PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

BỨT PHÁ GIỚI HẠN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

PDR ĐÃ HOÀN THÀNH TẤT CẢ CHỈ TIÊU TRONG NĂM 2020 ĐỂ ĐƯA CÔNG TY ĐẾN NHỮNG ĐỈNH CAO MỚI NGAY TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG BIẾN ĐỘNG CHƯA TỪNG CÓ.

TỐC ĐỘ VẬN ĐỘNG NHANH HƠN, NỘI LỰC DỒI DÀO HƠN, THIẾT LẬP ĐƯỢC THÊM NHỮNG NỀN TẢNG MỚI ĐỂ BỀN VỮNG HƠN, PDR ĐANG TIẾP TỤC HƯỚNG TỚI NHỮNG MỤC TIÊU XA NHƯ HOẠCH ĐỊNH.

BỨT PHÁ KHỎI GIỚI HẠN, NỚI RỘNG BIÊN ĐỘ NĂNG LỰC, ĐÓN NHẬN THỬ THÁCH ĐỂ LUÔN CAO HƠN VÀ MẠNH HƠN LÀ TÂM THẾ CỦA PDR TRÊN HÀNH TRÌNH HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI.

KIÊN ĐỊNH

Ngay từ đầu năm 2020, khi những tác động của Covid-19 trở nên rõ nét, giới kinh doanh đứng trước thách thức nghiêm trọng và bắt buộc phải có những giải pháp thích nghi, thay đổi mục tiêu hoặc giảm mức kỳ vọng.

PDR thuộc nhóm doanh nghiệp có nội lực vững vàng để tự tin đón nhận cuộc sàng lọc khắc nghiệt của Covid-19. Trong Công ty, chưa từng có bất kỳ cuộc thảo luận nào về hạ chỉ tiêu, giảm tốc độ hay trì hoãn các bước đi.

Những chỉ tiêu tăng trưởng trong năm 2020 được PDR xác định ở mức rất cao so với mặt bằng tăng trưởng của ngành BĐS Việt Nam gần đây.

Cẩn trọng và chắc chắn với nội lực đã được tích lũy dồi dào, PDR chỉ có sự quyết liệt tiến về những đỉnh cao đã được xác lập làm mục tiêu.

ĐỘT PHÁ

Không chỉ hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kinh doanh trên ngành nghề cốt lõi là BĐS nhà ở, PDR còn đạt được nhiều kết quả mới về quy mô doanh nghiệp, độ phủ thị trường và tiến sang những lĩnh vực kinh doanh mới.

Năm 2020 đánh dấu vị thế mới của PDR trên thị trường trải rộng từ TP.HCM đến Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu và khu vực duyên hải Trung bộ. Những dự án có tầm vóc đã và đang được PDR triển khai thần tốc như KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội, Astral City hay Dự án KCN đầu tiên tại khu vực Cảng Cái Mép... đều luôn có sức hút với thị trường.

Đến thời điểm này, PDR đã chính thức trở thành doanh nghiệp có giá trị vốn hóa trên 1 tỷ đô-la Mỹ, đã định hình mô hình tập đoàn đa ngành chuyên nghiệp và đang hướng đến vị trí Top 5 doanh nghiệp BĐS lớn nhất Việt Nam.

