



**NỀN TẢNG VỮNG VÀNG
TƯƠNG LAI THỊNH VƯỢNG**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018 - MCK: PDR



www.phatdat.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

📍 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1,
Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
☎ (+84 28) 3773 2222
📠 (+84 28) 3773 8908

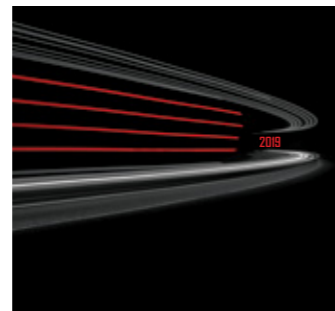


Kỷ nguyên mới

PDR ĐÁNH DẤU CỘT MỐC TRÒN 15 NĂM THÀNH LẬP BẰNG NHỮNG CON SỐ MANG TÍNH LỊCH SỬ. CÁC CHỈ TIÊU TĂNG TRƯỞNG VƯỢT BẬC CHO NĂM 2019 HOÀN TOÀN KHẢ THI DỰA TRÊN NHỮNG TIỀN ĐỀ THỰC TẾ MÀ CÔNG TY ĐÃ THIẾT LẬP ĐƯỢC. TUỔI 15 CHÍNH THỨC MỞ BƯỚC NGOẠC ĐỂ PDR TIẾN ĐẾN KỶ NGUYÊN MỚI VỚI KHÁT VỌNG MẠNH MẼ VÀ SỨ MỆNH TỐT ĐẸP.

THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

CHỮ VIẾT TẮT	DIỄN GIẢI
BKS	Ban Kiểm soát
BT	Dự án xây dựng – chuyển giao
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
HDQT	Hội đồng Quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
IR	Quan hệ nhà đầu tư
LNST	Lợi nhuận sau thuế
PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
PTGD	Phó Tổng Giám đốc
ROA	Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân
ROE	Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân
TGD	Tổng Giám đốc
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
UBND	Ủy ban Nhân dân
VNĐ	Việt Nam đồng



Nội dung

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

- 06 Tiêu điểm 2018 - 2019
- 08 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

10 CHIẾN LƯỢC BỨT PHÁ

- 13 Nguyên tắc kinh doanh
Sức mạnh của tài sản vô hình
- 17 Dự án & sản phẩm
Kiến tạo không gian sống hoàn hảo
- 20 Năng lực tài chính
Vững mạnh, chủ động & an toàn
- 23 Nguồn lực con người
Tập hợp tài năng, chuyên nghiệp & tinh nhuệ

26 NĂNG LỰC VƯỢT TRỘI

- 28 Mô hình tổ chức & quản lý
- 29 Sơ đồ tổ chức
- 30 Giới thiệu HĐQT, BKS, BTGD

35 Tình hình hoạt động năm 2018

- 36 Báo cáo & Đánh giá của HĐQT
- 46 Báo cáo đánh giá của BTGD
- 62 Báo cáo đánh giá của BKS
- 66 Tình hình đầu tư & thực hiện các dự án
- 70 Các chỉ tiêu tài chính 5 năm

73 Quản trị doanh nghiệp

- 74 Quản trị Công ty
- 80 Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư
- 85 Hoạt động Kiểm soát Nội bộ
- 86 Quản trị rủi ro
- 91 Tuân thủ pháp chế

93 Văn hóa doanh nghiệp

- 96 Những quy tắc ứng xử dành cho Người Phát Đạt
- 99 Khách hàng nói về PDR
- 100 Đối tác nói về PDR
- 101 Báo chí nói về PDR

102 ĐỊNH HƯỚNG BỀN VỮNG

- 105 Báo cáo phát triển bền vững
- 143 Báo cáo tài chính hợp nhất
- 187 Tổng quan về PDR

TIÊU ĐIỂM
2018 - 2019

DOANH THU **↑62%**
SO VỚI NĂM 2017

DOANH THU DỰ KIẾN **↑320%**
SO VỚI NĂM 2018

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ (TỶ ĐỒNG) **758**

MỤC TIÊU LỢI NHUẬN (TỶ ĐỒNG) **1.000**

KỶ NIỆM THÀNH LẬP **15 năm**

Xếp hạng **124** TRÊN TỔNG SỐ 500 DOANH NGHIỆP ĐẠT LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM Theo Vietnam Report

VỐN CHỦ SỞ HỮU (TỶ ĐỒNG) **3.512**

NỢ VAY NGÂN HÀNG (ĐỒNG) **0**

QUỸ ĐẤT (HA) **400+**

ĐA DẠNG DỰ ÁN, SẢN PHẨM VÀ NGUỒN THU.
NÂNG CAO VỊ THẾ TRONG NHÓM DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VÀ ĐẠT LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM.

2018



2019

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“ NĂM 2019 CÓ Ý NGHĨA RẤT QUAN TRỌNG VỚI PDR. MỤC TIÊU DOANH THU 9.000 TỶ ĐỒNG VÀ LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ ĐẠT MỨC 1.000 TỶ ĐỒNG SẼ LÀ NHỮNG CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ VƯỢT THOÁT CỦA PDR LÊN MỘT TẦM VÓC MỚI. CHÚNG TÔI ĐANG BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN BỨT PHÁ ĐỂ TẠO SỰ ĐỘT BIẾN CẢ VỀ QUY MÔ LẦN CHIỀU SÂU. ”

Kính gửi quý cổ đông và đối tác!

Năm 2019, kỷ niệm 15 năm thành lập, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR) cũng xác định là năm chia khóa để mở ra **kỷ nguyên mới thịnh vượng** - một giai đoạn bứt phá hướng tới những mục tiêu vượt bậc và thiết lập vị thế mới trên thị trường.

Thị trường bất động sản sẽ diễn biến phức tạp và còn nhiều thách thức trong năm 2019. Tuy nhiên, bằng năng lực, trải nghiệm và bản lĩnh, PDR có những lựa chọn chiến lược riêng để phát huy lợi thế cạnh tranh vượt trội.

Tại TP.HCM, PDR sẽ nhanh chóng hoàn tất pháp lý các dự án BT đã được phê duyệt để nhận về quỹ đất phù hợp với định hướng phát triển sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, PDR sẽ đẩy mạnh thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị tại các quận thuộc khu vực trung tâm. Đồng thời, Công ty tiếp tục tìm kiếm quỹ đất mới để phát triển các sản phẩm căn hộ cao cấp và trung cấp.

Đối với các thị trường ngoài TP.HCM, PDR tập trung vào các dự án phát triển khu dân cư - khu đô thị mới với những sản phẩm có giá trị phù hợp với nhu cầu người sử dụng, góp phần thay đổi diện mạo của địa phương và phong cách sống văn minh của tầng lớp dân cư đô thị hiện đại.

Chiến lược đa dạng hóa sản phẩm sẽ giúp PDR đa dạng hóa nguồn doanh thu, tạo đột phá cả về quy mô lẫn chiều sâu, hoàn toàn khả thi để doanh thu đạt 9.000 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt mức 1.000 tỷ đồng trong năm 2019. Cột mốc này sẽ đánh dấu sự vượt thoát của PDR lên một tầm vóc mới, khẳng định vị thế vững vàng trong nhóm doanh nghiệp bất động sản dẫn đầu tại Việt Nam và tạo tiền đề cho sự bứt phá mạnh mẽ, liên tục trong những năm kế tiếp.

Để kiến tạo kỷ nguyên mới, PDR không chỉ tập trung vào định hướng phát triển quỹ đất - dự án, mà còn

xác định những nền tảng vững chắc, xuyên suốt cho chặng đường tiếp theo. Trong đó, các định hướng chính yếu là tập trung nâng cao năng lực quản lý tài chính, phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp và phù hợp với văn hóa, triết lý kinh doanh của Công ty, đa dạng hóa sản phẩm bất động sản tại nhiều thị trường trọng điểm, đảm bảo doanh thu, lợi nhuận ổn định và mức tăng trưởng nhanh nhưng bền vững. Và trên hết, mục tiêu cao nhất cho tiến trình phát triển là trở thành một doanh nghiệp mang lại những giá trị đích thực cho khách hàng, có uy tín bền vững trước đối tác và cộng đồng.

Kỷ nguyên mới của PDR không phải được hoạch định từ khát vọng chủ quan, mà đã được chứng thực từ kết quả kinh doanh của năm 2018. Trong năm qua, PDR đã đạt được sự trưởng thành vượt bậc về mọi mặt. Doanh thu thuần đạt 2.148 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chạm mức 643 tỷ đồng, không còn bất kỳ khoản nợ vay ngân hàng nào, liên tục triển khai các dự án mới, có quy mô lớn tại nhiều địa phương, đạt được nhiều liên kết, hợp tác quan trọng với các đối tác trong và ngoài nước.

Trên cơ sở đó, PDR hoàn toàn vững tin hướng về kỷ nguyên mới thịnh vượng. Trong hành trình này, chúng tôi mong đợi và tin tưởng vào sự hợp tác tốt đẹp với tất cả các bên có liên quan để cùng tạo nên những giá trị và thành tựu mới.

Trân trọng,
TP.HCM, tháng 03/2019

NGUYỄN VĂN ĐẠT
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

2004

2019

Chiến lược bứt phá

HÀNH TRÌNH CHINH PHỤC NHỮNG MỤC TIÊU LỚN TRONG TƯƠNG LAI
CỦA PDR ĐÃ ĐƯỢC CHUẨN BỊ CHU ĐÁO - TỪ NĂNG LỰC HỮU HÌNH
ĐẾN NHỮNG TÀI SẢN VÔ HÌNH.



Nguyên tắc
kinh doanh

Sức mạnh của Tài sản vô hình

TÀI SẢN VÔ HÌNH LỚN NHẤT CỦA PDR LÀ NGUYÊN TẮC
TÔN TRỌNG CAM KẾT VÀ NỖ LỰC THỰC HIỆN CAM KẾT
Ở MỨC CAO NHẤT TRONG MỌI HỢP TÁC.

NGUYÊN TẮC KINH DOANH

SỨC MẠNH CỦA TÀI SẢN VÔ HÌNH



TÀI SẢN VÔ HÌNH LỚN NHẤT CỦA PDR LÀ NGUYÊN TẮC TÔN TRỌNG CAM KẾT VÀ NỖ LỰC THỰC HIỆN CAM KẾT Ở MỨC CAO NHẤT TRONG MỌI HỢP TÁC. ĐÂY LÀ NGUYÊN TẮC HÀNH XỬ ĐƯỢC ĐẶT LÊN HÀNG ĐẦU TRONG VĂN HÓA KINH DOANH CỦA PDR VÀ ĐẶC BIỆT ĐƯỢC BẢO CHỨNG BỞI NHỮNG NGƯỜI LÃNH ĐẠO CAO NHẤT.

Nguyên tắc hành xử này được thực thi nhất quán, xuyên suốt tiến trình hình thành và phát triển đã giúp PDR luôn có được sự tin tưởng lớn của tất cả các bên có liên quan, từ nhà cung cấp, nhà thầu, đối tác tài chính, khách hàng đến các cơ quan chức năng. Uy tín của PDR có sức bảo chứng rằng mọi cam kết sẽ được tôn trọng ngay cả trong những hoàn cảnh không thuận lợi.

PDR cũng được biết đến như một doanh nghiệp luôn đề cao và tôn trọng nguyên tắc hài hòa lợi ích (nguyên tắc win - win) trong mọi mối quan hệ. Sự hợp tác hiệu quả nhất, kết quả tốt nhất và thành tựu phát triển bền vững nhất chỉ có thể được tạo nên khi tất cả các bên cùng chia sẻ quyền lợi một cách thỏa đáng. Triết lý này đảm bảo các bên có liên quan luôn thành công trong mọi quan hệ hợp tác với PDR. Do đó, những triển vọng lớn của PDR trong tương lai cũng đồng thời mang đến nhiều cơ hội mới cho các bên có liên quan đã và đang đồng hành cùng Công ty.

Sự an tâm tạo ra nơi đối tác và khách hàng, sự tin tưởng xây dựng được với chính quyền các địa phương, cơ quan chức năng và cộng đồng không chỉ mang đến cho PDR hiệu quả cao trong các hoạt động kinh doanh, mà còn là điều kiện quan trọng giúp Công ty có được khả năng thuyết phục vượt trội trong môi trường cạnh tranh. Đây cũng chính là nền tảng tạo nên sự vững vàng để PDR giữ được tốc độ tăng trưởng cao suốt thời gian qua - ngay cả trong những giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản và tài chính.

XẾP HẠNG

54

TOP 500 DOANH NGHIỆP
TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT
VIỆT NAM

Năm 2018, PDR đã đạt được kết quả tăng trưởng vượt bậc trong lịch sử phát triển của Công ty. Doanh thu thuần đạt 2.148 tỷ đồng, tăng 62% so với năm 2017. Lợi nhuận sau thuế đạt đến 643 tỷ đồng, tăng 46% so với năm trước. Vốn chủ sở hữu cũng tăng trưởng đến con số 3.512 tỷ đồng. Mọi hoạt động khác cũng thể hiện sự chuyển biến vượt bậc.

Kết quả này đã đưa PDR tiến đến một cao điểm mới, làm tiền đề trực tiếp mở ra kỷ nguyên thịnh vượng trong vị thế của một doanh nghiệp hùng mạnh với mục tiêu lợi nhuận hằng năm từ 1.000 tỷ đồng trở lên.

Nhìn về thành tựu đã qua hay hướng đến triển vọng sắp tới, những người quan sát PDR đều sẽ thấy rõ rằng không chỉ những năng lực hữu hình, sức mạnh của PDR còn được tạo nên từ những tài sản vô hình mà không phải doanh nghiệp nào cũng có thể sở hữu.

Sức mạnh bền vững của nguồn tài sản vô hình này là một trong những nền tảng tạo nên sự vững tin của PDR trên hành trình kiến tạo kỷ nguyên mới.





Dự án The EverRich Infinity.

Dự án &
Sản phẩm

Kiến tạo Không gian sống hoàn hảo

TIÊU CHÍ CAO NHẤT ĐỂ PDR ĐÁNH GIÁ SỰ THÀNH CÔNG
CỦA MỘT DỰ ÁN LÀ SỰ HÀI HÒA CỦA CHẤT LƯỢNG,
CÔNG NĂNG, TÍNH THẨM MỸ VÀ GIÁ THÀNH.

DỰ ÁN & SẢN PHẨM

KIẾN TẠO KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO

PDR luôn bám sát yêu cầu cốt lõi khi phát triển dự án, sản phẩm là đặt mình vào vị trí của khách hàng để thực sự hiểu khách hàng mong muốn gì.



Đến đầu năm 2019, PDR đã sở hữu quỹ đất rộng lớn với tổng diện tích trên 400 ha tại TP.HCM và các đô thị giàu triển vọng. Đây là quỹ đất sạch, được PDR tiếp cận, đánh giá, và lựa chọn trên những tiêu chí khắt khe để đảm bảo hội đủ các điều kiện triển khai các dự án nhanh chóng, hiệu quả.

Theo dự kiến, quỹ đất này sẽ tiếp tục được mở rộng và sớm hình thành những dự án có giá trị thực tiễn cao, đáp ứng nhu cầu về không gian sống của khách hàng và đồng hành cùng quá trình phát triển đô thị hài hòa, văn minh của các địa phương.

Cùng với nỗ lực gia tăng quỹ đất, PDR cũng đang thúc đẩy chiến lược đa dạng hóa dự án, sản phẩm. Theo đó, ngoài sản phẩm căn hộ cao cấp đã có được uy tín tại thị trường TP.HCM, Công ty đang nhanh chóng mở rộng danh mục sản phẩm sang căn hộ trung cấp và đất nền tại các dự án khu dân cư, khu đô thị trên nhiều thị trường mới.

Minh chứng sinh động nhất cho chiến lược này là dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà tại Quảng Ngãi và dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tại Bình Định. Các dự án này hiện đang được tiến hành rất khả quan, được sự tin tưởng lớn của chính quyền các địa phương và sự hưởng ứng rất tích cực từ phía khách hàng. Các mục tiêu về tiến độ đầu tư, xây dựng, tiếp thị, bán hàng của các dự án này đều đang diễn ra như hoạch định và sẽ nhanh chóng mang lại doanh thu, lợi nhuận lớn cho PDR trong năm nay.

Tuy nhiên, trong chiến lược của PDR, vị thế của Công ty không chỉ được xây dựng từ việc mở rộng nhanh về quy mô và tăng trưởng mạnh về doanh thu, lợi nhuận. PDR phải được biết đến và tin tưởng với tư cách là một thương hiệu uy tín về chất lượng sản phẩm và các giá trị tạo ra cho cộng đồng. Mục tiêu này nhất quán với sứ mệnh **"kiến tạo những không gian sống hoàn hảo"** mà PDR đã xác định theo đuổi ngay từ những ngày đầu thành lập.

Theo đó, PDR tin rằng một sản phẩm bất động sản đúng nghĩa sẽ không đơn thuần chỉ chú trọng vào phần hữu hình, những công năng đáp ứng nhu cầu sử dụng hay các yếu tố bề nổi, mà phải được quan tâm sâu sắc và tính toán một cách kỹ lưỡng về quy hoạch, thiết kế, tiện ích để kiến tạo những môi trường sống văn

minh, thẩm mỹ. Vì thế, hạ tầng và tiện ích tại các dự án do PDR phát triển không chỉ đáp ứng mà còn dẫn dắt phong cách sống mới giàu giá trị văn hóa - tinh thần, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân và nâng tầm đời sống đô thị.

Với triết lý đó, PDR luôn bám sát yêu cầu cốt lõi khi phát triển dự án, sản phẩm là đặt mình vào vị trí của khách hàng để thực sự hiểu khách hàng mong muốn gì.

Từ đó, PDR tập trung vào các khía cạnh chiều sâu của sản phẩm, sẵn sàng đầu tư thỏa đáng cho quy hoạch, thiết kế, xây dựng, không gian công cộng, tiện ích, mảng xanh... Tiêu chí cao nhất để PDR đánh giá sự thành công của một dự án là sự hài hòa của chất lượng, công năng, tính thẩm mỹ và giá thành. Qua đó, đảm bảo quyền lợi tối đa cho khách hàng, cư dân và giá trị tối ưu cho cộng đồng - xã hội.

“CÁC GIÁ TRỊ TẠO RA CHO CỘNG ĐỒNG VÀ NĂNG LỰC GÓP PHẦN NÂNG TẦM CUỘC SỐNG CHO KHÁCH HÀNG THÔNG QUA DỰ ÁN, SẢN PHẨM LÀ MỘT TRONG NHỮNG NỀN TẢNG ĐỂ PDR TỰ TIN THEO ĐUỔI CHIẾN LƯỢC BỨT PHÁ TRONG KỶ NGUYÊN MỚI.”

Năng lực
Tài chính

Vững mạnh Chủ động & an toàn

NÂNG CAO KHẢ NĂNG QUẢN LÝ TÀI CHÍNH
ĐƯỢC PDR XÁC ĐỊNH LÀ MỘT TRONG NHỮNG
NHIỆM VỤ CHIẾN LƯỢC TRỌNG TÂM.



Bức tranh tài chính của PDR đã bừng sáng từ năm 2017 khi thanh toán dứt điểm khoản nợ vay với Ngân hàng Đông Á đã kéo dài nhiều năm.

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG
THANH TOÁN NGẮN HẠN

10,16
LẦN

CHỈ SỐ KHẢ NĂNG
THANH TOÁN NHANH

2,76
LẦN

Đây là bộ phóng cho cuộc nhảy vọt trong năm 2018 với mức tăng trưởng kỷ lục về doanh thu, lợi nhuận và mọi chỉ số tài chính có liên quan. Công ty cũng không còn khoản nợ vay nào với các ngân hàng và tổ chức tín dụng vào cuối năm 2018.

Trong định hướng chiến lược cho cuộc bứt phá ở kỳ nguyên mới, nâng cao khả năng quản lý tài chính được PDR xác định là một trong những nhiệm vụ chiến lược trọng tâm. Theo đó, Công ty cần phát huy hơn nữa năng lực tài chính vốn đã được cải thiện một cách ấn tượng trong thời gian qua, đảm bảo nguồn thu đa dạng, dồi dào, để luôn có được chỉ số thanh khoản cao và sự chủ động tài chính ở mức tốt nhất.

Năm 2019, doanh thu dự kiến tăng gấp 4,2 lần so với năm 2018 ở mức 9.000 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế tăng gấp 1,3 lần, đạt mức 1.000 tỷ đồng. Những chỉ tiêu rất cao này hoàn toàn được thiết lập trên cơ sở thực tế đang có.

Cơ sở thứ nhất là chiến lược mới về sản phẩm đang phát huy hiệu quả rõ nét, giúp đưa sản phẩm ra thị trường nhanh chóng và thu hồi vốn sớm. Thứ hai là quá trình chuyển nhượng dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 đã đến giai đoạn hoàn tất. Mặt khác, sức khỏe tài chính rất lành mạnh giúp PDR hoàn toàn chủ động trong khả năng huy động nguồn vốn tài trợ từ các ngân hàng và tổ chức tài chính cho các dự án đang và sẽ được triển khai.

PDR cũng đang thu hút sự quan tâm lớn từ giới đầu tư quốc tế. Theo đánh giá từ nhiều tổ chức, PDR là doanh nghiệp hội đủ mọi yếu tố tối ưu mà một nhà đầu tư nước ngoài tìm kiếm khi muốn đầu tư tại Việt Nam. Điển hình là khả năng tìm kiếm các dự án mới và kinh nghiệm, hiểu biết sâu sắc về quy trình pháp lý để triển khai phát triển dự án một cách nhanh chóng và hiệu quả.

“ NĂNG LỰC TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH LÀ MỘT TRONG NHỮNG NỀN TẢNG ĐỂ PDR THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC BỨT PHÁ VỚI SỰ AN TOÀN, ỔN ĐỊNH KHÔNG CHỈ TRONG NĂM 2019, MÀ CÒN CHO NHỮNG MỤC TIÊU LỚN Ở TẦM NHÌN XA HƠN. ”



Nguồn lực
Con người

Tập hợp tài năng Chuyên nghiệp & tinh nhuệ

PHÁT HUY CAO NHẤT TIỀM NĂNG CỦA CÁ NHÂN,
TẠO NÊN NHỮNG CON NGƯỜI TỰ TIN, KỶ LUẬT
NHƯNG THOÀI MÁI, VUI VẺ.

NGUỒN LỰC CON NGƯỜI TẬP HỢP TÀI NĂNG, CHUYÊN NGHIỆP & TINH NHUỆ

Nền tảng cuối cùng, nhưng không kém phần quan trọng, cho mục tiêu kiến tạo kỷ nguyên mới của PDR là nguồn nhân lực đủ phẩm chất và năng lực để đáp ứng tốc độ tăng trưởng như hoạch định.



Theo phân tích của bộ phận chuyên trách, để đáp ứng các mục tiêu tăng trưởng trong năm 2019, chỉ riêng đội ngũ triển khai dự án, PDR đang phát triển lực lượng lên đến 150 người, số lượng nhân sự cấp quản lý cần tăng cường tối thiểu là 20%.

Ưu điểm của PDR là sau nhiều nỗ lực xây dựng nền tảng suốt thời gian qua, hiện Công ty đã có được nguồn nhân lực chủ chốt, đủ khả năng đảm trách những vị trí trọng yếu nhất bên cạnh nhu cầu tuyển mộ và đào tạo mới. Công ty đang sử dụng dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp để tiến hành đánh giá và phân tích năng lực hiện tại của nguồn nhân lực, qua đó, có được góc nhìn khách quan và cập nhật làm cơ sở cho việc gia tăng cả về số lượng và chất lượng trong thời gian đến.

Bên cạnh các triết lý và chính sách nhân sự, để tối ưu năng lực và hiệu quả lao động của đội ngũ, PDR cũng không ngừng cải thiện hệ thống quản lý, từ quy trình đến việc ứng dụng công nghệ. Theo đánh giá từ các đơn vị tư vấn, hiện nay, ít có doanh nghiệp bất động sản nào có hệ thống quản lý đầy đủ như PDR. Từ rất nhiều năm trước, Công ty đã triển khai việc luật hóa các nguyên tắc, phương pháp quản lý doanh nghiệp thông qua tài liệu để quản lý theo quá trình và hệ thống. Ứng dụng quy trình quản lý chặt chẽ nhưng vẫn linh hoạt và đảm bảo khả năng sáng tạo của mỗi bộ phận và cá nhân.

**NHÂN SỰ
CẤP QUẢN LÝ TĂNG**

42%

(SO VỚI NĂM 2017)

Yếu tố “con người” luôn là một trong những thách thức lớn nhất của các doanh nghiệp trong bước ngoặt bứt phá. PDR nhận thức rõ điều này và đã có sự chuẩn bị cần thiết cho một chiến lược phát triển nguồn nhân lực bài bản trong giai đoạn 2018 - 2020.

PDR có văn hóa doanh nghiệp rất mạnh với triết lý kinh doanh, hệ giá trị và nguyên tắc hành xử chặt chẽ. Do đó, bên cạnh năng lực, kinh nghiệm và tinh chuyên nghiệp, sự phù hợp về phẩm chất và thái độ là tiêu chí rất quan trọng để chọn lựa nhân sự đồng hành lâu dài cùng Công ty. Cụ thể, ở mọi cấp độ, PDR đều yêu cầu nhân sự phải có chính kiến, năng lực phản biện, tinh thần tuân thủ kỷ luật và quyết tâm để hoàn thành công việc ở mức tốt nhất. PDR đánh giá phẩm chất và năng lực tổng thể của nhân sự dựa trên kết quả cuối cùng.

Nhất quán với văn hóa doanh nghiệp, tại PDR, việc tập hợp nhân sự không dựa hoàn toàn vào đòn bẩy tiền lương. Nguyên tắc của Công ty là thu hút và phát triển con người bằng một môi trường

làm việc lành mạnh với quyền lợi xứng đáng từ năng lực và kết quả công việc. Theo đó, PDR luôn tuân thủ các chế độ, chính sách, đảm bảo tất cả quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, cơ hội mua sản phẩm của công ty với mức ưu đãi lớn dành cho nhân sự cam kết lâu dài, cùng lộ trình thăng tiến rõ ràng và nhiều quyền lợi cộng hưởng khác là yếu tố để thuyết phục.

Trong kế hoạch phát triển đội ngũ, PDR đang áp dụng nhiều hình thức đào tạo phù hợp với từng nhu cầu thực tế. Tiêu chí chung cho tất cả hình thức đào tạo là giúp các tiềm năng của cá nhân được phát huy cao nhất, tạo nên những con người tự tin, kỷ luật nhưng thoải mái, vui vẻ.



“ TỪ BỨC TRANH CHUNG NÀY, CÓ THỂ NHẬN THẤY BÊN CẠNH SỰ GIA TĂNG TẤT YẾU VỀ SỐ LƯỢNG, PDR CÒN HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU CAO HƠN. ĐÓ LÀ TÍNH HIỆU QUẢ VÀ SỰ TINH NHUỆ CỦA TỪNG CÁ NHÂN. ĐÂY CŨNG LÀ XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG HIỆN ĐẠI. ”

Năng lực vượt trội

NGUỒN NỘI LỰC DỒI DÀO, NĂNG LỰC SÁNG TẠO MẠNH MẼ VÀ NHỮNG LỢI THẾ CẠNH TRANH VƯỢT TRỘI ĐỂ LÀM HÀNH TRANG BƯỚC VÀO KỶ NGUYÊN MỚI CỦA PDR LÀ KẾT QUẢ CỦA CẢ QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ VÀ TÍCH LŨY ĐÚNG HƯỚNG. ĐỒNG THỜI, ĐÂY CŨNG LÀ MINH CHỨNG CHO NIỀM TIN, SỰ ĐỒNG LÒNG, CAM KẾT CỦA MỘT TẬP THỂ DƯỚI SỰ DẪN DẮT CỦA NHỮNG NGƯỜI LÃNH ĐẠO ĐẦY KHÁT VỌNG VÀ KIẾN ĐỊNH.



“ 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 QUẢN TRỊ CÔNG TY, BAO GỒM CẢ VIỆC ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC QUỐC TẾ. MÔ HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY BAO GỒM ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS VÀ TGD. ”

Đại hội đồng cổ đông

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

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 07 thành viên; trong đó có 02 Thành viên độc lập HĐQT và 01 thành viên HĐQT không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2018.

Công ty không thành lập các Tiểu ban thuộc HĐQT mà thay vào đó HĐQT phân công thành viên HĐQT phụ trách các lĩnh vực quan trọng của Công ty. Khi quyết định các vấn đề quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để thành viên HĐQT phụ trách lĩnh vực báo cáo và các thành viên HĐQT khác trao đổi, thảo luận, đưa ra ý kiến đánh giá và quyết định.

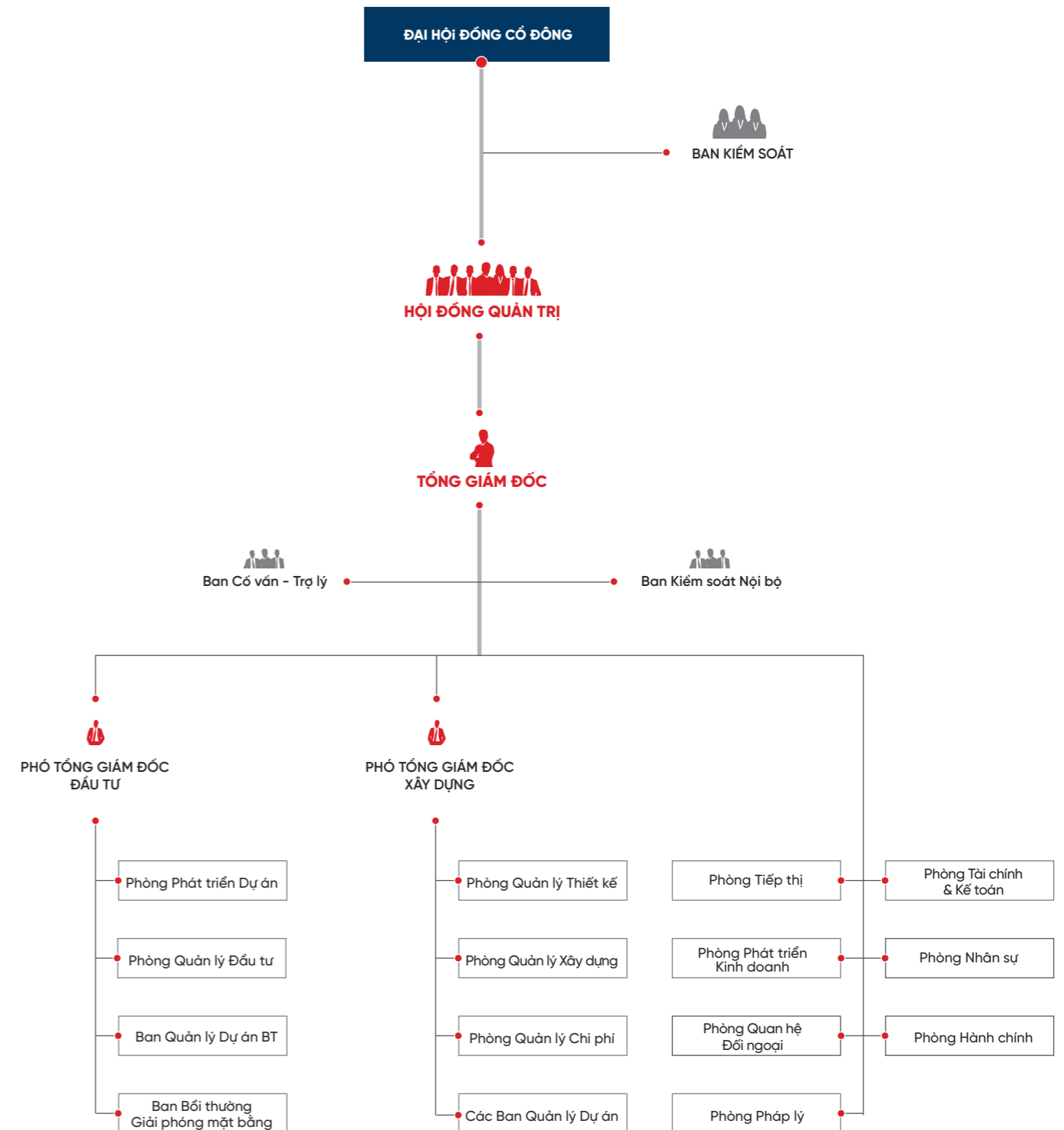
Ban Kiểm soát

Là cơ quan kiểm soát của ĐHĐCĐ; thực hiện việc giám sát HĐQT và TGD. BKS có 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên là 05 năm, bắt đầu từ năm 2018.

Tổng Giám đốc

TGD là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, 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 PTGD và Giám đốc chức năng.

Hiện nay, Công ty đang áp dụng mô hình Chủ tịch HĐQT kiêm TGD. Tuy nhiên, theo lộ trình phát triển chung của PDR và để phù hợp với quy định của pháp luật, hai chức danh này sẽ được tách rời kể từ ngày 01/08/2020.



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc
Sinh năm: 1970

Trình độ chuyên môn:
Quản trị Kinh doanh

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

Quá trình công tác:

1988 – 1996: Kinh doanh xuất nhập khẩu
tại TP.HCM.

1996 – 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
Công ty TNHH Thương mại Tân Việt Phát.

2002 – 2007: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH
Thương mại Tân Quốc Tế.

2003 – 2005: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH
Thương mại Đại Phát Thịnh.

2004 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc CTCP Phát triển
Bất động sản Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Tập đoàn
Phát Đạt.
- Chủ tịch HĐQT
CTCP Đầu tư Phát Đạt Nha Trang.



Bà TRẦN THỊ HƯƠNG

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
kiêm Cố vấn Điều hành
Sinh năm: 1961

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

1985 – 1995: Kế toán trưởng Công ty
Dệt Long An, Tỉnh Long An.

1995 – 1998: Chuyên viên Cục quản lý Vốn và
Tài sản Nhà nước tại Doanh nghiệp Tỉnh Long An.

