằm hạn chế tối đa thời gian chờ của các tiến trình, tránh ảnh hưởng gây "đột quỵ" hệ thống máy chủ và nghẽn mạng bởi các gói tin.

4. Ứng phó sự không linh hoạt của hệ thống CNTT

- 4.1 Thiết kế hệ thống hỗ trợ vận hành theo tiêu chí "động", "mềm dẻo" để nhanh chóng thay đổi trong cấu hình nhằm đáp ứng thực tiễn vận hành của Công ty, cụ thể là các quy trình phê duyệt, cơ cấu tổ chức/điều hành.
- 4.2 Tăng khả năng linh hoạt trong tổ chức cơ sở dữ liệu, báo cáo để dễ dàng đáp ứng sự thay đổi hoạt động của Công ty.

5. Hạn chế lỗi từ người sử dụng qua các cơ chế kiểm soát, cụ thể như: Quy trình, quy định, phân quyền, kiểm tra dữ liệu nhập vào, kiểm tra thông tin gửi ra, kiểm soát truy cập tài nguyên dữ liệu/mạng/máy tính...

6. Nhân sự CNTT phải liên tục cập nhật các kiến thức, ứng dụng, công cụ, dụng cụ, xu hướng, nền tảng, công nghệ... nhằm sẵn sàng đối mặt và đáp ứng tốt các yêu cầu hỗ trợ trong quản trị và vận hành hệ thống CNTT, đồng thời, có cơ chế luân phiên và dự phòng nhân sự CNTT nhằm hạn chế tối đa rủi ro xuất phát trong nội bộ phòng CNTT.

TUÂN THỦ PHÁP CHẾ



Với tư cách là một doanh nghiệp đã được niêm yết, PDR tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán...

Tiêu biểu như:

- Đối với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: tuân thủ các quy định liên quan đến hoạt động của công ty CP như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ,...
- Đối với Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13: tuân thủ các quy định về hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, các điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh và thực hiện bảo lãnh trong bán nhà hình thành trong tương lai,...
- Đối với Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, Thông tư số 96/2020/TT-BTC: tuân thủ các quy định về công bố đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định đối với công ty đại chúng.
- Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu của thông tư số 116/2020/TT-BTC.

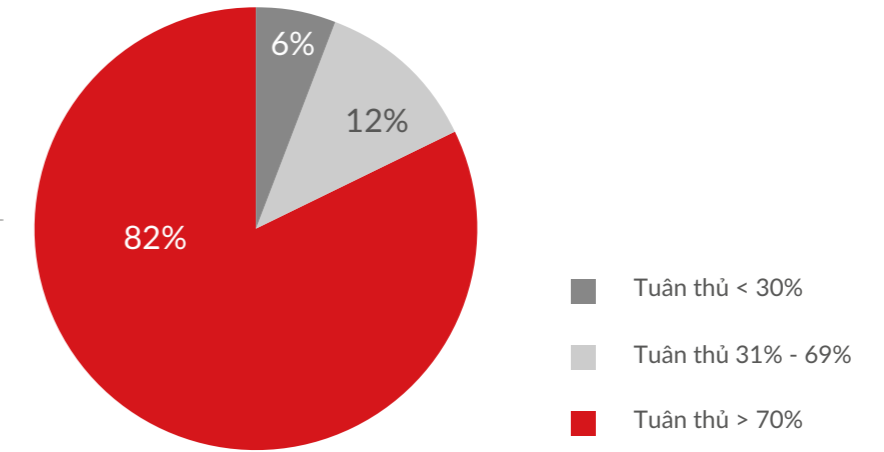
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY DỰA TRÊN THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN LÀ MỘT SÁNG KIẾN CỦA DIỄN ĐÀN THỊ TRƯỜNG VỐN ASEAN (ACMF) VỚI SỰ HỖ TRỢ VÀ HỢP TÁC CỦA NGÂN HÀNG PHÁT TRIỂN CHÂU Á (ADB).

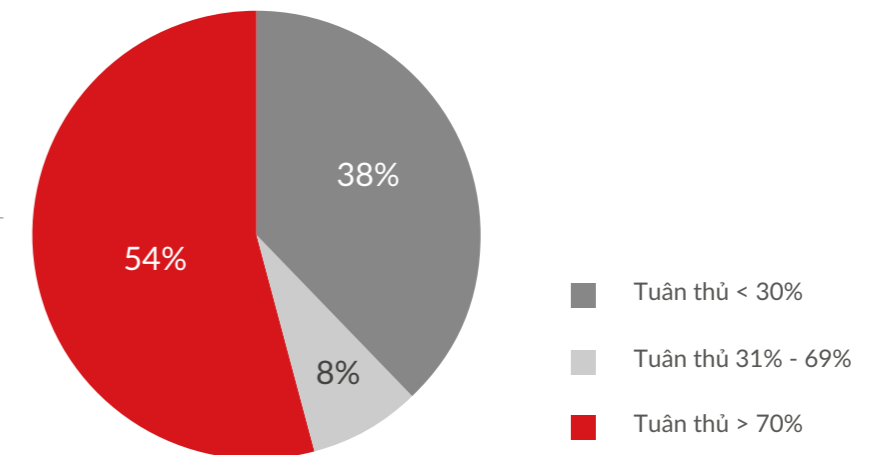
PDR áp dụng bộ thẻ điểm này làm tiêu chuẩn đánh giá hoạt động QTCT từ năm 2019 và tiếp tục được áp dụng xuyên suốt đến nay. PDR xem đây là một cơ sở tin cậy để giúp hiểu rõ chất lượng QTCT hiện tại và định hướng cải thiện hoạt động này trong tương lai. Đây cũng là một sự tham gia của Công ty vào nỗ lực xây dựng cộng đồng kinh tế chung ASEAN.



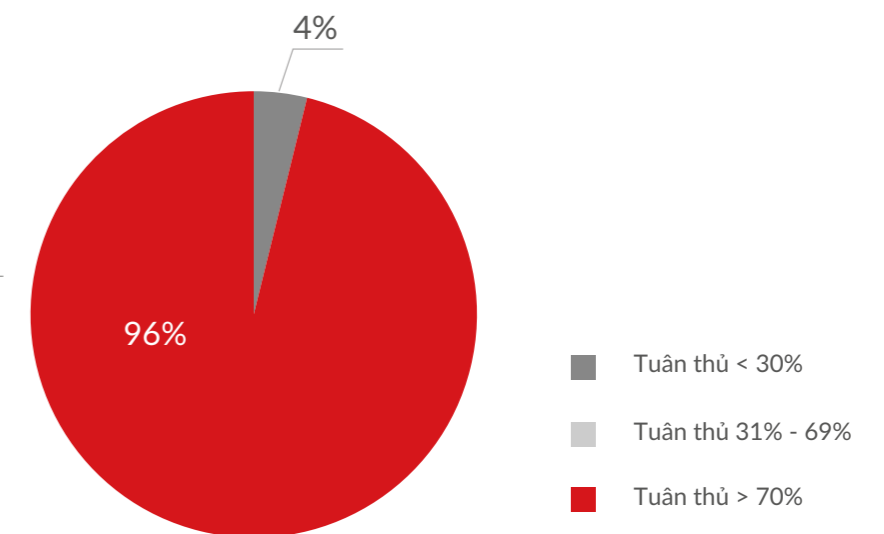
CÂU HỎI CẤP 1



THẺ ĐIỂM THƯỜNG



THẺ ĐIỂM PHẠT



Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
C.2	Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm.			
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay BCTN để các bên có quyền lợi liên quan (vd: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	■	■	BCTN 2021 và các văn bản lưu hành.
C.3	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng.			
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
C.4	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.			
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được đề cập trên trang web công ty hoặc báo cáo thường	■	■	Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt".
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	■	■	Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt".
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH				
D.1	Cấu trúc sở hữu minh bạch			
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của ban TGD?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)?	■	■	BCTN và BCTC định kỳ.
D.2	Chất lượng của BCTN			
<i>BCTN của công ty có công bố những nội dung sau:</i>				
D.2.1	Mục tiêu của công ty	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020 và các văn bản lưu hành.
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020 và Bản tin NĐT định kỳ.
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020 và Bản tin NĐT định kỳ.
D.2.4	Chính sách cổ tức	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020 và Bản tin NĐT định kỳ.
D.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT.	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
<i>Tuyên bố Khẳng định về Quản trị Công ty</i>				
D.2.8	BCTN có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
D.3.	Công bố Giao dịch bên liên quan (GDBLQ)			
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	■	■	Điều lệ Công ty.
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.4	Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty			
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người người nội bộ của công ty thực hiện?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.5	Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán			
<i>Trường hợp công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán</i>				

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
D.5.1	Phi kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố công khai?	■	■	Công ty có công bố thông tin về ký kết hợp đồng với Công ty kiểm toán nhưng chưa công bố mức phí.
D.5.2	Phi dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	■	■	Không có phí dịch vụ phi kiểm toán.
D.6	Phương tiện truyền thông			
<i>Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông sau đây?</i>				
D.6.1	Báo cáo quý	■	■	Website, HOSE và UBCK.
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty	■	■	Các thông tin cung cấp cổ đông được cung cấp đầy đủ, bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh trong cùng ngày tại mục hạng mục cổ đông trên website phatdat.com.vn.
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	■	■	Analyst Meeting định kỳ.
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	■	■	Công ty thường xuyên có các bài viết cập nhật tình hình kinh doanh, quảng bá hình ảnh trên các phương tiện truyền thông, hội thảo...
D.7	Nộp/công bố BCTN/BCTC đúng hạn			
D.7.1	BCTC năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT.
D.7.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của BCTC năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định?	■	■	PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và BCTN.
D.8	Trang thông tin điện tử của công ty			
<i>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</i>				
D.8.1	BCTC (quý gần nhất)	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên website và BCTN.
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	■	■	PDR cung cấp tài liệu đầy đủ và cập nhật thường xuyên hàng tháng, quý.
D.8.3	BCTN có thể được tải về	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên website và BCTN.
D.8.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên website, BC quản trị 6 tháng, 1 năm và BCTN.
D.8.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc họp ĐHCĐ bất thường	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên website, BC quản trị 6 tháng, 1 năm và BCTN.
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về	■	■	Điều lệ của PDR đăng đầy đủ trên website và gửi HSX, UBCK.
D.9	Quan hệ NĐT			
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: Số điện thoại, fax và email) của nhân viên/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ NĐT?	■	■	Website công ty và thông tin liên hệ Bộ phận Quan hệ NĐT và Cổ đông trên BCTN và bản tin IR hàng quý.
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT				
E.1	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT			
<i>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế QTCT được xác định rõ ràng</i>				
E.1.1	Công ty có công bố qui chế QTCT / điều lệ hoạt động của HĐQT?	■	■	Website và BC quản trị định kỳ.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?	■	■	Website và BC quản trị định kỳ.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	■	■	Website và BC quản trị định kỳ.
<i>Tâm nhìn/sứ mệnh của công ty</i>				
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	■	■	Website và BCTN.
E.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm?	■	■	PDR định kỳ rà soát tầm nhìn và sứ mệnh/ chiến lược công ty và được trình bày rõ trên BCTN.
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty?	■	■	Thành viên HĐQT chỉ đạo việc xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ; bất thường (nếu có).
E.2	Cơ cấu HĐQT			
<i>Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử</i>				
E.2.1	Chi tiết của Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai?	■	■	Bộ Quy tắc ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt.
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	■	■	Bộ Quy tắc ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt.
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử?	■	■	Chưa CBTT cách thực hiện và giám sát.
<i>Thành phần và cơ cấu của HĐQT.</i>				
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?	■	■	
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm1 đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Điều lệ Công ty.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?	■	■	Quy chế QTCT.
E.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?	■	■	PDR không có Thành viên HĐQT điều hành phục vụ hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài PDR.
Tiểu ban nhân sự				
E.2.8	Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.9	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
Tiểu ban Thủ lao/ Lương thưởng				
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thủ lao không?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.14	Tiểu ban Thủ lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thủ lao có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thủ lao?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thủ lao có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Thủ lao có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	Tiểu ban do 1 TV HĐQT kiểm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
Tiểu ban Kiểm toán				
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?	■	■	
E.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập?	■	■	Ông Đoàn Viết Đại Từ, thành viên HĐQT không điều hành chưa là thành viên của UBKT.
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Ông Trần Trọng Gia Vinh, thành viên độc lập HĐQT là trưởng ban UBKT.
E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?	■	■	Bắt đầu 01/01/2021, PDR đã thành lập UBKT thay thế cho Ban KTNB và cơ cấu thành phần theo đúng quy định của pháp luật.
E.2.22	Tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập của Tiểu ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?	■	■	Các thành viên của UBKT đều có kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán.
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm ?	■	■	PDR trình bày chi tiết vấn đề này trong BCTN.
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	■	■	
E.3 Quy trình HĐQT				
Họp và tham dự họp HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu một lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành?	■	■	PDR chưa thực hiện theo tiêu chí này.
Tiếp cận thông tin				
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?	■	■	PDR tuân thủ tốt theo tiêu chí này.
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	■	■	PDR có 02 người phụ trách QTCT thay thế thư ký HĐQT hỗ trợ tốt HĐQT thực hiện trách nhiệm.
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên?	■	■	PDR có 02 người phụ trách QTCT, trong đó, 01 người phụ trách QTCT là luật sư, được đào tạo chính quy về pháp lý và thực hành công tác người phụ trách QTCT.
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT				
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ điểm QTCT ASEAN vào năm 2011.	■	■	Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần.
Các vấn đề thủ lao				

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thủ lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.13	Cơ cấu thủ lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thủ lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để giảm mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại (Clawback provision, deferred bonus)?	■	■	PDR giám sát việc thực hiện và tuân thủ "Bộ Quy tắc Ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt". Tuy nhiên, PDR chưa công bố rộng rãi cách thực hiện và giám sát.
Kiểm toán Nội bộ				
E.3.16	Công ty có bộ phận KTNB riêng biệt?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.17	Trưởng bộ phận KTNB có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua?	■	■	PDR không phát sinh vấn đề này do bãi nhiệm BKS để thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT.
Giám sát rủi ro				
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.20	BCTN/Báo cáo quản trị công ty có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống QLRR?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.3.22	BCTN/Báo cáo quản trị công ty có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR của công ty?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2020.
E.4 Nhân sự trong HĐQT				
Chủ tịch HĐQT				
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD?	■	■	PDR đã tách bạch vị trí Chủ tịch HĐQT và TGD.
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Thành viên HĐQT độc lập của PDR không phải là Chủ tịch.
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên Tổng Giám đốc/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước?	■	■	Quyết định 04/2020/QĐ-HĐQT Việc thôi giữ chức TGD của ông Nguyễn Văn Đạt.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?	■	■	Quy chế QTCT.
Trưởng thành viên HĐQT độc lập				
E.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập (Lead independent director) và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	■	■	PDR sẽ xem xét vấn đề này trong các năm tiếp theo.
Kỹ năng và năng lực				
E.4.6	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động?	■	■	Thành viên HĐQT không điều hành có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực BDS.
E.5 Hiệu quả HĐQT				
Phát triển thành viên HĐQT				
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	■	■	Các chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới chưa rõ nét. Công ty sẽ tiếp tục cải thiện trong các năm tiếp theo.
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	■	■	PDR đáp ứng đầy đủ tiêu chí.
Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban điều hành				
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	■	■	PDR xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm ban tổng giám đốc mới.
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	■	■	PDR trình bày chi tiết trên BCTN phần Báo cáo đánh giá của HĐQT.
Đánh giá HĐQT				
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và được báo cáo nội bộ. PDR sẽ xem xét đăng tải báo cáo ra công chúng trong tương lai.
Đánh giá thành viên HĐQT				
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các thành viên HĐQT. Tuy nhiên, Công ty chưa công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí đánh giá.
Đánh giá tiểu ban				
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR chưa thành lập đầy đủ các tiểu ban trực thuộc HĐQT theo tiêu chí của thẻ điểm ASEAN. PDR sẽ nghiên cứu triển khai trong những năm tiếp theo.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
CÂU HỎI CẤP 2				
CÂU HỎI THƯỜNG				
(B)A. Quyền của cổ đông				
(B)A.1	Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong ĐHĐCĐ được thông báo trong các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong ĐHĐCĐ.			
(B)A.1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại cuộc họp ĐHĐCĐ?	■	■	Điều lệ và quy chế nội bộ về QTCT có hình thức biểu quyết từ xa. PDR đã thực hiện trong cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2020.
(B)B. Đối xử công bằng với cổ đông				
(B)B.1	Thông báo ĐHĐCĐ			
(B)B.1.1	Công ty có ra thông báo về cuộc họp ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	■	■	PDR đã thực hiện tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
(B)C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan				
(B)C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng			
(B)C.1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về PTBV (nghĩa là GRI), báo cáo tích hợp, SASB) không?	■	■	BCTN 2020 tham chiếu tiêu chuẩn GRI.
(B)D. Công bố thông tin và minh bạch				
(B)D.1	Chất lượng BCTN			
(B)D.1.1	BCTC hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	■	■	BCTC hàng năm được kiểm toán công bố trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký BCTC theo quy định TT155/2015/TT-BCTC.
(B)D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGD?	■	■	PDR trình bày chi tiết trong BCTN.
(B)E. Trách nhiệm của HĐQT				
(B)E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT			
(B)E.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên độc lập HĐQT là nữ?	■	■	Phó Chủ tịch HĐQT của PDR là nữ, hiện các thành viên độc lập HĐQT là nam.
(B)E.1.2	Công ty có công bố chính sách và các mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được?	■	■	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này.
(B)E.2	Cấu trúc HĐQT			
(B)E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm toàn bộ thành viên độc lập HĐQT?	■	■	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.
(B)E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng các thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty?	■	■	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.
(B)E.3	Bổ nhiệm và tái cử HĐQT			
(B)E.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài (như cơ sở dữ liệu thành viên HĐQT do các thành viên HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho thành viên HĐQT?	■	■	PDR thực hiện tốt tiêu chí này.
(B)E.4	Cơ cấu & thành phần HĐQT			
(B)E.4.1	Công ty có số thành viên độc lập HĐQT không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với chủ tịch là thành viên độc lập?	■	■	PDR có số thành viên độc lập HĐQT và không điều hành chiếm 50% số TV HĐQT. Tuy nhiên, chủ tịch chưa phải là thành viên độc lập HĐQT.
(B)E.5	QLRR			
(B)E.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm họa, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT?	■	■	Nội quy Công ty.
(B)E.6	Hiệu quả hoạt động của HĐQT			
(B)E.6.1	Công ty có Tiểu ban QLRR riêng biệt?	■	■	PDR đã có UBKT và ban KTNB trực thuộc UBKT với việc xây dựng chính sách QLRR là một trong những nhiệm vụ trọng tâm.
CÂU HỎI PHẠT				
(P)A. Quyền của cổ đông				
(P)A.1	Quyền cơ bản của cổ đông			
(P)A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?	■	■	Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về QTCT có quy định rõ ràng về việc đối xử công bằng với việc mua lại CP đối với tất cả cổ đông.
(P)A.2	Cổ đông, bao gồm cả cổ đông tổ chức, phải được trao đổi với nhau về các vấn đề liên quan tới quyền cơ bản của cổ đông như nêu trong bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty này, trừ trường hợp ngoại lệ nhằm ngăn ngừa lạm dụng.			
(P)A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ rào cản nào.
(P)A.3	Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong ĐHĐCĐ và được thông báo về các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong ĐHĐCĐ.			
(P)A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước chương trình nghị sự vào thông báo cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên /ĐHĐCĐ bất thường?	■	■	PDR luôn thông báo trước cho CD các nội dung bổ sung trong chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên /ĐHĐCĐ bất thường.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2020	2021	
(P)A.3.2	Chủ tịch HĐQT, chủ tịch tiêu ban kiểm toán và tổng giám đốc/giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	■	■	PDR thực hiện tốt điều này
(P)A.4	Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.			
<i>Công ty không công bố sự tồn tại của:</i>				
(P)A.4.1	Thỏa thuận cổ đông?	■	■	Tại PDR không tồn tại thỏa thuận này
(P)A.4.2	Giới hạn biểu quyết?	■	■	PDR quy định cụ thể trong chương trình - thể lệ/quy chế biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên
(P)A.4.3	Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết?	■	■	Tại PDR không tồn tại loại quyền biểu quyết này
(P)A.5	Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.			
(P)A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	■	■	PDR không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo
(P)B. Đối xử công bằng với cổ đông				
(P)B.1	Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.			
(P)B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến thành viên HĐQT, ban điều hành và nhân viên công ty trong ba năm qua?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)B.2	Bảo vệ cổ đông thiểu số trước hành vi lạm dụng			
(P)B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?			PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm không tuân thủ luật pháp.
(P)B.2.2	Có bất kỳ giao dịch bên liên quan nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là công ty con?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào.
(P)C. Vai trò của Các bên có quyền lợi liên quan				
(P)C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.			
(P)C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)C.2	D. Khi các bên có quyền lợi liên quan tham gia vào quá trình quản trị công ty, họ phải được tiếp cận với thông tin phù hợp, đầy đủ và đáng tin cậy một cách kịp thời và thường xuyên.			
(P)C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vi đã không công bố thông tin trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ quy định về công bố thông tin theo thông tư 155, luật Doanh nghiệp năm và không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)D. Công bố thông tin và minh bạch				
(P)D.1	Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến BCTC			
(P)D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được đơn vị kiểm toán Ernst & Young đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần"
(P)D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được đơn vị kiểm toán Ernst & Young đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần"
(P)D.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được đơn vị kiểm toán Ernst & Young đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần"
(P)D.1.4	Công ty có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ và không sửa đổi BCTC
(P)E. Trách nhiệm của HĐQT				
(P)E.1	Tuân thủ quy định, quy tắc và luật hiện hành về niêm yết			
(P)E.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về công bố thông tin?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)E.1.2	Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.2	Cấu trúc HĐQT			
(P)E.2.1	Công ty có thành viên độc lập HĐQT nào đã phục vụ hơn 9 năm hay hai nhiệm kỳ 5 năm (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách?	■	■	PDR không có thành viên độc lập HĐQT nào và đáp ứng tốt chỉ tiêu này.
(P)E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên độc lập HĐQT?	■	■	PDR xác định rõ thành viên độc lập HĐQT theo quy định và đáp ứng tốt chỉ tiêu này.
(P)E.2.3	Công ty có bất kỳ thành viên độc lập HĐQT nào giữ vai trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các công ty đại chúng?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.3	Kiểm toán Độc lập			
(P)E.3.1	(Trong hai năm trước) Có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.4	Thành phần và cơ cấu HĐQT			
(P)E.4.1	Chủ tịch HĐQT có phải là TGD của công ty trong 3 năm qua không?	■	■	PDR đã tách bạch hai vị trí Chủ tịch và TGD ngày tháng 04.2020
(P)E.4.2	Các thành viên độc lập và không điều hành có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.