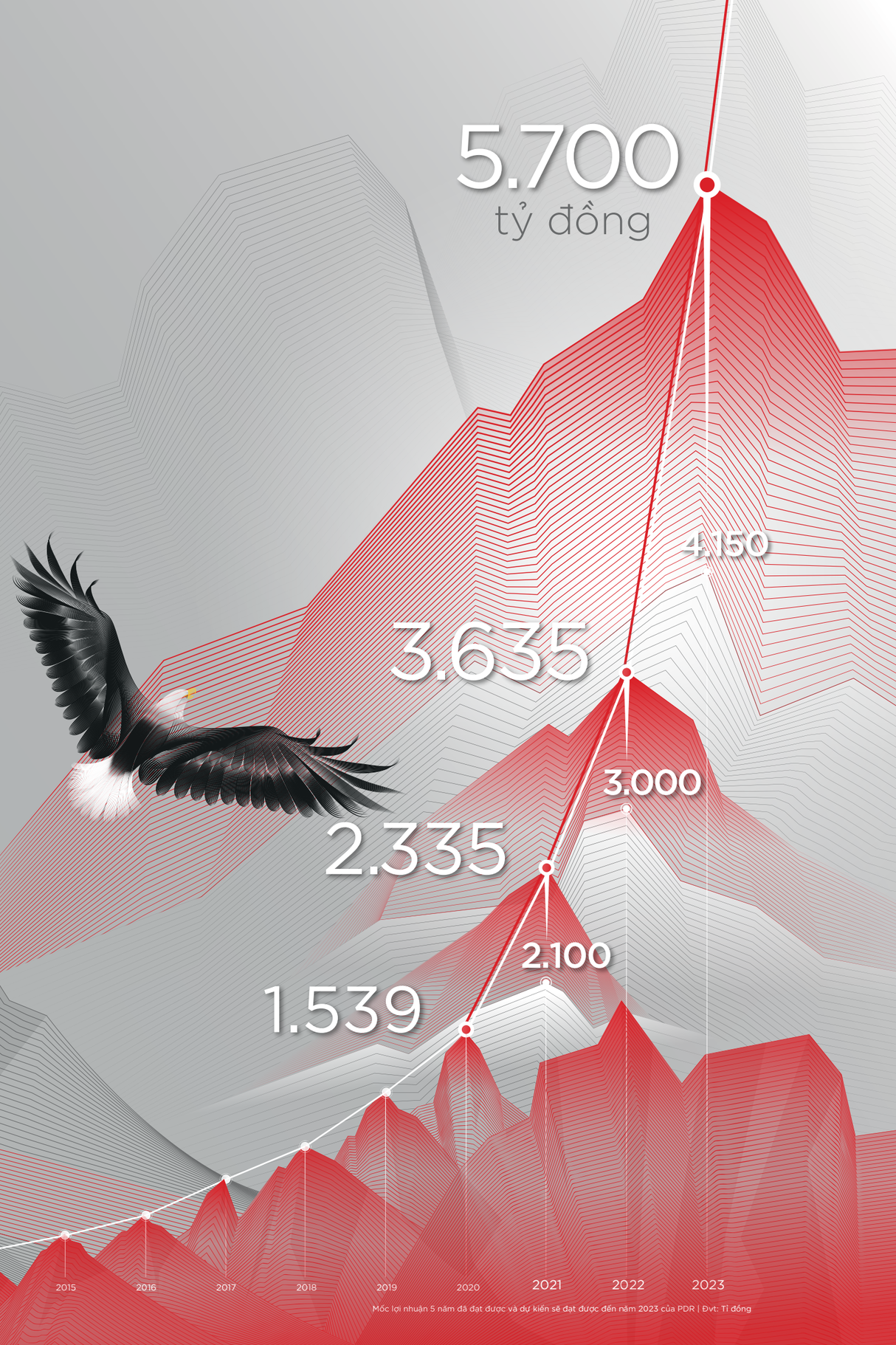
CHINH PHỤC

Đầu quý IV, PDR đã công bố quyết định tăng chỉ tiêu về lợi nhuận tích lũy của kế hoạch 2019 - 2023. Từ chỉ tiêu cũ là 11.850 tỷ đồng, tương đương tốc độ tăng trưởng kép hằng năm (CAGR) 38%, chỉ tiêu mới được xác lập ở mức 14.270 tỷ đồng, tương đương CAGR 51%.

Từ 2021, lợi nhuận trước thuế hằng năm của PDR sẽ vượt qua mốc 2.000 tỷ đồng. Hiện Công ty cũng đã có kế hoạch hành động đến 2025 và đã chắc chắn lợi nhuận hằng năm cho đến ít nhất 2023.

Những mục tiêu của PDR liên tục được nâng cao vượt bậc so với mức cũ.