1998 – 2000: Chuyên viên Sở Tài chính Vật giá
Tỉnh Long An.

2000 – 02/2006: Giám đốc Tài chính kiêm Kế
toán Trưởng Công ty Dệt may Thái Tuấn.

2006 – 2009: Giám đốc Tài Chính kiêm Kế toán
Trưởng CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

2009 – 2012: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám
đốc phụ trách Tài chính CTCP Phát triển Bất
động sản Phát Đạt.

2013 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT,
Cố vấn Điều hành CTCP Phát triển
Bất động sản Phát Đạt.



Ông NGUYỄN TẤN DANH

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
kiêm Cố vấn Điều hành
Sinh năm: 1990

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

Từng làm việc tại Catalyst SF, một trong những
Công ty hàng đầu về tiếp thị của Mỹ.

Từng làm việc với vị trí Chuyên viên nghiên cứu,
phân tích thị trường tại Quỹ Đầu tư Openasia
và Công ty Chứng khoán Bản Việt.

2014 – 2015: Chuyên viên Phân tích Đầu tư CTCP
Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

09/2015 – 03/2016: Phó TGD phụ trách Kinh
doanh CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

03/2016 – 08/2016: Thành viên HĐQT, Phó Tổng
Giám đốc phụ trách Kinh doanh của CTCP Phát
triển Bất động sản Phát Đạt.

08/2016 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Cố vấn
Điều hành CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư
và Phát triển Elements.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phú Mỹ Hưng.



Ông LÊ QUANG PHÚC

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Cố vấn Điều hành
Sinh năm: 1966

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

Quá trình công tác:

1996 – 1999: Phó Giám đốc Công ty XDCT GT 586.

2000 – 2003: Phó Giám đốc Công ty XDCT 507.

2004: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty XDCT
GT 5 (CIENCO 5).

2005 – 2006: Thành viên HĐQT, Giám đốc
Điều hành Trường Doanh nhân PACE.

2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn
Quản lý BDSC.

2014 – 2015: Tổng Giám đốc CTCP
Phát triển Địa ốc Cienco 5.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Quản lý BDSC.
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Le & Partners.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển
Bất động sản Song Điền.
- Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư & Xây dựng
Tây Hồ.
- Thành viên HĐQT CTCP Vàng bạc Đá quý
Phú Nhuận.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **ĐOÀN VIỆT ĐẠI TỬ**

Thành viên Hội đồng Quản trị
Không điều hành
Sinh năm: 1963

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

1985 - 1995: Làm việc tại nước ngoài.

1995 - 1998: Giám đốc Điều hành Openasia S.A (Lazard Asia Investment Bank) tại Việt Nam.

1998 - 2011: Chủ tịch và thành viên sở hữu Openasia S.A.(Pháp).

2000 đến nay: Chủ tịch và thành viên sở hữu Openasia Limited (Hong Kong).

2008 đến nay: Thành viên HĐQT không điều hành tại CTCP Phát triển BDS Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Vinaconnect.
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Viên Ba.
- TGD Công ty TNHH Du thuyền Tam Sơn.
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Môi giới Bảo hiểm Gras Savoye Willis Vietnam Limited.



Ông **KHƯƠNG VĂN MƯỜI**

Thành viên Độc lập
Hội đồng Quản trị
Sinh năm: 1949

Trình độ chuyên môn:

Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

1975 - 2007: Giảng viên tại trường ĐH Kiến trúc TP.HCM.

1975 - 2007: Phó Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam.

2005 - 2015: Chủ tịch Hội Kiến Trúc Sư thành phố Hồ Chí Minh.

2007 đến nay: Cố vấn chuyên môn Công ty TNHH Xây dựng thương mại và dịch vụ Huy Khương.

2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.



Ông **TRẦN TRỌNG GIA VINH**

Thành viên Độc lập
Hội đồng Quản trị
Sinh năm: 1974

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Kinh tế,
Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

2001 - 2008: Phó TGD nhân sự Công ty Pepsico tại Việt Nam.

2008 - 2012: Giám đốc điều hành Công ty Phương Phát.

2013 - 2018: Giám đốc CTCP Tư vấn Giải pháp Bến Vũng.

2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thời trang Pandemos.
- Giám đốc CTCP Tư vấn Giải pháp Bến Vũng.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà **NGUYỄN THỊ THU NGUYỆT**

Trưởng Ban Kiểm soát
Sinh năm: 1979

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Tài chính công

Quá trình công tác:

2005 - 2011: Kế toán trưởng tại CTCP Địa ốc 10.

2011 - 2014: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Xây dựng Doosong Vina.

2014 đến nay: Kế toán trưởng tại CTCP TM Vận tải biển Trường Phát Lộc.



Bà **NGUYỄN ÁI LINH**

Kiểm soát viên
Sinh năm: 1982

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Ngoại ngữ

Quá trình công tác:

2005 - 2007: Thư ký quản lý Dự án tại Công ty Tư vấn Quản lý tòa nhà AIC.

2007 đến nay: Thư ký Dự án, Trưởng bộ phận Lễ tân và Văn thư, Phó bộ phận Hành chính, Kiểm soát viên tại CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.



Bà **VÕ THỊ MINH HẰNG**

Kiểm soát viên
Sinh năm: 1991

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

2013 đến nay: Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng tại Công ty Đầu tư và Phát triển Elements.

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc
Sinh năm: 1970

Trình độ chuyên môn:
Quản trị Kinh doanh

Là Cổ đông sáng lập và giữ chức
vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TGD từ
năm 2004 đến nay.

Quá trình công tác:

1988 - 1996: Kinh doanh xuất nhập
khẩu tại TP.HCM.

1996 - 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm
GD Công ty TNHH TM Tân Việt Phát.

2002 - 2007: Chủ tịch HĐQT Công
ty TNHH Thương Mại Tân Quốc Tế.

2003 - 2005: Chủ tịch HĐQT Công
ty TNHH TM Đại Phát Thịnh.

2004 đến nay: Chủ tịch HĐQT
Quản trị kiêm TGD CTCP Phát triển
BDS Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH
Tập đoàn Phát Đạt.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư
Phát Đạt Nha Trang.



Ông BÙI QUANG ANH VŨ

Phó Tổng Giám đốc Đầu tư
Sinh năm: 1975

Trình độ chuyên môn:
Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Quá trình công tác:

1999 - 2003: Quản lý tài chính
dự án - Công ty Hàng không
Quốc gia Việt Nam.

2003 - 2007: Giám đốc Tài chính
CTCP Hoàng Hạc.

2007 - 2010: Giám đốc Khối Ngân
hàng Đầu tư - CTCP chứng khoán
Thành Công.

2011 - 2014: Giám đốc Tài chính -
Công ty Phương Phát.

2014 - 2015: Giám đốc Đầu tư -
CTCP Phát triển Bất động sản
Phát Đạt.

2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc
Đầu tư CTCP Phát triển Bất động
sản Phát Đạt.

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

- Giám đốc Công ty TNHH
MTV Đầu tư Phát Đạt.



Ông PHẠM TRỌNG HÒA

Phó Tổng Giám đốc Xây dựng
Sinh năm: 1973

Trình độ chuyên môn:
Thạc sỹ Kỹ thuật

Quá trình công tác:

1995 - 2000: Giảng viên Trường Đại
học Xây dựng Hà Nội.

2000 - 2004: Phó Giám đốc CTCP
Tư vấn đầu tư Xây dựng Việt Nam.

2004 - 2005: Phó Giám đốc Kỹ
thuật Công ty địa ốc FICO.

2005 - 2008: Giám đốc Công ty
Địa ốc FICO.

2008 - 2009: Tổng Giám đốc
CTCP Địa ốc Nam Việt.

2009 - 2010: Phó tổng Giám đốc
thường trực CTCP Saigonvina.

2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc
Xây dựng CTCP Phát triển Bất
động sản Phát Đạt.

Tình hình Hoạt động năm 2018

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN CHO NĂM 2018
ĐÃ ĐƯỢC ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN ĐẶT RA KHÁ CAO.
TUY NHIÊN, KẾT QUẢ THỰC TẾ ĐẠT ĐƯỢC CÒN
VƯỢT TRÊN MONG ĐỢI ĐÓ. THÀNH TÍCH NÀY GIÚP
PDR THIẾT LẬP MỐC TĂNG TRƯỞNG CAO NHẤT SAU
14 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA
Hội đồng Quản trị



**ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG
CỦA CÔNG TY NĂM 2018**

Kết quả kinh doanh năm 2018

Trong năm 2018, với sự nỗ lực, phấn đấu của toàn thể người lao động và BTGD, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHCĐ thường niên năm 2018 thông qua, PDR đã đạt mức tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận, cụ thể:

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	So sánh 2018 với 2017	
						Tăng giảm	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	415,28	402,51	1.496,67	1.326,63	2.147,71	821,08	61,9%
Lợi nhuận trước thuế	53,54	200,57	304,43	550,87	758,08	207,21	37,6%
Lợi nhuận sau thuế	41,64	155,73	242,52	439,88	643,32	203,44	46,2%
Lãi trên cổ phiếu – EPS (đồng/cổ phiếu)	279	922	1.023	1.561	2.287	726	46,5%

“ BÊN CẠNH KẾT QUẢ KINH DOANH RẤT ẤN TƯỢNG, HĐQT ĐÁNH GIÁ CÔNG TY CŨNG ĐÃ CÓ NHIỀU THAY ĐỔI TÍCH CỰC VÀ ĐẠT ĐƯỢC SỰ TIẾN BỘ VỀ NHIỀU MẶT. ĐIỀU NÀY KHIẾN THÀNH TỰU CỦA NĂM 2018 CÓ Ý NGHĨA TOÀN DIỆN HƠN, GIÚP NỀN TẢNG CỦA DOANH NGHIỆP ĐƯỢC CÙNG CỐ VỮNG CHẮC HƠN, LÀM BỆ PHÓNG CHẮC CHẮN CHO NHỮNG ĐỘT PHÁ TRONG THỜI GIAN TỚI. ”

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

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BTGD

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

- Nâng cao công tác tổ chức và quản lý Công ty tương ứng với quy mô hoạt động nhằm đảm bảo khả năng lãnh đạo, điều hành công việc của Công ty một cách toàn diện, phối hợp chặt chẽ.
- Thường xuyên đưa ra được những đề xuất, kiến nghị kịp thời, giải pháp phù hợp để tham mưu cho HĐQT nhằm tăng cường hiệu quả và chất lượng công việc, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí cho các dự án.
- Đã đề xuất và thực hiện được nhiều biện pháp, giải pháp tài chính đồng bộ để nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát tốt chi phí, tăng nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Củng cố và tăng cường mối quan hệ đối tác với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong tiến trình triển khai các dự án.
- Tích cực quan hệ với nhà đầu tư, các công ty chứng khoán; bước đầu xây dựng và triển khai có hiệu quả các chiến lược, kế hoạch đối thoại và thông tin về các hoạt động của doanh nghiệp đến nhà đầu tư.

HĐQT luôn đánh giá cao năng lực điều hành của BTGD và xác định BTGD là một tập thể đoàn kết, năng động, nghiêm túc trong công việc, chủ động, sáng tạo, luôn bám sát thực tế, thực hiện tốt và đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của HĐQT trong hoạt động điều hành.



CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC, KẾ HOẠCH CỦA HĐQT NĂM 2019



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

Chiến lược phát triển dự án

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

Tăng cường truyền thông thương hiệu

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

TÌNH HÌNH

HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Nâng cao năng lực tài chính

- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch, biện pháp nâng cao năng lực vốn chủ sở hữu, duy trì các chỉ số tài chính vượt trội so với các đối thủ cạnh tranh trong thị trường bất động sản.
- Thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân có năng lực tài chính đầu tư vào Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án.
- Tập trung quản lý dòng tiền và chi phí đầu tư một cách hiệu quả; tiếp tục giảm thiểu chi phí tài chính.

Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

- Tiếp tục cải tiến, xây dựng các chính sách nhân sự có mức độ cạnh tranh cao nhằm thu hút mạnh mẽ người lao động trên thị trường lao động, duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế thừa.
- Nâng cao trình độ chuyên môn, có chính sách quy hoạch, phát triển, bổ nhiệm và lương, thưởng đảm bảo người lao động gắn bó lâu dài với Công ty.
- Bổ sung đội ngũ quản lý và chuyên viên có năng lực đảm bảo đáp ứng tốc độ phát triển các dự án và mở rộng hoạt động kinh doanh.
- Đẩy mạnh hoạt động đối thoại với người lao động, cải thiện đáng kể môi trường làm việc và trở thành một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo định hướng đề cao sự cam kết và gắn bó của người lao động với tổ chức vì các mục tiêu chung của Công ty.



Tọa đàm dành cho người lao động – Nơi chia sẻ và lắng nghe của người lao động với lãnh đạo Công ty.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA Thành viên Độc lập HĐQT

VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

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

Các vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển kinh doanh, văn hóa doanh nghiệp, và các vấn đề

xây dựng hệ thống quản lý đã được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

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

VIỆC GIÁM SÁT TGD VÀ CÁC THÀNH VIÊN KHÁC TRONG BTGD

HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát công tác, điều hành của BTGD. Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong BTGD đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của BTGD. Từ đó, HĐQT đã luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty, các quyết định, hoạt động, điều hành của BTGD và HĐQT đã có sự phối hợp tốt với BTGD để đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Nhìn chung, công tác giám sát đối với BTGD được duy trì thường xuyên và chặt chẽ, đảm bảo hoạt

động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật, đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ đã đề ra.

Các cấp quản lý rất chủ động công việc của họ và nỗ lực, quyết tâm thực hiện những nhiệm vụ của họ để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Các cấp quản lý thuộc BTGD cũng được các thành viên của HĐQT chia sẻ kinh nghiệm, tham vấn trong những buổi họp định kỳ.

ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2018 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty.

Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình và đã đề xuất nhiều giải pháp và đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật. HĐQT cũng đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển của Công ty, thông qua việc hoạch định,

kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược. Các quyết sách của BTGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty.

HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của năm 2018, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động của Công ty.

Cơ cấu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty. Cơ cấu thành viên HĐQT đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính kỹ thuật, và phát triển dự án cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

Dưới đây là danh sách thành viên HĐQT với tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của các thành viên HĐQT hiện đang đại diện hoặc sở hữu:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Độc lập	Điều hành	Không điều hành	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD		x		61,16%
2	Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn điều hành		x		0,01%
3	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn điều hành		x		0,45%
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn điều hành		x		0,00%
5	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành			x	0,27%
6	Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	x			0,00%
7	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	x			0,00%

CÁC CHỨC DANH QUẢN LÝ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC

STT	Thành viên HĐQT	Tại Công ty khác	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Công ty TNHH Tập đoàn Phát Đạt	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Đầu tư Phát Đạt Nha Trang	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Tấn Danh	CTCP Đầu tư và Phát triển Elements	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Đầu tư Phú Mỹ Hưng	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Tư vấn Quản lý BDSC	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Đầu tư & Xây dựng Tây Hồ	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Lê Quang Phúc	Công ty TNHH Le & Partners	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Song Điền	Chủ tịch HĐQT
		CTCP Vàng bạc đá quý Phú Nhuận	Thành viên HĐQT
		Công ty TNHH Du thuyền Tam Sơn	TGD
4	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Công ty TNHH Môi giới Bảo hiểm Gras Savoye Willis Việt Nam	Thành viên HĐQT
		Công ty TNHH Viên Ba	Chủ tịch HĐQT
		Công ty TNHH MTV VinaConnect	Chủ tịch Công ty
		Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bến vững	Giám đốc
5	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Công ty TNHH Thời trang Pandemos	Giám đốc Điều hành

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT

Trong năm 2018, Công ty đã có sự thay đổi trong cơ cấu thành viên HĐQT: 01 Thành viên HĐQT hết nhiệm kỳ vào tháng 03/2018, và bổ sung thêm 02 Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Các hoạt động chính của HĐQT

HĐQT đã thường xuyên theo dõi, đánh giá và kiểm soát tình hình hoạt động và quản lý của Công ty. Làm việc với BTGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh năm 2018.
- Theo dõi, giám sát, và đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2018.
- Đưa ra các giải pháp, quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT.

- Tăng cường giám sát phòng ngừa rủi ro và việc tuân thủ các quy định của Công ty tại các phòng ban trong quá trình hoạt động.
- Tổ chức theo dõi, giám sát TGD và BTGD trong công tác điều hành Công ty.
- Gặp gỡ và trao đổi với các cổ đông, nhà đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp về tình hình hoạt động của Công ty.
- Chuẩn bị và tổ chức lập Báo cáo thường niên, cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2018.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2018

Năm 2018, HĐQT đã tổ chức 25 cuộc họp. Tại các cuộc họp, HĐQT đã thông qua kết quả hoạt động kinh doanh từng quý, nhận định thị trường, rà soát các kế hoạch cho quý tiếp theo và thảo luận, phê duyệt các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Tình hình tham dự các cuộc họp HĐQT của thành viên HĐQT trong năm 2018 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	25/25	100%	
2	Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	25/25	100%	
3	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	25/25	100%	
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	24/25	96%	Đi công tác nước ngoài.
5	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không Điều hành	25/25	100%	
6	Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	19/25	76%	Được bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 từ tháng 04/2018. Đi công tác Hà Nội.
7	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	20/25	80%	Được bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 từ tháng 04/2018.

CÁC NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI CÁC CUỘC HỌP HĐQT NĂM 2018

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

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2018/QĐ-HĐQT	08/02/2018	Chốt danh sách cổ đông và kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.
2	02/2018/QĐ-HĐQT	05/03/2018	Triển khai tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.
3	03/2018/QĐ-HĐQT	06/03/2018	Mua cổ phần để sở hữu Công ty.
4	04/2018/QĐ-HĐQT	08/03/2018	Thông qua mức tín dụng và thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
5	05/2018/QĐ-HĐQT	19/03/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp.

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
6	06/2018/QĐ-HĐQT	22/03/2018	Bổ nhiệm chức danh Giám đốc Tài chính.
7	07/2018/QĐ-HĐQT	02/04/2018	Bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty.
8	08/2018/QĐ-HĐQT	04/04/2018	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
9	09/2018/QĐ-HĐQT	04/04/2018	Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
10	10/2018/QĐ-HĐQT	11/04/2018	Phát hành bảo lãnh và thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
11	11/2018/QĐ-HĐQT	19/04/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp.
12	12/2018/QĐ-HĐQT	02/05/2018	Gia hạn bảo lãnh dự thầu và chuyển toàn bộ tiền ký quỹ sang hợp đồng tiền gửi.
13	13/2018/QĐ-HĐQT	11/05/2018	Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
14	14/2018/QĐ-HĐQT	28/05/2018	Mức thù lao của thành viên HĐQT và BKS năm 2018.
15	15/2018/QĐ-HĐQT	09/06/2018	Chấp thuận ký hợp đồng dịch vụ với Bên có liên quan.
16	16/2018/QĐ-HĐQT	27/06/2018	Tham gia góp vốn thành lập và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP.
17	17/2018/QĐ-HĐQT	18/07/2018	Chấp thuận ký hợp đồng dịch vụ với Bên có liên quan.
18	18/2018/QĐ-HĐQT	20/08/2018	Điều chỉnh tiến độ Dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà kết hợp chỉnh trang đô thị tại TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
19	19/2018/QĐ-HĐQT	24/09/2018	Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
20	20/2018/QĐ-HĐQT	29/10/2018	Bán tài sản của Công ty.
21	21/2018/QĐ-HĐQT	06/11/2018	Giải thể Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng.
22	22/2018/QĐ-HĐQT	01/12/2018	Đánh giá tình hình thực hiện việc chuyển nhượng Dự án The EverRich 2, The EverRich 3 và đề nghị gia hạn thời gian chuyển nhượng.
23	23/2018/QĐ-HĐQT	10/12/2018	Thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi.
24	24/2018/QĐ-HĐQT	20/12/2018	Thông qua chủ trương đồng ý thực hiện các giao dịch liên quan tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) và/hoặc các tổ chức tín dụng khác do VP Bank là thành viên đầu mối.
25	25/2018/QĐ-HĐQT	25/12/2018	Chấp thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản với Bên có liên quan.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA
Ban Tổng Giám đốc



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

Thị trường bất động sản năm 2018 có diễn biến khá thuận lợi với những con số ấn tượng cả từ phía cung và cầu.

Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm cao, tổng lượng giao dịch ổn định trên hầu hết phân khúc, đặc biệt là nhu cầu sử dụng tăng rõ rệt, giúp tạo nên sự tăng trưởng cân bằng và bền vững cho toàn ngành.

Bối cảnh chung của thị trường đã giúp PDR có cơ hội triển khai hoạt động nhanh và mạnh hơn. Các lợi thế cạnh tranh nổi bật của Công ty có được môi trường thuận lợi để phát huy giá trị rõ rệt. Đồng thời, với những tiến đề và đà tăng trưởng rất tốt từ năm 2017, PDR có đầy đủ bước đệm và sức bật để có được một năm 2018 nhảy vọt về doanh thu và lợi nhuận. Qua đó, Công ty cũng đạt được một vị thế mới về thương hiệu, sự lớn mạnh của đội ngũ, thúc đẩy tổ chức tăng tốc mạnh mẽ, bứt phá khỏi những giới hạn cũ về năng lực và tầm nhìn.

“2018 LÀ MỘT NĂM ĐÁNH DẤU HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ VỚI CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG ĐƯỢC KIỂM SOÁT CHẶT CHẼ, KẾT QUẢ KINH DOANH ĐƯỢC Củng CỐ BẰNG NHỮNG SẢN PHẨM CHẤT LƯỢNG ĐƯỢC ĐÓN NHẬN TỐT TRÊN THỊ TRƯỜNG.”

DOANH THU THUẦN
2.147,71
(TỶ VNĐ)

Kế hoạch kinh doanh và các mục tiêu phát triển cho năm 2018 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2018 đặt ra khá cao. Tuy nhiên, kết quả thực tế mà BTGD cùng toàn thể người lao động của PDR đã đạt được còn vượt trên mong đợi đó. Thành tích này đã giúp PDR thiết lập mốc tăng trưởng cao nhất sau 14 năm hình thành và phát triển, thể hiện điển hình qua một số chỉ tiêu sau:

Doanh thu thuần là 2.147,71 tỷ đồng - bằng 107,4% kế hoạch, tăng 61,9% so với năm 2017.

Lợi nhuận trước thuế là 758,08 tỷ đồng - bằng 94,8% kế hoạch, tăng 37,6% so với năm 2017.

Chi tiết kết quả kinh doanh 2018 so với năm 2017

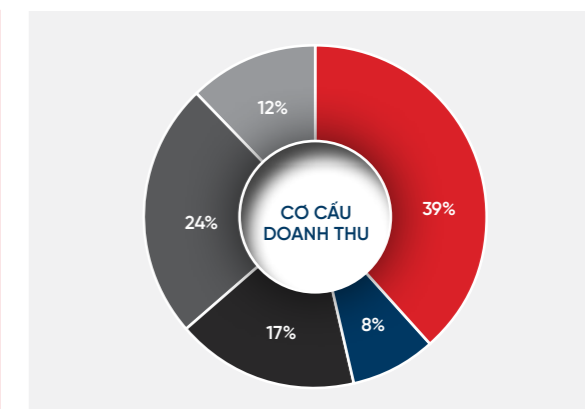
ĐVT: Tỷ đồng

Kết quả kinh doanh	2017	2018	Tăng/giảm (%)
Doanh thu thuần	1.326,63	2.147,71	61,9%
Lợi nhuận gộp	519,05	681,15	31,2%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	362,42	564,34	55,7%
Lợi nhuận trước thuế	550,87	758,08	37,6%
Lợi nhuận sau thuế	439,88	643,32	46,2%

Cơ cấu doanh thu

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	2018
Doanh thu thuần	2.147,71
■ Dự án River City (The EverRich 2)	827,11
■ Dự án The EverRich 3	172,34
■ Dự án The EverRich Infinity	368,24
■ Dự án Millennium	521,80
■ Doanh thu khác	258,22



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÀI SẢN NGẮN HẠN

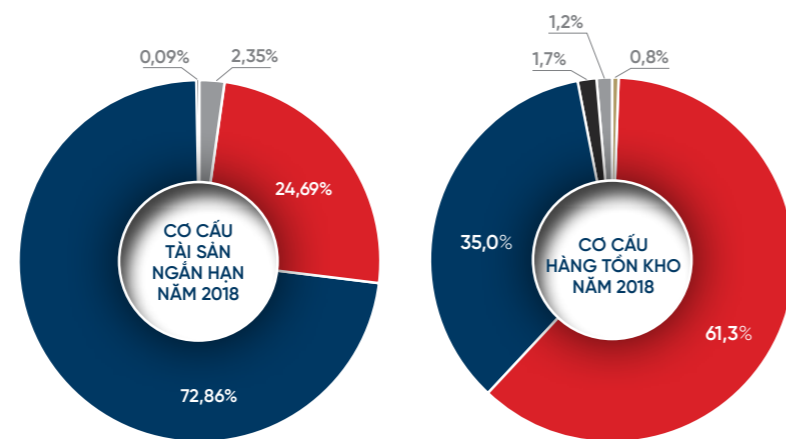
8.050

(TỶ VNĐ)
tăng 2,4% so với năm 2017

Từ những bài học quý giá có được qua giai đoạn khó khăn trước đây, PDR đã có sự điều chỉnh đúng đắn và cụ thể về chiến lược tài chính. Trong đó, nâng cao năng lực quản lý tài chính là trong những nhiệm vụ trọng tâm. Nhiệm vụ này đã được BTGD quyết liệt thực thi và đã đạt được nhiều chuyển biến rất tích cực.

Tài sản ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 8.050,30 tỷ đồng, tăng 2,4% so với năm 2017. Trong đó, khoản phải thu ngắn hạn tăng nhiều nhất, đạt 877,41 tỷ đồng với mức tăng tương ứng là 271%, chủ yếu do ghi nhận doanh thu từ dự án Millennium.

Bên cạnh đó, hàng tồn kho giảm 3,68% so với năm 2017 - từ 6.089,79 tỷ đồng xuống còn 5.865,81 tỷ đồng - do ghi nhận giá vốn hàng bán từ chuyển nhượng 297 căn hộ thuộc dự án River City (The EverRich 2) đã bàn giao cho đối tác. Tổng giá trị hàng tồn kho của Công ty chủ yếu đến từ dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 (chiếm 96,2%). Hiện nay, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng 02 dự án này và dự kiến sẽ sớm hoàn tất việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.



Cơ cấu tài sản ngắn hạn

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	Số liệu 31/12/2018
Tiền	189,34
Phải thu ngắn hạn	1.987,99
Hàng tồn kho	5.865,81
Tài sản ngắn hạn khác	7,16
Tổng cộng	8.050,30

Cơ cấu hàng tồn kho

ĐVT: Tỷ đồng

Cơ cấu hàng tồn kho	Năm 2017	Năm 2018
Dự án River City (The EverRich 2)	4.290,53	3.593,26
Dự án The EverRich 3	1.545,66	2.051,83
Dự án The EverRich Infinity	143,91	-
Dự án Phát Đạt Bà Cầ	19,85	98,56
Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng	40,57	72,63
Dự án khác	48,80	49,07

TÀI SẢN DÀI HẠN

3.007

(TỶ VNĐ)
tăng 44% so với năm 2017

Tài sản dài hạn: Tài sản dài hạn của Công ty đạt 3.007,13 tỷ đồng, tăng 44% so với năm 2017. Trong đó, phần tăng chủ yếu do Công ty đẩy mạnh đầu tư vào dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đai) tại Quận 9, TP.HCM và dự án Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và trung tâm xã Hàm Ninh, Phú Quốc - được coi là các dự án sẽ mang lại hiệu quả cao trong tương lai.

Bên cạnh đó, chi phí trả trước dài hạn cũng tăng 902 tỷ đồng, tương ứng tăng 42,8 lần so với cùng kỳ năm trước. Khoản tăng này chủ yếu do Công ty đã chi trả phí bồi thường cho CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng khi chấm dứt hợp tác đầu tư dự án River City (The EverRich 2) để hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm chuyển nhượng dự án cho Công ty TNHH Đầu tư Big Gain. Toàn bộ chi phí trả trước sẽ được thu hồi đầy đủ khi dự án River City (The EverRich 2) được chuyển nhượng.

Năm 2018, Công ty không phát sinh nợ phải thu xấu và tài sản xấu.

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	Số liệu 31/12/2018
Các khoản phải thu dài hạn	1.218,79
Tài sản cố định	10,53
Bất động sản đầu tư	81,80
Tài sản dở dang dài hạn	772,51
Đầu tư tài chính dài hạn	-
Tài sản dài hạn khác	923,50
Tổng cộng	3.007,13

Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả của Công ty là 7.545,80 tỷ đồng, tăng 5,95% so với năm 2017, trong đó:

Nợ ngắn hạn: Về tổng thể, nợ ngắn hạn giảm 27% so với năm 2017, chủ yếu do Công ty đã ghi nhận doanh thu từ dự án The EverRich Infinity nên các khoản khách hàng trả trước giảm xuống đáng kể.

Khoản phải trả ngắn hạn cho người bán tăng 212,4% do Công ty mua sản phẩm căn hộ văn phòng để kinh doanh nhưng chưa thanh toán hết cho đối tác. Khoản phải trả này sẽ được bù đắp bằng khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng mua sản phẩm của Công ty.

Nợ dài hạn: Nợ dài hạn tăng 12%, liên quan đến khoản tiền nhận được theo các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3. Khoản nợ dài hạn này sẽ không còn khi các dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 được chuyển nhượng.

Số liệu tổng tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu năm 2017 - 2018:

Chi tiêu	ĐVT	2017	2018	% tăng/giảm
Tổng tài sản	Tỷ đồng	9.948,86	11.057,43	11%
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	7.860,01	8.050,30	2%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	2.088,84	3.007,13	44%
Nợ phải trả	Tỷ đồng	7.121,97	7.545,80	6%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	1.080,84	791,98	-27%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	6.041,13	6.753,82	12%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.826,88	3.511,63	24%

Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái: Công ty không phát sinh các khoản vay, mượn, nợ phải trả bằng ngoại tệ nên không bị ảnh hưởng bởi biến động của tỷ giá hối đoái.

Chi tiêu tỷ suất sinh lời: Chỉ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) đạt 5,82%, chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 18,32%. Đây là các chỉ số ghi nhận cao nhất kể từ năm 2014 với tỷ lệ tăng trưởng kép CAGR tương ứng 71% và 59%.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



“YẾU TỐ CỐT LÕI TẠO NÊN SỰ KHỎI SẮC MẠNH MỀ TRONG BỨC TRANH KINH DOANH CỦA PDR NĂM 2018 LÀ NHẬN ĐỊNH ĐÚNG ĐẮN VÀ ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ VỀ CHIẾN LƯỢC DỰ ÁN, SẢN PHẨM CỦA LÃNH ĐẠO CÔNG TY.”

Theo đó, PDR đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa sản phẩm và thị trường. Từ những dự án nhà cao tầng có quy mô trung bình với sản phẩm căn hộ cao cấp, Công ty đã mở rộng một phần sang các dự án khu dân cư tại các khu vực đặc địa với sản phẩm là đất nền. Đồng thời, thị trường trọng điểm của PDR không còn chỉ giới hạn trong phạm vi TP.HCM mà đã mở rộng một cách nhanh chóng, ấn tượng đến một số tỉnh, thành giàu tiềm năng khác.

Bên cạnh việc điều chỉnh chiến lược dự án, sản phẩm, PDR đã thúc đẩy nhanh việc hoàn tất thủ tục pháp lý, thi công các hạng mục công trình và hoạt động bán hàng của các dự án đang phát triển, giúp đưa sản phẩm ra thị trường kịp thời, mang về nguồn thu cao trong khoảng thời gian hợp lý.

Nỗ lực điều chỉnh chiến lược sản phẩm như trên đã thể hiện rõ hiệu quả thực tế. Kết quả điển hình là việc hoàn thiện dự án The EverRich Infinity, Millennium (TP. HCM) và đầu tư phát triển dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà (Quảng Ngãi) đã không chỉ đóng góp tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu năm 2018 mà còn là động lực tạo nên sức bật và sự tươi mới của thương hiệu Phát Đạt - PDR trên thị trường.

Một thành tích đáng kể khác là việc PDR đã tham gia đấu thầu và thắng thầu khu đất số 4 tại Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Bình Định) - nơi sẽ phát triển thành dự án khu dân cư hiện đại trong thời gian tới. Dự án này được xem như tiền đề để mở ra những triển vọng lớn hơn cả về cơ hội kinh doanh lẫn tầm ảnh hưởng của thương hiệu PDR tại các thị trường mới như các đô thị ven biển miền Trung.

Mặt khác, PDR cũng tiếp tục tập trung nguồn lực thực hiện thủ tục pháp lý của các dự án BT và hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 cho đối tác.

Ngoài ra, PDR cũng đã thu hồi toàn bộ 296 tỷ đồng vốn góp vào ba công ty liên kết là CTCP Phát triển Bất động sản Ánh Dương với số tiền 45 tỷ đồng; Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khang với số tiền 176 tỷ đồng; Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khánh với số tiền 75 tỷ đồng.

Vui lòng tham khảo kế hoạch dự kiến triển khai các dự án trong năm 2019 tại bảng Tóm tắt Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án tại trang 66-69.

ĐÁNH GIÁ VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



“SONG HÀNH VỚI VIỆC ĐIỀU CHỈNH CHIẾN LƯỢC KINH DOANH LÀ QUÁ TRÌNH CÙNG CỐ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ ĐỂ CÓ ĐƯỢC NỘI LỰC VỮNG VÀNG, ĐỦ KHẢ NĂNG ĐÁP ỨNG TỐC ĐỘ, QUY MÔ VÀ MỤC TIÊU KINH DOANH MỚI.”

Vì vậy, trong năm qua, PDR không chỉ hài lòng với các thành tích về tài chính và phát triển dự án mà còn phấn khởi với những tiến bộ đáng chú ý trong các lĩnh vực nền tảng.