PDR HƯỚNG TỚI 2022
NỘI LỰC MỚI
TẦM VÓC MỚI

XÂY DỰNG MỘT CÔNG TY CHỦ ĐỘNG



PDR đã đạt được trạng thái chủ động cao để tự tách mình khỏi vòng xoáy của khủng hoảng kinh tế - xã hội do tác động của Covid-19 suốt hai năm qua. Sự chủ động cũng giúp PDR vượt lên trước với tốc độ cao như mong muốn.

Hiện nay, năng lực lãnh đạo, tầm nhìn chiến lược và sức mạnh tài chính là ba yếu tố chính yếu tạo nên sự chủ động đó. PDR cần đạt đến sự toàn diện và cân bằng hơn, để thực sự trở thành một proactive company (công ty chủ động), vượt hoàn toàn khỏi những đặc điểm của một reactive company (công ty thích nghi và ứng phó).

Một proactive company sẽ dẫn dắt thị trường bằng những sản phẩm - hoạt động có giá trị mới và tính tiên phong, thay vì chỉ ở mức đáp ứng nhu cầu mà khách hàng đã gọi tên hay nhìn thấy.

Diễn biến của môi trường kinh doanh từ cuối 2021 đến nay - gần hết quý 1/2022 - cho thấy thị trường đang phục hồi nhanh. Theo dự báo, hầu hết nhu cầu của thị trường có liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh của PDR và các công ty của Phat Dat Group sẽ sớm sôi động trở lại.

Đây là cơ hội tốt để cả Tập đoàn tiếp tục bứt phá như kế hoạch. Trong đó, PDR sẽ phải đạt đến một mức độ mới về tốc độ tăng trưởng, chất lượng tăng trưởng, sức mạnh nội lực, vị thế thị trường, uy tín trong khách hàng và công chúng...

Các chỉ tiêu tăng trưởng được đặt ra cho PDR trong 2022 gần như chắc chắn sẽ đạt được vì đã có đà rất mạnh và nhiều phần đã được thực hiện trong 2021. Phần còn lại là thúc đẩy, quản lý, kiểm soát thật tốt để tất cả điều kiện sẵn có đó đạt đến kết quả cuối cùng.

Vì vậy, đối với PDR, 2022 sẽ là năm cần đặt nhiệm vụ tái cấu trúc lên mức độ ưu tiên. Quyết tâm tái cấu trúc, hoàn thiện hệ thống, kiện toàn nguồn nhân lực và tạo sinh khí mới trong văn hóa doanh nghiệp để xây dựng bộ phận chắc chắn hơn cho những cuộc nhảy vọt mạnh mẽ hơn trong tương lai. PDR đã nhận thức rõ yêu cầu về đổi mới và những gì cần phải có để kế hoạch 5 năm hay tầm nhìn 10 năm thành hiện thực.

Hiện nay, khi soi chiếu và phân tích, PDR đã có được phần lớn phẩm chất, ưu thế và đặc điểm của một proactive company. Công ty chỉ cần những nỗ lực mới, phát triển nguồn lực trên những tiêu chuẩn chuyên nghiệp, không đợi đến khi thị trường gây áp lực mới thay đổi... thì sẽ thực sự đạt được sự chủ động hoàn toàn và tính bền vững cao hơn.

Một số nhiệm vụ cụ thể trong năm 2022:

- Đảm bảo đạt tất cả chỉ tiêu kinh doanh - tài chính, đặc biệt là chỉ tiêu LNTT 3.635 tỷ đồng.
- Hoàn tất chương trình chuyển đổi số với kết quả tối ưu, vận hành hệ thống ERP thông suốt.
- Tiến hành tái cấu trúc hiệu quả, nâng cấp rõ nét chất lượng nguồn nhân lực, cải thiện mạnh mẽ hệ thống quản lý - vận hành.
- Tạo một sinh khí mới trong văn hóa doanh nghiệp, bổ sung các tiêu chí mới về năng lực và phẩm chất cho Người Phát Đạt.
- Cùng cố vị thế trong nhóm dẫn đầu ngành BĐS và giữ vững sự hiện diện trên các bảng đánh giá, xếp hạng dành cho nhóm doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam.
- Thực hiện việc gia tăng các tiêu chuẩn về môi trường vào các dự án đang và sẽ được triển khai.
- Xây dựng các tiêu chuẩn về giá trị văn hóa, thẩm mỹ, nhân văn để áp dụng vào các dự án mới.
- Mở rộng khả năng đóng góp cho cộng đồng - xã hội thông qua một chiến lược CSR có chiều sâu và giá trị thiết thực.

NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Cốt lõi của chủ động chính là không đợi áp lực hoặc thất bại mới thay đổi. Biểu hiện cụ thể của chủ động chính là khả năng đáp ứng vượt yêu cầu, năng lực khởi xướng cái mới và ở vị trí dẫn dắt thay vì vị trí bám đuôi.

Kỷ nguyên mới của PDR đang đòi hỏi tầm vóc mới của đội ngũ nhân sự. Không chỉ mới về kỹ năng, hiệu năng đủ để đáp ứng kịp các yêu cầu và mệnh lệnh phát triển trước mắt, mà còn phải thực sự mới về tư duy, nhân quan, phương thức tiếp cận vấn đề... để trở thành tác nhân cho những đổi mới, sáng tạo và có khả năng dẫn dắt.

Vậy chỉ riêng về nguồn nhân lực, một proactive company cần những con người như thế nào? Dưới đây là một vài yêu cầu phổ biến.

Có tư duy chiến lược và mục tiêu rõ ràng

"Tư duy chiến lược" không phải chỉ là khái niệm dành cho các nhà lãnh đạo. Nhân sự ở cấp độ nào cũng cần có tư duy ấy trong chính lộ trình phát triển bản thân và nghề nghiệp. Các proactive company thường có câu hỏi "5 năm, 10 năm nữa, bạn muốn trở thành người ra sao?" hoặc những câu hỏi cho thấy khả năng tưởng tượng, tầm nhìn về tương lai chính là để xác nhận đặc điểm này.

Có chỉ số vượt khó cao

Những người bình thường sẽ luôn lo ngại, tìm cách tránh né thách thức mới và dễ thấy bế tắc khi gặp khó khăn trong công việc. Chỉ số vượt khó là một tiêu chuẩn để đo sự khác biệt giữa người bình thường và người có triển vọng vượt trên mức bình thường.

Có khả năng tự đào tạo, phát triển và quản trị bản thân

Một người không quan tâm đến sự phát triển của lĩnh vực mình đang làm hoặc không có tầm nhìn cá nhân, sẽ không thể chuẩn bị gì cho sự thay đổi. Họ chỉ đơn thuần sẽ bị buộc phải thích nghi theo diễn biến thực tế và sẽ luôn luôn trong tình trạng bị thúc ép, bị dẫn dắt.

Năng lực tự phát triển và quản trị bản thân sẽ giúp tiến dần đến vị trí hàng đầu, tự thân có nhu cầu tìm kiếm cái mới để cập nhật và học hỏi.

Có thực lực vượt trội so với mức chuẩn yêu cầu của chức danh, vị trí

Việc đáp ứng đúng yêu cầu hiện có của chức danh, vị trí có thể đảm bảo cho nhân sự làm tròn công việc nhưng rất khó để có được sự chủ động dẫn dắt hay vượt trội. Và vì vậy, luôn có thể bị thay thế dễ dàng.

Có năng lực cập nhật và sáng tạo mạnh mẽ trên chính phạm vi công việc

Sự sáng tạo thường bị hiểu sai là phải sáng tạo những điều gì đó thật vĩ đại. Thực tế thì sự sáng tạo cần được thể hiện trên chính những gì đang làm thường ngày để hôm sau không lặp lại lỗi mòn của hôm trước, lần sau hiệu quả hơn lần trước.

Trên một vài điểm tiêu biểu đó, PDR cần xây dựng một môi trường làm việc, đào tạo, học tập mà trong đó, nhân sự cần những "phẩm chất của đại bàng" rõ rệt hơn như biết nhìn xa và tập trung cao độ, coi thách thức là cơ hội, rèn luyện ý chí đương đầu với khó khăn, luôn học hỏi làm mới kiến thức, sẵn sàng thay đổi để tốt hơn...



YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP CHO PDR

- Cập nhật, bổ sung những phẩm chất mới vào bộ quy tắc **Chuẩn mực người Phát Đạt** để qua đó, có thêm cơ sở cho việc đánh giá đúng người phù hợp và làm kim chỉ nam cho các thành viên trong việc tự đổi mới.
- Xây dựng hệ thống đánh giá nhân sự chuyên nghiệp để đánh giá đúng năng lực, hiệu quả, tiềm năng của cá nhân. Thông qua đó, giúp nhận diện người giỏi và có chính sách khuyến khích, phát triển, bồi dưỡng, thưởng...
- Xây dựng chính sách và kế hoạch đào tạo tương ứng với nhu cầu về phẩm chất, năng lực, kỹ năng mới và triển khai hiệu quả.
- Tạo môi trường học tập, đào tạo sôi nổi, mang tính cạnh tranh cao thay cho tâm lý bị ép buộc phải học những gì Công ty yêu cầu.
- Đưa tinh thần "hãy học hỏi và dám thay đổi" của Công ty đến từng cá nhân một cách thực tế.
- Quay lại mục tiêu đưa PDR vào **Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam**.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ - ĐIỀU HÀNH

Cuộc hợp tác chiến lược với KPMG và các đơn vị tư vấn chuyên môn sẽ giúp PDR có kế hoạch và lộ trình rõ ràng hơn. Tuy nhiên, cần phải bám sát các mục tiêu quan trọng:

- Xây dựng cấu trúc tổ chức mạch lạc - rõ ràng với những mô hình tổ chức hiện đại, chuyên nghiệp.
- Kiện toàn bộ máy quản lý - điều hành bằng những con người phù hợp.
- Vận hành hệ thống ERP một cách hiệu quả, sát thực tế và dùng nền tảng CNTT đẩy mạnh khả năng kết nối, quản lý, kiểm soát. Đảm bảo các nền tảng công nghệ được sử dụng thuần thục từ các phòng ban của PDR đến các đơn vị có liên quan trong Phat Dat Group.
- Nâng cao năng lực QLRR thông qua các dự báo có tính chính xác cao, các giải pháp thực tiễn, những sự chuẩn bị sâu sát và tính thường xuyên, liên tục, nhất quán.
- Luôn chú trọng tính tuân thủ trong quá trình khích lệ sự sáng tạo, linh hoạt và gia tăng tốc độ hoạt động.
- Quyết liệt tiến hành tái cấu trúc toàn diện quy trình quản lý doanh nghiệp. Tối ưu năng lực chuyên môn của các đơn vị tư vấn như KPMG. Đồng thời, cần tiếp nhận và ứng dụng phù hợp với hiện trạng, mục tiêu, kế hoạch phát triển của Công ty.
- Đảm bảo tính xuyên suốt, nhất quán trên quy mô tập đoàn để đạt được sự cộng hưởng cao từ PDR đến các công ty liên quan.

KINH DOANH - TÀI CHÍNH - NGUỒN VỐN

PDR trong năm 2022 có quy mô lớn hơn và hoạt động kinh doanh sẽ sôi nổi, tốc độ hơn. Điều đó sẽ khiến lĩnh vực này chịu áp lực hơn. Do vậy, bộ phận chuyên trách cần luôn trong tinh thần bám sát, tinh táo để đảm bảo sức khỏe tài chính dồi dào, cân bằng thông qua các yêu cầu cụ thể:

- Triển khai chiến lược bán hàng linh hoạt thông qua các kênh đối tác chủ lực lẫn tích cực đẩy mạnh sự phát triển của PDRS nhằm nhanh chóng phát huy hiệu quả của kênh kinh doanh mới.
- Chú trọng sự cân bằng về dòng tiền, các chỉ số tài chính quan trọng trong quá trình thúc đẩy tốc độ tăng trưởng, tuyệt đối không để nguy cơ mất cân bằng.
- Kiểm soát tốt dòng doanh thu - chi phí, đảm bảo hiệu suất đầu tư tối ưu.
- Mở rộng hơn nữa mạng lưới đối tác, tăng cường tiếp cận thị trường vốn quốc tế để phát huy thế chủ động trong lựa chọn nguồn vốn.
- Nâng cao năng lực tích lũy tài chính - tiền mặt để chủ động trong đầu tư, triển khai và mua dự án mới khi gặp điều kiện tốt.





Toàn cảnh KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội



Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

QUỸ ĐẤT - DỰ ÁN - SẢN PHẨM

PDR đang sở hữu quỹ đất khá lớn với địa thế lý tưởng trên những khu vực giàu triển vọng, được quy hoạch cho các đô thị trẻ, các khu kinh tế, khu công nghiệp trọng điểm. Tiếp tục mở rộng quỹ đất là yêu cầu xuyên suốt để đảm bảo luôn có sự chuẩn bị cho những kế hoạch lớn tiếp theo.

Trong quá trình phát triển quỹ đất, cần tuân thủ các yêu cầu nhất quán của Công ty như:

- Có cơ sở pháp lý đầy đủ, rõ ràng, không vướng bất kỳ nguy cơ vi phạm pháp luật nào.
- Thuộc về các khu vực trọng điểm, đã sẵn sàng để phát triển. Không sa đà vào những cơ hội có tính hấp dẫn cao nhưng thiếu an toàn.
- Ưu tiên các địa phương đã trở thành thị trường hiệu quả như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hòa, Phú Yên, Lâm Đồng, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu... nhưng mạnh dạn tiếp cận các quỹ đất mới.
- Tính toán cụ thể về khả năng phát triển nhanh, đảm bảo dòng tiền, thanh khoản dồi dào, hiệu quả đầu tư bên cạnh đảm bảo tiêu chí cân bằng quyền lợi cho khách hàng, NĐT và phục vụ tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Đối với dự án và sản phẩm, nhìn vào danh mục dự án được triển khai trong năm 2022, có thể thấy tính đa dạng cả về thị trường, phân khúc lẫn loại hình sản phẩm. PDR sẽ có đầy đủ dòng sản phẩm, từ căn hộ, đất nền đến BĐS nghỉ dưỡng.

Do đó, một số yêu cầu quan trọng cho lĩnh vực này như sau:

- Đảm bảo tiến độ và chất lượng của các dự án đang đi vào giai đoạn cao điểm để hoàn thiện như Astral City, Bình Dương Tower, KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội...
- Nghiên cứu kỹ xu hướng thị trường mới để các dự án sắp được triển khai không chỉ tính tương thích cao, mà còn có khả năng dẫn dắt nhu cầu mới của khách hàng và chủ động tạo nên lợi thế cạnh tranh.
- Phát triển các đô thị kiểu mẫu tại các đô thị cấp 2 như Bình Định, Quảng Ngãi, Phú Yên, Lâm Đồng, Đồng Nai.
- Đầu tư vào mô hình bất động sản nghỉ dưỡng tại những địa phương có tiềm năng du lịch như Phú Quốc, Bình Định và Bà Rịa - Vũng Tàu để nắm bắt đà phục hồi của thị trường hậu COVID-19 cũng như tiềm năng du lịch còn rất lớn.
- Gia tăng tiêu chuẩn về môi trường và thẩm mỹ trong trong tất cả dự án và sản phẩm, từ công đoạn kiến tạo đến lúc vận hành - sử dụng.
- Tiếp tục nghiên cứu triển khai các tiêu chuẩn môi trường bao gồm cả thiên nhiên và xã hội nhằm ứng dụng tại các dự án tạo ra những sản phẩm có khả năng thích hợp với những thay đổi về nhu cầu của cư dân và khách hàng trong tương lai.
- Đa dạng hóa loại hình sản phẩm nhưng nhất quán về chất lượng và giá trị để tạo nên dấu ấn rõ nét, đáng tin cậy của PDR.