Khi mảng BĐS công nghiệp và một mảng kinh doanh mới nữa đi vào quỹ đạo hoạt động ổn định, PDR có triển vọng đạt đến mức tăng trưởng bùng nổ. Công ty đang chuẩn bị chu đáo cho giai đoạn mới này để đảm bảo phát triển chắc chắn, bền vững và dài hạn.



Mốc lợi nhuận 5 năm đã đạt được và dự kiến sẽ đạt được đến năm 2023 của PDR | Đvt: Tỉ đồng

NỘI DUNG CHÍNH

CHUYỂN ĐỘNG NHANH TRÊN TẦM CAO MỚI

42 Báo cáo của HĐQT
52 Đối thoại với CEO
54 Báo cáo của Ban TGĐ
82 Quản trị công ty

PHẨM CHẤT VÀ THÀNH TỰU

04 Kiên định
06 Đột phá
08 Chinh phục
12 Thông điệp của Chủ tịch
22 Kỷ Nguyên Mới
Nhìn lại và hướng tới

PHÁT TRIỂN TẬP ĐOÀN ĐA NGÀNH TỪ NĂNG LỰC LÕI

132 Kế hoạch phát triển PDR
142 Chiến lược đa dạng hóa và Tập đoàn Phát Đạt
146 Hướng tới những đô thị công nghiệp hiện đại

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

150 Thông điệp về phát triển bền vững
156 Hoạt động nhân đạo và thiện nguyện nổi bật
158 Hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nổi bật
162 PDR trong tham chiếu với 17 tiêu chí phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

192

CÁC DỰ ÁN LÀM NÊN THƯƠNG HIỆU PHÁT ĐẠT

228

Thuật ngữ viết tắt

BC	Báo cáo
BCTN	Báo cáo thường niên
BĐS	Bất động sản
BT	Dự án xây dựng - chuyển giao
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CBTT	Cáo bạch thông tin
CP	Cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
IR	Quan hệ nhà đầu tư
KCN	Khu công nghiệp
KĐT	Khu đô thị
KLGD	Khối lượng giao dịch
KTNB	Kiểm toán nội bộ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
NĐT	Nhà đầu tư
PDR	Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt
PTBV	Phát triển bền vững
QLRR	Quản lý rủi ro
QTCT	Quản trị công ty
ROA	Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân
ROE	Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân
TGĐ	Tổng Giám đốc
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TP	Thành phố
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban Nhân dân
VNĐ	Việt Nam đồng

Thông điệp của
Chủ tịch Hội đồng quản trị

NHANH HƠN CAO HƠN BỀN VỮNG HƠN

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

PDR đã có một năm rất thành công.
Trên lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là BĐS dân dụng, PDR tiếp tục dâng cao tốc độ tăng trưởng theo **Kỷ Nguyên Mới** như đã công bố. **Công ty còn tạo thêm mũi đột phá mạnh mẽ nữa** bằng việc chính thức triển khai thêm mảng BĐS công nghiệp.
Đồng thời, chúng tôi cũng đang chuẩn bị ráo riết cho một số lĩnh vực kinh doanh giàu tiềm năng khác.
Đây là điều đầu tiên tôi muốn chia sẻ cùng quý vị giữa bối cảnh kinh tế - xã hội vẫn còn nhiều bất an bởi tác động của Covid-19.

Kính gởi quý cổ đông và đối tác!

Hơn một năm qua, tôi đoán rằng khi quan sát thị trường và theo dõi bức tranh đời sống trên truyền thông, hầu hết mọi người đều có cảm giác hoang mang sâu sắc. Nhân loại đã trải qua những diễn biến chưa từng có trong lịch sử. Covid-19 đã xáo trộn dữ dội nền kinh tế - xã hội toàn cầu. Giới kinh doanh phải đứng trước những thách thức chưa từng có tiền lệ. Rất nhiều doanh nghiệp lớn, cả của thế giới và Việt Nam, đã phải chịu sự sàng lọc nghiêm khắc.

Tuy nhiên, tôi tin rằng hoàn cảnh nào cũng vậy, sẽ không hoàn toàn chỉ có tiêu cực và đào thải. Chắc chắn sẽ có cơ hội cho những doanh nghiệp nào đó, với những điều kiện nào đó. Trong bối cảnh như vừa qua, cơ hội dành cho những doanh nghiệp đã xây dựng được nền tảng vững chắc, có nội lực mạnh mẽ, có chiến lược rõ ràng, có khả năng nắm bắt và thích nghi tối ưu với yêu cầu mới của thị trường.