Hệ thống quản lý

PDR đã quan tâm xây dựng hệ thống quản lý chuyên nghiệp từ khá sớm. Các nguyên tắc, chính sách, qui định và qui trình chặt chẽ đã giúp Công ty có được hiệu quả vận hành khá tốt trong nhiều năm qua. Với định hướng phát triển mới, để đảm bảo đáp ứng

yêu cầu quản lý cao hơn thời gian tới và sẵn sàng thích nghi với những thay đổi của thị trường, mục tiêu phát triển một hệ thống quản lý chuyên nghiệp, hiện đại và hiệu quả càng được chú trọng. Do đó, không chỉ rà soát, củng cố, nâng cấp hệ thống quản lý đang có, Công ty cũng đã nghiên cứu áp dụng một số phương pháp và công cụ quản lý mới.

Một trong những điểm đáng chú ý nhất của hoạt động này là việc bắt đầu phát triển các quy trình quản lý dự án hiện đại, chuyên nghiệp và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và thị trường.

Nguồn nhân lực

Để đáp ứng nhu cầu phát triển và tăng cường công tác quản lý, số lượng nhân sự toàn Công ty đã tăng 11% so với năm 2017. Nhân sự tăng chủ yếu ở cấp quản lý, chuyên viên trình độ cao, thuộc các lĩnh vực đầu tư, xây dựng và tài chính. So với năm 2017, cấp quản lý từ 24 người đã tăng lên 34 người, tương ứng mức tăng 42%.

Nhìn chung, cơ cấu nhân sự đã có sự thay đổi tích cực, quản lý cấp trung chiếm 21% và chuyên viên có trình độ chuyên môn sâu chiếm 28% trong tổng số lao động, đảm bảo chất lượng và hiệu quả cao trong tổ chức thực hiện các hoạt động của Công ty.

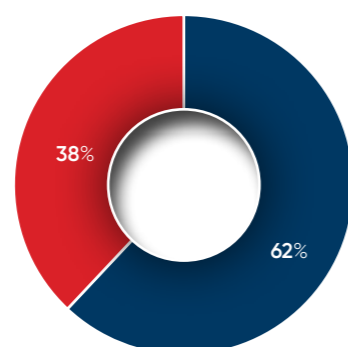
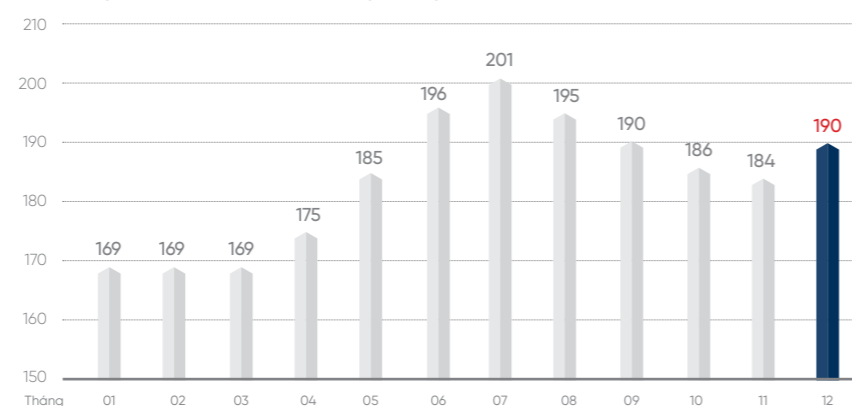
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

NHÂN SỰ TĂNG

11%

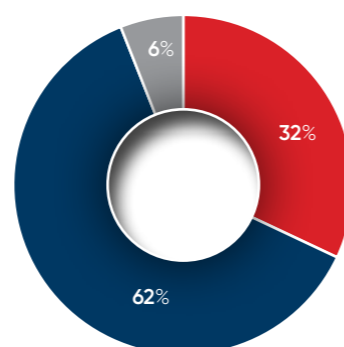
(SO VỚI NĂM 2017)

Số lượng nhân sự qua các tháng trong năm 2018



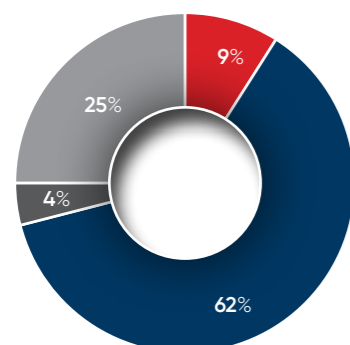
Nhân sự theo giới tính

Nam	62%
Nữ	38%



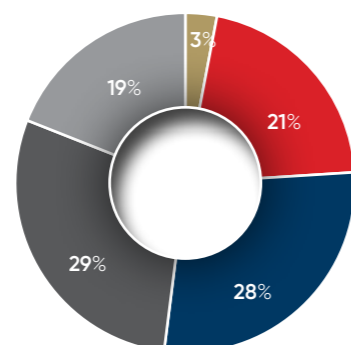
Nhân sự theo độ tuổi

Dưới 30 tuổi	32%
Từ 30 - 50 tuổi	62%
Trên 50 tuổi	6%



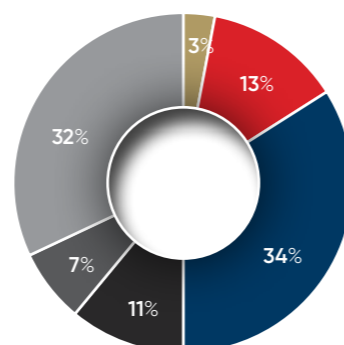
Nhân sự theo trình độ

Sau Đại học	9%
Đại học	62%
Cao đẳng	4%
Trung cấp, phổ thông	25%



Nhân sự theo cấp quản lý

Lãnh đạo	3%
Quản lý	21%
Chuyên viên	28%
Nhân viên Đại học	29%
Nhân viên	19%



Nhân sự theo khối chức năng

Ban Lãnh đạo	3%
Đầu tư	13%
Xây dựng	34%
Kinh doanh - Tiếp thị	11%
Tài chính Kế toán	7%
Khối hỗ trợ	32%

Chính sách đối với người lao động

TỔNG QUỸ THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI TĂNG

158%

so với năm 2017

PDR được đánh giá là một doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt, luôn tôn trọng và bảo vệ người lao động. Ngoài nghiêm túc thực hiện đầy đủ tất cả quy định của pháp luật và chính sách chung của nhà nước về quyền lợi dành cho người lao động, PDR còn luôn chủ động xây dựng chính sách và văn hóa doanh nghiệp tích cực, nhất quán với nguyên tắc hài hòa lợi ích mà Công ty luôn đề cao trong hành xử với tất cả các bên có liên quan.

Vi vậy, trong năm qua, PDR cũng tiếp tục cải tiến đáng kể các chính sách trong lĩnh vực này, đảm bảo việc ghi nhận sự cống hiến của nhân viên thỏa đáng nhất với năng lực và hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã cải cách tiền lương với mức lương bình quân của người lao động tăng 24% so với năm 2017, đạt 20,5 triệu đồng/tháng. Trong đó, cấp quản lý có mức lương bình quân tăng 30%, đạt 40,9 triệu đồng/tháng.

Chế độ khen thưởng và phúc lợi đã chi cho người lao động tại PDR trong năm 2018 cũng đạt mức cao so với mặt bằng chung của thị trường lao động Việt Nam. Công ty đảm bảo đầy đủ khoản thưởng cho các dịp lễ tết, du lịch hàng năm, khám sức khỏe định kỳ, mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý và bảo hiểm tai nạn kết hợp cho toàn thể người lao động, trợ cấp ăn trưa, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỷ, khen thưởng cho con em người lao động... Tổng chi phí tiền thưởng và phúc lợi đã chi cho người lao động trong năm 2018 là 16,1 tỷ đồng, tăng 158% so với năm 2017 là 6,24 tỷ đồng.

Bảo hiểm xã hội cho người lao động tại PDR

Năm	ĐVT	Chi phí doanh nghiệp nộp BHXH, BHYT, BHTN	Chi phí người lao động nộp BHXH, BHYT, BHTN	Tổng chi phí nộp BHXH, BHYT, BHTN
Năm 2014		784	374	1.158
Năm 2015		1.147	547	1.694
Năm 2016	Triệu đồng	1.650	788	2.438
Năm 2017		2.670	1.295	3.966
Năm 2018		4.634	2.263	6.898

Tiền thưởng và phúc lợi đã chi cho Người lao động tại PDR

STT	Tên khoản mục	ĐVT	Số tiền
1	Chi phí ăn giữa ca		1.281
2	Tiền thưởng (các dịp lễ, Tết,...)		10.026
3	Chi phí phúc lợi	Triệu đồng	908
4	Chi phí team building và chi phí đào tạo		3.855
Tổng			16.070

Bên cạnh việc cải cách tiền lương và gia tăng khen thưởng, phúc lợi, Công ty tiếp tục thực hiện chính sách ghi nhận những cống hiến

của nhân viên đã làm việc lâu năm. Cụ thể, PDR có phần thưởng có giá trị tương đương 01-02 tháng lương dành cho nhân viên có thâm niên

trên 05 năm và 10 năm; và một số nhân viên cấp cao làm việc lâu năm được mua ưu đãi nhà ở, đất nền... tại các dự án của Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018



Team building của PDR năm 2018 tại Đảo quốc Singapore.



Bà Trần Thị Hương - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành vinh danh những nhân viên thâm niên của PDR.



Cùng ăn sáng là nét đẹp văn hóa của PDR vào mỗi sáng Thứ hai hàng tuần tạo sự gắn kết và chia sẻ.

Trong nỗ lực xây dựng một môi trường làm việc vui vẻ, hợp tác, hiệu quả, trong năm 2018, PDR đã tổ chức thành công chương trình team building cho toàn thể người lao động tại Singapore với nhiều hoạt động thú vị. Ngoài ra, Công ty còn nhiều hoạt động thường xuyên giúp gắn kết nhân viên như cùng ăn sáng vào mỗi Thứ hai đầu tuần, cùng nhau ăn bữa cơm trưa văn phòng hằng ngày tại bếp ăn Công ty, các buổi đối thoại với người lao động vào cuối mỗi tháng, các buổi hướng dẫn, truyền thông về hệ thống quản lý, văn hóa doanh nghiệp của Công ty...

Chính sách phát triển nguồn nhân lực

Để Công ty luôn có được nguồn nhân lực dồi dào, chuyên nghiệp và hiệu quả, đồng thời, cũng nhằm giúp mỗi thành viên có cơ hội phát huy năng lực, thăng tiến tương ứng với tiềm năng và công sức, PDR tiếp tục thực hiện các chương trình hướng dẫn, kèm cặp phù hợp với điều kiện thực tiễn. Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức các buổi đào tạo, trao đổi nội bộ nhằm giúp nhân viên nâng cao hiểu biết về các lĩnh vực còn thiếu kiến thức.

Công ty cũng chú trọng việc quy hoạch và phát triển đội ngũ lãnh đạo kế thừa thông qua việc luân chuyển công việc, bổ nhiệm giữ các chức danh quản lý để học hỏi từ thực tế công việc và từ lãnh đạo cấp cao của Công ty.



ĐÁNH GIÁ VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

“ PDR LUÔN NHẬN THỨC SÂU SẮC VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA MỘT DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI. VÌ VẬY, CÔNG TY LUÔN CHÚ TRỌNG ĐẾN CHẤT LƯỢNG THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG CỦA CÁC DỰ ÁN THEO TIÊU CHÍ GÓP PHẦN NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG SỐNG CHO KHÁCH HÀNG. ”

Các dự án do Công ty thực hiện luôn đảm bảo yếu tố xanh, sạch, đẹp, tạo ra những môi trường sống trong lành, văn minh, đóng góp một phần vào tiến trình phát triển đô thị một cách nhân văn.

Do đó, trong quá trình phát triển các dự án, Công ty luôn lựa chọn hợp tác với các đối tác, nhà thiết kế, nhà thầu lớn, có uy tín trong và ngoài nước để đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, PDR càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn sâu sát về những chi tiêu cụ thể về hiệu quả tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải...

Đối với chi tiêu về tiêu thụ nước: Yêu cầu nghiêm ngặt việc tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công thông qua kiểm soát các điểm cung cấp cũng như thiết lập hạ tầng,

phương tiện phù hợp để quản lý việc tiêu thụ nước tối ưu trong vận hành mỗi dự án sau này.

Đối với chi tiêu về tiêu thụ năng lượng: PDR rất chú trọng đến việc sử dụng các trang thiết bị và các giải pháp tiết kiệm điện như sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời, sử dụng đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang, bóng đèn compact, sử dụng hệ thống điều hòa inverter, phát huy các giải pháp về thiết kế, giúp che nắng tránh, bức xạ mặt trời, tối ưu cơ hội sử dụng năng lượng xanh.

Đối với chi tiêu về rác thải: Tổ chức cơ chế phân loại rác tại nguồn ngay tại các khu dân cư, thiết kế phòng chứa rác sinh hoạt có diện tích trung bình khoảng 25m² tại tầng trệt dự án, việc thu gom rác tại các tầng được tiến hành vào cuối mỗi ngày. Bên cạnh đó, hợp tác với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển, xử lý theo tiêu chuẩn tối ưu và thực hiện đăng ký Sở chủ nguồn thải chất thải nguy hại theo thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ban hành ngày 14/04/2011.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Đánh giá liên quan đến hoạt động nhân đạo và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

Không chỉ chăm sóc nội bộ, trong mục tiêu phát triển bền vững và với sứ mệnh của một doanh nghiệp dẫn đầu, PDR cũng triển khai xuyên suốt các hoạt động đồng hành cùng sự phát triển của xã hội và hỗ trợ cộng đồng với nhiều hình thức, lĩnh vực và quy mô.

Chỉ riêng năm 2018, công ty đã dành hơn 5,7 tỷ đồng cho các hoạt động uơm mầm tài năng, hỗ trợ thế hệ trẻ và các dự án có giá trị tạo nên sự thay đổi tích cực cho cộng đồng. Trong đó, PDR đặc biệt ưu tiên cho các quỹ khuyến học, tài trợ học bổng cho sinh viên có thành tích học tập tốt nhưng có hoàn cảnh khó khăn.

Tiêu biểu, PDR là nhà tài trợ thường xuyên cho Quỹ học bổng "Tiếp sức đến trường" và là một trong những nhà sáng lập Câu lạc bộ "Tiếp sức đến trường Quảng Ngãi" với đóng góp lớn cả dài hạn và ngắn hạn.



Ngoài hỗ trợ học bổng, PDR còn chú trọng hỗ trợ môi trường học tập, phát triển của trẻ em vùng sâu, vùng xa.

Ngày 20/07/2018, Công ty đã trao tặng trang thiết bị nội thất cho nhà nội trú của học sinh tại Trà Xinh (Tây Trà - Quảng Ngãi). Trước đó, tháng 03/2018, PDR cũng đã có đợt hỗ trợ định kỳ cho cô nhi viện Phú Hòa - Quảng Ngãi.

Các hoạt động tài trợ, ủng hộ cho các tổ chức, dự án cộng đồng cũng được PDR thực hiện xuyên suốt tại TP.HCM và nhiều địa phương khác.

Không chỉ hướng tới người nghèo, PDR còn chú trọng đến các hoạt động đóng góp cho công cuộc nâng tầm năng lực của cộng đồng doanh nhân và văn minh xã hội, tiêu biểu như:

- Tài trợ cho chương trình Diễn đàn Công nghiệp 4.0 do hội Nữ Doanh nhân TP.HCM tổ chức, vì sự tiến bộ của phụ nữ trong làn sóng công nghệ đang diễn ra trên thế giới.
- Tài trợ Đại hội Thể dục Thể thao TP.HCM nhằm thúc đẩy và nâng cao chất lượng thể dục thể thao trong cả nước.
- Hỗ trợ kinh phí xây dựng cột cờ Tổ quốc tại đảo Hòn La, Quảng Bình. Đây là công trình mang ý nghĩa tuyên truyền, giáo dục sâu sắc cho thế hệ trẻ niềm tự hào dân tộc, lòng yêu nước, trách nhiệm bảo vệ chủ quyền và toàn vẹn lãnh thổ của Tổ quốc...

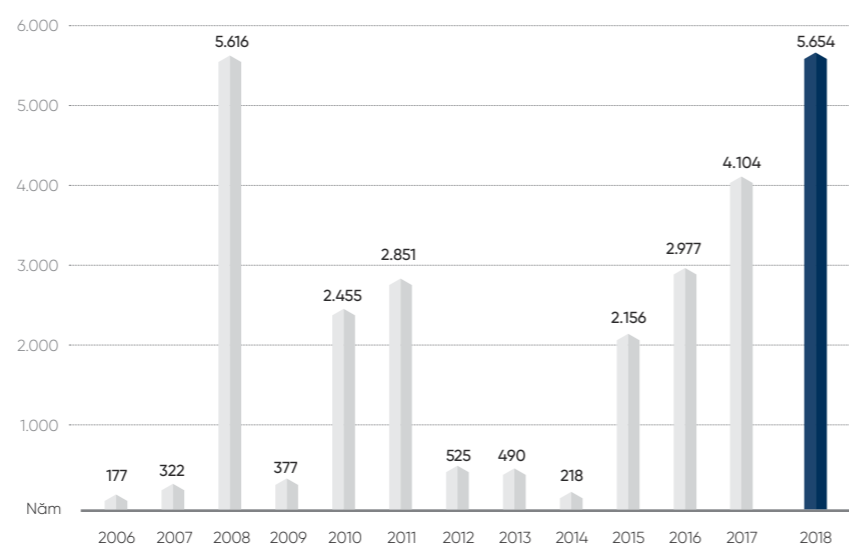
30

(TỶ VNĐ)

Tổng các khoản đóng góp của PDR cho hoạt động cộng đồng - xã hội từ 2006 đến nay.

Các khoản đóng góp của PDR cho hoạt động cộng đồng - xã hội qua các năm.

ĐVT: Triệu đồng



- 01 Hỗ trợ nội thất cho khu nội trú Trường Trà Xinh, Quảng Ngãi.
- 02 Các hoạt động hỗ trợ cộng đồng.
- 03 Quỹ học bổng "Tiếp sức đến trường Quảng Ngãi".

- 01 Hỗ trợ kinh phí xây dựng cột cờ Tổ quốc tại đảo Hòn La, Quảng Bình.
- 02 Tài trợ Đại hội Thể dục Thể thao TP.HCM.
- 03 Trao tặng Chương trình Giác mơ đêm mùa đông ủng hộ cho các bệnh nhi ung thư.

NGOÀI ĐÓNG GÓP, TÀI TRỢ VỀ VẬT CHẤT, PDR LUÔN KHUYẾN KHÍCH SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀO HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG. NHẬN THỨC VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG VÀ ĐÓNG GÓP THIẾT THỰC CHO TIẾN BỘ XÃ HỘI CŨNG LÀ MỘT TRONG NHỮNG PHẨM CHẤT ĐƯỢC PDR LUÔN CHÚ TRỌNG BỒI DƯỠNG VÀ ĐÁNH GIÁ NHÂN SỰ TẠI TỔ CHỨC CỦA MÌNH.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2019



VỚI ĐÀ TĂNG TRƯỞNG TỪ NĂM 2017 VÀ BƯỚC ĐẦU TĂNG TỐC THÀNH CÔNG TRONG NĂM 2018, HIỆN PDR ĐÃ CÓ HẦU HẾT HÀNH TRANG VỀ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH, CON NGƯỜI, VỊ THẾ THƯƠNG HIỆU, MỐI QUAN HỆ TỐT ĐẸP VỚI KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN... ĐỂ VỮNG TIN THEO ĐUỔI CÁC MỤC TIÊU LỚN TRONG THỜI GIAN ĐẾN.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT



PDR hướng tới mục tiêu đạt được quỹ đất có diện tích trên 400 ha trong năm 2019. Để thực hiện mục tiêu này, Công ty triển khai các chiến lược phát triển quỹ đất bao gồm:

Tại TP.HCM: Tập trung phát triển các quỹ đất đã hoàn chỉnh thủ tục pháp lý, có quy mô vừa và nhỏ tại các khu vực trung tâm thông qua việc mua bán - sáp nhập, tái phát triển các tòa nhà cũ thành các khu dân cư mới và hoán đổi từ các dự án BT để triển khai dự án trong thời gian ngắn nhất.

Tại các thị trường trọng điểm khác: Mở rộng thị trường sang các thành phố loại 2 ven biển - nơi đang hình thành những đô thị trung tâm với định hướng phát triển hạ tầng du lịch tốt như nâng cấp sân bay, hạ tầng giao thông, mở đường bay trong nước và quốc tế và đang thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư.

STT	Danh mục dự án	Vị trí	Diện tích (Ha)
I	QUỸ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN		386,1
1	River City (The EverRich 2)	Quận 7, TP.HCM	11,2
2	The EverRich 3	Quận 7, TP.HCM	9,9
3	Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà	Quảng Ngãi	7,7
4	Khu Dân cư Bờ Bắc kết hợp chính trang đô thị	Quảng Ngãi	46,6
5	Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	138,8
6	Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội	Bình Định	116,2
7	Khu Dân cư Bắc Hà Thanh	Bình Định	55,7
II	QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN		40,6
1	Khu Du lịch Sinh thái Vũng Bầu	Phú Quốc	40,6
Tổng cộng			426,7

CHIẾN LƯỢC ĐA DẠNG HÓA DỰ ÁN, SẢN PHẨM



PDR sẽ tiếp tục thực hiện chiến lược đa dạng hóa dự án, sản phẩm với các loại hình sản phẩm trong các phân khúc thị trường chủ yếu như sau:

Tại TP.HCM

- Căn hộ chung cư cao cấp và trung cấp tại các dự án có quy mô vừa và nhỏ, nằm trong bán kính 5 - 7 km từ trung tâm thành phố, có giá bán dao động từ 2.000 - 4.000 USD/m².
- Các sản phẩm bất động sản cho thuê như văn phòng, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm thành phố.

Tại thị trường các tỉnh, thành khác

- Đất nền trong các dự án khu dân cư - khu đô thị mới mà PDR quy hoạch, thiết kế, phát triển hạ tầng, tiện ích công cộng và bán sản phẩm để cư dân tự xây dựng theo thiết kế quy định.
- Các sản phẩm bất động sản đa dạng trong các dự án khu đô thị phức hợp, sản phẩm bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng đáp ứng nhu cầu về phong cách sống hiện đại cho người dân và phát triển du lịch theo tiềm năng của địa phương.

Vui lòng tham khảo kế hoạch dự kiến triển khai các dự án trong năm 2019 tại bảng Tóm tắt Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án tại trang 66-69.

TÌNH HÌNH

HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

CHIẾN LƯỢC TÀI CHÍNH VÀ THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ



Để có thể bứt phá thành công, hiện thực hóa kế hoạch tăng trưởng đột biến với doanh thu kỳ vọng gấp 4,2 lần năm 2018, PDR cũng đã xác định một chiến lược tài chính tương thích với các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Nâng cao năng lực quản lý tài chính, lập và quản trị kế hoạch tài chính trung và dài hạn, đồng thời, có các kịch bản xử lý, biện pháp phòng ngừa rủi ro.
- Hạn chế sử dụng vốn vay, thực hiện tái cơ cấu để đầu tư phát triển các dự án bằng nguồn vốn tự có của Công ty.
- Đặt ra lộ trình huy động và tăng vốn phù hợp, đi kèm kế hoạch hành động thực tiễn để thu hút các tổ chức đầu tư tài chính cho các dự án cần nguồn vốn để triển khai trong tương lai.
- Tận dụng các lợi thế trên thị trường vốn cho mục đích huy động thêm nguồn lực tài chính và tăng giá trị cho các cổ đông.
- Tích cực tham gia các hoạt động gộp gở, trao đổi với các nhà đầu tư, tổ chức tài chính, bất động sản, cộng đồng kinh doanh và cơ quan quản lý nhà nước nhằm phát triển mối quan hệ và uy tín, giúp các hoạt động huy động vốn thuận lợi hơn.
- Mở rộng cơ hội hợp tác từ các tổ chức tài chính quốc tế có uy tín để không chỉ thuận lợi hơn trong việc huy động nguồn vốn tài trợ mà còn có thể tiếp thu, áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế trong quy trình phát triển và quản lý bất động sản dự án.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU



Đồng thời với mục tiêu tài chính, uy tín và giá trị thương hiệu cũng là mục tiêu trọng yếu mà PDR luôn nỗ lực bảo vệ và phát triển. Để cuộc bứt phá sắp tới đạt được sự toàn diện và bền vững, PDR ý thức rõ tầm quan trọng của việc đầu tư tương thích cho công tác quảng bá và phát triển thương hiệu. Tại PDR, những giá trị chiều sâu và thực chất được đề cao, nên chiến lược thương hiệu cũng sẽ đi theo các định hướng sau:

Phát triển thương hiệu qua sản phẩm

- Nâng cao tầm ảnh hưởng và mức độ hiện diện của thương hiệu trên thị trường bằng sự đa dạng về sản phẩm cùng với việc phát triển liên tục các dự án mới.
- Khẳng định uy tín trước cộng đồng và giữ vững niềm tin của khách hàng về thương hiệu Phát Đạt - PDR bằng những sản phẩm được cam kết về chất lượng, thẩm mỹ, tiện ích và các giá trị cộng thêm vượt trội, lâu dài như tiêu chí của Công ty.
- Xây dựng vị thế thương hiệu tiên phong tại các thị trường ngoài TP.HCM với những dự án mang tính dẫn dắt thị hiếu và phong cách sống của cư dân đô thị mới.

Phát triển thương hiệu qua truyền thông

- Đầu tư một chiến lược làm mới hình ảnh thương hiệu Phát Đạt - PDR mang tính đột phá, tương thích với tầm vóc mà Công ty đang hướng đến mới với những hoạt động truyền thông - quảng bá chuyên nghiệp, sáng tạo và hiệu quả.
- Nâng cấp các hoạt động quan hệ báo chí, quan hệ công chúng, quan hệ khách hàng... với khả năng quản lý, kiểm soát thông tin cao nhất nhằm vẫn đảm bảo tính chân chính, minh bạch của doanh nghiệp nhưng vẫn có khả năng bảo vệ thương hiệu, giảm thiểu các nguy cơ khủng hoảng uy tín từ những thách thức mới của thị trường truyền thông hiện nay.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂNG LỰC QUẢN LÝ, NGUỒN NHÂN LỰC VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC



Nền tảng hùng mạnh, vững vàng về đội ngũ và con người không chỉ là động lực để hướng tới những triển vọng lớn, mà còn là mục tiêu xuyên suốt của PDR trong mọi giai đoạn phát triển. Doanh nghiệp thành công để đem đến cơ hội thành công tương ứng cho từng cá nhân, phát triển một ngôi nhà chung nhân văn và thịnh vượng sẽ tiếp tục là mục tiêu cho toàn Công ty trong hành trình phía trước. Các định hướng chiến lược chủ yếu về nguồn nhân lực bao gồm:

- Phát huy lợi thế từ nguồn nhân lực dồi dào kinh nghiệm và năng lực trong các lĩnh vực quản lý doanh nghiệp, phát triển kinh doanh và quan hệ nhà đầu tư.
- Tổ chức khảo sát, đánh giá chất lượng nguồn nhân lực và môi trường làm việc. Từ đó, xây dựng và triển khai các kế hoạch cần thiết, sâu sát với yêu cầu thực tiễn trong quá trình phát triển của Công ty.
- Nâng cấp các chính sách về đào tạo, thu hút và giữ chân nhân tài, đặc biệt chú trọng vào phát triển nguồn nhân lực phù hợp với văn hóa và triết lý phát triển chung của PDR.
- Tiếp tục cải thiện các chính sách đãi ngộ và chế độ phúc lợi tương ứng cũng như kế hoạch phát hành cổ phiếu ưu đãi cho nhân viên nhằm gia tăng yếu tố gắn kết, đồng hành lâu dài.

TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Mục tiêu cuối cùng, và cũng là mục tiêu cao nhất của PDR, là đóng góp giá trị cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội. PDR phải luôn là một doanh nghiệp có ích, một tác nhân tích cực trong bất kỳ giai đoạn phát triển nào của Công ty. Do đó, trước chiến lược phát triển nhanh, mạnh, đa dạng và tỏa rộng trên nhiều thị trường, Công ty cũng đã cân nhắc cẩn trọng để đảm bảo không chỉ tuân thủ các tiêu chí bảo vệ, đồng hành, mà còn phải góp phần tạo nên cơ hội và giá trị mới cho tất cả địa phương mà PDR góp mặt.

Liên quan đến môi trường

- Quán triệt nhận thức của tất cả đội ngũ phát triển dự án để đảm bảo mọi dự án do Công ty thực hiện luôn đảm bảo sự hài hòa về công năng, thẩm mỹ với các yếu tố về môi trường và văn minh đô thị.
- Chú trọng tìm hiểu và ứng dụng những xu hướng mới nhất về công nghệ, trang thiết bị, vật liệu... để đảm bảo hiệu quả tối ưu về tiêu thụ nước, năng lượng, quản lý rác thải... từ quá trình thi công đến vận hành dự án.

Liên quan đến hoạt động nhân đạo và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp

- Đánh giá, lựa chọn một cách chu đáo để tham gia có hiệu quả và đóng góp thực chất cho các hoạt động nhân đạo, công tác xã hội tại các địa phương PDR hiện diện cũng như những hoạt động có khả năng tác động tích cực đến cộng đồng trên phạm vi lớn hơn.
- Tiếp tục đề cao, ưu tiên cho các lĩnh vực, dự án có thể góp phần giải quyết những vấn đề cốt lõi hoặc đặt nền tảng cho sự thay đổi xã hội về lâu dài. Tiêu biểu như các hoạt động về giáo dục, đào tạo, ương mầm tài năng trẻ...
- Tham gia, khích lệ, đồng hành với các hoạt động, dự án có ý nghĩa góp phần nâng cao năng lực của cộng đồng kinh doanh nói chung và các lĩnh vực liên quan đến phát triển sản phẩm bất động sản nói riêng.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA **Ban Kiểm soát**

Trong năm 2018, BKS thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Cụ thể, BKS đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên, định kỳ theo đúng các quy định và thực hiện đầy đủ các chương trình hoạt động theo kế hoạch đã đề ra, bao gồm: Giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD và tình hình hoạt động kinh doanh – tài chính của Công ty.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với nhà nước và người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm: Nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm 2018 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam. BKS đồng ý với các nội dung đánh giá của đơn vị kiểm toán độc lập về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty trong niên độ báo cáo.

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT.
- Kiểm tra việc tuân thủ Quy chế quản trị công ty và các quy định của luật pháp.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ cho quyền và lợi ích của cổ đông.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT THÀNH VIÊN HĐQT VÀ THÀNH VIÊN BTGD

- Các thành viên HĐQT và thành viên BTGD của Công ty đã thực hiện đúng các quyền hạn và nghĩa vụ được giao, tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty trong công tác quản lý và điều hành.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng

phát triển Công ty. Trong đó, HĐQT đã ban hành nhiều nghị quyết và quyết định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền một cách đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Mọi hoạt động của Công ty đều phù hợp với ngành nghề kinh doanh trong giấy phép đăng ký kinh doanh và năng lực tài chính, tuân thủ các yêu cầu của Quy chế quản trị công ty, Điều lệ công ty và quy định của pháp luật cũng như Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 và các quyết định của HĐQT.

BKS nội bộ của Công ty đã thực hiện kiểm soát định kỳ và đột xuất việc tuân thủ hệ thống tài liệu quản lý, kiểm soát toàn bộ các hoạt động kinh doanh và tài chính thông qua việc thực hiện mục tiêu, kế hoạch và kiến nghị các giải pháp cải tiến hoạt động, tăng cường quản lý rủi ro cho Công ty.

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, trích nộp đầy đủ các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Công ty luôn thực hiện việc chi trả lương, thưởng định kỳ cho người lao động đúng thời gian và số lượng như cam kết trong hợp đồng lao động.

BKS thống nhất với nội dung Báo cáo kết quả hoạt động năm 2018 của HĐQT, BTGD và Báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán.

Công ty đã thực hiện đầy đủ việc chi trả thù lao cho HĐQT, BTGD và BKS.

Các chỉ tiêu báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

Báo cáo tài chính các quý và cả năm 2018 của Công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về hệ thống kế toán doanh nghiệp, hoạch toán đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh theo đúng nguyên tắc kế toán, sử dụng hệ thống tài khoản đúng chế độ kế toán và phù hợp với chuẩn mực và các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam.

BKS đánh giá cao những cố gắng của BTGD trong việc tổ chức triển khai hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty. Theo đó, BTGD đã có những biện pháp ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường. Với kết quả đạt được trong năm 2018, Công ty đã chứng minh được vị thế của một đơn vị hoạt động có hiệu quả, có tiềm lực để phát triển bền vững.

Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định của Nhà nước.

Đến hết năm 2018, BKS không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Một số thông tin và chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chi tiêu	ĐVT	2016	2017	2018
Chi tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,83	7,27	10,16
+ Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,44	1,64	2,76
Chi tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,73	0,72	0,68
+ Hệ số nợ dài hạn/Tổng tài sản	Lần	0,55	0,61	0,61
Chi tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,20	0,17	0,27
+ Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,16	0,12	0,25
+ Vòng quay các khoản phải thu	Lần	1,75	0,68	0,69
Chi tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,20	33,16	29,95
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,38	16,82	20,30
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,93	4,64	6,12
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	20,33	27,32	26,28

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

Trong năm 2018, BKS được HĐQT và BTGD tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình bằng việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.

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

Trong năm, BKS đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS để triển khai kế hoạch hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện công tác giám sát. Ngoài 03 phiên họp chính thức, các thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông tin qua email, điện thoại để hoàn tất các nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.

BKS, HĐQT và BTGD luôn phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện thuận lợi để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.

BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc điều hành hoạt động kinh doanh của BTGD.

NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BKS

Với tinh thần trách nhiệm để hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ do cổ đông giao phó, BKS luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT và BTGD trong việc xây dựng các quy chế, kiến nghị, quyết định.