THƯƠNG HIỆU - TIẾP THỊ - TRUYỀN THÔNG

Thương hiệu của Công ty và dự án đều cần được nâng cấp, làm mới để tương ứng với vị thế và cơ hội chinh phục thị trường. PDR cần một chiến lược tổng thể để đạt được tầm ảnh hưởng và giá trị tối ưu. Trong đó, cần triển khai các công việc thiết thực như:

- Nghiên cứu và đánh giá lại sức khỏe thương hiệu để có cái nhìn tổng thể về hiện trạng và định hướng phù hợp cho các bước phát triển tiếp theo.
- Xây dựng kế hoạch để phát triển nhanh và mạnh các kênh truyền thông - tiếp thị chủ động. Qua đó, Công ty có thể trực tiếp sở hữu các nền tảng tương tác để cung cấp thông tin chính thống, đúng đắn, kịp thời đến khách hàng, đối tác và công chúng. Đây là điều kiện tiên quyết để quản lý danh tiếng và giá trị thương hiệu trong bối cảnh truyền thông hỗn loạn như hiện nay.
- Triển khai các công cụ theo dõi, tổng hợp, phân tích để có kết quả chính xác nhất về mật độ và chất lượng hiện diện trên thị trường truyền thông của các thương hiệu thuộc PDR và Tập đoàn. Việc phát triển rộng sản phẩm và dự án sẽ tăng rất mạnh sự hiện diện bị động trên thị trường và đòi hỏi một năng lực quản lý mới để giảm thiểu nguy cơ bị khủng hoảng hoặc thiếu kiểm soát.

- Tăng cường tinh thần cảnh giác với khủng hoảng truyền thông, bị tấn công uy tín có thể xảy ra bất kỳ lúc nào trong bối cảnh hiện nay. Có thể giảm thiểu nguy cơ này thông qua việc dự báo những viễn cảnh có thể gặp phải và chuẩn bị trước phương án ứng phó.
- Chủ động tiếp cận các kênh truyền thông mới, gần gũi với tập khách hàng trọng tâm và cộng đồng NĐT để nâng cao nhận thức về các sản phẩm đang được mở rộng của Công ty.
- Tiếp cận các tiêu chí và yếu tố trọng yếu mang lại sự gia tăng giá trị thương hiệu của Công ty thông qua các tiêu chuẩn từ các định chế quốc tế. Từ đó triển khai ứng dụng phù hợp với từng hoạt động cụ thể.
- Mở rộng phạm vi truyền thông ra thị trường quốc tế với các kênh truyền thông uy tín để tiếp cận các định chế tài chính và khách hàng tiềm năng cho cả PDR lẫn các đơn vị trong Tập đoàn.
- Truyền thông mạnh hơn về lĩnh vực CSR và chính sách PTBV của doanh nghiệp.
- Xây dựng các hoạt động CSR mang tính ảnh hưởng tích cực, có giá trị cho cộng đồng, nâng cao giá trị thương hiệu của Tập đoàn trong từng hoạt động.
- Nâng cao nhận thức về vai trò và ảnh hưởng tích cực của PDR đối với các bên liên quan. Làm rõ vai trò của PDR trong việc làm cầu nối hiệu quả, đem lại giá trị tài chính và phi tài chính cho NĐT, khách hàng và cộng đồng.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU SẼ ĐƯỢC TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2022

Ngoài các dự án đã đi vào giai đoạn cao điểm hoàn tất như KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Astral City, trong năm 2022, PDR sẽ có nhiều dự án mới được dự kiến đưa ra thị trường.

DỰ ÁN POULO CONDOR

Vị trí	Bãi Vông, Cò Ống, thị trấn Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích đất	120.000m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	11.596 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	Căn hộ du lịch (GFA: 472.587m ² , NSA: 342.680m ²) Khách sạn (GFA: 62.873m ²)
Sản phẩm	Căn hộ du lịch, shophouse, khách sạn...
Thời gian mở bán	Quý II/2022
Thời gian bàn giao	Dự kiến từ quý IV/2024



DỰ ÁN TROPICANA

Vị trí	Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích đất	126.363,5 m ² bao gồm: + Khu Núi diện tích: 99.674,7m ² , + Khu biển diện tích: 26.688,8m ²)
Tổng mức đầu tư dự kiến	Tổng mức đầu tư khu Núi : Khoảng 12.145 tỷ đồng Tổng mức đầu tư khu Biển : Khoảng 4.855 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	Căn hộ du lịch khu núi (GFA: 598.048m ² , NSA: 477.193m ²)
Sản phẩm	Căn hộ du lịch, shophouse, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng...
Thời gian mở bán	Quý III/2022
Thời gian bàn giao	Quý II/2024

DỰ ÁN BẮC HÀ THANH

Vị trí	Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	431.604,96m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	1.389 tỷ đồng
Diện tích đất thương phẩm	Đất ở liên kế 88.452,39m ² Đất ở kết hợp dịch vụ 44.728,14m ² Đất ở biệt thự 12.058,07m ² Đất thương mại dịch vụ 5.563,43m ² , nhà phố
Sản phẩm	Nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp dịch vụ, biệt thự...
Thời gian mở bán	Quý III/2023
Thời gian bàn giao	Dự kiến từ quý IV/2023

DỰ ÁN SERENITY PHƯỚC HẢI

Vị trí	Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích đất	73.842m ² bao gồm: + Khu núi diện tích: 55.569,8m ² , + Khu biển diện tích: 18.272,2m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	Tổng mức đầu tư khu Núi : Khoảng 6.172 tỷ đồng Tổng mức đầu tư khu Biển : Khoảng 2.300 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	Căn hộ du lịch khu núi (GFA: 273.740m ² , NSA: 224.732m ²) Biệt thự nghỉ dưỡng khu biển (GFA: 2.700m ²), Khách sạn biển (GFA: 20.676,1m ²)
Sản phẩm	Căn hộ du lịch, shophouse, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng...
Thời gian mở bán	Quý II/2022
Thời gian bàn giao	Dự kiến từ quý IV/2022

**DỰ ÁN BỜ BẮC**

Vị trí	Xã Tịnh An, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Diện tích đất	420.094,18m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	1.485 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	133.194,65m ²
Sản phẩm	Khoảng 1.274 bao gồm căn nhà ở, thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ...
Thời gian mở bán	Quý III/2022
Thời gian bàn giao	Quý IV/2024

DỰ ÁN 223 TRẦN PHÚ - ĐÀ NẴNG

Vị trí	223- 225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Diện tích đất	2.730,7m ²
Tổng mức đầu tư dự kiến	2.933 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	Khách sạn: 9.486m ² Căn hộ: 14.906m ²
Sản phẩm	Khách sạn khoảng: 200 phòng. Căn hộ khoảng: 213 căn.
Thời gian mở bán	Quý IV/2023
Thời gian bàn giao	Quý II/2024

DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN (NTMK)

Vị trí	Thuận An, tỉnh Bình Dương.
Diện tích đất	Diện tích đất phù hợp quy hoạch là: 44.585,6m ² . Trong đó: Thuận An 1: 18.370,5m ² . Thuận An 2: 26.216,1 m ² .
Tổng mức đầu tư dự kiến	9.374 tỷ đồng.
Diện tích thương phẩm	Căn hộ khoảng: 370.278m ² TMDV khoảng: 18.497m ² Shophouse khoảng: 9.449m ² Khác khoảng: 3.222m ²
Sản phẩm	Căn hộ, thương mại dịch vụ, shophouse...
Thời gian mở bán	Quý III/2022
Thời gian bàn giao	Quý III/2024

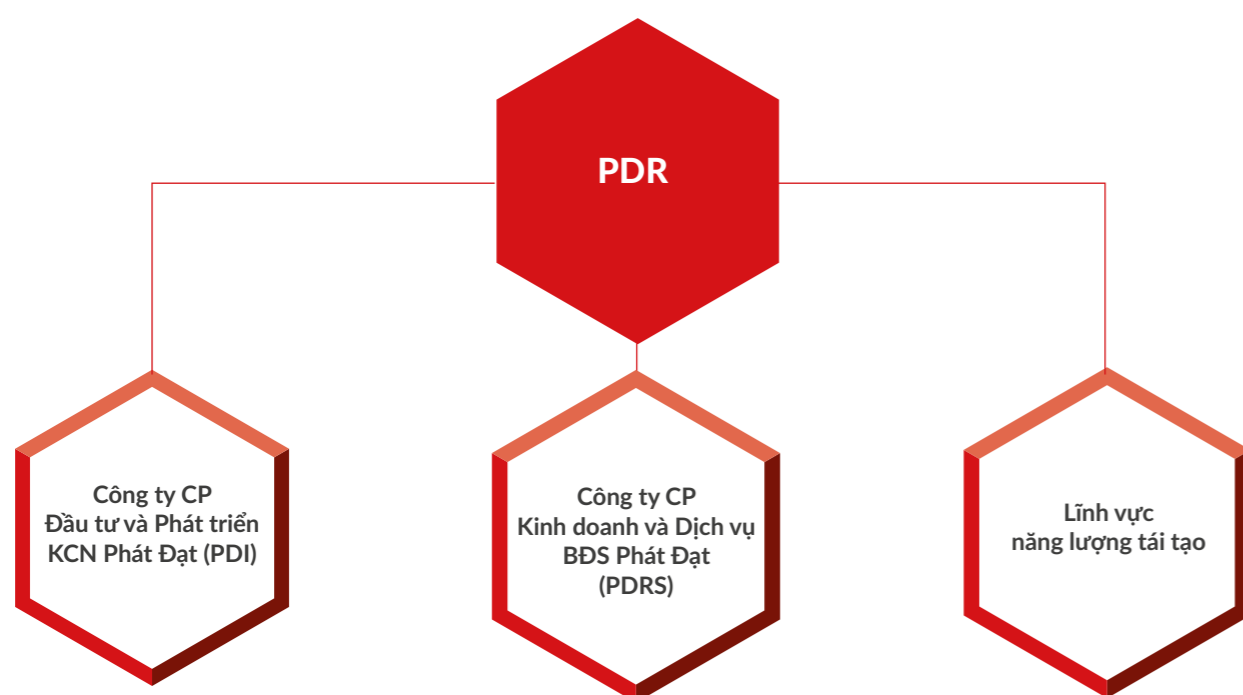
PHAT DAT GROUP

ĐA NGÀNH NHƯNG VẪN ĐẢM BẢO TÍNH TẬP TRUNG

Các thành viên trong Phat Dat Group cũng đã sẵn sàng cho cuộc vươn mình nhanh chóng. Chuyển động của nền kinh tế xã hội cho thấy sự tương thích rất cao giữa nhu cầu thị trường và các lĩnh vực hoạt động của các thành viên Tập đoàn.

Do đó, 2022 được xác định là một năm rất sôi động, đưa Phat Dat Group đạt đến vị thế và sức mạnh toàn diện.

Những trụ cột chính đóng góp cho chiến lược phát triển của Tập đoàn bao gồm các thành viên:



Tạo nền tảng cho sự PTBV của doanh nghiệp và cộng đồng xã hội, tối ưu hoá nguồn lực để nhanh chóng trở thành một trong những trụ cột của PDR.

Hoàn thiện nền tảng tổ chức để cộng hưởng chặt chẽ với hoạt động kinh doanh của PDR, nâng cao khả năng thanh khoản gia tăng tốc độ bán hàng giúp PDR sớm hoàn thành mục tiêu kinh doanh đã đặt ra.

Tiếp tục công tác nghiên cứu chặt chẽ, đánh giá sâu sát và chuẩn bị đầy đủ để đến khi các cơ hội kinh doanh có tín hiệu tốt nhất sẽ chính thức triển khai khi mọi điều kiện thị trường cho phép.

Chủ trương xuyên suốt của lãnh đạo PDR là kinh doanh hiệu quả, song tuyệt đối không đánh đổi cơ hội tăng trưởng nhanh với sự ổn định và bền vững. PDR nói riêng và Tập đoàn nói chung hướng đến sự trường tồn thay vì những tham vọng trong ngắn hạn.

Từ chủ trương xuyên suốt đó, mọi lựa chọn và quyết định kinh doanh của tất cả thành viên đều phải đáp ứng được các tiêu chí:

- Không tiềm ẩn nguy cơ về pháp lý.
- Không vi phạm các nguyên tắc đạo đức lành mạnh của doanh nghiệp.
- Không phân tán nguồn lực dẫn đến thiếu tập trung...
- Đảm bảo tính cập nhật về mô hình kinh doanh, sản phẩm, giá trị, đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu mới của thị trường.
- Đảm bảo hài hòa với sự phát triển của địa phương và nền kinh tế - xã hội của đất nước.



Một góc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KCN PHÁT ĐẠT – PDI

Tổng quỹ đất

3.061,22^{ha}

Địa bàn đã có dự án công bố:

QUẢNG NGÃI
BÀ RỊA - VŨNG TÀU
ĐỒNG THÁP

CƠ HỘI THỊ TRƯỜNG

Trước Covid-19, các báo cáo thị trường đều cho thấy các tỉnh thành phía Nam đang bị thiếu hụt nguồn cung BĐS công nghiệp. Các KCN hiện hữu đã được lấp đầy và giá thuê tăng cao. Tình trạng thiếu hụt được dự báo sẽ càng rõ rệt khi nền kinh tế phục hồi và nhu cầu thuê tăng cao. Đặc biệt, nhiều doanh nghiệp không đơn thuần chỉ thuê mặt bằng tại các khu công nghiệp, mà họ hướng đến các đô thị công nghiệp có đầy đủ dịch vụ chăm lo sức khoẻ - y tế, giáo dục, các tiện ích và môi trường nhằm đảm bảo nhu cầu sinh sống và làm việc của giới kinh doanh, chuyên gia và người lao động.

Hiện nay, Chính phủ đã thể hiện rõ quyết tâm phục hồi kinh tế sau đại dịch. Theo đó, phát triển hạ tầng công nghiệp tại các địa phương là ưu tiên hàng đầu. Nền kinh tế đang tái cơ cấu nhằm khắc phục những hạn chế cũ đã bộc lộ rõ nét trong đại dịch. Điển hình như xu hướng cân bằng đầu tư với Trung Quốc để các doanh nghiệp lớn trên thế giới không còn phụ thuộc hoàn toàn vào chuỗi cung ứng từ quốc gia này. Thay vào đó, Việt Nam với nhiều lợi thế sẽ trở thành lựa chọn tối ưu cho nhu cầu phát triển ngoài Trung Quốc của họ.

Đồng thời, sau đại dịch, xu hướng của người lao động sẽ trở về nhà thay vì tập trung tại các đô thị trung tâm. Các địa phương có nguồn nguyên liệu và hệ sinh thái nông nghiệp giờ đây hoàn toàn có thể đáp ứng nguồn cung lao động có tay nghề cao cho các cơ xưởng sản xuất đang cần tuyển dụng.

Mô hình phát triển của PDI hoàn toàn tương thích với các nhu cầu trên nên nhận được sự quan tâm và hợp tác rất tích cực từ các địa phương.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

Theo chiến lược, PDI hướng đến phát triển các khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ hiện đại, có quy mô lớn tại các địa phương đã có sẵn nhu cầu, cơ sở và lợi thế để phát triển KCN, như Quảng Ngãi, Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu. Gần đây, PDI mở rộng hướng tiếp cận đến khu vực Tây Nam Bộ, tại các địa phương là vùng nguyên liệu, sản xuất nông nghiệp, vừa trái cây, nuôi trồng thủy hải sản... Đồng thời, các địa phương này cũng có sẵn nguồn lao động tại chỗ dồi dào và đang rất cần hạ tầng công nghiệp để thay đổi động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Để đảm bảo phát triển sản phẩm đáp ứng tối đa nhu cầu hiện tại và tương lai của khách hàng, đạt được sự hấp thu cao và nhanh của thị trường, PDI chọn đầu tư - phát triển theo phương thức:

- Hợp tác với đối tác chiến lược, chuyên nghiệp trong từng lĩnh vực.
- Đầu tư theo từng phân kỳ.
- Tiếp cận khách hàng mục tiêu để xây dựng sản phẩm tương thích nhất với nhu cầu của họ.

Theo chiến lược phát triển bền vững, PDI áp dụng các chuẩn mực cao nhất về môi trường ngay từ bước đầu. Tiêu biểu không gian xanh trong các dự án đạt tối thiểu 10-15% theo tiêu chuẩn cao nhất về tỷ lệ xây dựng hạ tầng. Đồng thời, PDI cũng đang hướng đến tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên tái tạo, từ nguồn nước sạch, năng lượng đến nguyên vật liệu.

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BĐS PHÁT ĐẠT (PDRS)

Chỉ tiêu sản phẩm được đưa ra thị trường trong giai đoạn 2022-2025.

30.000

CƠ HỘI THỊ TRƯỜNG

Thị trường BĐS Việt Nam năng động và có nhiều động lực phát triển nhất châu Á, duy trì tốc độ tăng trưởng bình quân 15% mỗi năm. Triển vọng còn rất tích cực trong 20 năm tới do mức độ đô thị hóa vẫn ở mức thấp và đang diễn ra mạnh mẽ, nền kinh tế duy trì tốc độ tăng trưởng cao, hạ tầng cơ bản còn rất nhiều dư địa để tăng trưởng.

PDRS được thừa hưởng nguồn lực và dòng sản phẩm dồi dào, cùng với vị thế, mạng lưới, kinh nghiệm... của PDR để xây dựng nền tảng nội lực mạnh mẽ và là bộ phận phát triển bền vững trên thị trường BĐS giàu tiềm năng.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

PDRS đã bước đầu xây dựng kế hoạch cho giai đoạn 2022 - 2025, tương ứng với kế hoạch phát triển của PDR, với những mục tiêu phải cụ thể tiêu biểu phải hoàn thành:

- Tối ưu hóa hiệu quả hoạt động kinh doanh BĐS cho PDR.
- Thu hút nhân sự, hoàn thiện đội ngũ lãnh đạo chủ chốt nhằm xây dựng nguồn lực chất lượng và năng lực cạnh tranh cho doanh nghiệp.
- Áp dụng đồng bộ nền tảng công nghệ tiên tiến trong việc triển khai các giải pháp BĐS.
- Triển khai kinh doanh với số lượng hơn 30.000 sản phẩm ra thị trường trong giai đoạn 2022-2025.



Một góc Astral City

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG SỨC MẠNH CỦA TINH THẦN CHIA SẺ

Hoạt động kinh doanh và phát triển kinh tế là động lực chính để thay đổi xã hội. Theo đó, các doanh nghiệp có vai trò cốt yếu trong sức mạnh của một cộng đồng.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh và phát triển kinh tế cũng có thể khiến đời sống xã hội thay đổi theo hướng tiêu cực khi sự tăng trưởng không bao hàm chất lượng phát triển đích thực. Từ đó, các doanh nghiệp cũng có thể trở thành thành phần đối kháng với quyền lợi chung của cộng đồng khi không cùng tầm nhìn, mục tiêu và hệ giá trị.

Hai năm qua, bức tranh đời sống toàn cầu rơi vào xám xịt dưới sự xuất hiện của đại dịch Covid-19. Lịch sử hiện đại của nhân loại ghi nhận một giai đoạn hết sức đặc biệt với những diễn biến chưa từng có.

Covid-19 thực sự là một chấn động, làm xáo trộn toàn diện cuộc sống của từng cá nhân đến toàn xã hội trên phạm vi toàn cầu. Qua đó, những thách thức, những vấn đề, những nguy cơ cho nhân loại được phát lộ rõ nhất.

Covid-19 đặt ra những mệnh lệnh mới về PTBV. Trong đó, cách doanh nghiệp nhận thức về vai trò - sứ mệnh đối với PTBV sẽ quyết định an sinh của cộng đồng cả trước mắt lẫn lâu dài.

PDR đang mở rộng nỗ lực để tham gia nhiều hơn vào phạm trù PTBV. Không chỉ hoạt động thiện nguyện, Công ty còn đặt yêu cầu cao hơn cho các tiêu chuẩn về môi trường trong sản phẩm, dự án, hoạt động kinh doanh và đang xúc tiến những kế hoạch CSR có chiều sâu.

THÔNG DIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

PDR đã đạt thành tựu lớn và quy mô mới, nên Công ty cũng đồng thời mở rộng quy mô cho lĩnh vực CSR, hoạt động thiện nguyện và các phương diện liên quan đến yêu cầu PTBV theo những chỉ tiêu mới nhất.

Trong năm qua, dưới sức tác động to lớn của đại dịch Covid-19, tinh thần trách nhiệm và tinh thần nhân văn của doanh nghiệp đã được PDR phát huy rất cao bằng các nỗ lực thiết thực và hoạt động hiệu quả. Công ty đã có những chính sách quan trọng để chăm sóc tốt nhất cho nhân viên, người lao động, những người có liên quan và đồng hành sâu sát với nhiều địa phương.

Nhận thức rõ vai trò, sứ mệnh của mình trong công cuộc phát triển chung của xã hội, PDR luôn đặt tiêu chí PTBV song hành xuyên suốt với chiến lược tăng trưởng.

Thời gian qua, bên cạnh nỗ lực xây dựng các kế hoạch thúc đẩy hoạt động kinh doanh, PDR cũng đặt ra nhiều yêu cầu mới để liên tục nâng cao trách nhiệm trong PTBV. Đối với PDR, PTBV bắt đầu từ hệ giá trị cốt lõi của Công ty và là nguyên tắc cơ sở cho mọi quyết định và hành động trên tư cách doanh nghiệp.



- » Giải thưởng đặc biệt về Môi trường, Xã hội và Quản trị
- » Giải thưởng đặc biệt về Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

Để có định hướng cụ thể, PDR chủ động thực hiện các mục tiêu PTBV theo 3 trụ cột:

**ĐỒNG HÀNH CÙNG
SỰ PHÁT TRIỂN
CỦA ĐỊA PHƯƠNG**

Tại nhiều địa phương, PDR là một trong những doanh nghiệp tiên phong mở đường cho sự phát triển của lĩnh vực BĐS. Vì vậy, tiêu chí của PDR là tạo nên tiền lệ tốt, góp phần thay đổi diện mạo đô thị, mang đến nhiều cơ hội kinh tế và thúc đẩy lối sống hiện đại – văn minh. Mọi dự án của PDR đều phải có giá trị tích cực với đời sống của cư dân. Các công trình của PDR được phát triển phù hợp với chủ trương phát triển của địa phương và có mức độ hoàn thiện tương đương các sản phẩm ở những đô thị lớn.

**PHÁT TRIỂN
CÓ TRÁCH NHIỆM**

Thiết kế của các dự án do PDR phát triển luôn đề cao việc tận dụng điều kiện tự nhiên, cảnh quan vốn có và dùng năng lực quy hoạch – thiết kế kiến trúc để tạo nên sự hòa hợp cao nhất. Bên cạnh đó, PDR nghiên cứu sử dụng tài nguyên hiệu quả và lựa chọn các giải pháp kỹ thuật – công nghệ giúp tiết giảm cao nhất tiêu thụ năng lượng.

**CHĂM SÓC
CON NGƯỜI**

Công ty luôn hướng tới một môi trường làm việc nhân văn, liên tục cải thiện các chính sách dành cho người lao động, từ lương thưởng đến chế độ phúc lợi. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động được phát huy hết tiềm năng thông qua chính sách tuyển dụng linh hoạt và các chương trình đào tạo chuyên sâu. Bên cạnh phát triển nguồn nhân lực cho doanh nghiệp, chăm sóc tốt cho nhân viên, PDR còn hướng tới các thành phần bị thiệt thòi trong xã hội, ưu tiên các chương trình hỗ trợ giáo dục và thường xuyên tài trợ cho các chương trình nâng cao đời sống văn hoá, tinh thần của dân cư địa phương.

Bằng cách tiếp cận trên, PDR không chỉ tuân thủ khung tiêu chuẩn và những quy định chung về PTBV, mà luôn có ý thức làm tốt hơn, nhiều hơn. Trong định hướng phát triển cho tương lai, PDR còn tự đặt nhiều yêu cầu mới, nâng cao hơn mức tiêu chuẩn đã có của chính mình, để mọi sản phẩm của PDR đều thực sự có giá trị về mọi phương diện. Đồng thời, không chỉ lĩnh vực thiện nguyện, hoạt động CSR của PDR sẽ được chú trọng trên cấp độ mới, gia tăng khả năng đóng góp và tác động tích cực đến cộng đồng.

PDR dùng phương châm **Phát triển để thịnh vượng thay vì phát triển đánh đổi** để làm kim chỉ nam trong lĩnh vực này.

QUY TRÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ TUÂN THỦ VÀ BẢO VỆ CÁC TIÊU CHUẨN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY

HDQT

- Chỉ đạo chung và ban hành các chiến lược và định hướng về các vấn đề liên quan đến PTBV của PDR.
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động thực thi chiến lược PTBV.

TGD VÀ BAN TGD

- Xây dựng và trình HDQT các mục tiêu và kế hoạch hành động về PTBV.
- Định hướng thực hiện, chia sẻ chiến lược, kế hoạch và mục tiêu PTBV đến toàn Công ty.
- Đảm bảo kế hoạch PTBV đạt mục tiêu đề ra.
- Đôn đốc, giám sát việc thực thi kế hoạch của các phòng, ban liên quan.

CÁC KHỐI VÀ BỘ PHẬN CHỨC NĂNG

- Triển khai và hiện thực hóa kế hoạch PTBV theo định hướng của TGD và Ban TGD.
- Giám sát, báo cáo kịp thời và có đề xuất ngày càng nâng cao việc tuân thủ tiêu chuẩn PTBV.

NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể hàng ngày liên quan đến các mục tiêu về PTBV của Công ty.
- Có sáng kiến, đề xuất từ tương quan đến thực tiễn để Công ty có lựa chọn tối ưu nhất trong việc xây dựng các giải pháp cho mục tiêu PTBV.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

Báo cáo PTBV của PDR được lập theo phiên bản mới nhất của GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế về báo cáo PTBV dành cho doanh nghiệp đang được áp dụng tại nhiều quốc gia.

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 PDR - được chúng tôi công bố trong báo cáo này như những nội dung cốt lõi.

Bên cạnh việc tuân thủ, PDR còn sử dụng Bộ tiêu chuẩn GRI 2021 như là khung đánh giá giúp Công ty nhận diện thiếu sót trong phương diện PTBV và có phương hướng cải thiện, chủ động hướng tới tuân thủ hoàn toàn các tiêu chuẩn quốc tế về PTBV trong tương lai.

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 CỦA BÁO CÁO

Báo cáo này được lập tại Việt Nam, về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh BĐS.

Báo cáo này được lập cho phạm vi hoạt động của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (PDR), bao gồm hoạt động của văn phòng chính, 03 chi nhánh và 10 công ty con.

- Các chi nhánh:
Chi nhánh Quảng Ngãi, chi nhánh Phú Thuận và chi nhánh Quận 5, TP.HCM.
- Công ty con:
Xin xem thông tin chi tiết tại trang 145-146.

CHU KỲ CỦA BÁO CÁO

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2021, bắt đầu từ ngày 01/01/2021 và kết thúc ngày 31/12/2021.

Bắt đầu từ năm 2018, PDR thực hiện báo cáo PTBV định kỳ hằng năm và công bố cùng BCTN.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nhằm giúp báo cáo có giá trị thông tin và tham khảo cho chính PDR, các bên có liên quan, NĐT và cổ đông, PDR mong nhận được ý kiến góp ý cho các vấn đề trong báo cáo của chúng tôi. Mọi phản hồi, vui lòng gửi đến địa chỉ:

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt

- Lầu 8 & 9, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM
- Điện thoại: +84.28.2226 6868
- Fax: +84.28.2226 8686

SỨC MẠNH CỦA TINH THẦN CHIA SẺ

PDR đồng hành cùng nhân viên và cộng đồng trong giai đoạn khốc liệt nhất của dịch bệnh bằng tinh thần.

CHĂM SÓC CON NGƯỜI

PDR trong năm 2021

292

thành viên

12,12%

tỷ lệ tăng lương

13,2 tỷ đồng

tiền thưởng

10,8 tỷ đồng

tổng phí đóng bảo hiểm

2,6 tỷ đồng

chi phí ăn trưa

985 triệu đồng

phúc lợi

5 triệu đồng

khoản hỗ trợ cho mỗi nhân viên bị mắc Covid (giai đoạn 07/2021 - 10/2021)

PDR từ lâu đã nhất quán với định hướng xây dựng một công ty có văn hóa gia đình nhưng chuyên nghiệp. Trong bối cảnh bình thường, định hướng này có thể đã khiến nhiều người quan ngại. Nhưng trong năm qua, dưới bối cảnh kinh tế - xã hội và an sinh đời sống hết sức đặc biệt, Công ty có tính gia đình PDR đã phát huy sức mạnh và giá trị hết sức tốt đẹp.

Văn hóa gia đình trong doanh nghiệp thường được hiểu là mối quan hệ quyền lợi dựa trên huyết thống và quen biết cá nhân do đặc điểm xuất phát từ mô hình kinh doanh gia đình của nhiều doanh nghiệp Việt Nam. Sự chông chéo trong cách thức quản lý, sự thiếu nhất quán trong hoạt động, những biệt đãi về quyền lợi... khiến hình ảnh "công ty gia đình" vẫn chưa vượt khỏi định kiến về sự thiếu chuyên nghiệp.

Nhưng đó không phải là văn hóa gia đình mà PDR nói đến. Bên cạnh việc không ngừng đầu tư để đạt được tính chuyên nghiệp, áp dụng những tiêu chuẩn hiện đại, luôn đề cao yêu cầu tuân thủ, kỷ luật..., Ban lãnh đạo của PDR vẫn mong muốn xây dựng một môi trường làm việc giàu tình cảm và sự quan tâm, chia sẻ giữa các thành viên. Mối quan hệ giữa người với người nên có nhiều sự quan tâm và chia sẻ hơn chỉ đơn thuần là đồng nghiệp, cấp trên - cấp dưới, người sử dụng lao động và người lao động. Bởi lẽ, mỗi người dành thời gian trong ngày tại công sở gần tương đương với thời gian sống cùng gia đình. Mặt khác, mỗi người lao động đều là một phần tạo nên sự phát triển chung của Công ty.

Từ định hướng đó, Công ty luôn yêu cầu sự chăm sóc chu đáo cho tất cả thành viên, từ chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đến những yêu cầu cụ thể như chất lượng bữa ăn trưa.

Suốt hai năm sống dưới tác động của Covid-19, điều kiện làm việc an toàn và mọi khoản thu nhập, phúc lợi của tất cả thành viên đều được đảm bảo. Trong năm 2021, mức tăng lương trung bình tại PDR gấp đôi mức tăng trung bình của thị trường lao động tại Việt Nam.

Trong giai đoạn dịch bệnh diễn biến khắc nghiệt nhất, TP.HCM phải áp dụng giãn cách xã hội nghiêm ngặt trong thời gian dài, an sinh bị thách thức dữ dội..., PDR đã thắt chặt sự kết nối, đảm bảo toàn Công ty vẫn tương tác, liên lạc thông suốt. Đặc biệt, Công ty còn thành lập đội phản ứng nhanh để có thể hỗ trợ liên tục cho những thành viên cần giúp đỡ khi họ hay người nhà bị nhiễm bệnh hoặc gặp khó khăn do điều kiện giãn cách. Những thành viên bị nhiễm bệnh đều được hỗ trợ thêm bằng tiền mặt, không phân biệt vị trí, lĩnh vực công việc...

Tất cả nỗ lực này đã giúp toàn thể thành viên PDR an toàn vượt qua giai đoạn căng thẳng trên, phát huy sức mạnh của sự tin tưởng, đoàn kết để cùng Công ty kiên định bám đuổi mục tiêu kinh doanh. Thành tựu tăng trưởng vượt bậc bất chấp hoàn cảnh kinh tế - xã hội vô cùng bất lợi trong năm qua của PDR cũng đến từ sự gắn kết mang tính gia đình như vậy.

ĐỒNG HÀNH CÙNG SỰ PHÁT TRIỂN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Khi đời sống cộng đồng và an sinh xã hội bị rơi vào những tình thế nguy hiểm, vai trò của doanh nghiệp cần thiết hơn bao giờ hết. Trong năm qua, cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam đã dành nhiều nỗ lực và cống hiến rất lớn để góp phần cùng đất nước vượt qua đại dịch. PDR cũng nằm trong bức tranh chung đó.

Công ty đã tài trợ hơn 18 tỷ đồng tiền mặt để đóng góp vào quỹ vaccine, hỗ trợ trang thiết bị y tế, tiếp sức cho tuyến đầu, tài trợ thực phẩm cho các vùng bị ảnh hưởng nghiêm trọng... Ngoài TP.HCM, PDR đã chia sẻ cùng Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Tháp, Trà Vinh...

Với tác động dữ dội trên diện rộng của dịch bệnh, mọi đóng góp của một doanh nghiệp đơn lẻ đều sẽ hết sức nhỏ bé. Tuy nhiên, sự chung tay góp sức kịp thời, đúng việc, có giá trị thiết thực đã góp phần quan trọng để cùng cộng đồng vượt qua giai đoạn hiểm nghèo. Từ đây, PDR cũng đã có thêm nhiều kinh nghiệm và góc nhìn để tiếp tục xây dựng những kế hoạch CSR có tầm ảnh hưởng lớn hơn song hành với quá trình phát triển kinh doanh.

Ngoài hỗ trợ chống dịch, PDR cũng thực hiện nhiều hoạt động tài trợ khác theo tiêu chí đồng hành cùng sự phát triển của các địa phương. Tiêu biểu như tài trợ xây dựng đền thờ Tây Sơn Tam Kiệt - di tích cấp quốc gia tại Bình Định, tặng quà Tết cho đồng bào nghèo tại Quảng Ngãi, TP.HCM... Đặc biệt, PDR tiếp tục nguồn hỗ trợ cho những tổ chức thiện nguyện mà Công ty đã đồng hành lâu năm như Cơ nhi viện Phú Hòa, Trung tâm nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn tại Quảng Ngãi.

18,02 tỷ đồng
Hỗ trợ công tác chống dịch

4,38 tỷ đồng
Tài trợ các hoạt động xã hội và nhân đạo



PHÁT TRIỂN CÓ TRÁCH NHIỆM



Trên cơ sở tuân thủ tuyệt đối quy định của pháp luật trong phát triển dự án và các tiêu chí về PTBV, tất cả dự án của PDR đều lập báo cáo **Đánh giá tác động môi trường ĐTM**.

Các bộ phận chuyên trách của PDR phân tích, dự báo các tác động của dự án đầu tư đến môi trường để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường khi triển khai dự án một cách khoa học, thực tiễn và trung thực.

Đây cũng là cơ sở để giúp Công ty tăng thêm khả năng đánh giá, chuẩn bị, quản lý, kiểm soát và phòng ngừa các vấn đề về môi trường một cách hiệu quả suốt quá trình thành lập và triển khai dự án.

Việc lập báo cáo ĐTM đầy đủ, đúng quy định và thời hạn của PDR nhận được sự đánh giá cao và quyết định phê duyệt của các cơ quan quản lý tại các địa phương có dự án được triển khai.

Một số đánh giá tiêu biểu về các dự án của PDR:

- Góp phần quan trọng vào việc tạo lập bộ mặt kang trang, hiện đại cho khu vực.
- Kiến tạo một khu nhà ở được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao.
- Gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể của toàn khu đô thị.
- Tận dụng cảnh quan sẵn có để tổ chức một khu đô thị có cảnh quan hấp dẫn và môi trường trong lành, thân thiện.
- Tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng theo tiêu chí phát triển bền vững.
- Kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực.
- Thu lại nguồn ngân sách nhà nước nhờ lợi nhuận bán đấu giá quyền sử dụng đất khu đô thị.
- Tạo điều kiện phát triển các chương trình mục tiêu xã hội.
- Thúc đẩy giao lưu văn hóa trong vùng và khu vực, trình độ văn minh tại địa phương sẽ được nâng cao đáng kể.

PDR TRONG THAM CHIẾU VỚI







17 TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC






Hầu hết lĩnh vực trong tham chiếu với 17 tiêu chí PTBV của Liên Hợp Quốc đều được PDR tăng cường cả về ngân sách và chất lượng hoạt động. Trong đó, PDR nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể của chiến lược phát triển Công ty và chiến lược PTBV, đảm bảo hài hoà với lợi ích của các bên liên quan.






Các mục tiêu PTBV ưu tiên đối với PDR:

- SDG 4: Chất lượng giáo dục
- SDG 6: Nước sạch và vệ sinh
- SDG 7: Năng lượng sạch và bền vững
- SDG 8: Tăng trưởng kinh tế và việc làm bền vững
- SDG 11: Đô thị và cộng đồng bền vững
- SDG 13: Hành động ứng phó với biến đổi khí hậu



Tiêu chí	Nội dung	Mô tả tiêu chí
1-2. XÓA NGHÈO, XÓA ĐÓI 	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục định kỳ hàng tháng đều đồng hành và tài trợ cho Cô nhi viện Phú Hòa - Quảng Ngãi. Hỗ trợ kinh phí tổ chức chương trình Mái ấm ngày xuân. Tài trợ cho chương trình Tết vì người nghèo tại Quảng Ngãi. 	<ul style="list-style-type: none"> Xóa nghèo ở mọi khía cạnh, ở mọi nơi. Xóa đói, đảm bảo an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng, khuyến khích nông nghiệp bền vững.
3. CUỘC SỐNG KHỎE MẠNH 	<ul style="list-style-type: none"> Tài trợ cho công tác chống dịch Covid-19 tại nhiều địa phương. Chăm sóc người lao động với nhiều hình thức chia sẻ và hỗ trợ. Áp dụng các biện pháp bảo vệ sức khỏe và phòng chống Covid-19 trong và ngoài công sở. Triển khai các chương trình truyền thông về chăm sóc sức khỏe tinh thần cho nhân viên. 	Cuộc sống khỏe mạnh, nâng cao phúc lợi cho mọi lứa tuổi.
4. CHẤT LƯỢNG GIÁO DỤC 	<ul style="list-style-type: none"> Ủng hộ em Nguyễn Tấn Thành từ chương trình Hiếu tử ngày nay tại Quảng Ngãi. Triển khai đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng, hàng quý. Đào tạo nâng cao năng lực quản lý. Đào tạo, bồi dưỡng, phát triển đội ngũ kế thừa cho Công ty. 	Giáo dục có chất lượng, công bằng và hiệu quả. Nâng cao cơ hội học tập cho mọi người.
5. BÌNH ĐẲNG GIỚI 	<ul style="list-style-type: none"> Tỷ lệ lao động là nữ giới chiếm 32%. Luôn chú ý bồi dưỡng, tạo cơ hội để gia tăng nhân sự nữ giới ở các cấp quản lý, cố vấn, điều hành. Thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, phụ nữ đang nuôi con dưới 12 tháng tuổi... cho người lao động nữ. Tặng quà và chúc mừng nhân ngày 8/3, 20/10, sinh nhật... 	Bình đẳng giới, trao quyền cho phụ nữ và bé gái.
6. NƯỚC SẠCH VÀ VỆ SINH 	<ul style="list-style-type: none"> Giám sát kỹ các chỉ tiêu: pH, BOD₅, TSS, tổng chất rắn hoà tan, Sunfua (tính theo H₂S), Nitrat (tính theo N), Amoni (tính theo N), Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat, Coliform. Sử dụng nước theo Quy chuẩn Việt Nam, đặc biệt là trong dự án theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - QCVN 01:2008/BXD. Kiểm tra định kỳ hệ thống nước sinh hoạt và sử dụng trong các dự án. Tận dụng nước mưa và tái xử lý nước thải qua hệ thống trạm xử lý ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án. Trong thiết kế kỹ thuật sử dụng thiết bị tiết kiệm nước, sử dụng máy giặt tự động với công suất lớn để tiết kiệm nước tốt nhất. 	Nguồn cung ứng và quản lý bền vững nguồn nước
7. NĂNG LƯỢNG SẠCH VÀ BỀN VỮNG 	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng nguồn năng lượng sạch và bền vững trên toàn dự án. Năng lượng điện: Sử dụng năng lượng mặt trời. Năng lượng nước: Sử dụng hệ thống cấp nước tinh khiết trực tiếp tích hợp năng lượng mặt trời. Năng lượng gas: Sử dụng khí CNG tự nhiên với thành phần methane (Mê-tan) thân thiện với môi trường. 	Khả năng tiếp cận nguồn năng lượng hiện đại, bền vững, đáng tin cậy với giá cả hợp lý.