Trong năm 2018, tình hình kinh tế trong nước nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng có chuyển biến tích cực nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trong bối cảnh đó, HĐQT và BTGD Công ty phải nỗ lực và cố gắng rất nhiều mới đạt được các kết quả kinh doanh như kế hoạch đã đề ra. Để phát huy đà tăng trưởng đó và tiến tới chiến lược đột phá cho những năm tiếp theo như hoạch định, BKS kiến nghị HĐQT và BTGD các biện pháp sau:

- Tăng cường việc kiểm soát chặt chẽ các chi phí xây dựng, chi phí quản lý.
- Đẩy mạnh hơn nữa năng lực bán hàng bằng cách tìm kiếm và xây dựng các chính sách phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường, thường xuyên đánh giá các đối tác, nhà môi giới để lựa chọn được những đơn vị có năng lực và uy tín giúp hoạt động bán hàng của Công ty hiệu quả hơn.
- Tiếp tục hoàn thiện cải tiến các quy chế, quy trình và quy định giúp kiểm soát nội bộ hiệu quả hơn.
- Nâng cao vai trò của BKS nội bộ trong việc kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ hệ thống quản lý và kiểm soát tài chính của các phòng/ban trong Công ty cũng như của các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn.
- Tăng cường công tác dự báo để nâng cao năng lực ứng phó, hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

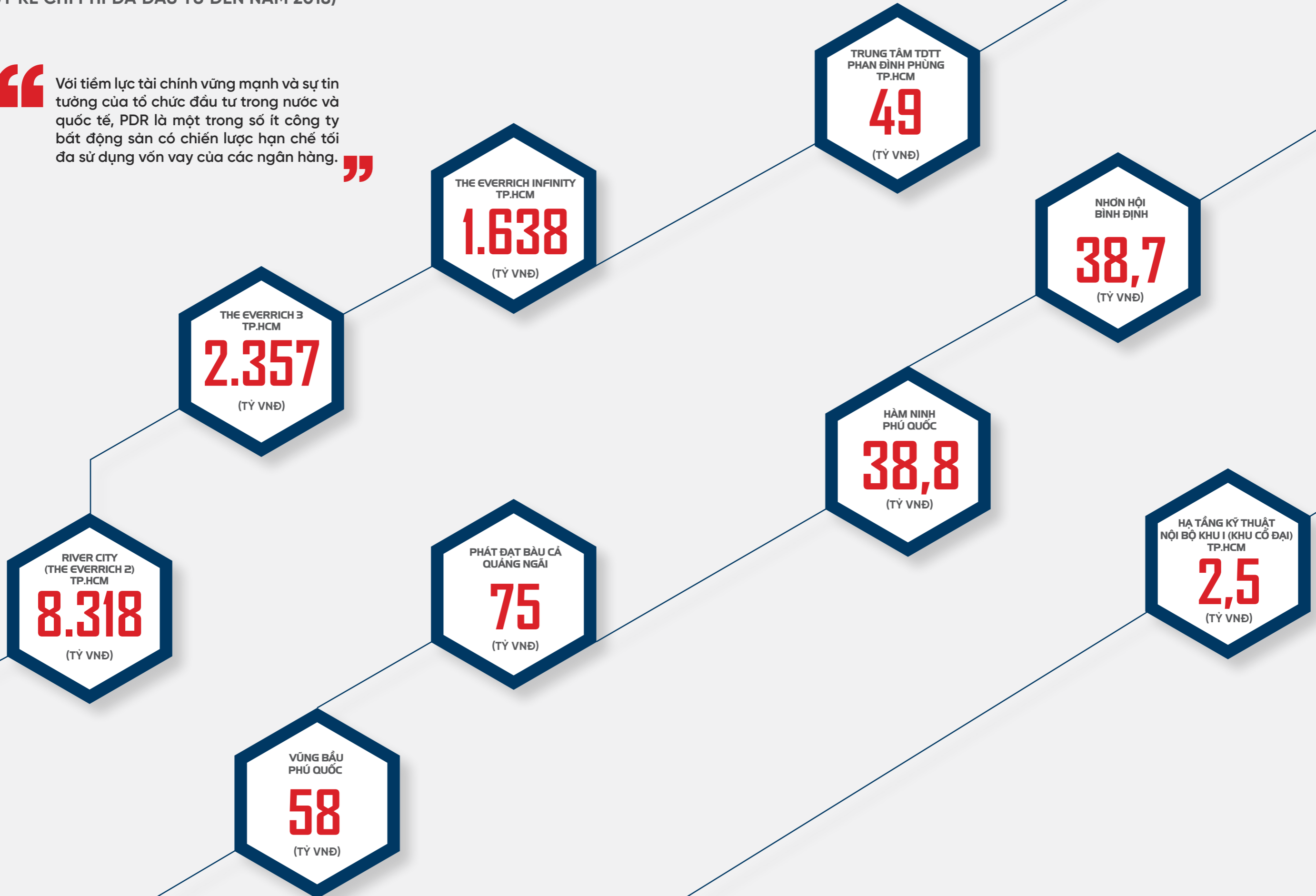
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2019

Trong năm 2019, BKS phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ công việc kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn và nghĩa vụ quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Cụ thể:

- Giám sát hoạt động của HĐQT và BTGD trong việc quản lý và điều hành Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ, Nghị quyết của ĐHCĐ năm 2019 và quyết định của HĐQT.
- Định kỳ thẩm tra báo cáo tài chính hàng quý, hàng năm trước khi công bố thông tin.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm.
- Giám sát các kế hoạch, tình hình triển khai nhiệm vụ kinh doanh, đầu tư của Công ty.
- Kiểm tra định kỳ và đột xuất (theo yêu cầu của cổ đông) về tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tài chính của Công ty, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp đối với HĐQT và BTGD, tăng cường, cải tiến các quy trình phối hợp với HĐQT và BTGD để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế hoạt động kinh doanh của Công ty.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (LŨY KẾ CHI PHÍ ĐÃ ĐẦU TƯ ĐẾN NĂM 2018)

“ Với tiềm lực tài chính vững mạnh và sự tin tưởng của tổ chức đầu tư trong nước và quốc tế, PDR là một trong số ít công ty bất động sản có chiến lược hạn chế tối đa sử dụng vốn vay của các ngân hàng. ”



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

STT	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tổng mức đầu tư dự kiến (Tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2018 (Tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2019 (Tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2018	Kế hoạch dự kiến năm 2019
I.	NHÓM DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI			18.498,0	12.575,0	4.189,9	PHÁP LÝ	PHÁP LÝ
							THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG
1	The EverRich Infinity	Quận 5, TP.HCM	0,8 ha	1.774	1.638		Tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý nhận giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho khách hàng (tính đến hết năm 2018, PDR đã bàn giao được khoảng 600 giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho khách hàng).	
2	Millennium	Quận 4, TP.HCM	0,73 ha	-	-		Hoàn tất việc cấp sổ nhà cho toàn dự án và tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý nhận giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho khách hàng.	Nghiệm thu hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng, đồng thời bàn giao nhà cho khách hàng từ tháng 06/2018.
3	River City (The EverRich 2)	Quận 7, TP.HCM	11,2 ha	-	8.318	240,5	Thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng dự án.	Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng dự án.
4	The EverRich 3	Quận 7, TP.HCM	9,9 ha	-	2.357	-	Thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng một phần dự án.	Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng dự án.
5	Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cỏ Đại)	Quận 9, TP.HCM	84,1 ha	936	2,5	198,3	Pháp lý, thiết kế và xây dựng: Hoàn tất ký kết hợp đồng BT và hiện đang triển khai xây dựng.	Pháp lý, thiết kế và xây dựng: Tiếp tục triển khai xây dựng.
6	Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng	Quận 3, TP.HCM	1,4 ha	1.954	49	447,2	Pháp lý, thiết kế và xây dựng: Đã hoàn thành ký kết thỏa thuận đầu tư, hoàn thành việc thi công cọc thử và hàng rào tạm của dự án.	Pháp lý, thiết kế và xây dựng: Hoàn tất việc ký hợp đồng BT và triển khai thi công.
7	Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà	Quảng Ngãi	7,7 ha	354	75	320,5	Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thành các thủ tục pháp lý để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các sản phẩm thuộc dự án trong năm 2019.	Hoàn thành công tác san nền, thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án và đủ điều kiện để bàn giao cho khách hàng vào thi công xây dựng từ tháng 12/2018.
8	Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội	Bình Định	116,2 ha	2.900	38,7	2.902,0	PDR đã trúng đấu giá khu số 4 vào tháng 12/2018. Đối với các khu đất khác trong dự án, hiện PDR đã hoàn tất hồ sơ, thủ tục để chuẩn bị đấu giá.	Tiến hành các thủ tục đầu tư cần thiết để có thể mở bán ngay khu số 4 và hoàn tất việc đấu giá đối với các khu còn lại.
9	Khu Dân cư Bắc Hà Thanh	Bình Định	55,7 ha	1.500	-	66,3	Hoàn thành các thủ tục pháp lý cho chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập dự án và lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.	Thực hiện các công tác thiết kế lập quy hoạch dự án.
10	Khu Dân cư Bờ Bắc kết hợp với chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	46,6 ha	1.380	-	3,7	Hoàn thành các thủ tục pháp lý chấp thuận chủ trương lập đề xuất, nghiên cứu dự án.	Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai dự án.
11	Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và Trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	138,8 ha	2.700	38,8	6,9	Tiếp tục triển khai các pháp lý tiếp theo của dự án.	Tiếp tục triển khai các pháp lý tiếp theo của dự án.
12	Khu Du lịch Sinh thái Vũng Bầu	Phú Quốc	40,6 ha	5.000	58	4,5	Tiếp tục triển khai các pháp lý tiếp theo của dự án.	Tiếp tục triển khai các pháp lý tiếp theo của dự án.
II.	NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU		-	4.170,0	-	1.629,0		
1	Các dự án chỉnh trang đô thị Quận 3	TP.HCM	-	700,0	-	297,0	Tiếp tục xúc tiến.	Tiếp tục xúc tiến.
2	Các dự án chỉnh trang đô thị Quận 4	TP.HCM	-	3.470,0	-	1.332,0	Tiếp tục xúc tiến.	Tiếp tục xúc tiến.
	TỔNG CỘNG			22.668,0	12.575,0	5.818,9		

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 5 NĂM

CHỈ TIÊU	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	415,28	402,51	1,496,67	1,326,63	2.147,71
Lợi nhuận gộp	Tỷ đồng	78,44	146,29	403,32	519,05	681,15
Chi phí hoạt động	Tỷ đồng	24,95	43,60	97,96	159,12	121,36
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	52,03	99,79	304,28	362,42	564,34
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Tỷ đồng	1,52	100,78	0,15	188,45	193,74
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	53,54	200,57	304,43	550,87	758,08
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	41,64	155,73	242,52	439,88	643,32
Tỷ lệ trả cổ tức				10%	20%	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
Tổng tài sản	Tỷ đồng	6.053	7.541	9.002	9.949	11.057
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.302	2.018	2.018	2.220	2.664
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.468	2.271	2.404	2.827	3.512

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	0,69	2,07	2,69	4,42	5,82
Thu nhập trên vốn chủ sở hữu (ROE)	%	2,84	6,86	10,09	15,56	18,32

Chỉ tiêu cho một đơn vị cổ phiếu	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	cổ phiếu	130.200.000	201.809.971	201.809.971	221.990.923	266.389.007
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) đồng/cổ phiếu	VNĐ	279	922	1.023	1.561	2.287
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu	VNĐ	11.277	11.252	11.911	12.734	13.182
Giá trị thị trường thời điểm cuối năm	VNĐ	16.100	13.300	13.100	35.700	25.500

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	5,01	4,40	4,83	7,27	10,16
+ Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,46	0,44	1,64	2,76

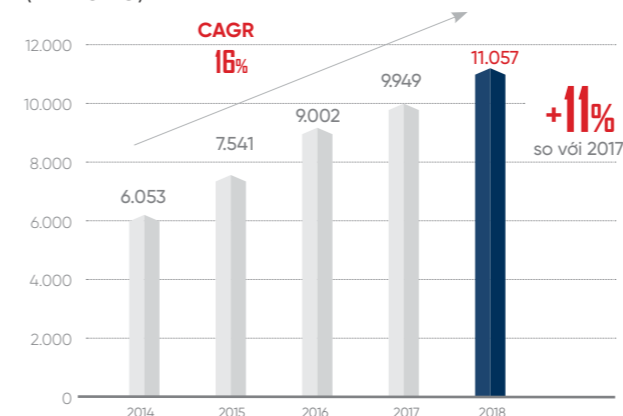
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,76	0,70	0,73	0,72	0,68
+ Hệ số nợ dài hạn/Tổng tài sản	Lần	0,57	0,50	0,55	0,61	0,61

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
+ Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,08	0,06	0,20	0,17	0,27
+ Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,06	0,04	0,16	0,12	0,25
+ Vòng quay các khoản phải thu	Lần	1,62	0,69	1,75	0,68	0,69

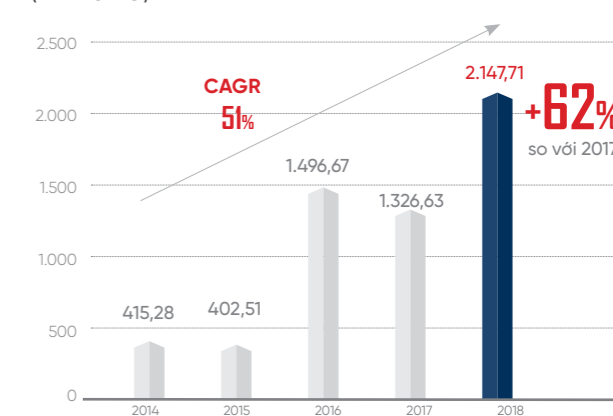
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	10,03	38,69	16,20	33,16	29,95
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,88	8,33	10,38	16,82	20,30
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	0,71	2,29	2,93	4,64	6,12
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	12,53	24,79	20,33	27,32	26,38

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 2014-2018.

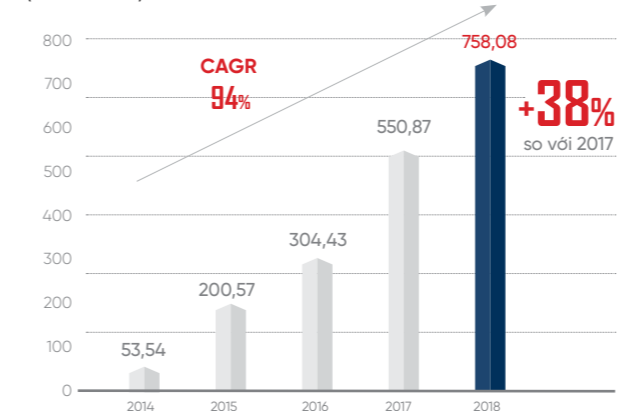
TỔNG TÀI SẢN
(TỶ ĐỒNG)



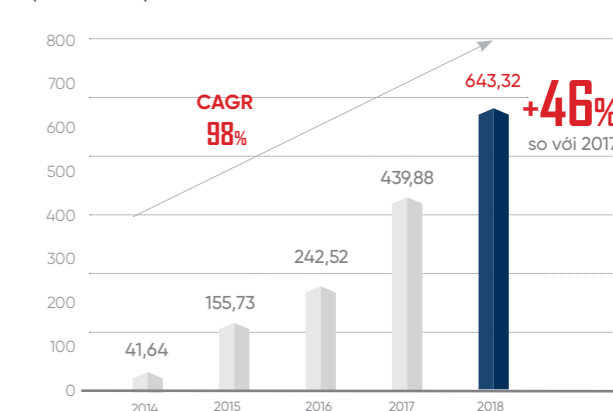
DOANH THU THUẦN
(TỶ ĐỒNG)



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
(TỶ ĐỒNG)



LỢI NHUẬN SAU THUẾ
(TỶ ĐỒNG)





Quản trị doanh nghiệp

PDR ĐÃ TẬP HỢP ĐỦ MỌI TIỀN ĐỀ CHO NHỮNG MỤC TIÊU LỚN VÀ TẦM NHÌN XA. BỨC TRANH SINH ĐỘNG VÀ NHỮNG KẾT QUẢ KINH DOANH VƯỢT MONG ĐỢI ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2018 ĐÃ KHẲNG ĐỊNH BÀN LĨNH VÀ NỀN TẢNG ĐỂ CÔNG TY HIỆN THỰC HOÁ SỨ MỆNH KIẾN TẠO NHỮNG CƠ HỘI MỚI VÀ THÚC ĐẨY TIẾN TRÌNH THỊNH VƯỢNG.

MÔ HÌNH Quản trị Công ty

Từ rất sớm, PDR luôn có ý thức đầu tư để xây dựng mô hình và quy chế quản trị doanh nghiệp chuyên nghiệp. Trong quá trình phát triển, luôn có sự cập nhật, điều chỉnh, phản biện để mô hình và quy chế này luôn là nền tảng phù hợp cho nhu cầu và tình hình thực tiễn của Công ty trong sự vận động của thị trường.

- Mọi lựa chọn chiến lược và hành động đều dựa trên tiêu chí phát triển bền vững.
- Luôn đảm bảo tuân thủ pháp luật và các chuẩn mực đạo đức dành cho doanh nghiệp ở mức cao nhất.
- Bảo vệ quyền lợi của Công ty trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của cổ đông, khách hàng, đối tác, người lao động, cộng đồng và tất cả các bên có liên quan.
- Cung cấp thông tin kịp thời, nhanh chóng, chính xác đến tất cả các bên có liên quan trong mọi trường hợp có liên quan. Đồng thời, đảm bảo việc đối thoại, tương tác thường xuyên, thông suốt để tiếp nhận phản hồi, góp ý và khắc phục, thay đổi một cách phù hợp, hiệu quả từ các phản hồi, góp ý đúng đắn.
- Chủ động đánh giá các nguy cơ về xung đột lợi ích, tham nhũng, vi phạm chuẩn mực hành xử và đạo đức kinh doanh... để phòng chống, ngăn chặn tối đa.
- Nghiêm khắc tuân thủ cơ chế báo cáo - giám sát để đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh, phát triển doanh nghiệp đều theo đúng định hướng, kế hoạch, quy chế và văn hóa doanh nghiệp.



THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG, TIỀN THƯỞNG của HĐQT, BTGD & BKS

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ số hữu	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng năm 2018 (trước thuế TNCN)		
				Thù lao, tiền thưởng HĐQT, BKS	Tiền lương, thưởng của BTGD	Tổng cộng
		Cổ phiếu	%	Đóng	Đóng	Đóng
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiểm TGD	162.911.528	61,16%	475.000.000	5.082.263.077	5.557.263.077
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiểm Cố vấn Điều hành	24.000	0,01%	260.000.000	3.064.046.154	3.324.046.154
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT kiểm Cố vấn Điều hành	1.200.000	0,45%	208.000.000	2.004.384.615	2.212.384.615
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiểm Cố vấn Điều hành	-	0,00%	208.000.000	-	208.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	721.200	0,27%	208.000.000	-	208.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00%	160.000.000	-	160.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	470	0,00%	160.000.000	-	160.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên HĐQT	-	0,00%	48.000.000	-	48.000.000
Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng BKS	138	0,00%	12.000.000	-	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng BKS	2.640	0,00%	64.000.000	-	64.000.000
Bà Võ Thị Minh Hằng	Kiểm soát viên	-	0,00%	52.000.000	39.158.333	91.158.333
Bà Nguyễn Ái Linh	Kiểm soát viên	6.000	0,00%	52.000.000	304.805.000	356.805.000
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị công ty	-	0,00%	101.000.000	495.213.333	596.213.333
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị công ty	-	0,00%	40.000.000	243.992.752	283.992.752
Ông Phạm Trọng Hòa	PTGD	13.200	0,00%	-	2.725.746.154	2.725.746.154
Ông Bùi Quang Anh Vũ	PTGD	13.200	0,00%	-	2.731.561.538	2.731.561.538
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính	2.640	0,00%	-	807.283.077	807.283.077
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	0,00%	-	714.577.143	714.577.143
TỔNG CỘNG		164.895.016	61,90%	2.048.000.000	18.213.031.176	20.261.031.176

QUẢN TRỊ CÔNG TY

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẪM GIỮ VÀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẪM GIỮ CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ							
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	135.759.607	61,16%	162.911.528	61,16%	Cổ tức bằng CP
2	Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	132.000	0,05%	24.000	0,01%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư Cổ tức bằng CP
3	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	-	0,00%	1.200.000	0,45%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư Cổ tức bằng CP
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	55.000	0,02%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
5	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	226.000	0,1%	721.200	0,27%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư Cổ tức bằng CP
6	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	11.000	0,00%	470	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
7	Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00%	-	0,00%	
8	Ông Phạm Trọng Hòa	PTGD	11.000	0,00%	13.200	0,00%	Cổ tức bằng CP
9	Ông Bùi Quang Anh Vũ	PTGD	11.000	0,00%	13.200	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
10	Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng BKS	2.200	0,00%	2.640	0,00%	Cổ tức bằng CP
11	Bà Nguyễn Ái Linh	Kiểm soát viên	60.000	0,02%	6.000	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư Cổ tức bằng CP
12	Bà Võ Thị Minh Hằng	Kiểm soát viên	11.000	0,00%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
13	Ông Nguyễn Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính	2.200	0,00%	2.640	0,00%	Cổ tức bằng CP
14	Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	-	-	0,00%	
15	Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị công ty	55.000	0,02%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
16	Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị công ty	22.000	0,01%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
TỔNG CỘNG			136.358.007	61,43%	164.894.878	61,90%	
GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN							
1	Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Liên quan đến Ông Nguyễn Văn Đạt	-	0,00%	2.400.000	0,90%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư Cổ tức bằng CP
2	Công ty TNHH Le & Partners	Liên quan đến Ông Lê Quang Phúc	30.000	0,01%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
3	Ông Nguyễn Thanh Tân *	Thành viên HĐQT	22.000	0,00%	-	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
4	Bà Nguyễn Thị Kim Cương	Liên quan đến Ông Trần Trọng Gia Vinh	47.724	0,02%	04	0,00%	Tái cơ cấu danh mục đầu tư
TỔNG CỘNG			99.724	0,04%	2.400.004	0,90%	

* Thành viên HĐQT đã hết nhiệm kỳ tháng 03/2018

GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

- Tháng 04/2018:** Chấm dứt giao dịch với CTCP Dịch vụ Green City liên quan đến ông Lê Quang Phúc Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành và bà Trần Thị Hương – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành.
- Tháng 06/2018:** Ký hợp đồng dịch vụ cố vấn với CTCP Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC) liên quan đến ông Lê Quang Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành.
- Tháng 06/2018:** Ký hợp đồng dịch vụ nhân sự với Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền vững liên quan đến ông Trần Trọng Gia Vinh – Thành viên độc lập HĐQT.
- Tháng 06/2018:** Chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng liên quan đến ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD.

- Tháng 07/2018:** Ký hợp đồng cung cấp Dịch vụ Quản lý đầu tư và Xây dựng với CTCP Đầu tư Phát Đạt Nha Trang liên quan đến ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD.
- Tháng 08/2018:** Chấm dứt hợp đồng góp vốn đầu tư với CTCP Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc liên quan đến ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD.
- Tháng 12/2018:** Ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng lô đất 2.332m² cho bà Đoàn Thị Tráng liên quan đến ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Công ty con, công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Mã số thuế	Địa chỉ	Vốn điều lệ (Đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đã góp (Đồng)
A CÔNG TY CON						
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	0313558191	30 Nguyễn Thị Diệu, P.6, Q.3, TP.HCM	100.000.000.000	100%	-
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt	0313241765	422 Đào Trí, KP1, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM	800.000.000.000	100%	131.000.000.000
3	CTCP ĐK Phú Quốc	1701522101	Tổ 17, Lô C, Khu tái định cư, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	710.000.000.000	99%	702.900.000.000
4	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	0313662185	271/16 An Dương Vương, P.3, Quận 5, TP.HCM	270.000.000.000	80%	216.000.000.000
B CÔNG TY LIÊN KẾT						
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	0315143682	422 Đào Trí, KP1, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM	300.000.000.000	49%	-
C CÔNG TY LIÊN KẾT PDR ĐÃ THU HỒI VỐN						
1	Công ty TNHH Điền Gia Khang	0313294703	271/7B An Dương Vương, P.3, Q.5, TP.HCM	360.000.000.000	49%	176.000.000.000
2	Công ty TNHH Điền Gia Khánh	0313428366	271/7B An Dương Vương, P.3, Q.5, TP.HCM	170.000.000.000	49%	75.000.000.000
3	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	0309096681	357-359 An Dương Vương, P.3, Q.5, TP.HCM	330.000.000.000	48%	45.000.000.000

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT ĐẠT

Được thành lập vào năm 2015 để nhận chuyển nhượng và tiếp tục đầu tư phát triển dự án The EverRich với vốn góp 100% từ PDR. Tuy nhiên, đến cuối năm 2015, PDR quyết định thay đổi, hợp tác với An Gia - Creed Group để cùng phát triển mới The EverRich 2 thành River City. Sau sự thay đổi đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt không có hoạt động kinh doanh nào khác nên đã chuyển hoàn cho PDR toàn bộ số vốn PDR đã góp. Để hiệu quả cho cả 2 bên, PDR sẽ làm thủ tục giải thể công ty con này trong thời gian sớm nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐK PHÚ QUỐC

Vào ngày 09/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 99% vốn của CTCP ĐK Phú Quốc nhằm thực hiện dự án Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và trung tâm xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT COININ ("COININ")

Vào ngày 19/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 80% vốn của Coinin nhằm thực hiện dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đai) - trong Khu công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc tại phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM theo BT. Dự án này đã, đang được triển khai xây dựng theo đúng kế hoạch.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ HƯNG ("PH")

Ban đầu là công ty liên kết, được thành lập để đầu tư phát triển dự án River City (The EverRich 2). Đến 01/02/2018, PDR Công ty đã mua thêm 50,1% quyền sở hữu của PH, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong PH từ 49,9% lên 100%. Vào ngày 26/04/2018, PH nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PDP

Được thành lập vào ngày 03/07/2018 để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng (theo hình thức BT). Đến thời điểm này, dự án đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định.

Trong năm 2018, PDR đã thu hồi toàn bộ vốn góp tại các công ty như CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Điền Gia Khánh.

Cơ cấu cổ đông &

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

TỔNG VỐN ĐIỀU LỆ

2.663.890.070.000

ĐỒNG
 (tính đến ngày 31/12/2018)

• Tổng số cổ phần	:	266.389.007 cổ phần
• Loại cổ phần	:	Cổ phiếu phổ thông
• Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
• Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	:	0 cổ phần
• Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng	:	266.389.007 cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2018

STT	Đối tượng	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Số lượng cổ phần		250.918.070	94,19%	15.470.937	5,81%	266.389.007	100,00%
1	Cá nhân	250.818.822	94,15%	122.486	0,05%	250.941.308	94,20%
2	Tổ chức	99.248	0,04%	15.348.451	5,76%	15.447.699	5,80%
Số lượng cổ đông		1.373	96,55%	49	3,45%	1.422	100,00%
1	Cá nhân	1.348	94,80%	26	1,83%	1.374	96,62%
2	Tổ chức	25	1,76%	23	1,62%	48	3,38%

THỐNG KÊ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHI TIẾT

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2018

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông Nhà nước	-	-
II	Cổ đông Nội bộ	-	-
1	Hội đồng quản trị	-	-
	Trong đó:		
	- Nước ngoài	-	-
	- Trong nước	164.857.198	61,89%
2	Ban Tổng Giám đốc	162.937.928	61,17%
3	Ban Kiểm soát	8.640	0,00%
4	Kế toán trưởng	-	-
III	Cổ phiếu Quý	-	-
IV	Công đoàn Công ty	-	-
V	Cổ đông lớn (>5%)	-	-
	Trong đó:		
	- Nước ngoài	-	-
	- Trong nước	162.911.528	61,16%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI TĂNG VỐN CỔ PHẦN

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu (Đóng)	Vốn điều lệ tăng thêm (Đóng)	Vốn điều lệ lũy kế (Đóng)	Hình thức tăng vốn
1	2010	1.302.000.000			Niêm yết chính thức
2	2015	1.302.000.000	65.099.710	1.367.099.710	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5%/vốn cổ phần
3	2015	1.367.099.710	651.000.000	2.018.099.710	Phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 02:01, giá phát hành 10,000 đồng/cổ phiếu
4	2017	2.018.099.710	201.809.520	2.219.909.230	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
5	2018	2.219.909.230	443.980.840	2.663.890.070	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2018

STT	Họ và tên	Chức danh	Số liệu cổ phiếu						Tỷ lệ sở hữu (%)
			Số lượng đầu kỳ (01/01/2018)	Tăng		Giảm		Số lượng cuối kỳ (31/12/2018)	
				Mua	Cổ tức	Cộng	Bán		
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	135.759.607	-	27.151.921	27.151.921	-	162.911.528	61,16%
2	Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	132.000	-	26.400	26.400	134.400	24.000	0,01%
3	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	-	1.200.000	-	1.200.000	-	1.200.000	0,45%
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành	55.000	-	11.000	11.000	66.000	-	0,00%
5	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	226.000	375.000	120.200	495.200	-	721.200	0,27%
6	Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	-	-	-	-	-	0,00%
7	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	11.000	-	-	-	10.530	470	0,00%
8	Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng BKS	2.200	-	440	440	-	2.640	0,00%
9	Bà Võ Thị Minh Hằng	Kiểm soát viên	11.000	-	2.200	2.200	13.200	-	0,00%
10	Bà Nguyễn Ái Linh	Kiểm soát viên	60.000	-	12.000	12.000	66.000	6.000	0,00%
11	Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị công ty	55.000	-	11.000	11.000	66.000	-	0,00%
12	Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị công ty	22.000	-	4.400	4.400	26.400	-	0,00%
13	Ông Phạm Trọng Hòa	PTGD	11.000	-	2.200	2.200	-	13.200	0,00%
14	Ông Bùi Quang Anh Vũ	PTGD	11.000	-	2.200	2.200	-	13.200	0,00%
15	Ông Nguyễn Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính	2.200	-	440	440	-	2.640	0,00%
16	Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	0,00%
TỔNG CỘNG			136.358.007	1.575.000	27.344.401	28.919.401	382.530	164.894.878	61,90%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2018, PDR không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

QUAN HỆ Nhà đầu tư

Top 3

DOANH NGHIỆP
NIÊM YẾT

CÓ HOẠT ĐỘNG IR ĐƯỢC NHÀ ĐẦU TƯ BÌNH CHỌN CAO NHẤT 2018

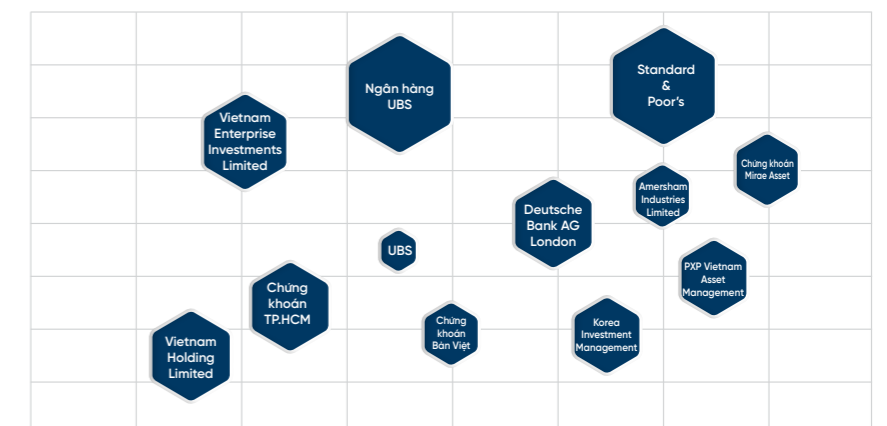
Nhất quán với văn hoá doanh nghiệp và nguyên tắc hành xử của Công ty, đối với hoạt động quan hệ đầu tư, PDR cũng luôn chú trọng nỗ lực cải thiện, nâng cấp để luôn đảm bảo sự tôn trọng, công bằng và quyền lợi cao nhất cho cổ đông và nhà đầu tư ở mọi cấp độ. Năm 2018, công tác này của PDR được ghi nhận tốt nhất từ trước đến nay. Tại giải thưởng IR Awards 2018 do Báo điện tử VietStock tổ chức, PDR được trao danh hiệu Top 3 dành cho doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2018 (nhóm Vốn hoá tầm trung) là minh chứng cho nỗ lực này.

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ VỚI THÔNG TIN CÔNG BỐ CHUẨN MỰC

Năm 2018, bộ phận Quan hệ nhà đầu tư của PDR chính thức được thành lập, đánh dấu một bước tiến quan trọng trong việc hướng tới cung cấp thông tin cho NĐT công khai, minh bạch, nhanh và kịp thời. Trong lộ trình chuẩn hóa hoạt động quan hệ NĐT, Công ty đã không chỉ từng bước công bố thông tin tuân thủ theo tiêu chuẩn của luật pháp Việt Nam: TT155, ND71, TT95... mà còn hướng tới chuẩn mực cao hơn và theo các thông lệ quốc tế như: GRI, IFC,...

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ VỚI HOẠT ĐỘNG ĐỊNH KỲ

Trong năm, PDR đã tổ chức nhiều cuộc gặp gỡ các nhà phân tích của các Công ty chứng khoán, nhà đầu tư trong và ngoài nước để cập nhật tình hình kết quả kinh doanh của Công ty.



Hoạt động IR của PDR với các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.

CẬP NHẬT GIÁ CỔ PHIẾU PDR

Trên thực tế, giá cổ phiếu sẽ phản ánh đầy đủ giá trị nội tại của Công ty thông qua chiến lược phát triển trong dài hạn cũng như kết quả kinh doanh đầy thuyết phục và nền tảng tăng trưởng ổn định.

Năm 2018, cổ phiếu PDR được các công ty chứng khoán khuyến nghị nắm giữ và mua với giá mục tiêu cao nhất, tăng 30%, từ mức giá 25.400 đồng đến tiệm cận mức giá 33.000 đồng/cổ phiếu. Những đánh giá tích cực này là kết quả của bức tranh kinh doanh rất tươi sáng mà PDR đã đạt được. Đồng thời, thị trường bất động sản đang có những diễn biến tích cực đem đến cho cổ phiếu của PDR thêm những triển vọng lạc quan.