Tiêu chí	Nội dung	Mô tả tiêu chí
8. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ VIỆC LÀM BỀN VỮNG 	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục đạt mức tăng trưởng doanh thu và đóng thuế cao cho ngân sách Nhà nước. Cung cấp hàng ngàn cơ hội việc làm trực tiếp và gián tiếp. 	Tăng trưởng kinh tế và việc làm bền vững.
9. CÔNG NGHIỆP, ĐỔI MỚI VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG 	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường như gạch nhẹ, gạch không nung, gỗ nhân tạo... Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng để tiết kiệm điện. Không ngừng đổi mới và áp dụng công nghệ xây dựng theo xu hướng chung của thế giới, tạo chất lượng bền vững và an toàn cho cư dân. Trong thiết kế, luôn lưu ý đến thông thoáng tự nhiên bằng sử dụng các lam che chống nắng, tránh bức xạ mặt trời, giảm thiểu việc dùng điện. Lập trạm xử lý nước thải tập trung theo tiêu chuẩn đảm bảo vệ sinh môi trường. Trồng cây xanh mới, tăng diện tích phủ xanh tại các dự án. Kiến tạo hạ tầng tại các khu vực phát triển dự án. 	Xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, tập trung công nghiệp hóa bền vững và khuyến khích sáng tạo.
10. GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG 	<ul style="list-style-type: none"> Tài trợ dài hạn cho Trung tâm nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn - Quảng Ngãi. Có chính sách phúc lợi cho người lao động không dựa trên cấp bậc, vị trí. Tạo cơ hội phát triển sự nghiệp cho tất cả những người có năng lực và cống hiến bằng các chính sách nhân sự tiến bộ. 	Giảm bất bình đẳng.
11. ĐÔ THỊ, CỘNG ĐỒNG AN TOÀN BỀN VỮNG 	<ul style="list-style-type: none"> Tài trợ kinh phí xây dựng di tích quốc gia Tây Sơn Tam Kiệt - Bình Định. Trồng cây xanh quanh dự án và nơi làm việc. Xây dựng các khu dân cư, khu đô thị với tiện ích hiện đại, đầy đủ, góp phần nâng tầm cuộc sống. Sử dụng đất đúng mục đích quy hoạch. Đảm bảo quy hoạch hạ tầng và số lượng sản phẩm nhà ở đúng mật độ dân số như tiêu chuẩn quy hoạch. 	Xây dựng đô thị và cộng đồng dân cư an toàn, bền vững.
12. TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM 	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng các máy phát điện chạy dầu Diesel có trang bị thiết bị lọc hai bước trước khi đưa ra môi trường nhằm giảm các khí độc phát sinh trong quá trình đốt nhiên liệu. Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn - Quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT. Giám sát chất lượng môi trường của các dự án trong giai đoạn thi công và đi vào hoạt động 6 tháng/lần. Quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro của các dự án trong giai đoạn thi công và vận hành. Cam kết không gây tác động đến môi trường và làm ảnh hưởng đến cộng đồng, cũng như hoạt động kinh tế, xã hội. Đảm bảo an toàn lao động và chống cháy nổ trong các dự án suốt thời gian thi công và vận hành. Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn có kinh nghiệm để đảm bảo tối ưu tác động đến môi trường. Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ - QCVN 19:2009/BTNMT. 	Sản xuất và tiêu dùng có trách nhiệm.

Tiêu chí	Nội dung	Mô tả tiêu chí
13. HÀNH ĐỘNG ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU 	<ul style="list-style-type: none"> Thiết kế giải pháp cửa kính phát xạ thấp Low E, giảm truyền nhiệt, giảm số lượng tia cực tím và hồng ngoại. Thiết kế và triển khai dự án theo tiêu chuẩn kiến trúc xanh EDGE của tổ chức IFC- World Bank. Sử dụng pin năng lượng mặt trời thay thế điện năng. 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. Giám sát chất lượng không khí xung quanh: Cổng ra vào dự án, tầng hầm xử lý rác thải, tầng trệt gần khu lưu chứa rác thải. 	Ứng phó với biến đổi khí hậu.
14. TÀI NGUYÊN NƯỚC 	<ul style="list-style-type: none"> Tận dụng nước mưa và tái xử lý nước thải qua hệ thống trạm xử lý ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án. Xây dựng hồ thu nước chảy từ phòng chứa vào hệ thống thoát nước bản và dẫn vào trạm xử lý nước thải, đảm bảo an toàn vệ sinh nguồn nước. Giám sát tự động liên tục nước thải đối với nước thải sau xử lý có quy mô xả thải từ 1.000 m³/ngày đêm trở lên. Tần suất giám sát: 3 tháng/lần và khi có yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước. Hệ thống nước ngưng bằng ống nhựa PVC. Độ dốc của đường ngưng nước đảm bảo cho thoát nước tốt nhất. Tiến hành thu gom rác xung quanh dự án và nơi làm việc bảo vệ môi trường. Giám sát chất thải rắn sinh hoạt với tần suất thu gom hàng ngày. 	Bảo tồn và sử dụng bền vững hệ sinh thái đại dương.
15. TÀI NGUYÊN ĐẤT 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tuân thủ đầy đủ yêu cầu như có bạt che phủ kín nhằm đảm bảo không rơi vãi, phát tán bụi trong quá trình vận chuyển đất đào và nguyên vật liệu xây dựng. Đất đào sẽ được dùng để san lấp mặt bằng ngay tại dự án. Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển đất đào phát sinh để đem đi xử lý theo đúng quy định. Đấu thầu để chọn đơn vị thi công chính và phụ có chuyên môn vận chuyển - xử lý khối lượng đất đào, phù hợp với quy định hiện hành. 	Bảo vệ, tái tạo và khuyến khích sử dụng các hệ sinh thái mặt đất
16. HÒA BÌNH, CÔNG BẰNG VÀ THỂ CHẾ VỮNG MẠNH 	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt" dựa trên nền tảng các giá trị cốt lõi sáng tạo, cam kết, công bằng và tôn trọng. Tổ chức các chương trình truyền thông nội bộ thường xuyên cho người lao động. Ban hành các quy định tuân thủ pháp luật về nghĩa vụ của doanh nghiệp. Đề cao vai trò của các bên liên quan. 	Xã hội hòa bình, tạo ra cơ hội về công bằng và công lý cho mọi người.
17. HỢP TÁC ĐỂ HIỆN THỰC HÓA CÁC MỤC TIÊU 	<ul style="list-style-type: none"> Tích cực tham gia Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu xây dựng. Được xếp vào bộ chỉ số MSCI Frontier Markets Index. Hợp tác chiến lược với KPMG Việt Nam để tư vấn về quản lý doanh nghiệp. Được Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm B về triển vọng ổn định. Tham gia và đạt giải thưởng uy tín BCI Asia Awards - giải thưởng về kiến trúc - xây dựng danh giá nhất trong khu vực châu Á. Tham gia và đoạt 5 hạng mục giải thưởng tại Property Awards, giải thưởng quan trọng trong ngành kiến trúc - xây dựng, trong đó có 2 giải cho PDR và 3 giải cho dự án Astral City. 	Quan hệ đối tác phát triển toàn cầu.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

GR102-43: QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Phân tích hoạt động	Đề xuất danh sách	Thảo luận và đánh giá	Xác định danh sách
Phân tích các hoạt động trong chuỗi giá trị của dự án BĐS 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 môn 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.

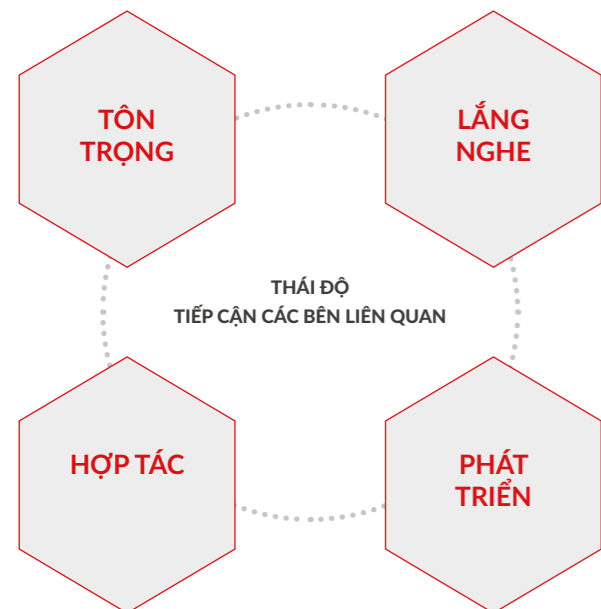
GR 102-42: NHẬN DIỆN VÀ LỰA CHỌN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Danh sách các bên liên quan đến hoạt động PTBV của PDR được xác định như sau:

KHÁCH HÀNG	Là người sử dụng trực tiếp sản phẩm do PDR tạo ra.
ĐỐI TÁC	Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án BĐS, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
CỔ ĐỒNG VÀ NHĐT	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 PDR.
NGƯỜI LAO ĐỘNG	Một trong những yếu tố cấu thành nên lực lượng sản xuất của Công ty.
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 PDR.
CƠ QUAN BÁO CHÍ TRUYỀN THÔNG	Là những cơ quan có hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	Là những cơ quan có hoạt động quan hệ về giải pháp tài chính.

GR 102-21: CƠ CHẾ THAM VẤN CÁC BÊN LIÊN QUAN, MỐI QUAN TÂM CHÍNH CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ PHẢN HỒI CỦA PDR



- Với phương châm minh bạch trong mọi hoạt động cũng như các mối quan hệ, PDR 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 sở để PDR nhìn nhận, xác định thêm các giải pháp hữu ích cho chiến lược PTBV. Vì vậy, các ý kiến phản hồi của các bên liên quan đều được PDR 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 Ban TGD/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 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, giúp giảm thiểu chi phí và gia tăng mức độ tuân thủ pháp luật của Công ty.









Một góc dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi




XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

PDR xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:

- Bối cảnh ngành BDS.
- Mối quan tâm của các bên liên quan.
- Các vấn đề phản ánh sự tác động của PDR đến kinh tế, môi trường và xã hội.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
KHÁCH HÀNG 	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp nhận thông tin và các vấn đề bằng những cuộc gặp mặt trực tiếp hoặc tiếp nhận thông tin qua mạng xã hội, hộp thư điện tử info@phatdat.com.vn của bộ phận tiếp nhận có liên quan. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 của khách hàng và lợi ích của 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 chính đáng 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.
ĐỐI TÁC 	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, tiếp nhận và giải quyết thắc mắc qua email, điện thoại, fax... của Công ty. 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, PTBV cùng xã hội, cộng đồng. Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 bí 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.
CỔ ĐỒNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ 	<ul style="list-style-type: none"> 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 ĐHDCĐ, các cuộc họp định kỳ và bất thường. Công bố BCTC chi tiết trên các phương tiện truyền thông đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE. Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp NĐT có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty 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 NĐT trong và ngoài nước... Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT. Không tùy tiện tiết lộ thông tin của NĐT, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
NGƯỜI LAO ĐỘNG 	<ul style="list-style-type: none"> 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... 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
CỘNG ĐỒNG 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Vấn đề công ăn việc làm. Đóng góp 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
CHÍNH PHỦ 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành BĐS, 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
ĐỐI THỦ CẠNH TRANH 	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ, chia sẻ với các đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của các hiệp hội xây dựng, BĐS, các cuộc gặp gỡ NĐT quan tâm đến ngành BĐS 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Quy tắc ứng xử với đối thủ cạnh tranh. Cạnh tranh lành mạnh. Tuân thủ luật chống độc quyền, cạnh tranh. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH 	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, email, hội thảo về hợp tác đầu tư. Xây dựng kỹ càng các phương án đảm bảo cho việc hợp tác giữa các bên. Quản trị rủi ro và cung cấp thông tin minh bạch, chính xác. Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, đầu tư dự án, PTBV cùng xã hội cộng đồng. Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất. 	<ul style="list-style-type: none"> Kết quả kinh doanh. Tình hình và hiệu quả hoạt động. Định hướng, chiến lược phát triển. Khả năng, thái độ và hiệu quả hợp tác. Sự tôn trọng lợi ích của các bên. An toàn, sức khỏe và môi trường. Quản trị rủi ro. Thông tin minh bạch. Bảo mật thông tin. 	<ul style="list-style-type: none"> Cam kết minh bạch hóa thông tin và cung cấp thông tin kịp thời, xuyên suốt. Xây dựng và kết hợp thực hiện chặt chẽ các phương án quản trị rủi ro kiểm soát tài chính, tạo dòng tiền ổn định và bền vững, đảm bảo tăng trưởng đều qua các năm. Không tiết lộ thông tin bí mật của bên liên quan. Tôn trọng lợi ích của các bên, đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích trong hợp tác và đầu tư.

CÁC CAM KẾT

PDR trân trọng mối quan hệ với tất cả các bên có liên quan và xem đây là một trong những cơ sở cho cơ hội phát triển ổn định, bền vững. Công ty xây dựng và thực hiện các cam kết chi tiết và thực tế để thể hiện sự nhận thức này.

CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- Đặt mục tiêu gia nhập Top 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam, PDR xem con người là yếu tố then chốt trong quá trình phát triển. Do đó, PDR không chỉ luôn đảm bảo thực thi đầy đủ các chế độ phúc lợi cho NLD theo quy định của Nhà nước, mà còn có các chính sách riêng về đãi ngộ, tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái, đoàn kết, mang tinh thần thi đua lành mạnh.
- Luôn cố gắng nâng cao thu nhập của nhân viên và duy trì ở mức cạnh tranh so với mặt bằng chung, đảm bảo tính minh bạch, phù hợp với thị trường lao động và tình hình hoạt động kinh doanh. 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 PDR.
- Phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho NLD theo khuôn khổ pháp luật Việt Nam, các thông lệ quốc tế và điều kiện, khả năng cụ thể của PDR.
- Trong mọi tình huống, PDR luôn thẳng thắn, chân thành, tôn trọng các sự 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.

CAM KẾT VỚI ĐỐI TÁC, CỔ ĐÔNG VÀ KHÁCH HÀNG

- Lấy sự hài lòng của khách hàng là 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 và 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 trong mọi hoạt động và luôn tích cực thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa các bên.
- Cam kết bảo mật thông tin về người báo cáo, góp ý, nghiêm cấm mọi hành vi trả đũa đối với các trường hợp phản biện, phản ánh. Đồng thời, đánh giá cao mọi thiện chí đóng góp, phản hồi từ đối tác, nhà cung cấp và khách hàng. PDR có bộ phận chuyên tiếp nhận ý kiến đóng góp của các bên có liên quan và đảm bảo sẽ xử lý, phản hồi kịp thời, đúng chuẩn mực của Công ty cũng như các quy chuẩn của pháp luật Việt Nam.

CAM KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

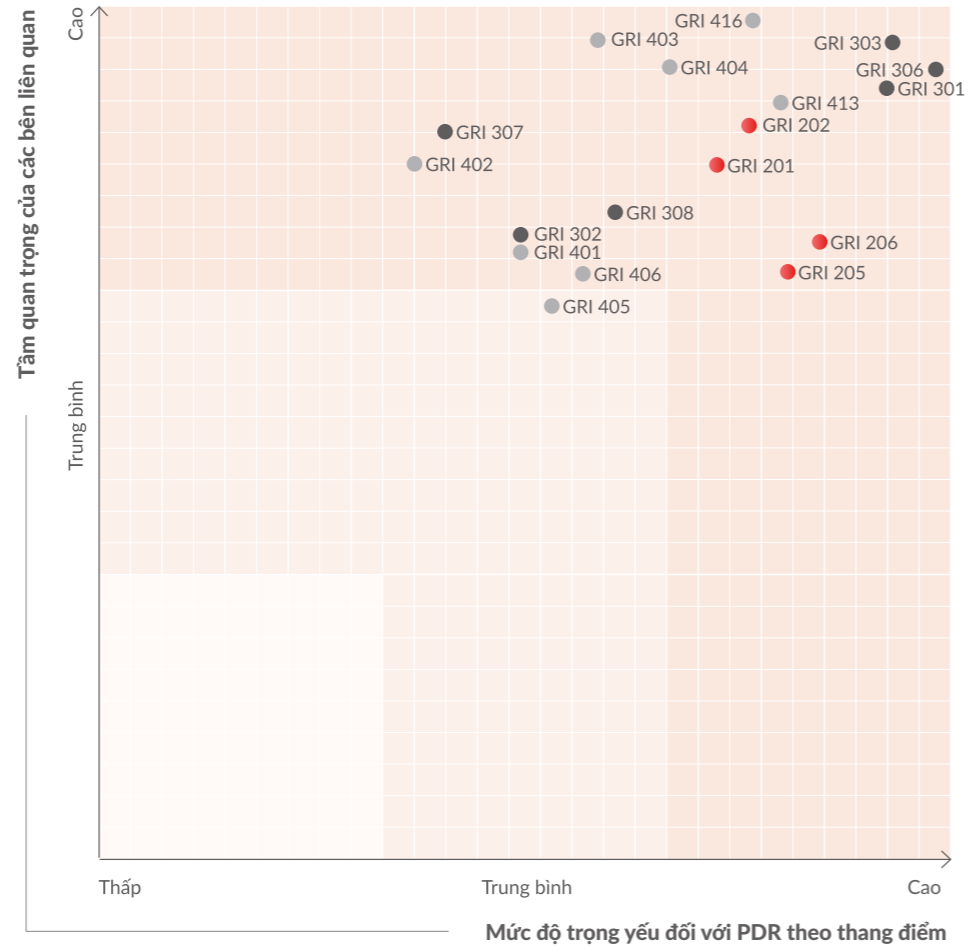
- Lấy chiến lược và mục tiêu phát triển của địa phương làm cơ sở để phát triển dự án. Theo đó, các dự án sẽ phục vụ cho nhu cầu thiết thực của khách hàng, thị trường và cộng đồng địa phương trong quá trình vận động, phát triển.
- Xem trọng sự hài hòa quyền lợi về kinh tế - an sinh - văn hóa khi kiến tạo dự án. Qua đó, lựa chọn mô hình, quy hoạch, hạ tầng, kiến trúc... để sự xuất hiện của dự án gia tăng tiện ích cho người dân, góp thêm động lực về kinh tế - xã hội và tạo điều kiện cho cư dân xây dựng phong cách sống văn minh, tiến bộ.
- 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 PDR đều được phát triển dựa trên nguyên tắc góp phần xây dựng diện mạo hiện đại, giàu giá trị văn hóa - thẩm mỹ cho đô thị Việt Nam, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và tô điểm cho vẻ đẹp chung của môi trường xã hội.
- Cam kết với định hướng PTBV bằng 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 cao nhất với sự phát triển tốt đẹp của cộng đồng và xã hội.
- Luôn quan tâm, ủng hộ các hoạt động phát triển đời sống tinh thần, văn hóa - nghệ thuật, tôn tạo di sản tại địa phương.
- Thực hiện hiệu quả các hoạt động nhân đạo và CSR của doanh nghiệp, nỗ lực đóng góp và chủ động tạo nên sự thay đổi tích cực. Các hoạt động nhân đạo và công tác xã hội của PDR được đặc biệt chú trọng về giá trị chiều sâu và hiệu quả dài hạn, nhằm đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất và tác động thiết thực nhất cho những cộng đồng cần sự giúp đỡ.



MA TRẬN PHÂN TÍCH 17 LĨNH VỰC TRỌNG YẾU CỦA PDR

Các vấn đề trọng yếu được đánh giá thông qua các cuộc họp của Ban lãnh đạo và các quản lý phòng/ban nhằm thống nhất các chủ đề, lĩnh vực trọng yếu. Kết quả cập nhật trên sơ đồ ma trận trọng yếu của PDR trong năm 2021.

Với mô hình QTCT theo tiêu chuẩn quốc tế đang được triển khai, bao gồm quy tắc QTCT của IFC, Bộ tiêu chuẩn quốc tế GRI về PTBV, Ban lãnh đạo PDR nhận thức sâu sắc trách nhiệm ngày càng lớn đối với các Bên liên quan, đặc biệt là với NĐT và cổ đông - thành phần đóng góp nguồn vốn quan trọng của Công ty. Nhằm đánh giá sự cộng hưởng giữa PDR và các bên liên quan, Công ty đã thiết lập ma trận phân tích 17 lĩnh vực trọng yếu thuộc 3 chủ đề:



● **Hiệu quả Kinh tế**

GRI 201	Hiệu quả kinh tế
GRI 204	Thông lệ mua sắm
GRI 205	Chống tham nhũng

● **Bảo vệ môi trường**

GRI 301	Vật liệu
GRI 302	Năng lượng
GRI 303	Nước
GRI 305	Chất thải
GRI 307	Tuân thủ môi trường

● **Phát triển xã hội**

GRI 401	Việc làm
GRI 402	Mối quan hệ Lao động/ Quản lý
GRI 403	An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
GRI 404	Giáo dục và đào tạo
GRI 405	Đa dạng và bình đẳng
GRI 406	Không phân biệt đối xử
GRI 415	Chính sách công
GRI 416	An toàn và sức khỏe khách hàng
GRI 418	Quyền bảo mật thông tin của khách hàng

ĐÁNH GIÁ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU



Năm 2021, PDR tiếp tục phát triển theo chiến lược Kỳ Nguyên Mới với tổng giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra đạt 3.620,22 tỷ đồng, chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng từ các dự án và doanh thu khác.

Đồng thời, trong năm 2021, PDR đã nộp ngân sách 545,22 tỷ đồng thuế thu nhập doanh nghiệp, chiếm 27% tổng giá trị kinh tế phân bổ, cao hơn năm 2020 (tương ứng 319,97 tỷ đồng và chiếm 12%). Ngoài ra, giá trị kinh tế chưa phân phối đạt 1.860,72 tỷ đồng tăng 52% so với cùng kỳ.

GRI 200 HIỆU QUẢ KINH TẾ

GRI 201 HIỆU QUẢ KINH TẾ

Đối với lĩnh vực kinh tế, Công ty tập trung xây dựng thông tin dựa trên giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ (EVG&D) với cơ sở dự thu dự chi. Đồng thời, quản lý tăng trưởng về kinh tế bền vững là nền tảng cơ bản giúp Công ty gia tăng sự hiện diện của mình trên hầu hết lĩnh vực thông qua các đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước, cộng đồng xã hội; đảm bảo các quyền lợi và đối xử công bằng với NĐT, cổ đông; chăm lo để nâng cao hiệu quả hoạt động của NLĐ; cung cấp các sản phẩm BĐS với chất lượng vượt trội, nâng tầm giá trị sống đến khách hàng. Chi tiết được phân tích trong bảng sau:

Đvt: Tỷ đồng

GIÁ TRỊ KINH TẾ TRỰC TIẾP TẠO RA	
Doanh thu thuần	3.620,22
Doanh thu HĐTC	6,74
Thu nhập khác	7,19
	3.634,16
GIÁ TRỊ KINH TẾ PHÂN BỐ	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	856,77
Chi phí tài chính	163,34
Chi phí bán hàng	18,01
Chi phí quản lý doanh nghiệp	220,93
Chi phí khác	30,65
Thuế	483,75
	1.773,44
GIÁ TRỊ KINH TẾ CHƯA PHÂN PHỐI	
	1.860,72

GRI 204 THÔNG LỆ MUA SẴM

Covid-19 tiếp diễn phức tạp trên phạm vi toàn cầu và Việt Nam đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới các doanh nghiệp cung ứng nguyên vật liệu, thiết bị máy móc và nguồn nhân lực thi công xây dựng cho ngành BĐS, PDR đã tiến hành một số các điều chỉnh thông lệ mua sắm linh hoạt và phù hợp với tình hình. Đây cũng là cách góp phần hỗ trợ các doanh nghiệp vừa và nhỏ cùng nguồn lao động địa phương mà vẫn đảm bảo chất lượng và hiệu quả kinh tế cao cho các gói thầu.

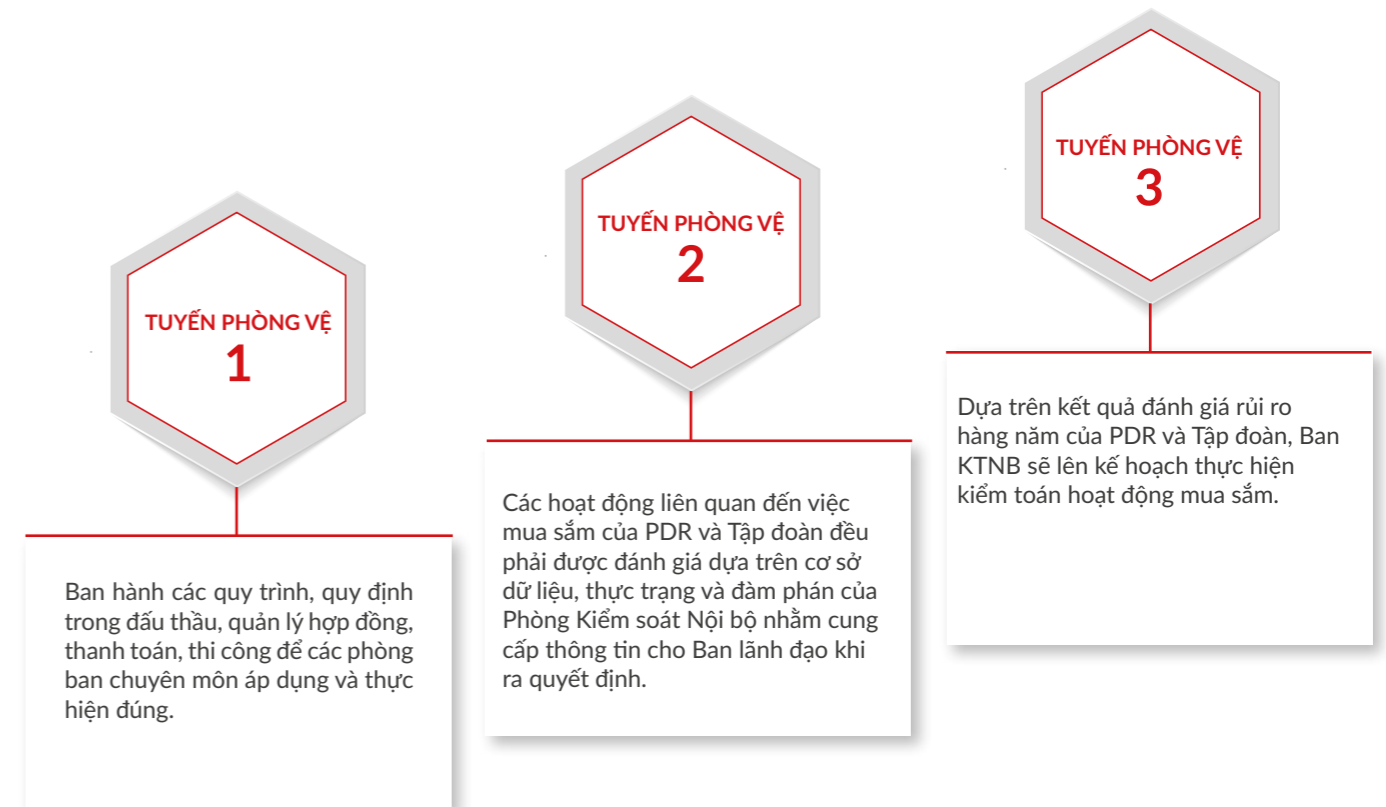
- **100%** nhà thầu thi công các hạng mục công trình là nhà thầu trong nước, có cam kết ưu tiên sử dụng lao động phổ thông tại địa phương.
- **95%** tư vấn thiết kế đảm trách thiết kế triển khai là đơn vị trong nước. Tư vấn thiết kế nước ngoài chỉ chiếm tỷ trọng 5% nhưng chịu trách nhiệm cho các hạng mục thiết kế quan trọng như quy hoạch tổng thể, thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, ánh sáng... để đảm bảo:
 - Dự án được thiết kế bởi kiến trúc sư danh tiếng, giàu kinh nghiệm trên thị trường quốc tế.
 - Ý tưởng thiết kế quy hoạch đô thị có tầm nhìn thời đại, tư duy PTBV về mặt kinh tế xã hội và kiến tạo không gian sống hoàn hảo.
 - Giải pháp thiết kế hòa hợp giữa xu hướng thế giới hiện đại và văn hóa bản địa.
 - Thiết kế kiến trúc độc đáo, năng động sáng tạo và sang trọng.
- **85%** vật liệu sử dụng cho các dự án nhà ở của PDR là vật liệu được sản xuất trong nước hoặc cung cấp bởi nhà cung cấp trong nước. Đây là chính sách tối đa tỷ trọng hàng hóa có nguồn gốc nội địa.

GRI 205 CHỐNG THAM NHŨNG

Thông qua việc đánh giá, PDR 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, PDR có thể xác định quy trình quản lý, phòng chống thông qua 3 tuyến phòng vệ:



PDR thực hiện việc truyền thông, đào tạo về các chính sách của Công ty trong công tác chống tham nhũng đến toàn bộ nhân viên. Đối với các nhà cung cấp, nhà thầu thi công, nhà tư vấn, PDR có các quy định rõ ràng, cụ thể về chống tham nhũng trong điều khoản hợp đồng, và bất kỳ vi phạm nào sẽ bị xử lý phạt hoặc chấm dứt hợp đồng.

Nhờ các hoạt động trên, năm 2021, ở PDR không xảy ra các vụ việc tham nhũng nào.

GRI 300 BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Phát triển BĐS cũng đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bao gồm nguyên, nhiên, vật liệu và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường.

Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, bên cạnh việc lựa chọn kết hợp chiến lược với các đối tác nhà thầu xây dựng có uy tín, có quy trình công việc được soát xét chặt chẽ, bộ phận kỹ thuật của PDR không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh.

Do tính đặc thù và tiến độ khác nhau của các dự án, PDR sẽ chỉ cung cấp dữ liệu về các chỉ tiêu môi trường cho từng dự án riêng biệt và dự kiến nghiên cứu việc hợp nhất dữ liệu trong tương lai.

GRI 301 VẬT LIỆU

Bộ phận kỹ thuật của PDR không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:

Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, PDR ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.

Thay thế dần cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung... Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.

Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trần thạch cao... 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 lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.

Vật liệu thay thế	Đơn vị	Tổng 2019	Tổng 2020	Tổng 2021
Tỷ lệ sử dụng gạch nhẹ/tấm vách nhẹ thay cho gạch nung	%	50	55	60
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo (sàn căn hộ) so với gỗ tự nhiên	%	100	100	100
Tỷ lệ sử dụng đèn Led thay thế cho đèn huỳnh quang, compact	%	90	95	100

Khối lượng nguyên vật liệu thay thế, nhiên liệu, hóa chất chính sử dụng trong công tác thi công dự án được tổng hợp trong bảng sau đây:

Khối lượng nguyên vật liệu thay thế được sử dụng trong thi công cho 01 dự án

A	Vật liệu theo thiết kế		
1	Xây gạch ống 8x8x19, xây tường chiều dày 20cm, chiều cao <=4m, vữa Xi măng mác 75	m ³	3.800
B	Vật liệu thay thế		
1	Vách ngăn tường Thạch cao	m ²	19.000

Các loại nhiên liệu, hóa chất phục vụ thi công cho 01 dự án

STT	Loại nhiên liệu, hóa chất	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Xăng	lít	120
2	Chất phụ gia	kg	18.345
3	Hóa chất chống thấm	kg	6.845

GRI 302 NĂNG LƯỢNG

Trên phương diện thực hành tiết kiệm năng lượng, PDR chủ động kiểm soát thời gian vận hành và sử dụng thiết bị mới với hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát năng lượng. Điển hình là việc sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống đèn LED công suất thấp và các giải pháp điều khiển thông minh trong căn hộ. Các ứng dụng công nghệ mới nêu trên tuy tạo ra áp lực chi phí đầu tư ban đầu cao hơn cho PDR nhưng trong dài hạn, giúp giảm áp lực tiêu thụ điện năng lên môi trường, giảm chi phí vận hành các tòa nhà cho đơn vị quản lý và giảm chi phí cho người sử dụng.



DỰ ÁN ASTRAL CITY

Dự báo tổng lưu lượng điện cấp tối đa của 01 dự án

STT	Diễn giải	Số liệu	ĐVT	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Chỉ tiêu tính toán	ĐVT	Tổng tải (W)
1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	3.838	người	800	2000	W/người	7.676.000
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại và công cộng	20.460	m ²	30	136,5	W/m ²	2.792.790
3	Chỉ tiêu cấp điện cho giao thông và cây xanh	7.850	m ²		5	W/m ²	39.250
4	Tổng công suất						10.508.040
5	Tổng tải biến thế (kVA) - Cosφ0,8						13.135.050

Mức độ tiêu thụ năng lượng điện giảm dần theo từng dự án trên

STT	Diễn giải	Số liệu	ĐVT	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Chỉ tiêu tính toán	ĐVT	Tổng tải (W)
NĂM 1 (GIẢM KHOẢNG 10%)							
1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	3.838	người	800	1.818	W/người	6.978.182
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại và công cộng	20.460	m ²	30	124	W/m ²	2.538.900
3	Chỉ tiêu cấp điện cho giao thông và cây xanh	7.850		50	5	%	432.595
4	Tổng công suất						9.949.676
5	Tổng tải biến thế (kVA) - Cosφ0,8						12.437.096

NĂM 2 (GIẢM KHOẢNG 8%)

1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	3.838	người	800	1.684	W/người	6.461.279
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại	137	m ²	30	115	W/m ²	15.684
3	Tải chiếu sáng công cộng, thang máy...			50	4	%	272.599
4	Tổng công suất						6.749.563
5	Tổng tải biến thế (kVA) - Cosφ0,8						8.436.953

NĂM 3 (GIẢM KHOẢNG 5%)

1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	3.838	người	800	1.603	W/người	6.153.599
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại	137	m ²	30	109	W/m ²	14.937
3	Tải chiếu sáng công cộng, thang máy...			50	4	%	247.256
4	Tổng công suất						6.415.792
5	Tổng tải biến thế (kVA) - Cosφ0,8						8.019.740

GRI 303 NƯỚC

Nguồn cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm nước

- Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp với từng dự án cụ thể.
- Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.
- Sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn với hệ thống này giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.
- Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m3.
- Ứng dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời - tránh thất thoát trong quá trình sử dụng nước.

Quy chuẩn tính toán

- Nhu cầu dùng nước cho dự án được tính toán theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam

QCXDVN 01:2008/BXD



DỰ ÁN ASTRAL CITY

Dự báo lượng nước cấp tối đa của 01 dự án

STT	Mục đích dùng nước	Tiêu chuẩn	ĐVT	Quy mô	Đơn vị	Lưu lượng (m ³ /ngày)
1	Nước cấp cho căn hộ	200	l/người	3.838	người	768
2	Nước cấp cho công trình công cộng	5	l/m ²	20.460	m ²	102
3	Nước công trình giáo dục	100	cháu	192	m ²	19
4	Nước rửa đường	0.5	l/m ²	4.609	m ²	2
5	Nước tưới vườn hoa	3	l/m ²	3.246	m ²	10
6	Nước thất thoát rò rỉ	15	%			135
4	Tổng					1.036
5	Dự phòng (rò rỉ...)	<20	%			207
Tổng nhu cầu dùng nước						1.244

GRI 305 CHẤT THẢI

Mỗi dự án mới được triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có. Khi các dự án đi vào hoạt động, chất lượng môi trường được giám sát nghiêm ngặt để đảm bảo không gian sống cho người sử dụng và cộng đồng địa phương lân cận.



DỰ ÁN PHÂN KHU SỐ 4; PHÂN KHU SỐ 9 - KĐT DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

Giám sát chất lượng khí thải tại nguồn	Giám sát chất lượng môi trường nước thải	Giám sát chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại
<ul style="list-style-type: none"> Các máy phát điện đều được trang bị thiết bị lọc khói hai bước trước khi được đưa ra môi trường nhằm giảm các loại khí độc phát sinh trong quá trình đốt nhiên liệu. Sử dụng giải pháp lọc khói cho động cơ điện, máy phát điện chạy dầu Diesel. Với giải pháp tốt nhất, xử lý lọc được hơn 95% lượng khói đen PM, khí HC, CO đảm bảo môi trường. Ứng dụng trong công nghiệp và trong hệ thống máy phát điện cho các công trình chung cư... Vị trí giám sát: 2 điểm tại miệng 2 ống khói máy phát điện dự phòng. Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NOx, SO2 và tiếng ồn. Tần suất giám sát: 03 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. Quy chuẩn so sánh: <ul style="list-style-type: none"> QCVN 19:2009/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ (cột B, Kp = 0,9; Kv = 0,6). QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn. 	<ul style="list-style-type: none"> Vị trí giám sát: <ul style="list-style-type: none"> 1 vị trí trước hệ thống xử lý nước thải. 1 vị trí sau hệ thống xử lý nước thải. 1 vị trí tại hố ga đầu nổi nước thải với cống chung. Chỉ tiêu giám sát: pH, BOD5, TSS, tổng chất rắn hòa tan, Sunfua (tính theo H2S), Nitrat (tính theo N), Amoni (tính theo N), dầu mỡ động, thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat, Coliform. Tần suất giám sát: 03 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt(cộtB;K=1). Giám sát tự động liên tục nước thải đối với nước thải sau xử lý có quy mô xả thải từ 1.000 m³/ ngày đêm trở lên. 	<ul style="list-style-type: none"> Nội dung giám sát: Giám sát việc lưu trữ, thành phần, khối lượng và ký kết hợp đồng với các đơn vị có chức năng. Tần suất giám sát: 06 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. Áp dụng: <ul style="list-style-type: none"> Thông tư số 36/2015/TT- BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại. Nghị định số 38/2015/NĐ- CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất thải và phế liệu, đóng phí vệ sinh và phí bảo vệ môi trường theo Quyết định số 88/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của UBND TP. Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 20 triệu đồng/lần.