CTS, một trong những công ty chứng khoán chuyên đưa ra những ý kiến phân tích đáng tin cậy, đã nhận định rằng mặc dù có thời điểm trong năm (tháng 07/2018), cổ phiếu PDR đã có mức giảm xuống còn 24.600 đồng/cổ phiếu, nhưng không vì thế làm giảm triển vọng chung. Dao động trên chỉ mang tính tạm thời, bị ảnh hưởng từ tình hình chung khi toàn thị trường phải đón nhận những thông tin chưa tích cực từ yếu tố bên ngoài cũng như tâm lý chưa lạc quan của NĐT trong nước. Do đó, CTS dành cho PDR rất nhiều tin tưởng vào khả năng tăng giá của cổ phiếu Công ty trong tương lai. Những tín hiệu tăng trưởng rõ nét, chiến lược được hoạch định dài hạn, nền tảng vững chắc và tầm nhìn xa của Công ty khiến cổ phiếu PDR xứng đáng được kỳ vọng trong niên độ sắp tới.

BIỂU ĐỒ GIÁ PDR NĂM 2018



MỤC TIÊU CỦA KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Nhận diện, quản lý các vấn đề để rủi ro (vốn có hoặc tiềm ẩn) và kiểm soát việc khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không hiệu quả, không tuân thủ theo yêu cầu, hệ thống quản lý trong quá trình hoạt động của Công ty, nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch và tính hiệu quả.

QUY TRÌNH KIỂM SOÁT NỘI BỘ

STT	Công việc	Trách nhiệm
1	Lập kế hoạch kiểm soát nội bộ (định kỳ và/hoặc khi có yêu cầu phát sinh)	Ban Kiểm soát Nội bộ
2	Thực hiện kiểm soát nội bộ (định kỳ hoặc phát sinh): <ul style="list-style-type: none"> Kiểm soát tuân thủ (theo yêu cầu hệ thống quản lý của Công ty). Kiểm soát hoạt động (theo mục tiêu, kế hoạch của Công ty; chất lượng và độ tin cậy của các báo cáo quản trị, báo cáo tài chính của Công ty). Kiểm soát tài chính (các vấn đề rủi ro, lãng phí, thiệt hại, không hiệu quả của Công ty). 	Ban Kiểm soát Nội bộ
3	Báo cáo nhận diện các vấn đề không tuân thủ, không chính xác, không hiệu quả, rủi ro và các khuyến nghị.	Ban Kiểm soát Nội bộ
4	Lập kế hoạch khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không tuân thủ, không chính xác, không hiệu quả và kế hoạch quản lý các rủi ro.	Đơn vị có trách nhiệm liên quan
5	Thực hiện hành động khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro.	Đơn vị có trách nhiệm liên quan
6	Giám sát, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro.	Ban Kiểm soát Nội bộ
7	Báo cáo kết quả thực hiện khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro.	Ban Kiểm soát Nội bộ

Quản trị rủi ro

TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG, PDR NHẬN DIỆN MỘT SỐ LOẠI RỦI RO, ĐANG THỰC HIỆN THEO DÕI VÀ KIỂM SOÁT:

RỦI RO VỀ DIỄN BIẾN CỦA NỀN KINH TẾ



RỦI RO VỀ PHÁP LÝ



RỦI RO ĐẶC THÙ CỦA NGÀNH



RỦI RO TÀI CHÍNH



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG



RỦI RO KHÁC



QUẢN TRỊ
RỦI RO

Quản trị rủi ro là lĩnh vực rất quan trọng giúp quá trình hoạt động của doanh nghiệp diễn ra hiệu quả, luôn đi đúng định hướng, bám sát các mục tiêu, có khả năng phòng ngừa và thích ứng nhanh với những diễn biến ngoài dự liệu.



Đồng thời, công tác này cũng giúp nhận diện cả những viễn cảnh và cơ hội mà doanh nghiệp có thể hướng tới.

Do đó, PDR cũng đặt quản trị rủi ro thành một nhiệm vụ cốt lõi trong quy trình quản trị doanh nghiệp. Không chỉ những rủi ro phổ biến, trước mắt mà còn phải hướng tới phân tích, tiên liệu những rủi ro tiềm ẩn hoặc những nguy cơ mới từ diễn biến phức tạp của nền kinh tế toàn cầu. Hơn thế nữa, bộ phận này còn phải có những kiến giải thỏa đáng, những kiến nghị có giá trị và những kịch bản ứng phó tối ưu cho từng trường hợp cụ thể.

Trước mục tiêu phát triển đột phá trong thời gian tới, PDR cũng đã đặt hoạt động quản trị rủi ro lên mức độ chú trọng cao hơn.

RỦI RO TỪ DIỄN BIẾN CHUNG CỦA NỀN KINH TẾ



Trong năm 2019, nền kinh tế trong nước được dự báo sẽ duy trì đà tăng trưởng cao với mức tăng trưởng dự kiến từ 6,9%-7%/năm. Tuy nhiên, Việt Nam cũng sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức lớn, có nguyên nhân từ tác động của môi trường kinh tế - chính trị toàn cầu lẫn các nguyên nhân nội tại. Tiêu biểu như cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung Quốc đang tạo nên những tác động đa chiều trên diện rộng, từ đó, sẽ có nhiều diễn biến mới chưa lường trước được.

Một thách thức đáng kể khác là nội lực khá yếu của nền kinh tế trong nước và sự non trẻ của cộng đồng kinh doanh dẫn đến thiếu cơ sở và sự chuẩn bị cần thiết trước sức ép của cuộc cạnh tranh toàn cầu ngay tại thị trường nội địa. Nhiều phân tích cho thấy, trong năm 2019, sự tăng trưởng của kinh tế Việt Nam vẫn còn phải phụ thuộc rất nhiều vào các tập đoàn đa quốc gia.

Trước các thách thức như trên, có nhiều quan ngại rằng mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4%/năm không thể dễ dàng đạt được. Theo dự báo, có thể mức thuế bảo vệ môi trường sẽ được nâng lên mức kịch trần, dẫn đến làm tăng chi phí và tăng giá cho hầu hết lĩnh vực hàng hóa.

Biện pháp hạn chế rủi ro

PDR phải luôn theo dõi, quan sát kỹ diễn biến của thị trường, nhanh chóng thực thi các giải pháp thích nghi, ứng phó. Đồng thời, Công ty sẽ tập trung vào các giải pháp gia tăng doanh thu hợp lý và quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng tập trung vào tìm kiếm, mở rộng quỹ đất để đầu tư phát triển mới những dự án có tiềm năng cao, nhằm tối ưu hóa về doanh thu, chi phí và lợi nhuận hợp lý trong phạm vi năng lực, cơ hội và phù hợp với giá trị về đạo đức kinh doanh mà Công ty đã cam kết.

Một số giải pháp cụ thể được đặt ra như sau:

- Tập trung vào việc thực hiện các hợp đồng BT, đổi hạ tầng lấy các quỹ đất để phát triển các dự án mới tại TP.HCM.
- Tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch, có hồ sơ pháp lý đầy đủ, tọa lạc tại những vị trí vàng thuộc khu vực trung tâm tại TP.HCM và các tỉnh thành như: Quảng Ngãi, Bình Định... để đầu tư và có thể đưa vào kinh doanh ngay. Đồng thời, tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng, triển khai đồng bộ và linh hoạt các chính sách bán hàng kết hợp với các chương trình quảng cáo - tiếp thị sáng tạo để mở rộng thị trường, tiếp cận đúng đối tượng có nhu cầu...
- Tiếp tục thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các loại chi phí như chi phí hoạt động, đầu tư và xây dựng. Ngoài ra, để nâng cao tính cạnh tranh, Công ty đề ra nhiều giải pháp quản lý vốn đầu tư và giá thành sản phẩm để đảm bảo hoạt động kinh doanh luôn có hiệu quả cao.

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ



Hệ thống pháp luật Việt Nam về hoạt động kinh doanh bất động sản thời gian qua đã có nhiều thay đổi để phù hợp với sự phát triển chung nhưng vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Vì thế, trong tương lai gần, các luật và chính sách hiện hành có thể sẽ còn tiếp tục được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình và diễn biến mới. Những thay đổi đó có thể sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Một trong những rủi ro lớn mà các doanh nghiệp bất động sản thường gặp phải là hành lang pháp lý chưa đầy đủ, còn chồng chéo, doanh nghiệp bị thiếu thông tin... dẫn đến rất khó áp dụng trong thực tế. Các thủ tục về đầu tư, giao đất vẫn còn nhiều rắc rối, đôi khi không gắn với quyền của doanh nghiệp về sở hữu. Đáng kể nữa là việc đền bù, giải phóng mặt bằng của doanh nghiệp thường gặp nhiều khó khăn, các vấn đề liên quan đến quy hoạch có thủ tục quá phức tạp...

Biện pháp hạn chế rủi ro

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt trước những thay đổi trong chính sách về luật, PDR đã tổ chức riêng một bộ phận pháp lý nội bộ, được chuyên trách bởi đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm. Bên cạnh đó, đội ngũ chuyên trách còn sử dụng dịch vụ tư vấn luật từ những công ty luật uy tín để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan đến ngành, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, Công ty cũng sẵn sàng mời các chuyên gia tư vấn về luật đến Công ty trực tiếp hỗ trợ nghiệp vụ khi cần thiết.

RỦI RO ĐẶC THÙ CỦA NGÀNH



Lĩnh vực bất động sản Việt Nam năm 2019 được dự báo sẽ phát triển ổn định, có sự tái cơ cấu các phân khúc thị trường và sản phẩm hợp lý hơn để phù hợp với nhu cầu của phần đông khách hàng. Tuy nhiên, theo nhiều nhận định, thị trường sẽ vẫn có nhiều thách thức, thậm chí, sẽ khó khăn hơn năm 2018. Một số thách thức tiêu biểu như sau:

- Thị trường sụt giảm nguồn cung dẫn đến việc mất cân đối giữa cung và cầu. Song song đó, sự lệch pha sản phẩm giữa căn hộ bình dân, trung cấp và cao cấp (trong đó, sản phẩm nhà ở cao cấp vẫn chiếm tỷ lệ lớn, không tương thích với nhu cầu thực sự của khách hàng) khiến thị trường thiếu bền vững.
- Việc siết chặt tín dụng bất động sản khiến lượng tín dụng rót vào thị trường giảm, dẫn đến lãi suất ngân hàng sẽ tăng. Hiện nay, nguồn huy động chủ yếu là ngắn hạn, nguồn tín dụng trung và dài hạn cho bất động sản vẫn đang thiếu trầm trọng.
- Ngoài ra, sự lựa chọn khi mua sản phẩm bất động sản của khách hàng cũng khắt khe hơn so với năm 2018. Họ đặt mục tiêu an toàn lên cao hơn, yêu cầu sản phẩm phải rõ ràng về pháp lý, phải đạt tiêu chuẩn quốc tế, giá thành hợp lý...
- Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù, giải tỏa khi phát triển dự án. Công đoạn này thường kéo dài, gây phát sinh nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án, từ đó, làm giảm lợi nhuận của Công ty. Hơn nữa, công tác đền bù, giải tỏa một số dự án đang triển khai còn chịu thách thức do giá đất đền bù bị đưa lên quá cao từ các đợt sốt giá trước đó, làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án.

Biện pháp hạn chế rủi ro

Đẩy mạnh tìm kiếm các giải pháp đầu tư, phát triển dự án mới, không ngừng cải tiến sản phẩm và hoạt động kinh doanh.

Không đầu tư tràn lan, chỉ đẩy mạnh phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường như dự án chung cư có quy mô không quá lớn để có thể đẩy nhanh tốc độ bán hàng, cạnh tranh về giá, chất lượng và vị trí.

Hợp tác với các đối tác tiềm năng, giàu kinh nghiệm và có tiềm lực tài chính để hỗ trợ về thi công xây dựng, nguồn tài chính trung và dài hạn nhằm giảm áp lực lãi vay.

Tập trung cải tiến hệ thống thủ tục, tinh gọn hóa và nâng tầm đội ngũ nhân sự để quản lý tốt chi phí, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án.

Tìm kiếm các quỹ đất sạch, đầy đủ cơ sở pháp lý, vị trí tốt để phát triển dự án theo đúng định hướng chiến lược của Công ty.

RỦI RO TÀI CHÍNH



Trong năm 2019, hệ thống ngân hàng trong nước siết chặt nguồn tín dụng và yêu cầu phải đẩy mạnh việc thu hồi, xử lý nợ xấu và cho vay mới. Biện pháp này giúp nền kinh tế tăng trưởng thực chất hơn nhưng dẫn đến lãi suất cho vay cũng tăng lên. Việc tăng lãi suất này thể hiện rõ nhất trong những tháng cuối năm 2018 khi tất cả ngân hàng đồng loạt tăng lãi suất huy động vốn.

Diễn biến đó có ảnh hưởng rất nhiều vào việc kinh doanh của tất cả các ngành nghề và bất động sản cũng không ngoại lệ. Do vậy, việc tiếp cận được nguồn vốn vay của các doanh nghiệp bất động sản và khách hàng cũng bị hạn chế hơn.

QUẢN TRỊ RỦI RO

Biện pháp hạn chế rủi ro

Đến cuối năm 2018, PDR đã tất toán các khoản nợ vay của các ngân hàng và tổ chức tín dụng. Đây là tiền đề rất quan trọng cho sự phát triển mới của Công ty trong những năm tiếp theo, đặc biệt là năm 2019.

Trên đà thuận lợi này, PDR sẽ 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, uy tín trong và ngoài nước.

Việc lựa chọn định hướng đầu tư vào những dự án vừa và nhỏ để có thể đẩy nhanh việc bán hàng cũng sẽ giúp thu hồi vốn nhanh, hạn chế thấp nhất việc vay vốn của các tổ chức tín dụng.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG



Biện pháp hạn chế rủi ro

Trong quá trình phát triển các dự án, nhất là công đoạn giải phóng mặt bằng và triển khai thi công, có thể gây ra một số tác động tạm thời đến môi trường như: Ô nhiễm không khí (từ đất cát, đá, xi măng, bụi khói...), ô nhiễm tiếng ồn... Nếu Công ty không quản lý tốt, không đánh giá đúng các tác động về môi trường trước khi tiến hành dự án hoặc đội ngũ thừa hành không tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động và bảo vệ môi trường, sẽ gây ra các thiệt hại đến sức khỏe, tinh thần, tính mạng của người lao động cũng như môi trường sống của cư dân các khu vực lân cận.

Trong nguyên tắc phát triển của PDR, nguyên tắc hàng đầu là chú trọng giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Vì vậy, Công ty sẽ phát huy hơn nữa tinh thần tuân thủ, thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về khả năng tác động đến môi trường cho từng dự án, song hành với đó là những giải pháp khắc phục tương thích. Tất cả hạng mục đều có yêu cầu và hướng dẫn thực hiện chi tiết, từ xử lý ô nhiễm bụi, tiếng ồn, nước thải, đảm bảo an toàn lao động cho nhân công đến tính vệ sinh, thẩm mỹ cho cảnh quan và đảm bảo giảm thiểu bất tiện cho cư dân xung quanh trong suốt quá trình thi công xây dựng dự án.

Công ty cũng tiếp tục phát huy tinh thần tiếp thu, ứng dụng công nghệ mới trong xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt và nghiên cứu, triển khai việc ứng dụng cả cho quá trình vận hành dự án sau này.

Đặc biệt, các dự án do PDR đầu tư phát triển luôn dành sự đầu tư rất lớn cho không gian sống xanh, môi trường tự nhiên thông thoáng, bảo tồn thiên nhiên tối đa. Đây là giá trị giúp PDR có được sức thuyết phục lớn với khách hàng và cộng đồng nên sẽ được phát huy cao hơn nữa.

RỦI RO KHÁC

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt, hỏa hoạn... ít xảy ra nhưng nếu có, sẽ gây nên thiệt hại rất lớn và khó ngăn chặn được.

Biện pháp hạn chế rủi ro



Tuyên truyền, quán triệt việc tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ... theo đúng các quy định của Nhà nước.

Trên toàn hệ thống của Công ty, từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà ở và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, ...) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro, cháy nổ.

Ngoài ra, do đặc trưng của hoạt động bất động sản, các tài sản gắn liền với các tòa nhà của Công ty đều được thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.



“ 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 BẤT ĐỘNG SẢN, LUẬT CHỨNG KHOÁN...”

TUÂN THỦ

Pháp chế

Đối với Luật Doanh nghiệp, tại điều số 68/2014/QH13 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ.

Đối với Luật Kinh doanh bất động sản, điều số 66/2014/QH13 quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh và thực hiện bảo lãnh trong bán nhà hình thành trong tương lai.

Luật Chứng khoán, nghị định 71/2017/NĐ-CP, thông tư 155/2015/TT-BTC về công bố đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định của 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 95/2017/TT-BTC.



Văn hóa doanh nghiệp

TRONG MỌI TÌNH HUỐNG, PDR LUÔN THẮNG THẦN, CHÂN THÀNH, TÔN TRỌNG GIÁ TRỊ KHÁC BIỆT GIỮA CÁC CÁ NHÂN; SẴN SÀNG LẮNG NGHE, CHIA SẺ, GIỮ ĐÚNG CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN NHẪM PHÁT HUY TỐI ĐA SỨC MẠNH TẬP THỂ.

VĂN HÓA
DOANH NGHIỆP



44

giờ/tuần



Thời gian làm việc
trong tuần đối với
nhân viên văn phòng



24%



Mức lương tăng
so với năm 2017



11%



Nhân sự
năm 2018 tăng so
với năm 2017



62%



Trình độ đại học



CON NGƯỜI
GIÁ TRỊ NỀN TẢNG CHO SỰ PHÁT TRIỂN

NHỮNG QUY TẮC ỨNG XỬ DÀNH CHO

Người Phát Đạt

“ HIỆN NAY, PDR ĐÃ CÓ MỘT LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ HÙNG HẬU VÀ ĐA DẠNG VỀ VỊ TRÍ, CHUYÊN MÔN, ĐỘ TUỔI. ĐỂ CÓ MỘT TẬP THỂ SINH ĐỘNG, ĐẦY SỨC MẠNH VÀ GIÀU NĂNG LỰC SÁNG TẠO TRONG MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC VĂN MINH, TÍCH CỰC, CÔNG TY LUÔN TÔN TRỌNG THIÊN HƯỚNG CỦA TỪNG CÁ NHÂN. ”

Tuy nhiên, để tạo nên một bản sắc chung mà từng thành viên cũng sẽ dựa vào đó làm nền tảng phát triển, PDR kết nối họ bằng bộ quy tắc ứng xử với những giá trị mang tính chuẩn mực. Đây cũng là giếng mỗi xuyên suốt để những con người từ nhiều nguồn gốc xuất thân, nhu cầu, xu hướng khác nhau có thể cùng tìm thấy cơ hội hài hòa dưới một mái nhà và cùng mang một định danh chung: **Người Phát Đạt**.

LÀ NGƯỜI PHÁT ĐẠT



- Phải thấu hiểu triết lý kinh doanh, sứ mệnh, tầm nhìn, hệ giá trị cốt lõi cũng như những chính sách và quy định hiện hành của Công ty. Làm việc và ứng xử theo đó cũng là phương cách đảm bảo tuân thủ pháp luật, các tiêu chuẩn bắt buộc của nhà nước và những giá trị phổ quát của xã hội.
- Sẵn sàng tham gia các hoạt động và đóng góp xây dựng Công ty, nỗ lực cao nhất để hoàn thành đúng thời hạn và đảm bảo chất lượng, đóng góp tích cực cho mục tiêu phát triển lâu dài của PDR.
- Tận tâm trong công việc, tôn trọng lợi ích của tập thể và Công ty, không vì lợi ích cục bộ gây ảnh hưởng không tốt đến lợi ích chung.
- Trong mọi công việc có liên quan, **Người Phát Đạt** cần phải tôn trọng sự công bằng cho Công ty và lựa chọn giải pháp mang lại hiệu quả, lợi ích cao nhất cho Công ty một cách chính đáng.
- Dám nghĩ, dám làm, không ngại khó, lời nói đi đôi với hành động.
- Dám chấp nhận sự thay đổi để tốt hơn, luôn có tinh thần học hỏi, cầu tiến.
- Thẳng thắn tranh luận trên cơ sở lý lẽ hợp lý, bảo vệ lẽ phải.
- Liêm chính trong các mối quan hệ, không được nhận quà tặng (có giá trị trên 100.000 đồng) dưới mọi hình thức từ khách hàng, đối tác, nhà cung cấp.
- Cam kết bảo mật thông tin, có trách nhiệm bảo vệ và giữ gìn tài sản chung của Công ty.

CAM KẾT CỦA PDR ĐỐI VỚI NHÂN VIÊN



- Hướng đến mục tiêu trở thành một trong những 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 người lao động 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 duy trì thu nhập của nhân viên ổn định ở mức cao, đảm bảo tính minh bạch, phù hợp với thị trường lao động và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chính sách về lương, thưởng, thù lao, khen tặng... đều được thực hiện một cách công tâm, rõ ràng, thỏa đáng với công sức và sự đóng góp của mỗi cá nhân đối với Công ty.
- Phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho người lao động theo khuôn khổ pháp luật Việt Nam, các thông lệ quốc tế và điều kiện, khả năng cụ thể của PDR.
- Trong mọi tình huống, PDR luôn thẳng thắn, chân thành, tôn trọng các giá trị khác biệt giữa các cá nhân, sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ, giữ đúng cam kết với người lao động nhằm phát huy tối đa sức mạnh tập thể.

Tọa đàm của HĐQT và BTGD với người lao động.



Gala dinner trong chương trình team building tại Singapore.



Tiệc Tất niên 2018.

**CAM KẾT CỦA PDR ĐỐI VỚI
ĐỐI TÁC, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ
KHÁCH HÀNG**



- Lấy sự hài lòng của khách hàng làm một trong những yếu tố đo lường giá trị của Công ty, đề cao việc tham gia bảo vệ quyền lợi của khách hàng, tôn trọng 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.



Cuộc họp DHDCTD thường niên năm 2018.

**CAM KẾT CỦA PDR ĐỐI VỚI
CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI**



- 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 phát triển bền vững 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, thực hiện hiệu quả các hoạt động nhân đạo và trách nhiệm xã hội 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.



Chị **Phạm Thị Rạp**

Khách hàng mua căn hộ
tại dự án The EverRich Infinity

Khi tìm mua một căn hộ cho nhu cầu an cư của gia đình, tôi đã từng phải băn khoăn giữa rất nhiều dự án. Tôi cần một căn hộ ở khu trung tâm để tiện cho công việc và nhu cầu học hành của con, nhưng cũng cần không gian sống xanh tươi, thoáng đãng một chút thay vì sự ngột ngạt của kiểu nhà cửa ở nội đô. Nhưng tiêu chí tôi quan tâm hơn cả là chủ đầu tư. Vì đó là nơi ở của cả nhà nên mình mong muốn rất nhiều, từ chất lượng, thiết kế, thẩm mỹ, tiến độ đến phần quản lý, vận hành tòa nhà sau này.

Tôi được người bạn đã mua căn hộ The EverRich Infinity dẫn đến coi dự án. Sau khi tìm hiểu, tôi quyết định ngay vì tìm thấy tất cả những gì mình cần. Đến giờ, tôi chưa thấy có điều gì không hài lòng. Chủ đầu tư cam kết 02 năm sẽ có giấy chứng nhận sở hữu tài sản và quả thật, dự án đã hoàn thiện, bàn giao đúng tiến độ và tôi đã có sổ hồng như họ cam kết. Gia đình tôi cũng đã thực sự an cư tại The EverRich Infinity.

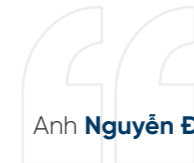


Chị **Lê Đức Xuân Trinh**

Khách hàng mua căn hộ văn phòng
tại dự án The EverRich Infinity

Mấy năm trước, tôi tìm cơ hội để đầu tư từ một ít tiền nhàn rỗi. Giữa rất nhiều lựa chọn, sau khi cân nhắc kỹ, tôi quyết định mua căn hộ văn phòng của The EverRich Infinity vì nhìn thấy ở đây tiềm năng sinh lời tốt từ một chủ đầu tư đáng tin cậy. Từ lúc đặt mua cho đến khi được bàn giao nhà và đưa vào cho thuê, tôi thấy mọi việc đều suôn sẻ. Bên phía Phát Đạt luôn làm tốt công tác chăm sóc khách hàng nên chúng tôi đều có được sự thuận tiện và hài lòng rất cao.

Đây là một quyết định đầu tư đúng đắn của tôi. Ngoài giá trị không ngừng tăng của căn hộ, tôi cũng tối đa được lợi nhuận từ việc cho thuê. Vị trí địa lý, đẳng cấp và tiện ích nổi bật của The EverRich Infinity giúp căn hộ văn phòng như của tôi có cơ hội cho thuê rất tốt. Đối với những người đi tìm cơ hội đầu tư như tôi, Phát Đạt là một trong những doanh nghiệp mà tôi tin tưởng. Tôi cũng luôn theo dõi các dự án mới của họ cho những nhu cầu đầu tư tiếp theo.



Anh **Nguyễn Đông Hải**

Khách hàng mua đất nền
tại dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả - Quảng Ngãi

Gia đình tôi đã rất phấn khích khi đi tham quan dự án và quyết định mua ngay. Kiểu dự án như Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả là mô hình khu dân cư rất mới ở các thành phố nhỏ như Quảng Ngãi và là kiểu không gian sống mà thế hệ chúng tôi mơ ước.

Mặc dù chúng tôi mua đất nền và tự xây nhà, nhưng được thụ hưởng hạ tầng và tiện ích chung vượt ngoài mong đợi. Từ những gì tôi thấy, phía PDR đầu tư rất lớn và chăm chút cho không gian chung. Họ dành rất nhiều diện tích cho mảng xanh và xây dựng nhiều công trình rất phù hợp cho nhu cầu sống sinh động của cư dân ngày nay. Trên hạ tầng như thế, lối sống của người dân cũng sẽ lành mạnh, văn minh hơn. Đó là giá trị khác biệt để khách hàng như chúng tôi lựa tin tưởng lựa chọn.



Chị **Lê Thị Diệu Hiền**

Khách hàng mua đất nền
tại dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả - Quảng Ngãi

Đối với tầng lớp cư dân đô thị mới, không gian sống không chỉ gói gọn trong phạm vi ngôi nhà của riêng mình nữa, dù mình cố gắng đầu tư thật tiện nghi. Chúng tôi còn có nhu cầu lớn về môi trường sống xanh sạch đẹp xung quanh nhà mình nơi mà bước ra khỏi cửa, mình còn có không gian trong lành để thở, trẻ con có chỗ rộng thoáng để vui chơi an toàn... Vì vậy, khi bắt gặp cơ hội tại khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả, tôi biết rằng đây chính là nơi cả gia đình mình cần.

Một điều tôi rất hài lòng nữa là cam kết về thời gian cấp sổ đỏ của chủ đầu tư dự án. Những người dân như chúng tôi, khi mua đất làm nhà, đều luôn mong muốn cầm trong tay sổ đỏ càng sớm càng tốt. Bên Phát Đạt rất hiểu điều này nên chúng tôi hoàn toàn yên tâm. Tôi nghĩ ai cũng mong ước được an cư lạc nghiệp ở những khu dân cư như thế này nên nếu PDR triển khai các dự án mới, sẽ rất thuận lợi.

Chị **Tôn Nữ Châu Bào**
Đại diện Công ty TNHH Halo Design -
Đối tác thiết kế
cho một số dự án của PDR

“ Đối với các đơn vị thiết kế, mong mỏi lớn nhất là sự thấu hiểu của chủ đầu tư về lĩnh vực công việc này. Điều đó giúp chúng tôi tự tin sáng tạo để có những thiết kế đến nơi đến chốn, không chỉ thỏa mãn ý tưởng của riêng mình mà còn tạo nên những sản phẩm có tính đóng góp thiết thực cho đời sống. PDR là một chủ đầu tư như vậy.

Khi làm việc với PDR, chúng tôi cảm nhận rất rõ tâm huyết của họ về thẩm mỹ lẫn công năng để có những dự án chất lượng và tinh tế, chứ không chỉ đơn thuần về mục tiêu lợi nhuận tối ưu. Những người đại diện cho PDR đều rất chuyên nghiệp và thực tế. Họ hiểu cách đưa ra yêu cầu để các nhà thiết kế đi đúng hướng, giúp tất cả các bên đều làm việc hiệu quả. Họ cũng khắt khe một cách hợp lý trong thẩm định nên những nhà thiết kế chuyên nghiệp sẽ rất trân trọng để hợp tác. Những cơ hội hợp tác cùng PDR thực sự mang lại cho chúng tôi nhiều trải nghiệm quý báu. Chúng tôi rất tự hào khi kể tên PDR trong danh sách khách hàng của mình. ”

Anh **Nguyễn Sĩ Công**
TGD CTCP
Xây dựng Coteccons, Nhà thầu -
đối tác lâu năm của PDR

“ Coteccons đã có cơ hội hợp tác với PDR qua nhiều dự án. Chúng tôi đánh giá rất cao tính chuyên nghiệp và sự chính trực trong công việc của PDR, từ đội ngũ nhân sự thừa hành đến cấp lãnh đạo. Trong mọi dự án mà Coteccons đồng hành, chúng tôi đều thấy rõ sự sâu sát, chu đáo và tính cầu toàn của PDR để đạt được yêu cầu cao nhất là chất lượng hoàn hảo. Đây cũng là tiêu chí mà Coteccons theo đuổi nên hai bên đồng hành rất tốt đẹp trong sự tôn trọng và tin tưởng nhau.

Là một doanh nghiệp, tôi cũng đánh giá rất cao uy tín của PDR trong cộng đồng kinh doanh. PDR luôn tôn trọng lời hứa và tuân thủ cam kết, thế nên họ cũng đòi hỏi phẩm chất này từ phía đối tác. Do vậy, làm việc với PDR, phải thực sự rất nghiêm túc và chuyên nghiệp. Uy tín của PDR khiến chúng tôi có được sự yên tâm khi triển khai công việc và biết rằng mình sẽ có được sự thấu hiểu, hỗ trợ tốt nhất từ phía họ.

Vi vậy, trong nhìn nhận của chúng tôi, PDR là doanh nghiệp đã xây dựng được tầm lẫn tâm, có sứ mệnh chân chính và luôn hướng tới mục tiêu tạo giá trị đích thực, tối ưu cho khách hàng, cộng đồng và xã hội. Với nền tảng như thế, tôi tin PDR còn phát triển rất mạnh, bền vững và tiến xa. ”

Anh **Nguyễn Hoài Sơn**
Tổng thư ký Hiệp hội
Xây dựng và Vật liệu xây dựng

“ Ở khu vực phía Nam, PDR là doanh nghiệp luôn được đánh giá rất cao về chất lượng công trình. Từ những gì tôi thấy, PDR luôn có nỗ lực cải thiện chất lượng vật liệu xây dựng, tìm kiếm những giải pháp tối ưu để ứng dụng vào các dự án. Điều này giúp các công trình có được sự hiện đại, ưu việt và cơ hội tối ưu hóa về công năng cũng như các ứng dụng hiệu quả nhất về năng lượng và các yếu tố bảo vệ môi trường.

PDR cũng luôn thể hiện những đặc điểm rất tích cực khác của một nhà phát triển sản phẩm bất động sản, như luôn đặt tiêu chí rất cao về giá trị thẩm mỹ và đóng góp của công trình đến diện mạo đô thị. Họ đặt lợi ích của khách hàng và xã hội làm mục tiêu phát triển nên xứng đáng nhận lại sự tin tưởng và ủng hộ. ”

VnEconomy

Đánh giá của VnEconomy

Ngày 11/01/2019 - Tác giả: Việt Hồng

Với những kết quả kinh doanh khả quan, PDR đã đứng thứ 62 trong Top 500 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (PROFIT 500) năm 2018 do Vietnam Report bình chọn. Ngoài lợi nhuận, PROFIT 500 còn dựa vào sức mạnh và triển vọng của doanh nghiệp thông qua mô hình tính điểm tài chính bao gồm các tiêu chí chính như lợi nhuận trước thuế, tổng doanh thu, các chỉ số phản ánh khả năng sinh lời như ROA, ROE và các yếu tố phi tài chính như uy tín của doanh nghiệp trên truyền thông, quy mô lao động...

NHỊP CẦU ĐẦU TƯ

Đánh giá của Nhịp cầu Đầu tư

Ngày 10/04/2018 - Tác giả: Hồ Điệp

Nổi lên như một tay bơi ngược dòng, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt giờ đây đã rũ sạch những vướng bận về nợ vay và đặt mình vào một cuộc đua hoàn toàn mới, tập trung mạnh vào các dự án BT nhằm phát triển quỹ đất sạch, cũng như tập trung phát triển thương hiệu chung cư cao cấp The EverRich.

Đầu tư Chứng khoán

Đánh giá của Tin nhanh Chứng khoán

Ngày 26/06/2018 - Tác giả: Việt Dương

Thời gian qua, PDR đã nhận được nhiều giải thưởng danh giá do các tổ chức uy tín trong và ngoài nước đánh giá và bình chọn. Có thể kể đến các giải thưởng như Top 10 nhà phát triển bất động sản cao cấp hàng đầu Việt Nam do BCI Asia Awards bình chọn năm 2017; Top 10 doanh nghiệp niêm yết uy tín năm 2017 do Vietnam Report đánh giá; chứng nhận doanh nghiệp đạt chỉ số tài chính tốt nhất năm 2017 do Diễn đàn Doanh nghiệp phối hợp với Viện Nghiên cứu và Phát triển Doanh nghiệp Việt Nam (Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam), Hội Kế toán và Kiểm toán Việt Nam thực hiện.