Một góc Astral City



Một góc Astral City

DỰ ÁN ASTRAL CITY

Giám sát chất lượng không khí xung quanh	Giám sát chất lượng khí thải tại nguồn	Giám sát chất lượng môi trường nước thải	Giám sát chất thải rắn
<ul style="list-style-type: none"> Vị trí giám sát: <ul style="list-style-type: none"> 01 điểm tại khu vực cổng ra vào dự án. 01 điểm tại nhà dân gần nhất phía Bắc dự án. 01 điểm tại nhà dân gần nhất phía Nam dự án. Chỉ tiêu giám sát: Bụi, khí SO₂, NO₂, CO, NH₃, H₂S, tiếng ồn. Tần suất giám sát: 06 tháng/lần. Quy chuẩn so sánh: <ul style="list-style-type: none"> QCVN 05:2013/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh. QCVN 26:2010/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn. 	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng giải pháp lọc khói cho động cơ điện, máy phát điện chạy dầu Diesel. Với giải pháp tốt nhất, xử lý lọc được hơn 95% lượng khói đen PM, khí HC, CO đảm bảo môi trường. Ứng dụng trong công nghiệp và trong hệ thống Máy phát điện cho các công trình chung cư... Vị trí giám sát: 01 điểm tại miệng ống khói máy phát điện dự phòng. Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NO_x, SO₂, và tiếng ồn. Tần suất giám sát: 03 tháng/lần. Quy chuẩn so sánh: <ul style="list-style-type: none"> QCVN 19:2009/ BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ (cột B, Kp = 0,9; Kv = 0,6). QCVN 26:2010/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn. 	<ul style="list-style-type: none"> Vị trí lấy mẫu: 01 điểm tại hố ga hố ga đầu nổi nước thải trên đường Đại lộ Bình Dương sau trạm quan trắc tự động. Chỉ tiêu giám sát: pH, BOD₅, TSS, tổng chất rắn hòa tan, Sunfua (tính theo H₂S), Nitrat (tính theo N), Amoni (tính theo N), Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat, Coliform. Tần số giám sát 03 tháng/lần. Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt. (cột B; K = 1). 	<ul style="list-style-type: none"> Chất thải nguy hại: <ul style="list-style-type: none"> Tần suất: 06 tháng/lần. Áp dụng: Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/04/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quản lý chất thải nguy hại. Giám sát chất thải rắn sinh hoạt: <ul style="list-style-type: none"> Địa điểm khảo sát: 04 điểm tại khu vực lưu trữ chất thải rắn. Tần số giám sát: hằng ngày. Thu gom bãi: Đơn vị có chức năng. Quy chuẩn áp dụng: Nghị định 38/2015/NĐ-CP - Nghị định về quản lý chất thải và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật môi trường. Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 15 triệu đồng/lần.

GRI 400 PHÁT TRIỂN XÃ HỘI

GRI 402 MỐI QUAN HỆ QUẢN LÝ - LAO ĐỘNG

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định... của pháp luật có liên quan đến lao động.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.
- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và hội nghị NLD theo đúng Quy chế.
- Tạo điều kiện cho NLD nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định... của Công ty.
- Khuyến khích NLD tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan hoạt động Công ty và quyền lợi của NLD.

GRI 403 AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ NGHỀ NGHIỆP

Trong năm 2021, PDR không ghi nhận trường hợp nào về tai nạn liên quan đến nghề nghiệp. Để phòng ngừa và kịp thời hỗ trợ NLD trong các vấn đề an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, PDR đã triển khai các hoạt động sau:

- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và đã tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện mua bảo hiểm tai nạn cho toàn thể NLD và mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

GRI 404 GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

PDR đề cao tinh thần không ngừng học hỏi, cải thiện năng lực chuyên môn lẫn kỹ năng mềm. Để khuyến khích tinh thần học tập của người lao động cũng như nâng cao năng lực chuyên môn của toàn tập thể, Công ty đã tổ chức nhiều khoá học ngắn hạn với sự góp mặt của các chuyên gia uy tín hàng đầu trong lĩnh vực.

GRI 405 SỰ ĐA DẠNG VỀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG GRI 406 KHÔNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

PDR chủ động kiến tạo môi trường làm việc bình đẳng về cơ hội và đa dạng về độ tuổi, giới tính và trình độ học vấn. Mục đích của Công ty là hướng tới phát triển nguồn nhân lực dồi dào, trình độ chuyên môn giỏi và phù hợp với văn hoá cũng như định hướng phát triển BĐS đa ngành của PDR.

GRI 408 LAO ĐỘNG TRẺ EM & GRI 409 LAO ĐỘNG CƯỜNG BỨC HOẶC BẮT BUỘC

Hoạt động kinh doanh của PDR đề cao quyền con người, tuyệt đối nói không với các hành vi sử dụng lao động trẻ em hay sử dụng người lao động có sử dụng yếu tố cưỡng bức hay bắt buộc.

GRI 415 CHÍNH SÁCH CÔNG

PDR không tham gia vào đóng góp chính trị nào. Thay vào đó, tập trung tham gia đóng góp vào sự phát triển kinh tế chung của địa phương bằng việc kiến tạo các công trình có chất lượng hàng đầu, cung cấp công ăn việc làm cho người dân địa phương và đóng góp vào ngân sách Nhà nước.

GRI 416 AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ CỦA KHÁCH HÀNG

Sức khỏe và sự an toàn của khách hàng luôn được coi là ưu tiên hàng đầu đối với hoạt động kinh doanh của PDR. Đó là lý do PDR luôn không ngừng nâng cao chất lượng xây dựng căn hộ cũng như dịch vụ quản lý, đảm bảo môi trường sống của cư dân, khách hàng luôn trong điều kiện tốt, an toàn và sức khỏe cho cộng đồng.

Các công trình do PDR đầu tư và phát triển luôn đáp ứng đầy đủ yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy, các yêu cầu riêng với các đối tượng người tàn tật như khu vực đậu xe, thang máy... và có các lưu ý, quy định có liên quan đến sức khỏe của người sử dụng. Các hướng dẫn, cảnh báo an toàn ở các khu vực luôn được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn.

GRI 418 QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Thông tin cá nhân của khách hàng mua sản phẩm được chúng tôi cam kết bảo mật tuyệt đối theo chính sách bảo vệ thông tin cá nhân của Công ty, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Công ty cam kết không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bên thứ ba nào về thông tin cá nhân của khách hàng khi không có sự cho phép đồng ý từ Công ty hoặc Khách hàng. Trong trường hợp bị rò rỉ thông tin dẫn đến mất mát dữ liệu khách hàng, Công ty sẽ có trách nhiệm thông báo vụ việc cho cơ quan chức năng kiểm tra xử lý kịp thời và thông báo cho Khách hàng được biết. Bảo mật tuyệt đối mọi thông tin giao dịch của Khách hàng khi mua sản phẩm của Công ty.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, đây là năm tiếp theo, PDR tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vốn xanh. Lộ trình tăng trưởng thị trường vốn xanh bao gồm các bước:

- Thiết lập kế hoạch tăng trưởng xanh:**
 - Xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng.
 - Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có).
 - Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, thể chế, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.
- Đánh giá theo ngành:**
 - Đánh giá tiềm năng/nhu cầu theo ngành về tăng trưởng xanh để hoàn thành các mục tiêu kinh tế và phát triển.
 - Ưu tiên đầu tư theo ngành.
 - Đánh giá hệ quả các ngành ưu tiên.
- Chuẩn bị chính sách:**
 - Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái.
 - Xác định các BC chứng nhận và các phương pháp xác minh: Ngành công nghiệp, khu vực sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp...).
 - Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.
- Cấp vốn:**
 - Cung cấp các phương án cấp vốn.
 - Đánh giá thuế.
 - Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực công.
- Thực hiện chính sách:**
 - Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.

Trong năm 2021, năng lực tài chính của PDR được tổ chức đánh giá tín dụng nhiệm hàng đầu thế giới là Fitch Ratings đánh giá tích cực với xếp hạng tín nhiệm 'B'. PDR được đánh giá có các chỉ số tài chính lành mạnh và có sự phát triển mạnh mẽ tại thị trường Việt Nam. Theo nhận định của Fitch Ratings, với dòng tiền thuần được cải thiện và mức vay nợ thấp trong trung hạn, PDR hoàn toàn có thể khai thác thêm các nguồn vốn bên ngoài để phục vụ cho nhu cầu phát triển.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tin chung	220
Báo cáo của Ban TGD	221
Báo cáo kiểm toán độc lập	222-223
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	224-225
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	226
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	227
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	228 - 256

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển BĐS 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 ("Sở KH&ĐT") TP.HCM cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("SGDCK-HCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con 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 BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS và quản lý BĐS. Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên HĐQT trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN/ BAN KTNB

Theo Quyết định của HĐQT số 09B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban KTNB thành Ủy ban kiểm toán. Các thành viên Ủy ban kiểm toán/Ban KTNB trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban KTNB	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Tô Minh Tài	Thành viên	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021

BAN TGD

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGD	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGD Tài chính	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó TGD Đầu tư	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó TGD Xây dựng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021

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 và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

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 TGD

Ban TGD Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và BCTC hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI BCTC HỢP NHẤT

Ban TGD chịu trách nhiệm đảm bảo BCTC 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 BCTC hợp nhất này, Ban TGD 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 BCTC hợp nhất; và
- lập BCTC 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 TGD 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 TGD 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 TGD cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập BCTC hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TGD

Theo ý kiến của Ban TGD, BCTC 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 2021, 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 BCTC hợp nhất.

Thay mặt Ban TGD

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng giám đốc

TP.HCM, Việt Nam
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán BCTC hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 28 tháng 2 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 BCTC hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGD

Ban TGD Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý BCTC 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 BCTC 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 BCTC 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 BCTC hợp nhất dựa trên kết quả 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 BCTC 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 BCTC 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 BCTC 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 BCTC 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 BCTC 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.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC 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 2021, 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 BCTC hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

TP.HCM, Việt Nam
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.337.063.138.490	10.929.134.432.965
110	I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	5	494.030.256.209	53.166.353.724
111	1. Tiền		488.030.256.209	47.166.353.724
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		21.590.348.619	12.180.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	21.590.348.619	12.180.299.200
130	III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN		2.533.355.002.642	1.516.084.550.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	664.411.129.660	170.232.056.537
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	756.486.348.133	1.070.601.322.639
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.113.499.069.224	276.292.715.200
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. HÀNG TỒN KHO		12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
141	1. Hàng tồn kho	10	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
150	V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		96.049.473.037	16.675.216.645
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.578.157.137	4.699.725.667
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	78.537.589.148	11.804.834.925
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	11.933.726.752	170.656.053
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.214.815.831.493	4.688.355.121.724
210	I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN		1.831.398.046.580	988.174.914.270
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	1.028.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	803.398.046.580	938.174.914.270
220	II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH		139.850.329.124	34.077.217.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	129.939.272.564	33.676.251.475
222	Nguyên giá		179.289.402.423	69.544.998.761
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.350.129.859)	(35.868.747.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	9.911.056.560	400.965.656
228	Nguyên giá		13.444.724.096	3.357.367.536
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.533.667.536)	(2.956.401.880)
230	III. BĐS ĐẦU TƯ	14	67.855.665.152	69.391.784.192
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.808.605.120)	(6.272.486.080)
240	IV. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN		960.351.728.671	898.176.435.935
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	960.351.728.671	898.176.435.935
250	V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN		1.129.427.677.595	1.733.949.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.126.617.677.595	1.733.949.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	-
260	VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC		1.085.932.384.371	964.585.770.196
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.085.254.424.114	964.520.684.604
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	677.960.257	65.085.592
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.407.367.762.866	10.423.212.058.012
310	I. NỢ NGẮN HẠN		8.731.172.971.194	4.386.260.247.758
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	147.769.187.984	288.279.900.889
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.691.847.194.190	619.995.008.225
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	281.643.194.901	489.894.325.264
314	4. Phải trả người lao động		20.836.277.684	13.130.285.261
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	98.254.395.527	78.205.851.801
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
320	8. Vay ngắn hạn	22	806.850.000.000	1.413.560.061.129
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	9.407.567.299	2.675.271.400
330	II. NỢ DÀI HẠN		3.676.194.791.672	6.036.951.810.254
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	274.000.000.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.100.000.000	5.551.706.991.616
338	3. Vay dài hạn	22	2.620.094.791.672	485.244.818.638
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
410	I. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
411	1. Vốn cổ phần	24.1	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. LNST chưa phân phối	24.1	1.875.193.074.780	973.918.145.839
421a	- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước		12.997.955.839	17.609.608.196
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.862.195.118.941	956.308.537.643
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.090.505.088.261	91.966.496.762
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.620.224.205.834	3.911.211.875.460
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(856.767.612.137)	(2.089.297.271.479)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.763.456.593.697	1.821.914.603.981
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		6.738.807.513	6.122.334.350
22	5. Chi phí tài chính	28	(163.341.661.278)	(31.064.169.156)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(156.996.811.651)	(23.044.589.042)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(113.322.405)	-
25	7. Chi phí bán hàng	29	(18.007.966.070)	(117.902.117.428)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(220.925.703.989)	(130.208.516.284)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.367.806.747.468	1.548.862.135.463
31	10. Thu nhập khác		7.192.563.381	77.457.535
32	11. Chi phí khác		(30.647.504.797)	(8.719.449.815)
40	12. Lỗ khác		(23.454.941.416)	(8.641.992.280)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(484.357.894.838)	(319.999.845.246)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.1	612.874.665	32.190.047
60	16. LNST TNDN		1.860.606.785.879	1.220.252.487.984
61	17. LNST của cổ đông của công ty mẹ		1.865.003.864.267	1.220.323.637.643
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.397.078.388)	(71.149.659)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	3.656	2.444
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	3.656	2.444

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và BĐS đầu tư	12, 13, 14	9.537.712.213	7.319.208.489
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(900.000.000)
05	Lãi tiền gửi		(4.082.985.108)	(5.222.334.350)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		163.288.532.278	25.834.239.060
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.513.095.065.435	1.567.251.256.382
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.805.807.253.393)	838.561.385.547
10	Giảm hàng tồn kho		798.192.263.802	1.610.545.181.604
11	Tăng các khoản phải trả		251.872.775.575	758.747.183.095
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(121.473.886.544)	66.735.558.633
14	Tiền lãi vay đã trả		(260.153.728.921)	(284.440.701.611)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(545.216.750.385)	(146.852.552.847)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.527.704.101)	(25.817.710.904)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		796.980.781.468	4.384.729.599.899
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(45.050.908.771)	(484.545.332.616)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(12.220.049.419)	(9.370.299.200)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.756.117.630.259)	(3.864.327.521.217)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.112.000.000	60.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		4.182.983.066	5.222.334.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.753.093.605.383)	(4.293.020.818.683)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		1.162.305.988.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.901.150.000.000	1.161.200.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.666.427.850.000)	(1.453.127.583.738)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(51.411.600)	(392.949.253.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.396.976.726.400	(684.876.836.938)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		440.863.902.485	(593.168.055.722)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		53.166.353.724	646.334.409.446
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	494.030.256.209	53.166.353.724


 Võ Hoàng Tú
 Người lập
 Ngày 28 tháng 2 năm 2022


 Nguyễn Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc




 Võ Hoàng Tú
 Người lập
 Ngày 28 tháng 2 năm 2022


 Nguyễn Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng


 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BCTC HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển BDS 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 ("Sở KH&ĐT") TP.HCM cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 12 công ty con đã được hợp nhất vào BCTC hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐK PHÚ QUỐC ("ĐK PHÚ QUỐC")

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT COININ ("COININ") (THUYẾT MINH SỐ 4)

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("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; và cung cấp dịch vụ môi giới BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS và quản lý BĐS. Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 320 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 267).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL ("SÀI GÒN - KL")

Sài Gòn - KL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY ("NGÔ MÂY")

Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN THÀNH - LONG HẢI ("BẾN THÀNH - LONG HẢI")

Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP PHÁT ĐẠT ("KCN PHÁT ĐẠT")

KCN Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC BÌNH DƯƠNG ("CAO ỐC BÌNH DƯƠNG") (Thuyết minh số 4)

Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC CƯỜNG ("BẮC CƯỜNG") (Thuyết minh số 4)

Bắc Cường là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT TP. Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SERENITY ("SERENITY") (Thuyết minh số 4)

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 36% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BĐS PHÁT ĐẠT ("KDDV PHÁT ĐẠT")

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập KDDV Phát Đạt, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021. KDDV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KDDV Phát Đạt là tư vấn, môi giới BĐS, đấu giá BĐS và quyền sử dụng đất.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần BDS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Hòa Phú")

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Hòa Phú, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Hòa Phú là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG ("THIÊN LONG")

Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Thiên Long, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Thiên Long là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này. Ngoài ra, Nhóm Công ty có 2 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 trả 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.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia LNST phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) 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.

3.19 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 BĐS, định giá BĐS, sản giao dịch BĐS và quản lý BĐS. 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 Tổng 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.

3.20 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 nói trên có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. MUA TÀI SẢN

4.1 Mua tài sản

Vào ngày 12 tháng 3 năm 2021, Serenity đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 116.160.000.000 VND xuống 91.160.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity tăng từ 36% lên 46,4%. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 17,6% vốn sở hữu trong Serenity từ cổ đông trước với giá phí là 240.895.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity từ 46,4% lên 64%. Theo đó, Serenity từ công ty liên kết trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 16).

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99,5% vốn sở hữu trong Cao Ốc Bình Dương từ cổ đông trước với giá phí là 1.600.000.000.000 VND. Theo đó, Cao Ốc Bình Dương đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99% vốn sở hữu trong Bắc Cường từ cổ đông trước với giá phí là 461.835.000.000 VND. Theo đó, Bắc Cường đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của các dự án được sở hữu bởi các công ty con này. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty con này chỉ sở hữu các dự án BĐS và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức.

4.2 Mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 19,9% quyền sở hữu trong Coinin từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 54.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Coinin từ 80% lên 99,9%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Coinin tại ngày mua là 307.114.149.116 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 61.115.715.674 VND. Chênh lệch 7.115.715.674 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào LNST chưa phân phối.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 35,34% quyền sở hữu trong Serenity từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 483.923.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Serenity từ 64% lên 99,34%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Serenity tại ngày mua là 1.368.869.663.271 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 483.758.539.000 VND. Chênh lệch 164.461.000 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào LNST chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	305.444.384	194.029.113
Tiền gửi ngân hàng	487.724.811.825	46.972.324.611
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng cộng	494.030.256.209	53.166.353.724

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 4,95% đến 5,45%/năm và khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	664.411.129.660	170.232.056.537
Phải thu bên khác	613.998.629.660	119.083.656.537
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	497.518.796.750	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	45.864.139.708	48.467.963.335
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	50.412.500.000	51.148.400.000
Dài hạn	1.028.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu bên khác	1.028.000.000.000	-
- Công ty TNHH BĐS IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần BĐS CDK	251.000.000.000	-
- Công ty TNHH BĐS HDK	163.000.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	50.000.000.000
Tổng cộng	1.692.411.129.660	220.232.056.537
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
Giá trị thuần	1.691.369.585.285	219.190.512.162

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.041.544.375	3.108.486.026
Trừ: Xóa sổ trong năm		(2.066.941.651)
Số cuối năm	1.041.544.375	1.041.544.375

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	336.771.947.060	275.371.128.500
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	200.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.371.128.500
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
Ông Phạm Công Thành	-	100.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	-	54.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.881.848.207
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	142.072.661.401	147.804.853.158
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	-	373.200.000.000
Khác	28.478.725.098	25.115.126.407
Tổng cộng	756.486.348.133	1.070.601.322.639

9. PHẢI THU KHÁC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.113.499.069.224	276.292.715.200
Phải thu bên khác	1.103.499.069.224	266.292.715.200
- Ông Phạm Ngọc Dũng	480.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Huy Lễ	479.985.988.000	-
- Ông Nguyễn Văn Toàn	50.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	45.400.000.000	50.000.000.000
- Bà Phan Quỳnh Nhân	31.920.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Minh Hoàng	-	200.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	409.876.000	733.360.000
- Khác	15.383.205.224	15.559.355.200
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	803.398.046.580	938.174.914.270
Phải thu bên khác	773.398.046.580	898.174.914.270
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	299.888.000.000	356.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	3.960.245.380
- Trường Phát Lộc (i)	-	76.400.000.000
- Khác	6.815.990.000	266.668.890
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.000.000.000	40.000.000.000
Tổng cộng	1.916.897.115.804	1.214.467.629.470

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM.
- (ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, TP. Thủ Đức, TP.HCM và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
BDS (*)	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275
Hàng hóa	474.031.825	472.479.120
Tổng cộng	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395

(*) BĐS chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án BĐS đang triển khai sau đây:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.989.563.234.520	1.987.898.486.111
Dự án Bình Dương Tower	1.598.492.570.527	-
Dự án Serenity - Phước Hải	1.375.821.262.660	-
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	952.623.385.649	624.315.412.280
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	876.296.187.469
Dự án Bắc Cường - Trần Phú Đà Nẵng	629.978.665.304	-
Dự án ĐK Phú Quốc	399.577.452.859	398.957.896.396
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	393.138.105.047	1.473.833.872.177
Dự án Ngô Mỹ	143.271.882.975	133.451.877.454
Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc	51.211.699.067	50.029.699.067
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	21.956.378.388	25.530.072.475
Các dự án khác	155.858.390.083	156.467.219.236
Tổng cộng	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275

- (i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 57.793.983.244 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 227.775.863.554 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.578.157.137	4.699.725.667
Công cụ, dụng cụ	3.850.009.675	649.309.740
Phí bảo hiểm	832.478.796	624.185.572
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	370.067.918	2.396.976.753
Khác	525.600.748	1.029.253.602
Dài hạn	1.085.254.424.114	964.520.684.604
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí hoa hồng môi giới	136.807.998.960	20.763.679.587
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	2.581.191.570	5.703.519.522
Khác	18.658.055.344	10.846.307.255
Tổng cộng	1.090.832.581.251	969.220.410.271

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Phú Hưng, công ty con của công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HDHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HDHTKD này được thanh lý để Nhóm Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HDHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đvt: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	34.020.488.862	28.452.034.286	6.941.300.642	131.174.971	69.544.998.761
Mua mới	-	5.400.054.547	72.328.000	-	5.472.382.547
Tăng do hợp nhất công ty con	105.043.636.364	-	623.150.000	-	105.666.786.364
Thanh lý	-	(100.000.000)	(1.294.765.249)	-	(1.394.765.249)
Số cuối năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.727.980.430	6.546.271.194	2.707.871.938	131.174.971	15.113.298.533
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số đầu năm	(18.349.476.269)	(12.876.676.147)	(4.511.419.899)	(131.174.971)	(35.868.747.286)
Khấu hao trong năm	(1.850.917.847)	(4.668.037.801)	(905.371.869)	-	(7.424.327.517)
Tăng do hợp nhất công ty con	(7.259.682.413)	-	(192.137.892)	-	(7.451.820.305)
Thanh lý	-	100.000.000	1.294.765.249	-	1.394.765.249
Số cuối năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	15.671.012.593	15.575.358.139	2.429.880.743	-	33.676.251.475
Số cuối năm	111.604.048.697	16.307.374.885	2.027.848.982	-	129.939.272.564

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đvt: VND

	Phần mềm máy tính
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm	3.357.367.536
Mua mới	634.680.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.452.676.560
Số cuối năm	13.444.724.096
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	3.357.367.536
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số đầu năm	(2.956.401.880)
Hao mòn trong năm	(577.265.656)
Số cuối năm	(3.533.667.536)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	400.965.656
Số cuối năm	9.911.056.560

14. BĐS ĐẦU TƯ

Đvt: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ			
Số đầu năm	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	7.306.972.991	62.084.811.201	69.391.784.192
Số cuối năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152

Giá trị hợp lý của BĐS đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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 Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của BĐS đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	456.678.769.440	424.892.553.707
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	401.369.482.714	376.814.929.277
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.325.923.095	83.229.865.277
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	7.492.991.000	11.040.986.310
Khác	10.484.562.422	2.198.101.364
Tổng cộng	960.351.728.671	898.176.435.935

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 26.747.843.833 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 20.996.087.672 VND).

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Đvt: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS BIDICI	49	1.117.139.495.670	49	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	9.478.181.925	49	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (Thuyết minh số 4.1)	-	-	36	635.182.000.000
Tổng cộng		1.126.617.677.595		1.733.949.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh BĐS. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2021, BIDICI đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 2.230.000.000.000 VND lên 2.280.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại BIDICI, nâng giá trị khoản đầu tư vào BIDICI từ 1.092.700.000.000 VND lên 1.117.200.000.000 VND.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh BĐS. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 9.531.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

Đvt: VND

	BIDICI	Công trình PDP	Serenity	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.092.700.000.000	6.067.000.000	635.182.000.000	1.733.949.000.000
Góp vốn	24.500.000.000	3.464.000.000	-	27.964.000.000
Chuyển thành công ty con	-	-	(635.182.000.000)	(635.182.000.000)
Số cuối năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Phần lỗ trong công ty liên kết				
Phần lỗ trong năm và số cuối năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.092.700.000.000	6.067.000.000	635.182.000.000	1.733.949.000.000
Số cuối năm	1.117.139.495.670	9.478.181.925	-	1.126.617.677.595

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	147.769.187.984	288.279.900.889
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	58.826.474.002	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	24.306.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	13.031.618.616	30.298.070.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.953.451.308	13.074.589.917
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	9.958.539.100	20.388.979.200
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	11.636.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	8.709.191.415	5.837.593.182
Khác	10.681.795.108	10.586.356.014
Dài hạn	274.000.000.000	-
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	274.000.000.000	-
Tổng cộng	421.769.187.984	288.279.900.889

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	1.159.036.810.800	593.402.049.007
Dự án Astral City	519.100.000.000	-
Dự án khác	13.710.383.390	26.592.959.218
Tổng cộng	1.691.847.194.190	619.995.008.225

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

Đvt: VND

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.543.642.672	484.568.916.425	(533.453.679.686)	265.658.879.411
Thuế giá trị gia tăng	172.345.363.638	48.656.319.788	(208.472.981.715)	12.528.701.711
Thuế thu nhập cá nhân	2.856.880.597	24.827.373.055	(25.341.034.538)	2.343.219.114
Khác	148.438.357	71.394.867.038	(70.430.910.730)	1.112.394.665
TỔNG CỘNG	489.894.325.264	629.447.476.306	(837.698.606.669)	281.643.194.901
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	11.804.834.925	87.947.833.850	(21.215.079.627)	78.537.589.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.656.053	66.129.436.317	(54.366.365.618)	11.933.726.752
TỔNG CỘNG	11.975.490.978	154.077.270.167	(75.581.445.245)	90.471.315.900

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	51.546.090.401	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	36.000.000.000	3.870.537.650
Khác	10.708.305.126	4.174.133.557
TỔNG CỘNG	98.254.395.527	78.205.851.801

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
HDHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	-
Nhận ký quỹ	95.250.000.000	282.856.500.000
HDHTĐT - Dự án Nhon Hội - Bình Định (**)	20.076.786.290	75.649.786.290
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.400.000.000	1.100.758.150.229
Khác	4.340.337.376	21.255.107.270
Dài hạn	782.100.000.000	5.551.706.991.616
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	782.100.000.000	-
HDHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	-	5.547.433.656.616
Khác	-	4.273.335.000
TỔNG CỘNG	6.453.600.780.282	7.032.226.535.405

(*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HDHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HDHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- 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.
- Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/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 Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

(**) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhon Hội - Bình Định theo các HDHTĐT. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia phần LNST của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

22. VAY

Đvt: VND

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.413.560.061.129	783.017.788.871	(1.417.727.850.000)	28.000.000.000	806.850.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	334.152.850.000	150.000.000.000	(334.652.850.000)	28.000.000.000	177.500.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	457.632.211.129	233.017.788.871	(461.300.000.000)	-	229.350.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	621.775.000.000	400.000.000.000	(621.775.000.000)	-	400.000.000.000
Dài hạn	485.244.818.638	2.436.299.973.034	(273.450.000.000)	(28.000.000.000)	2.620.094.791.672
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	238.000.000.000	283.500.000.000	-	(28.000.000.000)	493.500.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	247.244.818.638	2.152.799.973.034	(273.450.000.000)	-	2.126.594.791.672
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	3.219.317.761.905	(1.691.177.850.000)	-	3.426.944.791.672

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Đvt: VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 11 TP.HCM					
Khoản vay 1	238.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2022 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, TP.HCM	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, TP.HCM
Khoản vay 2	149.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Tài trợ việc nhận chuyển nhượng vốn	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUÂN ĐỘI - CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG					
Khoản vay 1	283.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
TỔNG CỘNG	671.000.000.000				
Trong đó:					
Ngắn hạn	177.500.000.000				
Dài hạn	493.500.000.000				

22.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Đvt: VND

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Trái phiếu 1	397.833.333.337	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	148.933.333.336	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	129.066.666.664	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 4	229.350.000.000	Ngày 6 tháng 7 năm 2022	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	6.745.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	198.363.541.670	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 6	267.562.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	8.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 7	471.817.708.333	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	13.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 8	294.250.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 9	147.867.708.333	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	4.250.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 10	70.900.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	12	10.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	2.355.944.791.672				
Trong đó:					
Ngắn hạn	229.350.000.000				
Dài hạn	2.126.594.791.672				

22.3 Vay bên khác

Đvt: VND

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
CÔNG TY TÀI CHÍNH TNHH MTV MIRAE ASSET (VIỆT NAM)					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	11	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	100.000.000.000	Ngày 27 tháng 10 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	7,5	4.600.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	120.000.000.000	Ngày 23 tháng 11 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	10,5	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 4	80.000.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty	10,5	2.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	400.000.000.000				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.675.271.400	6.592.068.523
Tăng	40.260.000.000	16.640.913.781
Giảm	(33.527.704.101)	(20.557.710.904)
Số cuối năm	9.407.567.299	2.675.271.400

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

Đvt: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC					
Số đầu năm	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.220.323.637.643	1.220.323.637.643
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Số cuối năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
NĂM NAY					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Phát hành cổ phiếu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Tăng từ việc mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856

(*) Vào ngày 26 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 39.616.344 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Quyết định của HĐQT số 02/2021/QĐ-HĐQT

ngày 11 tháng 1 năm 2021. Vào ngày 20 tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.961.698.970.000 VND lên 4.357.862.410.000 VND.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 50.985.675 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/ĐHCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 09A/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021. Vào ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.357.862.410.000 VND lên 4.867.719.160.000 VND. Vào ngày 19 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của

Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành là 20.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/ĐHCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 36A/2021/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 10 năm 2021. Vào ngày 6 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 32 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.867.719.160.000 VND lên 4.927.719.160.000 VND.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia cổ tức

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
Tăng trong năm	966.020.190.000	685.119.250.000
Số cuối năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	906.020.190.000	1.078.308.816.400
Cổ tức đã trả	906.071.601.600	1.078.047.503.200
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2019: 13 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	906.020.190.000	425.949.150.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	51.411.600	392.928.253.200
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 7 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	259.170.100.000

24.3 Cổ phiếu

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu phổ thông	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đang lưu hành	492.771.916	396.169.897
Cổ phiếu phổ thông	492.771.916	396.169.897

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	91.966.496.762	71.851.024.421
Lỗ lũy kế	(4.397.078.388)	(71.149.659)
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	1.547.809.924.561	20.186.622.000
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	(544.874.254.674)	-
Số cuối năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.620.224.205.834	3.911.211.875.460
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.594.472.428.273	3.828.122.077.658
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.629.827.563	21.321.126.394
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	6.646.949.998	8.029.805.817
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	6.475.000.000	53.738.865.591
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.442.671.231.288	3.910.117.291.591
Doanh thu với bên liên quan	177.552.974.546	1.094.583.869

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	839.759.989.129	2.061.777.786.468
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.728.642.184	15.029.618.349
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	3.881.720.734	3.837.333.228
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	1.397.260.090	8.652.533.434
TỔNG CỘNG	856.767.612.137	2.089.297.271.479

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	156.996.811.651	23.044.589.042
Chi phí phát hành trái phiếu	6.291.720.627	2.789.650.018
Khác	53.129.000	5.229.930.096
Tổng cộng	163.341.661.278	31.064.169.156

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	18.007.966.070	117.902.117.428
Chi phí quảng cáo	11.271.686.338	8.613.193.925
Lương nhân viên	5.470.369.110	5.287.394.125
Phí hoa hồng môi giới	583.825.084	100.582.808.486
Khác	682.085.538	3.418.720.892
Chi phí quản lý doanh nghiệp	220.925.703.989	130.208.516.284
Lương nhân viên	110.904.715.251	73.792.215.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.672.183.167	38.428.300.024
Khấu hao và hao mòn	4.754.144.297	4.403.559.189
Khác	22.594.661.274	13.584.441.192
Tổng cộng	238.933.670.059	248.110.633.712

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	238.415.066.264	1.060.769.467.394
Lương nhân viên	116.375.084.361	79.079.610.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.527.694.589	144.918.058.890
Chi phí lãi vay	84.241.537.757	248.771.951.226
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	9.537.712.213	7.319.208.489
Khác	23.276.746.812	16.775.889.357
Tổng cộng	566.373.841.996	1.557.634.185.360

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty và các 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 BCTC hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	484.357.894.838	319.999.845.246
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(612.874.665)	(32.190.047)
Tổng cộng	483.745.020.173	319.967.655.199

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:

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	468.870.361.210	308.044.028.637
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	11.282.106.225	11.463.193.930
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.592.552.738	460.432.632
Chi phí thuế TNDN	483.745.020.173	319.967.655.199

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động như sau:

Đvt: 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
Lợi nhuận chưa thực hiện	612.874.665	-	612.874.665	-
Chi phí phải trả	65.085.592	65.085.592	-	32.190.047
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	677.960.257	65.085.592		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			612.874.665	32.190.047

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Hoàn tiền mượn	911.097.834.226	567.494.361.599
		Mượn tiền	910.989.683.997	567.602.511.828
		Tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
		Thu tạm ứng	621.280.121.149	1.680.467.506.609
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	335.100.000.000	-
		Chuyển nhượng đất	335.000.000.000	-
		Góp vốn	24.500.000.000	1.092.700.000.000
		Mượn tiền	20.950.000.000	1.096.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (“AKYN”)	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	45.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	10.000.000.000	50.939.751.900
		Cung cấp dịch vụ	375.000.000	1.094.583.869
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	18.288.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.464.000.000	3.375.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.650.000.000	1.884.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	20.794.000.000	-
		Chuyển nhượng BĐS	6.327.974.546	-
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	10.276.238.400
		Thu tiền mua cổ phiếu	6.000.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	12.000.000.000	-
		Chuyển nhượng BĐS	8.764.080.000	-
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	2.764.080.000
		Thu tiền mua cổ phiếu	2.000.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	35.672.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	10.306.377.900
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Thu tiền mua cổ phiếu	2.600.000.000	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	Thu tiền mua cổ phiếu	1.600.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	-	15.219.558.717
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	15.000.000.000

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Đvt: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	9.231.116.922	6.799.477.733
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	5.926.712.308	4.318.156.923
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	980.000.000	796.262.222
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.092.786.667	666.013.333
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	880.000.000	480.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	750.000.000	480.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	5.858.170.769	4.502.870.769
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGD Tài chính	2.606.862.115	1.647.875.714
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó TGD Xây dựng	1.843.923.077	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó TGD Đầu tư	1.764.615.385	-
Ông Phạm Trọng Hòa	Cố vấn	-	660.000.000
Tổng cộng		32.694.187.243	21.310.656.694

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	412.500.000	1.148.400.000
			50.412.500.000	51.148.400.000
PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	10.000.000.000
PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	30.000.000.000	40.000.000.000
PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGD Tài chính	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	1.096.250.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	-	108.150.229
			4.400.000.000	1.100.758.150.229
PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.100.000.000	-

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
LNST phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.865.003.864.267	1.220.323.637.643
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(27.975.057.964)	(6.101.618.188)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(55.950.115.928)	(24.406.472.753)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.781.078.690.375	1.189.815.546.702
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	487.125.341	486.771.916
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	3.656	2.444
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.656	2.444

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ LNST chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 27 tháng 3 năm 2021. Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ LNST chưa phân phối của năm 2021 theo kế hoạch

được cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 27 tháng 3 năm 2021.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 26 tháng 3 năm 2021 và ngày 29 tháng 4 năm 2021.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập BCTC hợp nhất này.

34. CÁC CAM KẾT

34.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Nhóm Công ty được thể hiện như sau:

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	7.828.902.815.259	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	337.581.000.000	285.763.000.000
Công trình PĐP	200.112.000.000	141.763.000.000
Đoàn Ánh Dương	137.469.000.000	144.000.000.000
Tổng cộng	8.166.483.815.259	984.216.825.967

34.2 Cam kết thuê hoạt động

Đvt: VND

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	15.393.410.900
Trên 1 đến 5 năm	41.484.699.375	46.772.350.275
Tổng cộng	61.397.355.075	62.165.761.175

35. ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của BCTC hợp nhất này.

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong BCTC hợp nhất của Nhóm Công ty.

Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

Nguyễn Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2021

BCTN năm 2021 của PDR được thực hiện tích hợp với BC PTBV với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho BCTN tại Phụ lục 04 kèm theo Thông tư 96/2020/TT-BTC.

PDR lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế như:

- OECD
- ASEAN Scorecard
- VNSI

Đối với Báo cáo PTBV, PDR tham chiếu theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).



Quy tắc QTCT của
Tổ chức hợp tác và Phát triển kinh tế OECD

ACMF

Bảng điểm QTCT trên
Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN



Đối với báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).

Đối với những thông tin về tình hình QTCT, quản lý doanh nghiệp, chiến lược kinh doanh và tình hình tài chính, chúng tôi cam kết:

- Các nội dung được trình bày trong BCTN 2021 tuân thủ theo đúng quy định về Công bố thông tin của các cơ quan chức năng và thông lệ quốc tế.
- Thông tin, số liệu được trình bày trong BCTN 2021 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2021 và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Thông tin thêm có liên quan đến phòng/ban, cá nhân được công bố trong BCTN này hoặc ý kiến phản hồi cho PDR, xin liên hệ:

Bà Trần Thị Hương

Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành – Người công bố thông tin.

Email: huong.tran@phatdat.com.vn

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

- Lầu 8 & 9, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM
- Điện thoại: +84.28.2226 6868
- Fax: +84.28.2226 8686

PDR đã chọn tinh thần **tự “tái sinh”, tự phát triển** làm đặc tính cho tổ chức. Vì thế, tinh thần này phải được thực tế hóa một cách rõ ràng và mạnh mẽ từ cấp độ tổ chức đến từng cá nhân.

Năm 2022, PDR cần nỗ lực tái cấu trúc mạnh mẽ và đồng bộ để tạo sinh khí mới. Có như vậy mới đảm bảo cho PDR giữ vững thế chủ động và chinh phục thành công những mục tiêu vượt trội.