Đặc biệt, ngày 07/06/2018 vừa qua, PDR đã được vinh danh trong bảng xếp hạng Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam. Đây là giải thưởng có sự tham vấn của các chuyên gia kinh tế, kinh doanh hàng đầu từ Trường Kinh doanh Harvard, tham chiếu từ các bảng xếp hạng uy tín của thế giới như Bloomberg, Businessweek, Fortune, Forbes toàn cầu, nhằm tìm kiếm và vinh danh các công ty kinh doanh hiệu quả trên thị trường chứng khoán Việt Nam.



Định hướng bền vững

MỤC TIÊU CUỐI CÙNG CỦA PHÁT TRIỂN KINH TẾ LÀ PHỤC VỤ CHO SỰ THỊNH VƯỢNG CỦA XÃ HỘI VÀ NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG. VÌ THẾ, TRONG MỌI LỰA CHỌN PHÁT TRIỂN, MỘT DOANH NGHIỆP PHẢI ĐỒNG THỜI HƯỚNG TỚI 03 GIÁ TRỊ: TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG - PHÓN VINH CỘNG ĐỒNG.



Báo cáo

Phát triển Bền vững

TRIẾT LÝ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC PDR TIN TƯỞNG SÂU SẮC VÀ YÊU CẦU THỰC THI MỘT CÁCH HIỆU QUẢ, THỰC TẾ, CHỦ ĐỘNG TRONG TẤT CẢ CÔNG ĐOẠN VÀ LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.

TRONG KHÁT VỌNG LỚN HƯỚNG TỚI KỶ NGUYÊN MỚI, CÁC TIÊU CHÍ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG Càng ĐƯỢC PDR COI TRỌNG VÀ LUÔN ĐƯỢC ĐẶT Ở VỊ TRÍ TRUNG TÂM TRONG HỆ GIÁ TRỊ MÀ CÔNG TY THEO ĐUỔI.

THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

“ **HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN CỦA PDR CŨNG LÀ HÀNH TRÌNH NỖ LỰC HƯỚNG TỚI NHỮNG GIÁ TRỊ VĂN MINH TRONG KINH DOANH. KHÔNG ĐÁNH ĐỔI THÀNH QUẢ KINH TẾ CHO MÔI TRƯỜNG THIÊN NHIÊN, MÔI TRƯỜNG VĂN HÓA - XÃ HỘI VÀ NỀN TẢNG CỦA ĐỜI SỐNG CỘNG ĐỒNG, DÙ TRONG NGẮN HẠN HAY DÀI HẠN. CÁC BÁO CÁO PHÁT TRIỂN CỦA PDR ĐỀU GHI NHẬN ĐIỀU NÀY.** ”

Là một doanh nghiệp đầu tư - phát triển - kinh doanh sản phẩm bất động sản, PDR triển khai việc thực thi mục tiêu phát triển bền vững cụ thể như sau: Tuân thủ sâu sát, hiệu quả 17 tiêu chí phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc và bộ tiêu chuẩn GRI, hài hòa lợi ích của Công ty với lợi ích của nhân viên, khách hàng, đối tác và cộng đồng. Đồng thời, PDR cũng đặt tầm nhìn dài hạn trên mọi dự án do Công ty triển khai. Trong đó, một trong những câu hỏi cần được giải đáp thỏa đáng là lợi ích của dự án ấy cho đời sống trong tương lai của cư dân và tương quan của nó với sự phát triển chung của xã hội.

Trên nền tảng đó, PDR có lựa chọn tương thích về mô hình doanh nghiệp, chiến lược kinh doanh, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, lựa chọn nguyên vật liệu, nguyên tắc ứng xử... với cơ chế giám sát và thẩm định rõ ràng, cụ thể.

Kết quả thực tế của nỗ lực trên là sản phẩm của PDR luôn được đánh giá cao bởi các cơ quan quản lý chức năng, được thị trường ủng hộ và khách hàng tin tưởng đón nhận, một môi trường làm việc lành mạnh, tích cực với cơ hội thịnh vượng tương ứng cho nhân viên, cổ đông, đối tác, nhà cung cấp...

Uy tín thuyết phục và sức cạnh tranh vượt trội của PDR được xây đắp từ đó và được liên tục củng cố, lớn mạnh trên từng bước đi mới. Đó cũng chính là một trong những yếu tố cội rễ giúp PDR vững vàng vượt qua những thách thức và sàng lọc khắc nghiệt trong môi trường kinh doanh.

Nhìn về tương lai,
triết lý và niềm tin này
cũng chính là nguồn động
lực để PDR mạnh dạn theo
đuổi những khát vọng tốt
đẹp và cơ hội lớn lao dành
cho một doanh nghiệp
chân chính.



Không gian sống tại The EverRich Infinity.

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

Báo cáo được lập theo GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế phiên bản mới nhất hiện nay về báo cáo phát triển bền vững 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.

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.

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

PHẠM VI CỦA BÁO CÁO

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

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

- CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Văn phòng chính.
- CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Chi nhánh Quảng Ngãi.
- CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Chi nhánh Phú Thuận.
- CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Chi nhánh Quận 5.
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Đạt: Là Công ty con - do CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt nắm giữ 100% vốn.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng: Là Công ty con - do CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt nắm giữ 100% vốn.
- CTCP ĐK Phú Quốc: Là Công ty con - do CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt nắm giữ 99% vốn.
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin: Là Công ty con - do CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt nắm giữ 80% vốn.

CHU KỲ CỦA BÁO CÁO

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2018, bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc ngày 31/12/2018.

Bắt đầu từ năm 2017, PDR đã thực hiện báo cáo phát triển bền vững định kỳ hằng năm và công bố cùng Báo cáo thường niên.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nhằm giúp báo cáo có giá trị thông tin và tham khảo cho chính PDR, các bên có liên quan và công chúng, 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 Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

🏠 Số 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

☎️ (+84 28) 3773 2222

📠 (+84 28) 3773 8908

🌐 www.phatdat.com.vn



Dự án The EverRich Infinity từ góc nhìn toàn cảnh.

PDR TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC



17

PDR TRONG
THAM CHIẾU VỚI 17 TIÊU CHÍ
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
CỦA LIÊN HỢP QUỐC

XÓA NGHÈO, XÓA ĐÓI



Mô tả tiêu chí

- 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.

Nội dung

- Ủng hộ vật chất, công sức, trí lực cho nhiều hoạt động vì người nghèo, xóa nghèo trên toàn quốc.
- Hỗ trợ chăm lo Tết cho các thành phần có hoàn cảnh khó khăn.
- Cứu trợ đồng bào vùng lũ lụt.
- Hỗ trợ mua dưa hấu cho bà con nông dân Tỉnh Quảng Ngãi.
- Đồng hành và tài trợ cho Cô nhi viện Phú Hòa, Quảng Ngãi.

CUỘC SỐNG KHỎE MẠNH



Mô tả tiêu chí

- Cuộc sống khỏe mạnh, nâng cao phúc lợi cho mọi lứa tuổi.

Nội dung

- Thực hiện chương trình khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Tổ chức họp mặt, team building, du lịch nước ngoài hàng năm.
- Ủng hộ chương trình "Giấc mơ đêm mùa đông" gây quỹ hỗ trợ những bệnh nhân ung thư.
- Đóng góp cho hoạt động an sinh xã hội trên toàn quốc.
- Ủng hộ ngày sức khỏe răng miệng thế giới.
- Tài trợ 50 suất học bổng cho chương trình "10.000 bước chân - Sức khỏe vì cộng đồng".

CHẤT LƯỢNG GIÁO DỤC



Mô tả tiêu chí

- Giáo dục có chất lượng, công bằng và hiệu quả.
- Nâng cao cơ hội học tập cho mọi người.

Nội dung

- Ủng hộ quỹ khuyến học toàn quốc.
- Trao tặng học bổng cho em Thành - chàng trai hiếu tử tại Quảng Ngãi.
- Hỗ trợ kinh phí, quà tặng cho Đại hội đại biểu toàn quốc Hội Sinh viên Việt Nam lần thứ X.
- Tài trợ lắp đặt hệ thống nội thất cho Khu bán trú của Trường PTDTBTHCS Trà Xanh, Quảng Ngãi.
- 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.



PDR TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC

BÌNH ĐẲNG GIỚI



Mô tả tiêu chí

- Bình đẳng giới, trao quyền cho phụ nữ và bé gái.

Nội dung

- Tỷ lệ lao động là nữ giới chiếm gần 40%.
- Luôn chú ý bồi dưỡng và tạo cơ hội để gia tăng nhân sự nữ giới ở cấp quản lý cấp cao và 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...

NƯỚC SẠCH VÀ VỆ SINH



Mô tả tiêu chí

- Nguồn cung ứng và quản lý bền vững nguồn nước.

Nội dung

- 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.

NĂNG LƯỢNG SẠCH VÀ BỀN VỮNG



Mô tả tiêu chí

- Khả năng tiếp cận nguồn năng lượng hiện đại, bền vững, đáng tin cậy với giá cả hợp lý.

Nội dung

- 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.

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ VIỆC LÀM BỀN VỮNG



Mô tả tiêu chí

- Tăng trưởng kinh tế và việc làm bền vững.

Nội dung

- Cung cấp hàng ngàn cơ hội việc làm trực tiếp và cơ hội gián tiếp thụ hưởng.
- Đạt mức tăng trưởng doanh thu cao và đóng góp hàng tỷ đồng tiền thuế cho ngân sách thành phố.
- Tham gia ủng hộ chương trình "Công nghiệp 4.0 - Vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội".
- Hỗ trợ chương trình phát triển của CLB Doanh nhân Quảng Ngãi.

CÔNG NGHIỆP, ĐỔI MỚI VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG



Mô tả tiêu chí

- Xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, tập trung công nghiệp hóa bền vững và khuyến khích sáng tạo.

Nội dung

- 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.
- 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.
- 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.

GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG



Mô tả tiêu chí

- Giảm bất bình đẳng.

Nội dung

- Hỗ trợ người khuyết tật: Ủng hộ trung tâm nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn.
- Tài trợ chương trình kỷ niệm ngày Thương binh - Liệt sỹ.
- Tài trợ chi phí cho hoạt động hỗ trợ thanh thiếu nhi có điều kiện khó khăn tại Quận 7.
- Hỗ trợ nạn nhân chất độc màu da cam Huyện Bình Chánh.
- Đảm bảo duy trì việc làm ổn định cho người lao động.
- Tạo cơ hội việc làm và thăng tiến bình đẳng cho lao động nữ.
- Không phân biệt người lao động qua địa phương và xuất xứ trong tuyển dụng.

PDR TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC

ĐÔ THỊ, CỘNG ĐỒNG AN TOÀN, BỀN VỮNG



Mô tả tiêu chí

- Xây dựng đô thị và cộng đồng dân cư an toàn, bền vững.

Nội dung

- Trồng cây xanh quanh dự án và nơi làm việc.
- Kiểm tra, khắc phục và xử lý các tác động môi trường kịp thời.
- Xây dựng các khu dân cư, khu đô thị với tiện ích hiện đại, đầy đủ, góp phần nâng tầm cuộc sống.
- Tài trợ cho chương trình “Gương sáng phố phường”.
- Hỗ trợ phát triển thư viện 2030 tỉnh Quảng Ngãi.
- Tài trợ kinh phí xây dựng cột cờ Tổ quốc tại đảo Hòn La, Quảng Bình.

TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM



Mô tả tiêu chí

Sản xuất và tiêu dùng có trách nhiệm.

Nội dung

- Thường xuyên đánh giá tác động của môi trường trong tất cả các dự án đang triển khai và sau triển khai.
- 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.
- Cam kết xử lý chất thải phát sinh theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành về môi trường.
- 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.
- Ràng buộc nhà thầu phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu bảo vệ môi trường khi thi công.

HÀNH ĐỘNG ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU



Mô tả tiêu chí

Ứng phó với biến đổi khí hậu.

Nội dung

- Thiết kế giải pháp cửa kính phát xạ thấp Low E, giảm truyền nhiệt, giảm số lượng tia cực tím và hồng ngoại.
- Sử dụng pin năng lượng mặt trời thay thế điện năng.
- Thiết kế và triển khai dự án theo tiêu chuẩn kiến trúc xanh EDGE của tổ chức IFC- World Bank.
- 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.

TÀI NGUYÊN NƯỚC



Mô tả tiêu chí

Bảo tồn và sử dụng bền vững hệ sinh thái đại dương.

Nội dung

- 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 hố 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.
- 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.

TÀI NGUYÊN ĐẤT



Mô tả tiêu chí

Bảo vệ, tái tạo và khuyến khích sử dụng các hệ sinh thái mặt đất.

Nội dung

- 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.
- 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.
- 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.
- Cam kết việc xử lý đất đào phát sinh tuân thủ đúng quy định theo Quyết định số 44/2015/QĐ-UBND.

PDR TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC

HÒA BÌNH, CÔNG BẰNG VÀ THỂ CHẾ VỮNG MẠNH



Mô tả tiêu chí

- Xã hội hòa bình, tạo ra cơ hội về công bằng và công lý cho mọi người.

Nội dung

- Tổ chức đối thoại định kỳ hàng quý với người lao động.
- Xây dựng bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực **Người Phát Đạt**" dựa trên nền tảng các giá trị cốt lõi như: Sáng tạo, cam kết, công bằng và tôn trọng.
- Tài trợ cho chương trình "Ngày hội Pháp luật năm 2018" của UBND Q.12.
- Tài trợ Đại hội Thể dục Thể thao TP.HCM lần VIII.
- Ủng hộ lễ thấp nển kỷ niệm 43 ngày Giải phóng miền Nam.

HỢP TÁC ĐỂ HIỆN THỰC HÓA CÁC MỤC TIÊU



Mô tả tiêu chí

- Quan hệ đối tác phát triển toàn cầu.

Nội dung

- Tích cực tham gia Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu xây dựng TP.HCM (SACA).
- 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.
- Khuyến khích sự sáng tạo của một ngành kiến trúc có trách nhiệm với xã hội.

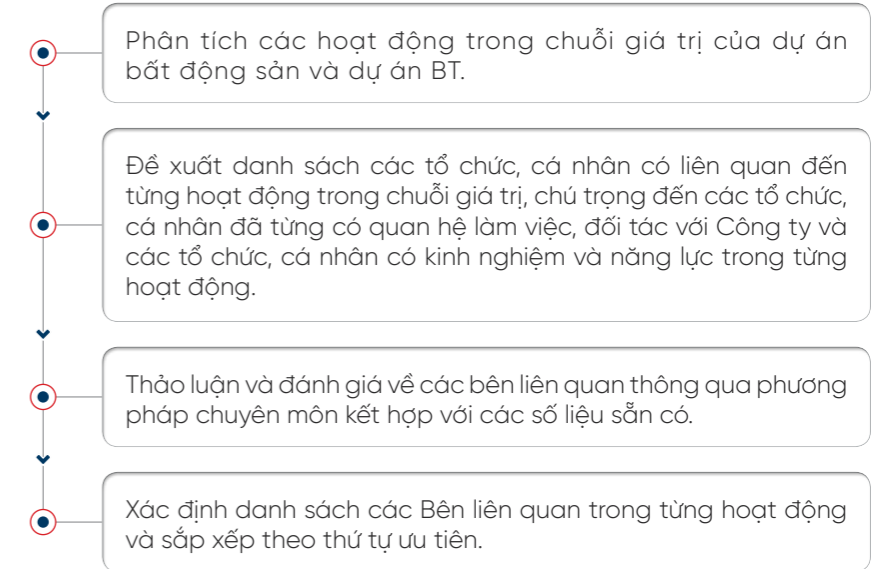


Sự tham gia

CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

GRI 102-43 QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

PDR xác định các bên liên quan thông qua các tác động ảnh hưởng sau đây



SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN



GRI 102-42 NHẬN DIỆN VÀ LỰA CHỌN CÁC BÊN LIÊN QUAN

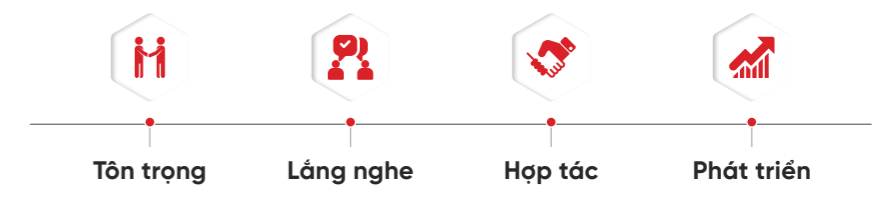
Chúng tôi liệt kê tất cả những nhóm liên quan bị tác động bởi hoạt động của PDR, có mối quan tâm và có ảnh hưởng nhất định đến sự phát triển bền vững của PDR. Sau đó, dựa trên mức độ tương tác từ thấp đến cao của các nhóm với PDR, chúng tôi xác định các Bên liên quan trọng yếu.

Danh sách các Bên liên quan đến hoạt động phát triển bền vững 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 bất động sản, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
-  **Cổ đông và nhà đầu tư:** Là người sở hữu hợp pháp một phần hay toàn bộ cổ phần vốn góp, có quyền lợi và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của 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, sản phẩm, mức 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.

GRI 102-21 CƠ CHẾ THAM VẤN CÁC BÊN LIÊN QUAN, MỐI QUAN TÂM CHÍNH CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ PHẢN HỒI CỦA PDR

Nhất quán với văn hóa doanh nghiệp và nguyên tắc hành xử trong kinh doanh, 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 nhằm mang lại sự thịnh vượng lâu dài cho tất cả các bên:



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.




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 phát triển bền vững. 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 chức năng tiếp nhận, phân tích và xử lý đồng thời. Các ý kiến phản hồi này cũng được chuyển đến BTGD/HĐQT thông qua hình thức báo cáo bằng văn bản hoặc báo cáo trực tiếp tại các cuộc họp. Sau khi được đánh giá thỏa đáng, những phản hồi phù hợp sẽ được người phụ trách lĩnh vực chuyển thành chỉ đạo, biện pháp để được tổ chức thực hiện ngay sau đó. Những phản hồi khác chưa ứng dụng được sẽ được thông báo lại với Bên liên quan để tiếp tục trao đổi, thảo luận.






SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 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. Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên. Trách nhiệm của Công ty trên 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 thành viên của PDR 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 tối ưu 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, phát triển bền vững cùng xã hội, cộng đồng. Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất. 	<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 năng lực với các tiêu chí đánh giá về kinh nghiệm, khả năng đáp ứng chất lượng, công nghệ, kỹ thuật,... 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 ĐÔNG 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 Đại hội cổ đông, 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 Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM. Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin. 	<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 gặp gỡ, trao đổi công khai, cuộc họp định kỳ và bất thường, phát hành bản tin định kỳ dành cho nhà đầu tư... nhằm cung cấp thông tin kịp thời, phù hợp, giúp cổ đông và nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty. Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi nhà đầu tư. Không tùy tiện tiết lộ thông tin của nhà đầu tư, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.




SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 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. Ban hành bằng quy tắc ứng xử để làm cơ sở ứng xử và tương tác. Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh. 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 đóng góp, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền. Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đến cộng đồng qua các kênh truyền thông. 	<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. Khẳng định ý thức trách nhiệm và nỗ lực cao độ trong việc hài hòa mục tiêu bảo vệ môi trường với mục tiêu đóng góp giá trị tăng trưởng kinh tế – xã hội. Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện, tài trợ, thúc đẩy sự thay đổi và phát triển của xã hội.
CHÍNH PHỦ 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành bất động sản, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức. Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án. Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành. 	<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 nhà nước và 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.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

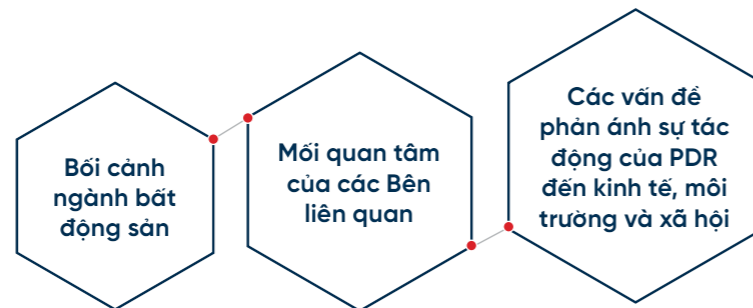
CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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, bất động sản, các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư quan tâm đến ngành bất động sản do HSX tổ chức. Duy trì quan hệ cá nhân giữa lãnh đạo Công ty với lãnh đạo của các doanh nghiệp cùng ngành. Tổng hợp các thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua 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, luật 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 thành công của họ. Không nói xấu hoặc có hành động phá hoại công ty đối thủ, đồng thời công nhận thành công và tôn trọng lợi ích của họ trên nguyên tắc "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, đặt chất lượng và uy tín thương hiệu 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 của các phương tiện thông tin đại chúng. Cập nhật thường xuyên các thông tin quan trọng trên website, mạng xã hội của Công ty. 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, 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, phát triển bền vững cùng xã hội, cộng đồng. Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất. 	<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.

SỰ THAM GIA
CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

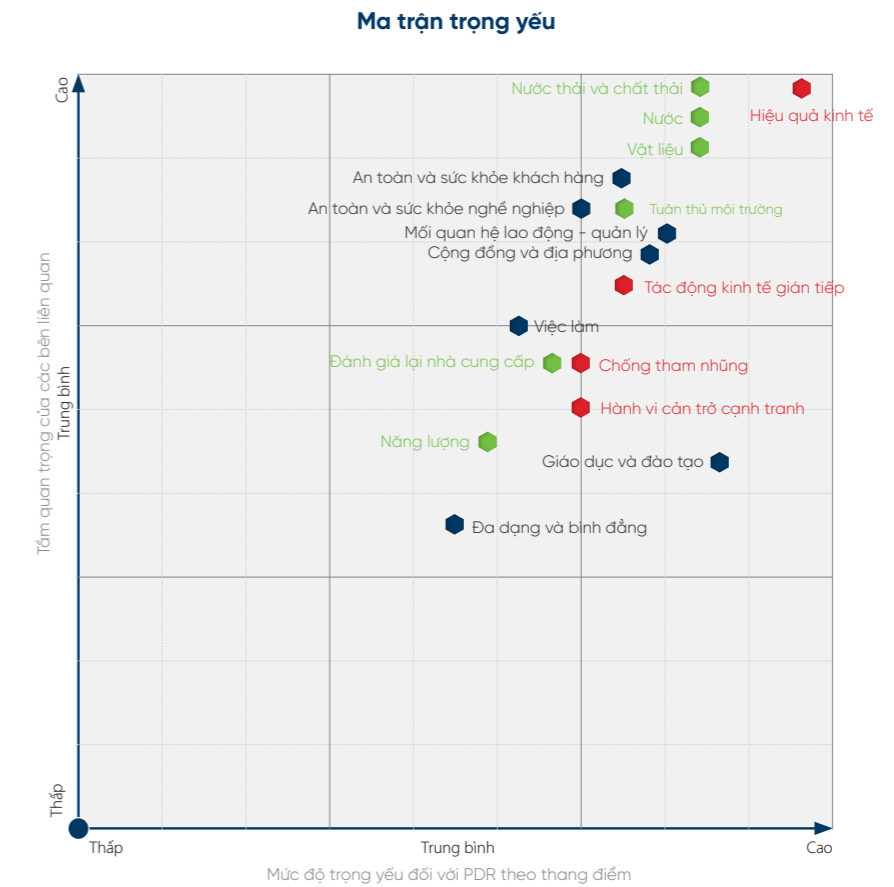
Xác định CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

PDR xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:



ĐÁNH GIÁ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Việc đánh giá các vấn đề trọng yếu được thực hiện thông qua các cuộc họp BTGD và các giám đốc phòng/ban nhằm thống nhất các chủ đề lĩnh vực trọng yếu, kết quả cập nhật trên sơ đồ ma trận trọng yếu.



KINH TẾ



- GRI 201 Hiệu quả kinh tế
- GRI 202 Tác động kinh tế gián tiếp
- GRI 205 Chống tham nhũng
- GRI 206 Hành vi cản trở cạnh tranh

MÔI TRƯỜNG



- GRI 301 Vật liệu
- GRI 302 Năng lượng
- GRI 303 Nước
- GRI 306 Nước thải và chất thải
- GRI 307 Tuân thủ môi trường
- GRI 308 Đánh giá lại nhà cung cấp

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 413 Cộng đồng và địa phương
- GRI 416 An toàn và sức khỏe khách hàng

PDR ĐÃ THIẾT LẬP
MA TRẬN PHÂN TÍCH 17 LĨNH VỰC
TRỌNG YẾU THUỘC



GRI 201
HIỆU QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

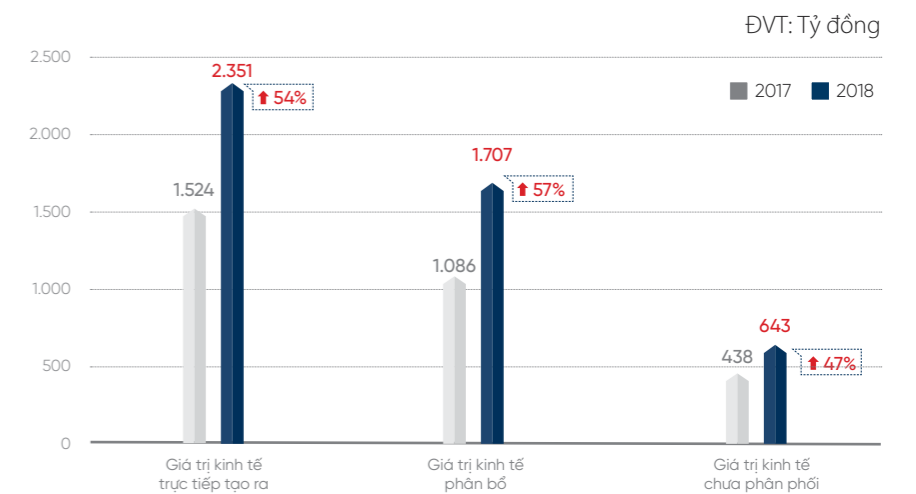
PDR nhận thức sâu sắc trách nhiệm ngày càng lớn đối với các bên liên quan, đặc biệt là nhà đầu tư và cổ đông - thành phần đóng góp nguồn vốn quan trọng cho Công ty. Nhằm đánh giá sự cộng hưởng giữa PDR và các bên liên quan, Công ty đã thiết lập ma trận phân tích 17 lĩnh vực trọng yếu thuộc 3 chủ đề quan trọng là Kinh tế - Xã hội - Môi trường.

Công ty tập trung xây dựng thông tin trên các khía cạnh giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra, phân bổ và chưa phân phối. Đồng thời, hiệu quả đóng góp bền vững cho nền kinh tế nói chung được Công ty thể hiện thiết thực qua việc đóng góp cho ngân sách nhà nước và cộng đồng - xã hội.

Giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra **2.350.716.000.000**
ĐỒNG

Thông qua sự phát triển của mình, Công ty cũng đem lại cơ hội cho nhà đầu tư, cổ đông, người lao động và khách hàng.

Năm 2018, tổng giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra đạt 2.350,72 tỷ đồng, tăng 54% so với năm 2017. Giá trị kinh tế phân bổ ghi nhận đạt 1.707,40 tỷ đồng, tăng 57%, giá trị kinh tế chưa phân bổ đạt xấp xỉ 643,32 tỷ đồng, tăng tương ứng 47% so với cùng kỳ năm trước.



Hiệu quả
hoạt động kinh tế

STT	Nội dung	Doanh thu (VNĐ)
I	Giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra	2.350.716.000.000
1	Doanh thu bán hàng từ các dự án	1.889.480.000.000
2	Doanh thu chuyển nhượng BĐS đầu tư	234.876.000.000
3	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư	190.000.000.000
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	36.360.000.000
II	Giá trị kinh tế phân bổ	1.707.400.000.000
1	Chi phí hoạt động	1.519.169.000.000
2	Chi phí lương và phúc lợi của nhân viên	67.816.000.000
3	Các khoản thanh toán cho nhà cung cấp vốn	-
4	Các khoản nộp ngân sách Nhà nước	114.761.000.000
5	Chi phí đầu tư cho cộng đồng	5.654.000.000
III	Kinh tế chưa phân bổ	643.320.000.000

GRI 205
CHỐNG THAM NHŨNG

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

Nhận diện rủi ro
liên quan đến 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, nhà thầu thi công.
- Quản lý các nhà thầu trong tiến trình cung cấp dịch vụ, thi công.
- Phân phối sản phẩm của Công ty đến khách hàng.

Năm 2018, ở PDR, không xảy ra vụ việc tham nhũng nào. Để ngăn chặn hành vi tham nhũng, PDR lựa chọn các phương pháp:

- Tích cực thông tin, cảnh báo đến người lao động về tác hại, hệ quả của hành vi hối lộ, tham nhũng và tuyên truyền thái độ đúng đắn, lựa chọn ứng xử hợp lý. Việc này được thực hiện thường xuyên trong các buổi gặp mặt định kỳ hàng tháng với cách truyền đạt khoa học, rõ ràng, thực tế.
- Có chế tài rõ ràng và quy định chặt chẽ liên quan đến xử phạt các vi phạm về hối lộ, tham nhũng trong điều khoản hợp đồng với tất cả đối tác.



GRI 206
HÀNH VI
CHỐNG CẠNH TRANH

- PDR cam kết cạnh tranh lành mạnh dựa trên chất lượng sản phẩm và giá cả, không có hành động nói xấu hay tung tin không tốt về sản phẩm của đối thủ.
- PDR cũng xem xét một cách kỹ lưỡng các thông điệp truyền thông - tiếp thị của đối thủ để phát hiện kịp thời hành vi cạnh tranh không lành mạnh từ đối thủ (nếu có).



Ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường và vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch, thiết bị công nghệ, đường ống,...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.

- Dùng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung thay thế dần cho gạch nung truyền thống - đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí... Sự thay thế này mang lại hiệu quả cao hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
- Sử dụng các loại sàn gỗ sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ Laminat, MDF, ván ép Plywood, trấu mật cửa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Các vật liệu này 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 chất liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và khả năng tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.
- Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng để tiết kiệm điện.
- Triển khai lắp đặt pin năng lượng mặt trời.
- Sử dụng hệ thống đun nước nóng bằng năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện.

Mức độ ứng dụng vật liệu thân thiện với môi trường

Vật liệu thay thế	Đơn vị	Tổng
Tỷ lệ sử dụng gạch nhẹ/tấm vách nhẹ thay cho gạch nung	%	50
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo (sàn căn hộ) so với gỗ tự nhiên	%	100
Tỷ lệ sử dụng đèn Led thay thế cho đèn huỳnh quang, compact	%	90

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Khối lượng nguyên vật liệu thay thế được sử dụng trong thi công cho 01 dự án

STT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Khối lượng
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 ³	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 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Sử dụng trực tiếp nguồn cấp điện của địa phương với công suất phù hợp cho từng dự án cụ thể. Trong khâu thiết kế, luôn tính toán công suất một cách chính xác nhất để tiết kiệm tối đa lượng tiêu thụ điện.

Tăng cường sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời, năng lượng xanh, ứng dụng các giải pháp trong thiết kế giúp tạo thông thoáng tự nhiên, giúp giảm thiểu việc dùng điện.

Sử dụng đèn Led công suất thấp thay thế cho đèn huỳnh quang, đèn compact. Dù chi phí đầu tư ban đầu cao hơn nhưng giúp giảm chi phí tiêu thụ điện năng đáng kể cho cả công tác vận hành các tòa nhà lẫn chi phí cho từng hộ dân.

Trong thiết kế, luôn lưu ý phân chia tách dòng nhằm tiết kiệm tài nguyên, năng lượng điện và giảm chi phí cho người sử dụng.

Sử dụng hệ thống điều hòa inverter/chiller và các giải pháp điều khiển thông minh đảm bảo việc ngừng các thiết bị tiêu thụ điện khi không có nhu cầu sử dụng.



Môi trường xanh tại dự án The EverRich Infinity.

Dự báo tổng lưu lượng điện cấp tối đa của 01 dự án

STT	Diễn giải	Số liệu	Đơn vị tính	Chi tiêu theo quy chuẩn	Đơn vị tính	Năm 1 (Giảm khoảng 10%)		Năm 2 (Giảm khoảng 8%)		Năm 3 (Giảm khoảng 5%)	
						Chi tiêu tính toán	Tổng tải (W)	Chi tiêu tính toán	Tổng tải (W)	Chi tiêu tính toán	Tổng tải (W)
1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	2000	Người	800	W/người	936	1.872.000	853	1.706.000	800	1.600.000
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại	21.906	m ²	30	W/m ²	35	766.710	32	700.992	30	657.180
3	Tải chiếu sáng công cộng, thang máy...			50	%	32	844.387	29	698.028	27	609.439
4	Tổng công suất						3.483.097		3.105.020		2.866.619
5	Tổng tải biến thế (kVA) – CosΨ 0.8						4.353.871		3.881.275		3.583.274

**GRI 303
TIÊU THỤ NƯỚC**

Nguồn cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm 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 tốt nhất.

Sử dụng hệ thống nước nóng từ năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn, 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 xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án (trung bình lượng nước được tái sử dụng đạt khoảng trên 300m³ tại một dự án).

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.

Chi tiêu và nhu cầu dùng nước

Nguồn cấp

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nguồn nước sạch của thành phố.

Chi tiêu và nhu cầu dùng nước

Khu vực quy hoạch nằm tại TP.HCM thuộc khu đô thị hóa.

Hệ số dùng nước không điều hòa Kngày = 1,2 và Kgiờ =1,4.

Nhu cầu dùng nước cho dự án sẽ được tính toán theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - QCVN 01:2008/BXD.

Dự báo lượng nước cấp tối đa của 01 dự án

STT	Diễn giải	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị tính	Lưu lượng (m ³ /ngày)
1	Nước cấp cho căn hộ	250 (*)	lít/người	1.500	Người	375
2	Nước cấp cho văn phòng và nhà hàng	75 (*)	lít/người	200	Người	15,0
3	Công cộng, tưới cây,..	5	%			19,5
4	Tổng					409,5
5	Dự phòng (rò rỉ,...)	<25	%			97,5
6	Tổng nhu cầu dùng nước					507,0



Dự án Millennium

GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

Giám sát chất lượng khí thải tại nguồn

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.

Vị trí giám sát: 2 điểm tại miệng 2 ống khói máy phát điện dự phòng.

Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NO_x, SO₂, và tiếng ồn.

Tần suất giám sát: 3 tháng/lần và khi có yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước.

Quy chuẩn so sánh:

- 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.

Giám sát chất lượng môi trường nước thải

Vị trí giám sát:

- 01 vị trí trước hệ thống xử lý nước thải.
- 01 vị trí sau hệ thống xử lý nước thải.
- 01 vị trí tại hố ga đầu nối 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: 3 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 (cột B; 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.

Giám sát chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại

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: 6 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.

Áp dụng:

- Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.
- Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 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 Ủy ban Nhân dân Thành phố.

Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 20 triệu đồng/lần.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



GIÁM SÁT CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

Giám sát chất lượng không khí xung quanh

Vị trí giám sát:

- 01 điểm tại cổng ra vào của dự án.
- 01 điểm tại tầng hầm 2 gần hệ thống xử lý nước thải.
- 01 điểm tại tầng trệt gần khu vực lưu chứa rác thải.

Chỉ tiêu giám sát: Bụi, khí SO₂, NO₂, CO, NH₃, H₂S, tiếng ồn.

- Tần suất giám sát: 6 tháng/lần.

Quy chuẩn so sánh:

- 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.

Giám sát chất lượng khí thải tại nguồn

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: 3 tháng/lần.

Quy chuẩn so sánh:

- 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.

Giám sát chất lượng môi trường nước thải

Vị trí lấy mẫu: Nước thải sau hệ thống xử lý nước thải.

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).

Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại

Chất thải nguy hại

- Tần suất: 6 tháng/lần.

- Áp dụng: Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/4/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quản lý chất thải nguy hại.

Giám sát chất thải rắn sinh hoạt.

- Tần suất thu gom: hàng ngày.
- Thu gom bởi: Đơn vị có chức năng.
- Áp dụng nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/04/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn, đóng phí vệ sinh và phí bảo vệ môi trường theo Quyết định số 88/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố.

Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 15 triệu đồng/lần.

GRI 307 TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Thực thi các phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình một cách phù hợp và tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của pháp luật về môi trường.

Tổ chức thực hiện việc đánh giá tác động môi trường tại các dự án và lập ĐTM theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định trước khi triển khai thi công.

Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, kỹ thuật của Chính phủ, địa phương, để tạo nhiều khoảng trống tạo cây xanh, cảnh quan cho môi trường khu vực, không vì lợi nhuận mà chạy theo hệ số sử dụng đất. Tiêu biểu: Tại dự án River City (The EverRich 2), PDR để lại quỹ đất lớn để làm hồ điều tiết, cân đối lượng nước mặt, giảm thiểu ngập úng cho khu vực.

Luôn đầu tư máy móc mới, thiết bị hiện đại, đúng chuẩn để giảm thiểu tiếng ồn, cách âm, thải khói, mùi, khí ô nhiễm ra xung quanh...

Tại bất kỳ dự án nào, PDR cũng luôn cùng các nhà thầu xây dựng nội quy, quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

Cùng nhà thầu xem xét thực hiện các giải pháp kỹ thuật, biện pháp thi công an toàn cao, bảo vệ môi trường trong thi công.

Tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng của nhà thầu. Phối hợp với nhà thầu xử lý, khắc phục khi có bất kỳ sự việc nào không phù hợp.

Các khu vực thi công đều lắp đặt rào chắn, kết cấu chắc chắn, đảm bảo mỹ quan đô thị và bền vững trong suốt quá trình thi công để tránh phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng cho khu vực lân cận.

Tại các dự án, công trường đều bố trí hệ thống thoát nước thi công, thiết kế biện pháp đấu nối hợp lý đảm bảo tiêu nước triệt để, không gây ngập úng trong suốt quá trình thi công. Nước thải thi công trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực phải thu về hố ga, lắng đọng bùn đất, phẩy thải qua các ngăn lắng đọng, kích thước các hố ga phải phù hợp với lưu lượng nước thải.

Nước thải và chất thải đều được xử lý trước khi thải ra môi trường. Nước thải trong quá trình xây dựng tại các dự án đều được dẫn vào bể lắng cát để xử lý trước khi thải ra cống thoát nước chung của thành phố.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ PHẠT

Tiêu chí	Số vụ
Tổng giá trị bằng tiền của các khoản tiền phạt đáng kể	01 vụ việc
Tổng số hình phạt phi tiền tệ	Không có
Các vụ việc được đưa ra thông qua các cơ chế giải quyết tranh chấp	Không có

Năm 2018, PDR bị phạt tiền 01 vụ việc

Luôn ý thức được việc chấp hành đúng các quy định của Nhà nước, sau khi nhận được Quyết định số 5742/QĐ-CT-XP ngày 12/09/2018, Công ty đã nộp toàn bộ số tiền phạt đúng theo nội dung thông báo của Cục thuế TP.HCM.

Các lĩnh vực khác

Trong năm 2018, Công ty không phát sinh vụ việc nào liên quan đến xung đột lợi ích, tuyệt đối không sử dụng lao động cưỡng bức, lao động trẻ em, luôn tuân thủ pháp luật về tiền lương, BHXH, BHYT và các chế độ khác cho nhân viên phù hợp với thị trường lao động.

Chính sách liên quan đến Người lao động



GRI 401 VIỆC LÀM

Nhân sự tuyển mới: 84 người.

Nhân sự thôi việc: 64 người, trong đó có 29 người tuyển mới trong năm 2018.

GRI 402 MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG - QUẢN LÝ

Quyền tham gia Công đoàn, thỏa ước lao động tập thể, những cam kết đối với người lao động:

Người lao động tự do đăng ký tham gia Công đoàn.

Đối thoại với người lao động được tổ chức định kỳ hằng tháng là cơ hội để BTGD chia sẻ với người lao động tình hình hoạt động của Công ty và lắng nghe, giải quyết các kiến nghị của người lao động.

Thỏa ước lao động tập thể của Công ty đảm bảo cho người lao động được hưởng các chế độ BHXH, BHYT, BHTN... và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

GRI 403 AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian

Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách lương, thưởng, bảo hiểm chăm sóc sức khỏe cho cấp quản lý và bảo hiểm tai nạn kết hợp cho toàn thể người lao động, nghỉ thai sản, trợ cấp hưu trí, quyền sở hữu cổ phiếu và các phúc lợi khác.

Bảo hiểm xã hội cho người lao động tại PDR

Năm	ĐVT	Chi phí doanh nghiệp nộp BHXH, BHYT, BHTN	Chi phí người lao động nộp BHXH, BHYT, BHTN	Tổng chi phí nộp BHXH, BHYT, BHTN
Năm 2014		784	374	1.158
Năm 2015		1.147	547	1.694
Năm 2016	Triệu đồng	1.650	788	2.438
Năm 2017		2.670	1.295	3.966
Năm 2018		4.634	2.263	6.898

Nghỉ thai sản

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

Nội dung	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
Tổng số nhân viên được hưởng nghỉ thai sản	02	100%
Tổng số nhân viên đã nghỉ thai sản	02	100%
Tổng số nhân viên đã quay lại làm việc trong 2018 sau khi kết thúc nghỉ thai sản	02	Không tính được tỷ lệ do Người lao động nghỉ thai sản đang vẫn còn trong thời gian thai sản năm 2018.



An toàn lao động

Áp dụng các quy định về an toàn, vệ sinh môi trường, VSATTP trong văn phòng Công ty và tại các Ban quản lý dự án tại công trường.

Trang bị đồng phục, bảo hộ lao động cho người lao động làm việc tại công trường và nhân viên làm việc tiếp xúc môi trường độc hại như bảo vệ, tạp vụ.

Thực hiện đầy đủ các chương trình hỗ trợ đối với người lao động bị tai nạn hoặc bệnh nghề nghiệp. Công ty mua bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn kết hợp cho toàn thể người lao động, đảm bảo hỗ trợ kịp thời cho người lao động trước các rủi ro.

Tổ chức thường xuyên các chương trình giáo dục, đào tạo, tư vấn liên quan đến an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp nhằm phòng ngừa, kiểm soát nguy cơ bệnh tật, tai nạn.

Tổ chức các lớp tập huấn nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy, an toàn phòng cháy chữa cháy với toàn bộ người lao động tham gia.

PHÁT TRIỂN XÃ HỘI

GRI 404 GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

Công ty chú trọng đào tạo qua thực tế công việc, người thành thạo giỏi chuyên môn kèm cặp hướng dẫn cho người mới đảm bảo tính kế thừa và phát huy thế mạnh của Công ty.

Tham khảo thêm tại "Báo cáo đánh giá của BTGD về chính sách nhân sự" tại trang 52.



GRI 416 AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE CỦA KHÁCH HÀNG

Trách nhiệm đối với sản phẩm

Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng một cách tuyệt đối, PDR luôn chú trọng kiểm tra chất lượng sản phẩm từ khi bắt đầu triển khai dự án cho tới khi bàn giao. Kiểm tra chất lượng sản phẩm của PDR được tóm tắt qua quy trình gồm 04 bước như sau:

- 1 Kiểm tra chất lượng đầu vào**
 - Kiểm tra bản vẽ thiết kế - thi công.
 - Kiểm tra, kiểm soát toàn bộ vật liệu sử dụng.
 - Triển khai làm mẫu sản phẩm.
- 2 Kiểm tra chất lượng trong quá trình xây lắp**
 - Phê duyệt biện pháp thi công.
 - Giám sát chất lượng trong suốt quá trình xây lắp.
 - Kiểm tra, thử nghiệm, nghiệm thu từng công tác xây lắp.
 - Kiểm tra chất lượng thông qua công tác giám sát và kiểm soát chất lượng của cơ quan Nhà nước như: Cơ quan PCCC, Thanh tra xây dựng, Đơn vị kiểm định,...
- 3 Kiểm tra chất lượng sản phẩm hoàn thành**
 - Vận hành chạy thử liên động không tải và liên động có tải cho tất cả các hệ thống.
 - Mời các cơ quan quản lý chất lượng Nhà nước kiểm tra, nghiệm thu, cấp phép đưa vào sử dụng.
 - Mời khách hàng lên kiểm tra đối chứng giữa sản phẩm thật với sản phẩm mẫu (nếu có cam kết sản phẩm mẫu).
- 4 Bàn giao sản phẩm**
 - Lập hội đồng kiểm tra, nghiệm thu chất lượng sản phẩm bao gồm: Chủ đầu tư, Ban Quản lý Tài nguyên, đơn vị tư vấn, nhà thầu để kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao cho khách hàng.
 - Mời khách hàng lên nhận bàn giao sản phẩm trực tiếp tại hiện trường, ghi nhận ý kiến của khách hàng về các tồn tại và sửa chữa (nếu có).



Hiện PDR mới chỉ trong quá trình tìm hiểu thị trường vốn xanh và chưa có hoạt động liên quan đến thị trường này.

Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

PDR đánh giá lộ trình phát triển tài chính xanh bao gồm các bước:

- 1 Thiết lập kế hoạch tăng trưởng xanh**

Trong đó, 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.
- 2 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 các ngành ưu tiên.
- 3 Chuẩn bị chính sách**

Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái; Xác định các báo cáo 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.
- 4 Cấp vốn**

Cung cấp các phương án cấp vốn; Đánh giá thuế; Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực công.
- 5 Thực hiện chính sách**



Báo cáo Tài chính hợp nhất

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH
BẮT ĐẦU TỪ NGÀY 01/01/2018 ĐẾN NGÀY 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004, và theo các GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Vào ngày 05 tháng 06 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.219.909.230.000 VNĐ lên 2.663.890.070.000 VNĐ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 09 tháng 07 năm 2010.

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; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Khương Văn Mười	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



NGUYỄN VĂN ĐẠT
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 03 năm 2019

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 03 năm 2019 và được trình bày từ trang 148 đến trang 185, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**HÀNG NHẬT QUANG**

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 03 năm 2019

LƯƠNG KIM DIÊN AN

Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2736-2019-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

B01-DN/HN

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.050.298.505.590	7.860.010.625.298
110	I. Tiền	5	189.341.108.610	144.054.693.984
111	1. Tiền		189.341.108.610	144.054.693.984
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.987.986.155.701	1.578.903.070.849
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	877.410.270.588	236.287.708.511
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	759.480.588.629	690.230.052.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	354.908.379.358	656.526.367.981
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
140	III. Hàng tồn kho	9	5.865.813.659.699	6.089.786.830.966
141	1. Hàng tồn kho		5.865.813.659.699	6.089.786.830.966
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.157.581.580	47.266.029.499
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.227.850.322	2.355.117.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	249.242.268	35.849.517.006
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.680.488.990	9.061.394.917
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.007.127.704.904	2.088.844.517.292
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.218.785.810.900	1.459.408.639.650
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	136.493.450.000	159.372.177.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.082.292.360.900	1.300.036.461.900
220	II. Tài sản cố định		10.533.573.446	8.058.761.804
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.670.954.220	2.760.319.809
222	Nguyên giá		16.207.907.380	8.527.551.925
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.536.953.160)	(5.767.232.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.862.619.226	5.298.441.995
228	Nguyên giá		3.171.378.036	7.028.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.308.758.810)	(1.729.595.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	81.803.718.760	187.656.326.218
231	1. Nguyên giá		85.069.855.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.266.136.512)	(2.007.944.054)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		772.508.407.217	66.911.660.005
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	772.508.407.217	66.911.660.005
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	-	345.228.665.217
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	-	293.748.665.217
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	-	51.480.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		923.496.194.581	21.580.464.398
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	923.019.095.140	21.067.019.225
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	477.099.441	513.445.173
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.057.426.210.494	9.948.855.142.590

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.545.800.025.971	7.121.973.655.093
310	I. Nợ ngắn hạn		791.983.019.355	1.080.841.341.631
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	312.970.270.795	100.187.824.622
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	10.173.673.983	701.189.815.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	106.085.585.958	44.356.017.704
314	4. Phải trả người lao động		4.723.195.905	3.703.172.029
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	78.224.554.568	100.108.893.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	266.522.206.379	71.095.134.376
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	47.196.419.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	13.283.531.767	13.004.065.046
330	II. Nợ dài hạn		6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.511.626.184.523	2.826.881.487.497
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.511.626.184.523	2.826.881.487.497
411	1. Vốn cổ phần	23.1	2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	124.713.584.076	102.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	645.866.230.447	492.578.373.421
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		4.597.533.421	54.146.503.375
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		641.268.697.026	438.431.870.046
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	65.476.000.000	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.057.426.210.494	9.948.855.142.590



VÕ VĂN GIÁP
Người lập



VŨ QUỲNH HOA
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN ĐẠT
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

B02-DN/HN

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.268.746.544.025	1.542.032.394.877
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	(121.037.201.884)	(215.406.237.704)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.147.709.342.141	1.326.626.157.173
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.466.558.349.018)	(807.580.163.076)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		681.150.993.123	519.045.994.097
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		4.553.157.729	3.695.423.725
22	7. Chi phí tài chính		-	(878.810.109)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(638.810.109)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(321.622.551)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(41.308.040.594)	(101.154.109.064)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(80.054.505.689)	(57.970.821.539)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		564.341.604.569	362.416.054.559
31	12. Thu nhập khác	28	198.454.186.942	194.137.535.123
32	13. Chi phí khác		(4.718.208.025)	(5.686.153.216)
40	14. Lợi nhuận khác		193.735.978.917	188.451.381.907
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		758.077.583.486	550.867.436.466
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(114.724.540.728)	(110.270.491.673)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(36.345.732)	(717.074.747)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		643.316.697.026	439.879.870.046
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		643.316.697.026	439.879.870.046
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	23.3	2.287	1.561
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	23.3	2.287	1.561

VÕ VĂN GIÁP
Người lập

Ngày 14 tháng 03 năm 2019

VŨ QUỲNH HOA
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN ĐẠT
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

B03-DN/HN

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		758.077.583.486	550.867.436.466
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	3.912.036.535	2.392.731.239
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(327.975.420)	255.263.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.553.157.729)	(3.679.904.844)
06	Chi phí lãi vay		-	638.810.109
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		757.108.486.872	550.474.335.970
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		933.434.560.707	(1.335.377.357.404)
10	Tăng hàng tồn kho		(708.091.347.875)	(222.203.288.906)
11	Tăng các khoản phải trả		418.210.999.785	5.957.052.238.083
12	Tăng chi phí trả trước		(902.791.656.039)	(5.118.094.786)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.549.175.311)	(1.561.581.403.647)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83.035.315.972)	(118.810.894.203)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(21.720.533.279)	(10.077.716.432)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		322.566.018.888	3.254.357.818.675
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(9.743.614.002)	(4.945.421.449)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		119.059.556.440	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(689.180.950.512)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		347.480.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		2.301.822.946	3.679.904.844
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(230.083.185.128)	(1.265.516.605)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.056.991.706.980	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.104.188.126.114)	(3.258.349.398.407)
36	Cổ tức đã trả	21	-	(116.625.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(47.196.419.134)	(3.258.466.023.407)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		45.286.414.626	(5.373.721.337)
60	Tiền đầu năm		144.054.693.984	149.428.415.321
70	Tiền cuối năm	5	189.341.108.610	144.054.693.984

VÕ VĂN GIÁP
Người lập

Ngày 14 tháng 03 năm 2019

VŨ QUỲNH HOA
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN ĐẠT
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004, và theo các GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Vào ngày 05 tháng 06 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.219.909.230.000 VNĐ lên 2.663.890.070.000 VNĐ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 09 tháng 07 năm 2010.

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 bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 185 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 168).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 4 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")

Đầu tư Phát Đạt là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 05 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng")

Phú Hưng là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 12 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 04 năm 2018, Phú Hưng nhận được GCNĐKDN điều chỉnh do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh của Phú Hưng từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 04 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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")

Coinin là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Số 271/16 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)**

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
------------------------	-------------

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo giá gốc.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.15 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi

những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua thêm cổ phần của Phú Hưng

Vào ngày 01 tháng 02 năm 2018, Nhóm Công ty đã mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng với giá phí là 50.000.000.000 VNĐ, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Phú Hưng lên 100%. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết trở thành công ty con của Nhóm Công ty.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Phú Hưng tại ngày mua được trình bày như sau:

Tài sản	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VNĐ
Tiền	432.828.416
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.550.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	17.100.001
Phải thu ngắn hạn khác	44.681.759.697
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.527.689.611
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	4.453.660.760
	67.663.038.485
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn khác	3.357.142.693
Phải trả dài hạn khác	14.305.895.792
	17.663.038.485
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	50.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát	50.000.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	-
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	50.000.000.000

Vào ngày 06 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty đã quyết định giải thể Phú Hưng theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý để giải thể Phú Hưng đang được thực hiện.

4.2 Mua ĐK Phú Quốc và Coinin

Vào ngày 09 tháng 03 năm 2018, Công ty đã mua 99% quyền sở hữu trong ĐK Phú Quốc từ các cá nhân với giá phí là 393.624.000.000 VNĐ. Theo đó, ĐK Phú Quốc đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty vào ngày này.

Vào ngày 19 tháng 03 năm 2018, Nhóm Công ty đã mua 80% tỷ lệ sở hữu trong Coinin với giá phí là 246.000.000.000 VNĐ. Theo đó, Coinin đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty vào ngày này.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của các dự án 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 bất động sản hoặc chỉ có các dự án phát triển bất động sản trong tương lai và chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	113.633.563	87.679.956
Tiền gửi ngân hàng	189.227.475.047	143.967.014.028
TỔNG CỘNG	189.341.108.610	144.054.693.984

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Các khoản nợ được chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	103.000.000.000	-

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	877.410.270.588	236.287.708.511
Phải thu các bên khác	766.661.526.919	175.235.626.934
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thiên Minh ("Thiên Minh") (*)	419.425.589.072	-
- Ông Phạm Thanh Điền	71.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	25.135.776.394	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội (hiện đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng) ("Vĩnh Hội")	24.200.000.000	26.400.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	13.951.350.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	4.785.609.500	48.744.884.500
- Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	-	-
- Khách hàng khác	208.163.201.953	62.191.079.434
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	110.748.743.669	61.052.081.577
Dài hạn	136.493.450.000	159.372.177.750
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	117.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác - Toàn Tâm	19.493.450.000	42.372.177.750
TỔNG CỘNG	1.013.903.720.588	395.659.886.261
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.010.090.637.714	391.518.827.967

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng 194 căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("dự án Millennium").

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.141.058.294	3.885.795.294
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	255.493.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(327.975.420)	(230.000)
Số cuối năm	3.813.082.874	4.141.058.294

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	200.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	174.188.023.851	174.340.420.229
Công ty Cổ phần Đức Khải	67.051.706.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	62.576.147.735	68.237.428.763
Khác	32.664.711.043	24.652.203.659
TỔNG CỘNG	759.480.588.629	690.230.052.651

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	354.908.379.358	656.526.367.981
Phải thu bên khác	274.903.770.358	48.617.982.678
- Kỳ quỹ đầu giá dự án Nhơn Hội - Bình Định	132.400.000.000	-
- Minh Hoàng	50.000.000.000	-
- Kỳ quỹ ký cược khác	6.600.000.000	6.000.000.000
- Khác	85.903.770.358	42.617.982.678
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.004.609.000	607.908.385.303
Dài hạn	1.082.292.360.900	1.300.036.461.900
Phải thu bên khác	854.952.609.000	1.072.696.710.000
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	446.000.000.000	476.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	500.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	9.000.000.000	18.000.000.000
- Khác	38.552.609.000	78.696.710.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	227.339.751.900	227.339.751.900
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M") (iv)	100.939.751.900	100.939.751.900
TỔNG CỘNG	1.437.200.740.258	1.956.562.829.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/ĐAD-PĐ với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VNĐ. Theo đó, phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên nhưng không thấp hơn 20%/năm dựa trên phần vốn góp của Nhóm công ty vào dự án. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 476.000.000.000 VNĐ. Trong năm 2018, Công ty đã thu hồi 30.000.000.000 VNĐ.

(ii) Vào ngày 08 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") số 01/2017/HĐHTKD/MH-PĐ với Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sàn thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium với tổng giá trị là 628.822.606.040 VNĐ và hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 500.000.000.000 VNĐ. Trong năm 2018, Nhóm Công ty đã góp thêm 14.000.000.000 VNĐ. Vào ngày 12 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý hợp đồng này, thu hồi 152.600.000.000 VNĐ và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 65.000.000.000 VNĐ. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã nhận 15.000.000.000 VNĐ lợi nhuận được chia, còn phải thu 361.400.000.000 VNĐ vốn góp và 50.000.000.000 VNĐ lợi nhuận được chia.

(iii) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty được hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 126.400.000.000 VNĐ. Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý hợp đồng này và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 125.000.000.000 VNĐ. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã nhận 45.000.000.000 VNĐ lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VNĐ vốn góp và 80.000.000.000 VNĐ lợi nhuận được chia.

(iv) Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐ-2016/PĐ-T.A.M với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thời hạn 3 năm. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp 100.939.751.900 VNĐ và sẽ nhận lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và thu lại phần vốn góp ban đầu cùng với phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VNĐ. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thu hồi được phần lãi thỏa thuận và phần vốn góp sẽ được thu hồi theo tiến độ thỏa thuận.

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.865.341.180.580	6.089.306.979.559
Hàng hóa	472.479.119	479.851.407
TỔNG CỘNG	5.865.813.659.699	6.089.786.830.966

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.593.255.243.078	4.290.528.718.898
Dự án The EverRich 3 (ii)	2.051.827.016.256	1.545.661.117.204
Dự án Bàu Cà (iii)	98.559.426.839	19.845.061.918
Dự án Phan Đình Phùng (iv)	72.633.584.240	40.568.907.458
Dự án The EverRich Infinity (v)	-	143.905.122.710
Các dự án khác	49.065.910.167	48.798.051.371
TỔNG CỘNG	5.865.341.180.580	6.089.306.979.559

Vào ngày 03 tháng 01 năm 2019, Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng thế chấp dự án The EverRich2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Nhóm công ty

Chi phí lãi vay phát sinh từ tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong năm với số tiền là 70.549.175.311 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 253.791.707.190 VNĐ).

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

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

Vào ngày 08 tháng 02 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Biên bản Thanh lý các HĐHTKD với Nhóm Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Nhóm Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Theo đó, Nhóm Công ty có nghĩa vụ bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng với số tiền lần lượt là 350.000.000.000 VNĐ và 565.331.115.914 VNĐ. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính này và đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh số 20).

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký kết hợp đồng và chuyển nhượng 297 căn thuộc khối nhà C cho Big Gain với tổng số tiền là 947.833.813.745 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh số 20).

Vào ngày 21 tháng 02 năm 2019, HĐQT của Nhóm Công ty đã thông qua Quyết định Số 02/2019/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3. Lô B1 và Lô B4) có quy mô 29.060,8 m² theo Quyết định số 498/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 02 năm 2019 cho Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với tổng số tiền là 1.162.432.000.000 VNĐ.

(iii) Dự án Bàu Cả Phan Đình Phùng

Dự án này tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

(iv) Dự án Phan Đình Phùng

Dự án này tọa lạc tại Số 8, Đường Võ Văn Tần, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Vào ngày 02 tháng 01 năm 2018, Nhóm Công ty đã được phê duyệt về việc lựa chọn nhà đầu tư liên danh theo Quyết định số 01/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

(v) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại Số 290, Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án đã hoàn thành và Nhóm Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng theo các hợp đồng mua bán đã ký.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.227.850.322	2.355.117.576
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.782.577.621	1.590.681.406
Phí bảo hiểm	522.160.041	467.583.892
Chi phí thuê	368.836.791	39.771.375
Khác	554.275.869	257.080.903
Dài hạn	923.019.095.140	21.067.019.225
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (Thuyết minh số 9)	915.331.115.914	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.382.434.585	11.711.809.547
Chi phí thuê	2.684.144.642	4.871.306.448
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.801.263.949
Khác	1.621.399.999	682.639.281
TỔNG CỘNG	926.246.945.462	23.422.136.801

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ		
	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
Mua mới	38.455.455	7.641.900.000	7.680.355.455
Số cuối năm	3.339.587.842	12.868.319.538	16.207.907.380
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Khấu hao trong năm	(363.082.738)	(1.406.638.306)	(1.769.721.044)
Số cuối năm	(2.651.165.204)	(4.885.787.956)	(7.536.953.160)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.013.049.921	1.747.269.888	2.760.319.809
Số cuối năm	688.422.638	7.982.531.582	8.670.954.220

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
Mua mới	-	1.202.897.000	1.202.897.000
Thanh lý	(5.059.556.440)	-	(5.059.556.440)
	-	3.171.378.036	3.171.378.036
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	718.481.036	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Hao mòn trong năm	(94.974.605)	(416.666.664)	(511.641.269)
Thanh lý	932.477.940	-	932.477.940
Số cuối năm	-	(1.308.758.810)	(1.308.758.810)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.222.053.105	1.076.388.890	5.298.441.995
Số cuối năm	-	1.862.619.226	1.862.619.226

(*) Quyền sử dụng đất ("QSDĐ") có thời hạn tới năm 2058 với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho Bà Đoàn Thị Tráng theo hợp đồng chuyển nhượng Số 2621/HĐCNQSDĐ/PĐ với giá trị chuyển nhượng là 42.774.404.40 VNĐ (Thuyết minh số 30).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Dự án hoàn thành	-	9.405.585.000	9.405.585.000
Thanh lý	(113.140.000.000)	(860.000.000)	(114.000.000.000)
Số cuối năm	7.306.972.991	77.762.882.281	85.069.855.272
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Đã hao mòn hết	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Khấu hao trong năm	-	(1.630.674.222)	(1.630.674.222)
Thanh lý	-	372.481.764	372.481.764
Số cuối năm	-	(3.266.136.512)	(3.266.136.512)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	120.446.972.991	67.209.353.227	187.656.326.218
Số cuối năm	7.306.972.991	74.496.745.769	81.803.718.760

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

- QSDĐ vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại Số 131, Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày 01 tháng 11 năm 2018, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho Ông Phạm Thanh Điền theo hợp đồng chuyển nhượng Số 023970 và ghi nhận doanh thu với số tiền là 192.101.818.182 VNĐ.
- QSDĐ vô thời hạn với giá trị 7.306.972.991 VNĐ tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968, Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. 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 bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ Đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (i)	307.445.996.284	-
Dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu dân cư Làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh, Phú Quốc (ii)	398.094.823.275	-
Khách sạn và khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.171.734.009	6.214.296.380
Khác	6.063.373.915	6.964.883.891
TỔNG CỘNG	772.508.407.217	66.911.660.005

Chi phí lãi vay phát sinh tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong năm với số tiền là 818.071.265 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.103.804.813 VNĐ).

- Đây là dự án được thực hiện theo Hợp đồng BT số 2648/UB-HĐBT ngày 31 tháng 05 năm 2016 được ký kết giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ được giao khu đất Cù Lao Bà Sang tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án BT này. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý của dự án đang được thực hiện.
- Đây là dự án tọa lạc tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với diện tích 79.691 ha. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý của dự án đang được thực hiện.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	-	293.748.665.217
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	-	51.480.000.000
TỔNG CỘNG	-	345.228.665.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

(*) Vào ngày 03 tháng 07 năm 2018, Công trình PDP nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu với vốn điều lệ là 300.000.000.000 VNĐ, trong đó, Nhóm Công ty sở hữu 49%, tương ứng 147.000.000.000 VNĐ. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa góp số vốn này.

(**) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thanh lý và thu hồi toàn bộ các khoản đầu tư vào các công ty này theo giá trị còn lại.

	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") (*)	Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khang ("Điện Gia Khang") (**)	Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khánh ("Điện Gia Khánh") (**)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (**)	Phú Hưng (Thuyết minh số 4.1)	Tổng cộng
VNĐ						
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	-	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	-	(296.000.000.000)
Thanh lý	-	(176.000.000.000)	(75.000.000.000)	(45.000.000.000)	-	(2.251.334.783)
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-
Phần lủy kể lỗ sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	-	-	-	-	(2.251.334.783)	(2.251.334.783)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	2.251.334.783	2.251.334.783
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	-	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	(2.251.334.783)	293.748.665.217
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VNĐ	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	-	-	19,8	51.480.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã thanh lý và thu hồi toàn bộ khoản đầu tư này theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vinh Hội (*)	264.925.416.441	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	28.544.533.703	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	10.837.593.182	86.545.894.373
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	5.699.012.385	4.565.155.125
Khác	2.963.715.084	9.076.775.124
TỔNG CỘNG	312.970.270.795	100.187.824.622

(*) Đây là khoản phải trả liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 194 căn hộ văn phòng của dự án Millennium.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Big Gain (*)	-	595.141.256.792
Khác	10.173.673.983	106.048.558.342
TỔNG CỘNG	10.173.673.983	701.189.815.134

(*) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 297 căn hộ thuộc khối nhà C của dự án The EverRich cho Big Gain (Thuyết minh số 9).

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.296.256.485	114.724.540.728	(91.889.892.728)	65.130.904.485
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.522.396	8.479.236.360	(9.960.823.921)	560.934.835
Thuế giá trị gia tăng	17.238.823	127.516.338.710	(87.139.830.895)	40.393.746.638
Khác	-	1.137.640.740	(1.137.640.740)	-
TỔNG CỘNG	44.356.017.704	251.857.756.538	(190.128.188.284)	106.085.585.958
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.061.394.917	4.155.907.436	(9.577.534.721)	3.639.767.632
Thuế giá trị gia tăng	35.849.517.006	51.725.077.928	(87.325.352.666)	249.242.268
Thuế thu nhập cá nhân	-	51.154.098	(10.432.740)	40.721.358
TỔNG CỘNG	44.910.911.923	55.932.139.462	(96.913.320.127)	3.929.731.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	65.969.868.741	70.297.902.207
Chi phí hoa hồng môi giới	-	20.297.566.999
Chi phí lãi vay	7.032.367.645	6.214.296.380
Khác	5.222.318.182	3.299.128.000
TỔNG CỘNG	78.224.554.568	100.108.893.586

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	266.522.206.379	71.095.134.376
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	80.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	129.993.679.000	4.725.753.000
Quỹ bảo tri	48.866.690.401	48.234.742.310
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	14.490.455.153
Khác	7.661.836.978	3.644.183.913
Dài hạn	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
Phải trả theo HĐHTĐT (*)	6.723.817.006.616	6.027.000.000.000
Nhận ký quỹ	30.000.000.000	14.132.313.462
TỔNG CỘNG	7.020.339.212.995	6.112.227.447.838

(*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 có thời hạn 5 năm với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- a. 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.

- b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/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 4.571.317.006.616 VNĐ và 2.152.500.000.000 VNĐ.

Vào ngày 21 tháng 02 năm 2019, HĐQT đã thông qua Quyết định chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (Lô B1 và Lô B4) cho Dynamic với tổng số tiền là 1.162.432.000.000 VNĐ (Thuyết minh số 9).

(**) Vào ngày 06 tháng 11 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với Bà Lê Thị Vĩnh Phúc để phát triển dự án Nhơn Hội - Bình Định.

21. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	-	1.056.991.706.980	(1.056.991.706.980)	-
Vay bên khác	47.196.419.134	-	(47.196.419.134)	-
TỔNG CỘNG	47.196.419.134	1.056.991.706.980	(1.104.188.126.114)	-

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.004.065.046	8.681.781.478
Tăng	22.000.000.000	14.400.000.000
Giảm	(21.720.533.279)	(10.077.716.432)
Số cuối năm	13.283.531.767	13.004.065.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	439.879.870.046	439.879.870.046
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.300.000.000	(17.300.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Số cuối năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497
Năm nay					
Số đầu năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	643.316.697.026	643.316.697.026
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Số cuối năm	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	645.866.230.447	3.446.150.184.523

(*) Vào ngày 02 tháng 05 năm 2018, Công ty đã phát hành 44.398.084 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu với tổng giá trị là 443.980.840.000 VNĐ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2018 ngày 30 tháng 03 năm 2018 và Quyết định số 08/2018/QĐ-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2018. Vào ngày 05 tháng 06 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Nhóm Công ty từ 2.219.909.230.000 VNĐ lên 2.663.890.070.000 VNĐ.

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	266.389.007	221.990.923
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	266.389.007	221.990.923
Cổ phiếu phổ thông	266.389.007	221.990.923

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (năm 2017: 10.000 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông (tiếp theo)

23.3 Lãi trên cổ phiếu

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	643.316.697.026	439.879.870.046
Trừ: Thù lao HĐQT	(2.048.000.000)	(2.108.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(32.165.834.851)	(21.993.993.502)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	609.102.862.175	415.777.876.544
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	266.389.007	266.389.007
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	2.287	1.561
(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	2.287	1.561

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2018 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 30 tháng 03 năm 2018.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2018.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

23.4 Cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	-	287.400.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	443.980.840.000	201.809.520.000

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tăng do mua các công ty con và số cuối năm	65.476.000.000	-

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	2.268.746.544.025	1.542.032.394.877
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	1.785.221.757.252	1.458.081.614.417
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.593	57.046.019.669
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.683.883.180	20.522.095.795
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(121.037.201.884)	(215.406.237.704)
Hàng bán bị trả lại	(120.895.496.884)	(205.717.795.286)
Giảm giá hàng bán	(141.705.000)	(9.688.442.418)
DOANH THU THUẦN	2.147.709.342.141	1.326.626.157.173
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	1.664.184.555.368	1.302.369.759.342
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.593	(1.528.362.960)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.683.883.180	19.402.095.793
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
DOANH THU THUẦN (tiếp theo)		
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.084.122.006.833	1.339.991.381.288
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	63.587.335.308	(13.365.224.115)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ đã bán	1.253.596.040.062	799.660.414.749
Giá vốn bất động sản khác đã bán	201.937.626.291	4.795.613.069
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.498.288.563	2.371.913.733
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.526.394.102	752.221.525
TỔNG CỘNG	1.466.558.349.018	807.580.163.076

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	41.308.040.594	101.154.109.064
Chi phí quảng cáo	18.265.951.374	3.406.575.637
Chi phí môi giới	17.557.807.277	79.671.870.745
Chi phí lương nhân viên	3.866.585.129	2.752.214.966
Chi phí hội nghị khách hàng	195.058.480	5.045.812.260
Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	8.601.168.387
Khác	1.422.638.334	1.676.467.069
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.054.505.689	57.970.821.539
Chi phí lương nhân viên	55.070.243.192	37.931.276.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.386.009.825	10.511.801.857
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.534.758.866	2.392.731.239
Khác	8.063.493.806	7.135.011.750
TỔNG CỘNG	121.362.546.283	159.124.930.603

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	198.454.186.942	194.137.535.123
Lãi được chia từ HĐHTĐT (Thuyết minh số 8)	190.000.000.000	180.000.000.000
Khác	8.454.186.942	14.137.535.123
Chi phí khác	4.718.208.025	5.686.153.216
Hỗ trợ lãi suất	1.925.578.534	2.784.276.853
Khác	2.792.629.491	2.901.876.363
LỢI NHUẬN KHÁC	193.735.978.917	188.451.381.907

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	114.724.540.728	109.756.961.359
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	513.530.314
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.345.732	717.074.747
TỔNG CỘNG	114.760.886.460	110.987.566.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	758.077.583.486	550.867.436.466
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	151.615.516.697	110.162.138.780
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.145.369.763	247.572.816
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	513.530.314
Chia lỗ từ công ty liên kết	-	64.324.510
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐQT	(38.000.000.000)	-
Chi phí thuế TNDN	114.760.886.460	110.987.566.420

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày 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 tài chính khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	477.099.441	513.445.173	(36.345.732)	(717.074.747)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	477.099.441	513.445.173		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(36.345.732)	(717.074.747)

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu và phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	429.834.936.510	460.077.012.570
		Hoàn tiền mượn	444.325.391.663	445.586.557.417
		Tạm ứng và hoàn tạm ứng	140.463.500.929	305.586.711.215
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	1.581.250.000	1.222.250.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi được chia từ HĐQT	125.000.000.000	-
		Thu lãi từ HĐQT	45.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	267.781.817	286.172.728
		Cho thuê văn phòng	108.000.000	1.156.000.000
		Giảm tiền thuê văn phòng	-	1.120.000.000
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Hàng bán trả lại	-	13.687.396.843
		Thu lãi HĐQT	90.000.000.000	90.000.000.000
		Lãi HĐQT	-	180.000.000.000
		Hoàn tiền mượn	31.520.000.000	-
		Mua căn hộ văn phòng	20.437.149.451	-
Diễn Gia Khang	Công ty liên kết	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
		Thu hồi vốn góp	176.000.000.000	-
Diễn Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	75.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.774.404.040	-
Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	Công ty được đầu tư	Thu hồi vốn góp	51.480.000.000	-

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

VND		
	Năm nay	Năm trước
HĐQT		
Thù lao và thưởng	2.048.000.000	1.448.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	10.539.570.769	8.472.000.000
TỔNG CỘNG	12.587.570.769	9.920.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	55.000.000.000	60.000.000.000
		Mua căn hộ văn phòng	22.089.172.092	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.648.000.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cho thuê văn phòng	1.011.571.577	1.052.081.577
			110.748.743.669	61.052.081.577
Phải thu dài hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	117.000.000.000

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác				
Phú Hưng (*)	Công ty con	Tạm ứng	-	517.908.385.303
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	-	90.000.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.609.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	80.000.000.000	-
			80.004.609.000	607.908.385.303
Phải thu dài hạn khác				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	100.939.751.900	100.939.751.900
			227.339.751.900	227.339.751.900
Phải thu dài hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	14.490.455.153

(*) Vào ngày ngày 01 tháng 02 năm 2018, Nhóm Công ty mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết, đã trở thành công ty con của Công ty.

31. CÁC CAM KẾT

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	97.067.244.677	103.551.925.451
Cam kết góp vốn	171.000.000.000	202.658.084.832
Công trình PDP	147.000.000.000	-
Đoàn Ánh Dương	24.000.000.000	24.000.000.000
Phát Đạt Ánh Dương	-	113.400.000.000
Phú Hưng	-	49.900.000.000
Điện Gia Khánh	-	8.300.000.000
Minh Hoàng	-	3.058.084.832
Điện Gia Khang	-	400.000.000
TỔNG CỘNG	268.067.244.677	306.210.010.283

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 9, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



VÕ VĂN GIÁP
Người lập

Ngày 14 tháng 03 năm 2019



VŨ QUỲNH HOA
Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN ĐẠT
Tổng Giám đốc



Tổng quan về PDR

NĂM 2019, PDR CHÀO MỪNG CỘT MỐC 15 NĂM CHÍNH THỨC GÓP MẶT VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM. TRONG KHOẢNG THỜI GIAN KHÔNG QUÁ DÀI, MỘT DOANH NGHIỆP NON TRÈ ĐÃ TRỞ THÀNH TÊN TUỔI HÀNG ĐẦU VỚI NHIỀU GIÁ TRỊ TIÊN PHONG.

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức: **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**
Tên tiếng Anh: **Phat Dat Real Estate Development Corp**
Địa chỉ: Số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
Mã số thuế: 0303493756
Điện thoại/fax: (+84 28) 3773 2222 - (+84 28) 3773 8908
Website: www.phatdat.com.vn

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
Vốn điều lệ: 2.663.890.070.000 đồng
Vốn chủ sở hữu: 3.511.626.184.523 đồng
Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư phát triển,
kinh doanh các dự án bất động sản

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ: Số 2 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (+84 28) 3915 7888
Website: <http://www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam>



Dự án The EverRich Infinity.

TÂM NHÌN - SỨ MỆNH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI - TRIẾT LÝ KINH DOANH

“ PDR cam kết tiếp tục tiến trình thay đổi, vươn lên dẫn đầu ngành bất động sản và đồng hành phát triển cùng với khách hàng, đối tác, cổ đông, nhân viên và cộng đồng. Công ty gắn sự phát triển bền vững của mình với sự phát triển chung của nền kinh tế Việt Nam và của cộng đồng. ”



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



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.



“Nhìn xa trông rộng - Phát triển vững bền”.



SÁNG TẠO

Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.

CAM KẾT

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

CÔNG BẰNG

Đánh giá và hành xử dựa trên các dữ kiện và không thiên vị.

TÔN TRỌNG

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

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN

QUẬN 3

- Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng

QUẬN 4

- Millennium

QUẬN 5

- The EverRich Infinity

QUẬN 7

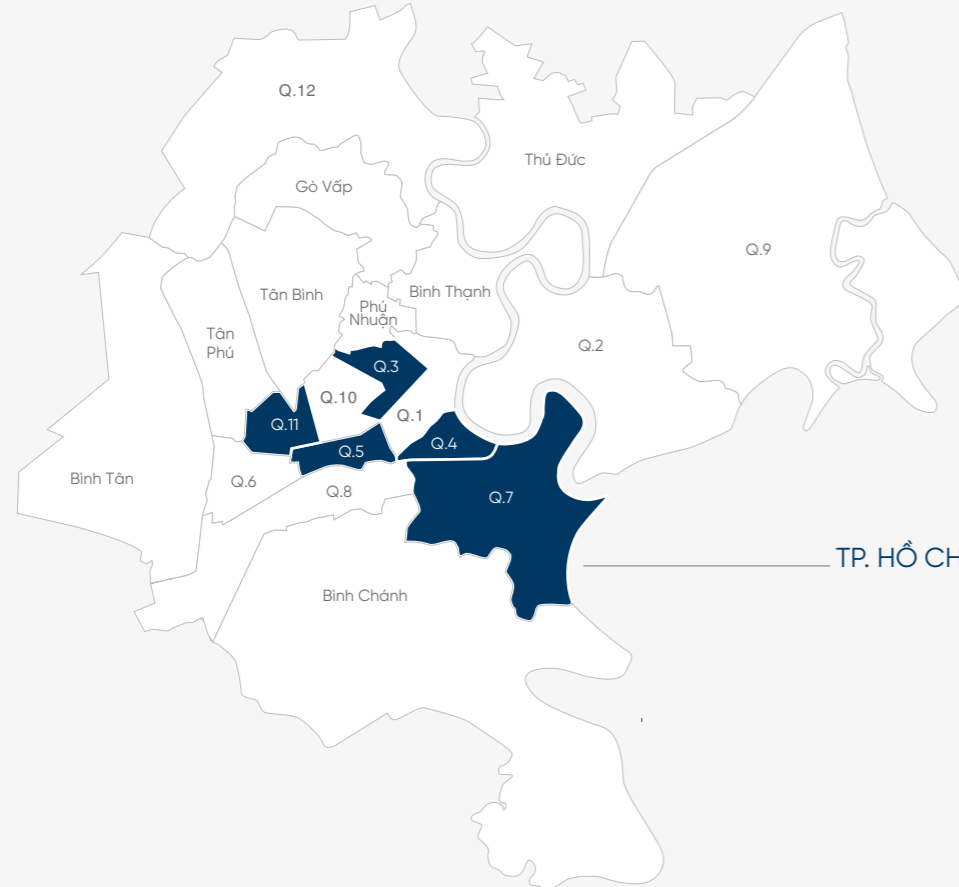
- River City (The EverRich 2)
- The EverRich 3

QUẬN 9

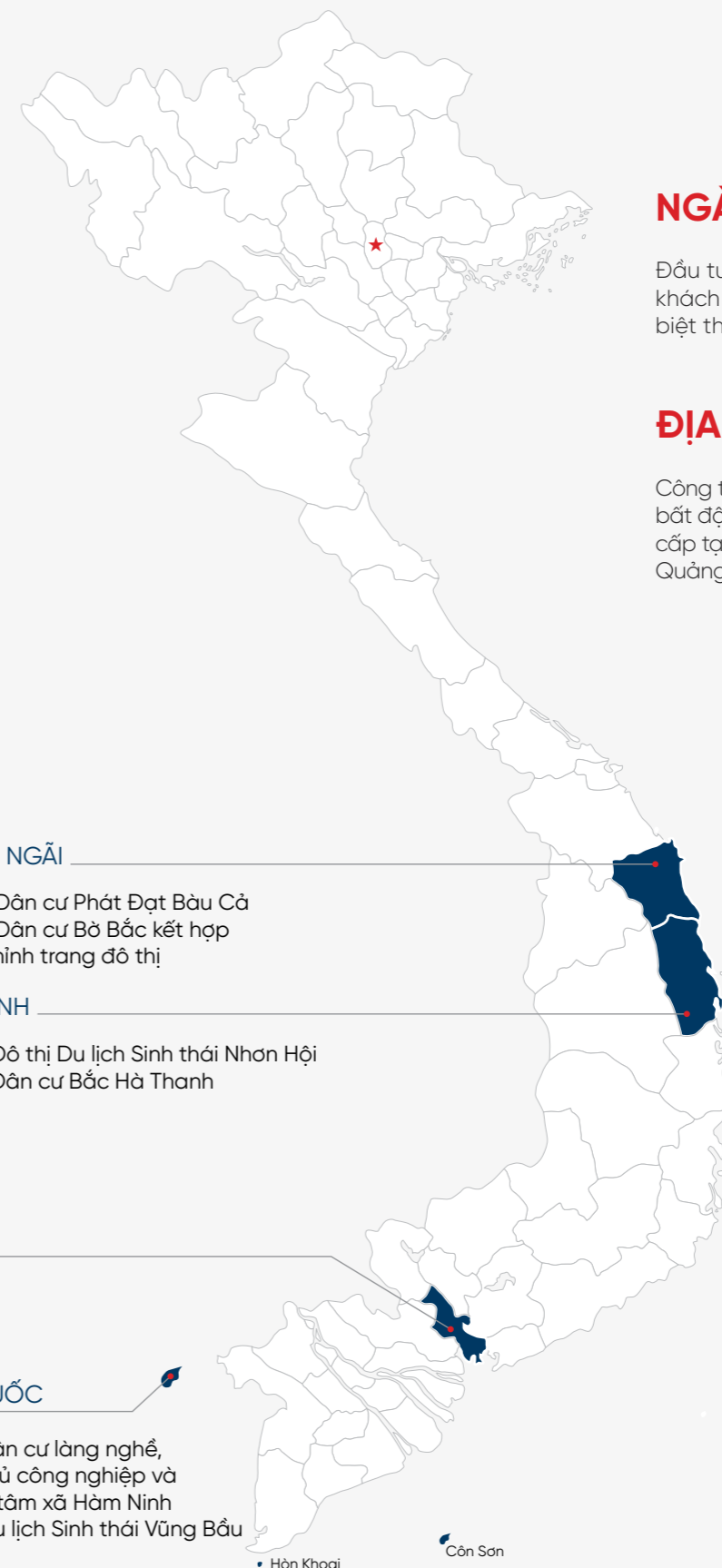
- Hạ tầng kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại)

QUẬN 11

- The EverRich 1



TP. HỒ CHÍ MINH



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Công ty đã, đang và sẽ phát triển nhiều dự án bất động sản trên phần khúc cao cấp và trung cấp tại các thị trường trọng điểm là: TP.HCM, Quảng Ngãi, Bình Định và Phú Quốc.

QUẢNG NGÃI

- Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cà
- Khu Dân cư Bờ Bắc kết hợp với chỉnh trang đô thị

BÌNH ĐỊNH

- Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội
- Khu Dân cư Bắc Hà Thanh

PHÚ QUỐC

- Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và Trung tâm xã Hàm Ninh
- Khu Du lịch Sinh thái Vũng Bầu

QUẦN ĐẢO HOÀNG SA

ĐÃ HOÀN THÀNH NĂM 2018

02 DỰ ÁN

ĐANG TRIỂN KHAI

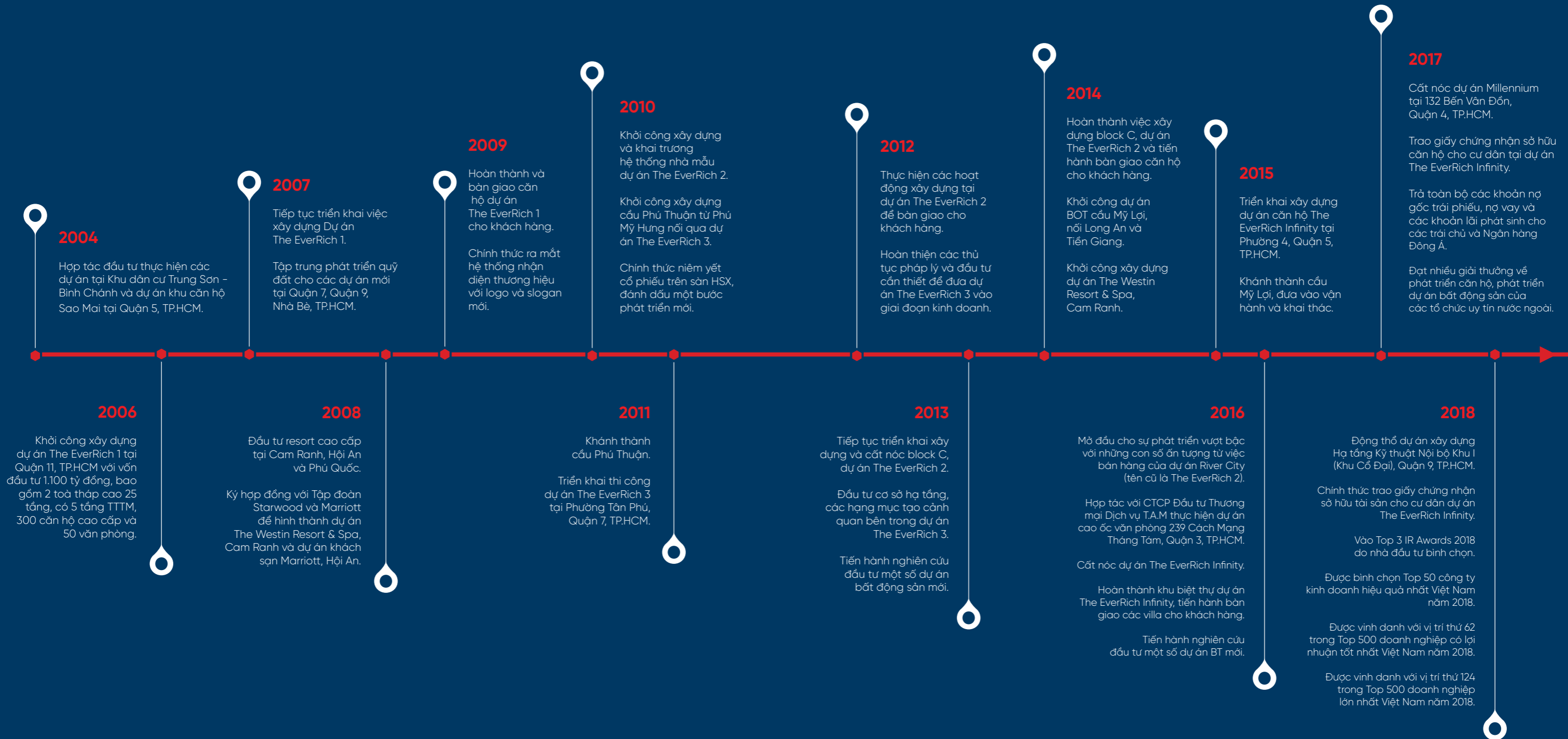
10 DỰ ÁN

ĐANG ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU

02 DỰ ÁN

QUẦN ĐẢO TRƯỜNG SA

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



DANH MỤC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH TRONG NĂM 2018

Dự án The EverRich Infinity



Vị trí	: Quận 5, TP.HCM
Quy mô dự án	: 0,8 ha
Sản phẩm	: 439 căn hộ; 325 khu văn phòng và 1.271 m ² khu TMDV
Tiện ích	: Khu đậu xe, phòng gym, nhà hàng, cafe, hồ bơi, cửa hàng tiện lợi, khuôn viên xanh thư giãn, phòng công cộng...
Giải thưởng	: Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất - do Vietnam Property Awards trao

Chỉ vài chục mét cách Quận 1, dự án được thiết kế theo mô hình compound khép kín như một resort giữa lòng thành phố, The EverRich Infinity mang đến sự yên bình, tĩnh tại không dễ tìm thấy giữa trung tâm Sài Gòn sầm uất. Ngay từ cổng vào, hàng cây và những mảng tường mát rượi, cùng thác nước róc rách không ngừng mang lại cảm giác như lạc vào một khu rừng sinh động.

Sống trong căn hộ cao cấp The EverRich Infinity, cư dân có thể tận hưởng các dịch vụ cao cấp ngay trong nội khu như: Nhà hàng, cafe, gym, vui chơi giải trí, spa, siêu thị... Đặc biệt là bể bơi nước ấm trên không mang đến cơ hội tận hưởng cảm giác đắm mình trong làn nước, ngắm thành phố từ trên cao. Có thể nhận thấy rất nhiều tâm huyết đã được đầu tư để mang lại cho cư dân một phong cách sống tinh tế.



DANH MỤC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH TRONG NĂM 2018

Dự án Millennium



Vị trí	: Quận 4, TP.HCM
Quy mô dự án	: 0,73 ha
Sản phẩm	: 653 căn hộ, 387 văn phòng và 17 nhà phố.
Tiện ích	: Khu đậu xe, phòng gym, nhà hàng, cafe, hồ bơi, cửa hàng tiện lợi, khuôn viên xanh thư giãn, phòng công cộng, khu vui chơi trẻ em, khu BBQ....
Giải thưởng	: Dự án căn hộ cao cấp xuất sắc nhất tại Vietnam Property Awards và Dự án căn hộ bán lẻ xuất sắc nhất tại BCI Asia - Top 10.

Dự án Millennium sở hữu vị trí đắt giá nhất trong nhóm dự án căn hộ cao cấp thuộc trung tâm TP.HCM. Tọa lạc bên dòng kênh Tê hữu tình, 4 mặt tiền đường và tầm nhìn panorama toàn thành phố, hội đủ mọi ưu thế để cư dân tận hưởng giá trị của không gian sống tại khu vực đang phát triển mạnh mẽ.

Millennium có thiết kế sang trọng với trang thiết bị cao cấp đều được nhập khẩu từ nước ngoài. Các tiện nghi nội khu hoàn toàn có thể đáp ứng phong cách sống của cư dân đô thị trẻ ngày nay, dù đó là buổi tụ tập nhộn nhịp hay phút tĩnh lặng riêng tư bên hồ bơi vô cực trên không với nhìn về Quận 1 sầm uất.



DANH MỤC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Dự án River City (The EverRich 2)



Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Quy mô dự án	: 11,2 ha
Sản phẩm	: 4.800 căn hộ; 23.515 m ² sàn TMDV
Tiện ích	: Khu đậu xe, phòng gym, nhà hàng, cafe, hồ bơi 2 tầng, quảng trường nước và ánh sáng, cửa hàng tiện lợi, vườn hoa trung tâm, phòng công cộng, khu vui chơi trẻ em, khu BBQ, khu văn phòng....
Giải thưởng	: Giải thưởng Phối cảnh đô thị Châu Á - do CityScape Asia Singapore trao.

Dự án River City tọa lạc tại một trong những khu đất có vị trí đắc địa nhất còn lại của khu vực Nam Sài Gòn. Ngay tại chân cầu Phú Mỹ, bên dòng sông Sài Gòn êm đềm, một khu đô thị ven sông phồn vinh đang được hình thành. Với kiến trúc độc đáo, hướng đến sự giao thoa giữa thiên nhiên và con người, PDR kiến tạo nên một không gian sống trong lành, yên tĩnh và gắn gũi với thiên nhiên. Hơn nữa, để tạo điều kiện cho

sự kết nối, tương tác giữa cư dân, ý tưởng về một công viên và khu công cộng trung tâm là một sự đột phá cả về kiến trúc lẫn ý nghĩa xây dựng phong cách sống.

Ngoài những tiện ích thường có, River City còn sở hữu nhiều tiện ích nội khu đẳng cấp như quảng trường nước và ánh sáng, đường hoa đi bộ trung tâm, hồ bơi kiểu thác nước 2 tầng và hứa hẹn sẽ là nơi ướp mẫm hạnh phúc đích thực.

Dự án The EverRich 3



Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Quy mô dự án	: 9,9 ha
Sản phẩm	: 2.246 căn hộ ở, 1.536 căn hộ văn phòng và 12.500 m ² sàn thương mại dịch vụ.
Tiện ích	: Khu đậu xe, phòng gym, nhà hàng, cafe, hồ bơi, cửa hàng tiện lợi, vườn hoa trung tâm, phòng công cộng, khu vui chơi trẻ em, khu BBQ, khu văn phòng....

Tọa lạc tại mặt tiền đường Phú Thuận rộng thoáng, thuộc Phường Tân Phú, Quận 7, Dự án The EverRich 3 như một phần nối dài của Phú Mỹ Hưng - nơi được mệnh danh là khu đô thị bậc nhất Việt Nam, đầy đủ tiện ích với các trung tâm mua sắm, giải trí, hệ thống giáo dục quốc tế...

Được thiết kế bởi Archetype (Pháp) và xây dựng bởi CotecCons, The EverRich 3 hướng đến hòa mình

vào thiên nhiên với những con đường nội bộ uốn lượn và những mảng xanh phủ đầy hoa cỏ. Những hồ bơi và hồ nước cảnh quan có thiết kế, trang trí độc đáo càng giúp tăng thêm cảm nhận về hơi thở của thiên nhiên.

The EverRich 3 được thiết kế theo tiêu chí tận dụng ánh sáng và gió trời để tăng giao cảm với môi trường thiên nhiên và giảm thiểu tiêu thụ năng lượng.

DANH MỤC
DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả



Vị trí	: Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Quảng Ngãi
Quy mô dự án	: 7,7 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 354 tỷ đồng
Sản phẩm	: 335 nền biệt thự
Tiện ích	: Hồ bơi, khu đậu xe, cafe, quảng trường nước, cửa hàng tiện lợi, công viên trung tâm, sân thể thao đa năng, khu vui chơi trẻ em, khu BBQ...

Ngay tại khu trung tâm của TP. Quảng Ngãi, Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả mang đến làn gió mới với một dự án được phát triển đồng bộ và 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.

Dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả hướng đến nâng cao chất lượng sống thông qua việc kiến tạo hạ tầng hiện đại, tạo môi trường sinh hoạt văn minh và phong cách sống lành mạnh. Mong mỗi lớn nhất của Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả là trở thành nơi ước mơ hạnh phúc gia đình, một không gian sống an toàn với thật nhiều diện tích xanh.

Dự án Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại)

(Dự án BT)



Vị trí	: Quận 9, TP.HCM
Quy mô dự án	: 84,1 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 936 tỷ đồng

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I - Khu Cổ Đại (thuộc Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc) và các khu chức năng theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt tinh thần của nhân dân.

DANH MỤC
DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

**Dự án Trung tâm TDTT
Phan Đình Phùng**

(Dự án BT)



Vị trí	: Quận 3, TP.HCM
Quy mô dự án	: 1,4 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 1.954 tỷ đồng

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

**Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội
Phân khu số 4**



Vị trí	: Khu Nhơn Hội, Bình Định
Quy mô dự án	: 34,16 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 1.000 tỷ đồng
Sản phẩm	: Đất nền nhà phố, đất nền biệt thự, đất thương mại/dịch vụ, căn hộ ở không hình thành đơn vị ở.
Tiện ích	: Bãi đậu xe, khu vực tập thể dục, cây xanh/thảm cỏ, công viên nhỏ, sân tennis,...

Đây là một trong những dự án trọng điểm của tỉnh Bình Định, được kỳ vọng sẽ là tác nhân tạo nên sự thay đổi đáng kể vị thế của địa phương, giúp khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch và cơ hội phát triển kinh tế - xã hội. PDR đồng hành cùng mục tiêu đó bằng nỗ lực phát triển khu dân cư có đẳng cấp với quy hoạch khoa học, hạ tầng đồng bộ, tiện ích vượt trội và có giá trị mỹ quan.



Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh



Vị trí	: Huyện Tuy Phước, Bình Định
Quy mô dự án	: 55,7 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 1.500 tỷ đồng
Sản phẩm	: Đất nền, thương mại dịch vụ

Đầu tư một khu dân cư - khu đô thị theo quy hoạch hiện đại, có không gian kiến trúc, cảnh quan văn minh, tiên tiến theo các tiêu chí môi trường bền vững với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần chỉnh trang đô thị, đồng hành với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

DANH HIỆU & GIẢI THƯỞNG



TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM 2018



TOP 3 IR AWARDS 2018 DO NHÀ ĐẦU TƯ BÌNH CHỌN



TOP 500 DOANH NGHIỆP CÓ LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2018



TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM 2018



BẰNG KHEN CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH



BẰNG KHEN CỦA CHỦ TỊCH UBND TP.HCM

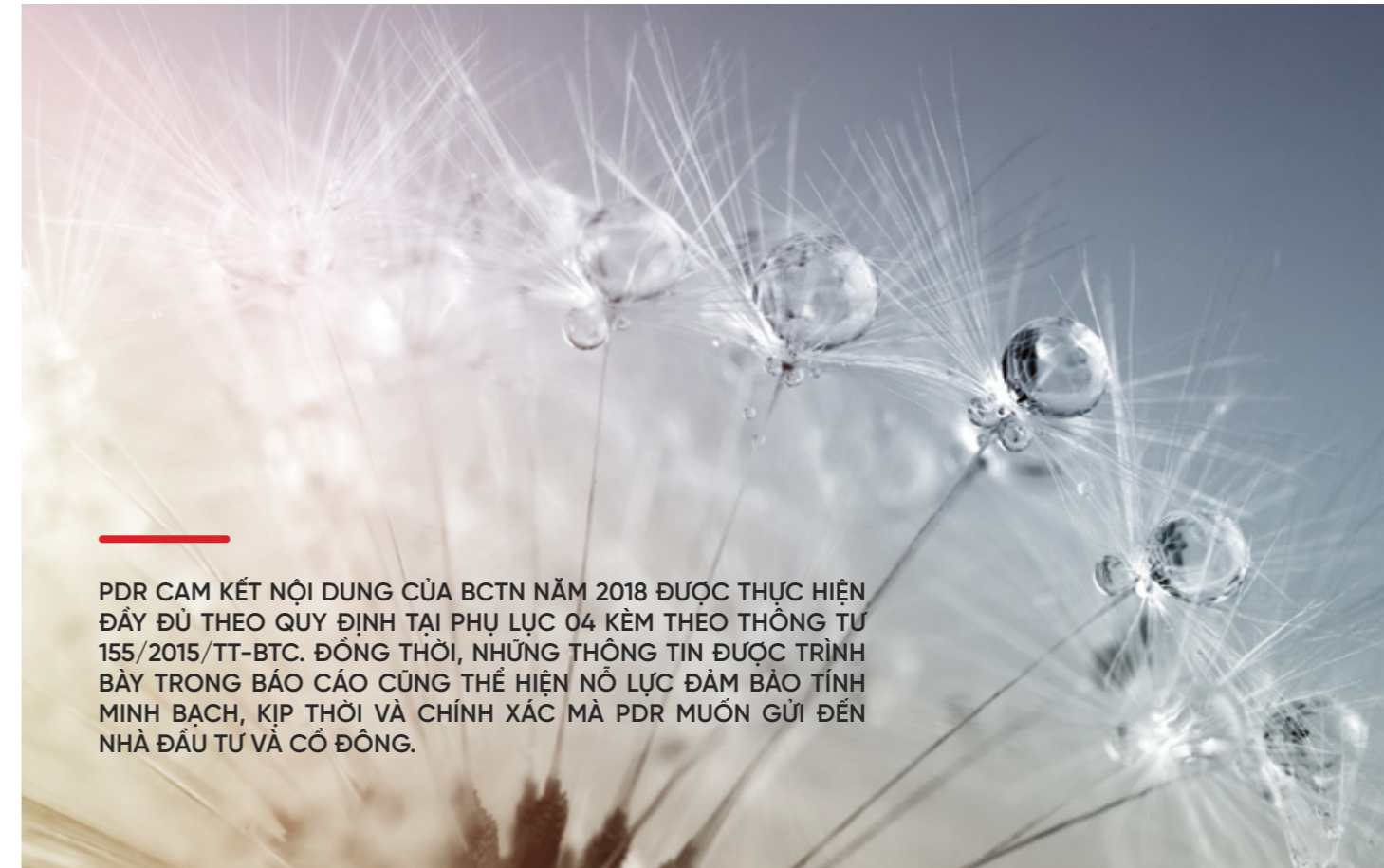


THE EVERRICH INFINITY

ĐƯỢC VINH DANH "KHÔNG GIAN SỐNG CHUẨN MỰC" DO NHÀ ĐẦU TƯ TỔ CHỨC

CAM KẾT VỀ

TÍNH CHÍNH XÁC & TRUNG THỰC CỦA BCTN NĂM 2018



PDR CAM KẾT NỘI DUNG CỦA BCTN NĂM 2018 ĐƯỢC THỰC HIỆN ĐẦY ĐỦ THEO QUY ĐỊNH TẠI PHỤ LỤC 04 KÈM THEO THÔNG TƯ 155/2015/TT-BTC. ĐỒNG THỜI, NHỮNG THÔNG TIN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO CŨNG THỂ HIỆN NỖ LỰC ĐẢM BẢO TÍNH MINH BẠCH, KỊP THỜI VÀ CHÍNH XÁC MÀ PDR MUỐN GỬI ĐẾN NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CỔ ĐÔNG.

PHÒNG/BAN, CÁ NHÂN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN BCTN NĂM 2018

Bà Trần Thị Hương

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành /Người công bố thông tin
Email: huong.tran@phatdat.com.vn

PHÒNG QUAN HỆ ĐỐI NGOẠI

Bà Nguyễn Thị Huyền Trâm

Chuyên viên Quan hệ Nhà đầu tư và Cổ đông
Email: tram.nguyen@phatdat.com.vn

Bà Trầm Trịnh Phương Hà

Chuyên viên Quan hệ Công chúng
Email: ha.tram@phatdat.com.vn

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Nhằm giúp báo cáo có giá trị thông tin và tham khảo cho chính PDR, các bên có liên quan và công chúng, 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 Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

🏠 Số 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

☎ (+84 28) 3773 2222

☎ (+84 28) 3773 8908

🌐 www.phatdat.com.vn