Tôi khẳng định rằng PDR thuộc kiểu doanh nghiệp ấy. Đây là kết quả của nỗ lực, học hỏi và không ngừng thay đổi, chứ không chỉ là cơ hội và may mắn.

Như quý vị đã chứng kiến, PDR bắt đầu giai đoạn phát triển mang tính bùng nổ từ năm 2017, khi chúng tôi vượt qua được tất cả chướng ngại và sai lầm cũ. Năm 2018 và 2019, Công ty đã liên tục bứt phá, thiết lập nên những đỉnh cao mới về mọi mặt, điển hình là doanh thu, lợi nhuận, năng lực phát triển thị trường và sức mạnh tài chính.

Trước bức tranh đầy cơ hội và thành tựu đó, PDR không hề có tâm lý tự mãn và "ngủ quên trên chiến thắng". Ngược lại, chúng tôi luôn tự đặt cho chính mình áp lực mới, xây dựng những kế hoạch lớn hơn, mở tầm nhìn xa hơn và chuẩn bị kỹ lưỡng hành trang cho hành trình phía trước.

Đó chính là nguyên nhân giúp PDR có được nội lực mạnh mẽ và tư thế vững vàng, không chỉ đón nhận thách thức dữ dội của thị trường trong thời gian qua bằng tâm thế sinh tồn, mà còn bằng quyết tâm đột phá thành công để tiếp tục kiến tạo vận hội mới cho chính mình, cổ đông và đối tác.

Vì vậy, ngay trong bối cảnh nền kinh tế - xã hội bị tác động nghiêm trọng bởi Covid-19, PDR vẫn đẩy mạnh tốc độ hoàn tất các dự án lớn, đáp ứng sản phẩm cho thị trường đúng tiến độ, xúc tiến việc triển khai các dự án mới và mua thêm nhiều dự án khác. Chúng tôi sẵn sàng mọi điều kiện cho những cuộc tăng tốc quyết liệt tiếp theo.

Bứt phá trên cơ sở chắc chắn. Tăng trưởng tốc độ cao nhưng phải đảm bảo sự bền vững. Đây là tiêu chí xuyên suốt tiến trình phát triển của chúng tôi. Tiêu chí ấy được củng cố lên một tầm mức nữa khi PDR mở thêm ngành nghề và hình thành tập đoàn chuyên nghiệp. Trong đó, BĐS dân dụng vẫn là lĩnh vực trọng tâm của PDR, nhưng thành trì phòng vệ của Công ty sẽ còn vững chắc hơn nhiều với sự đóng góp dòng tiền lớn, đều đặn, ổn định từ BĐS công nghiệp và một ngành nghề mới nữa sẽ được triển khai trong thời gian tới.

Trên tinh thần ấy, 2020 cũng là năm chúng tôi đầu tư lớn nhất cho việc kiện toàn nội lực, chuẩn bị nền tảng tương ứng với quy mô và tốc độ mới. Tiêu biểu, PDR tập trung hoàn thiện nền tảng quản trị, bộ máy vận hành, đẩy mạnh chuyển đổi số, xúc tiến các nền tảng công nghệ như ERP... Quan trọng hơn, chúng tôi hiểu rất rõ rằng then chốt nằm ở con người. Để tránh tình trạng nguồn nhân lực phải chạy theo tốc độ tăng trưởng, phát triển con người và văn hóa doanh nghiệp là nhiệm vụ mà chúng tôi đã, đang và tiếp tục dành nhiều sự đầu tư.

PDR đã khép lại năm 2020 bằng cột mốc đạt giá trị vốn hóa thị trường 1 tỷ đô-la Mỹ ngay trước thềm Tết Nguyên Đán vừa qua. Đây cũng là sự mở đầu rất lạc quan cho năm mới. Năm 2021, PDR là doanh nghiệp với quy mô mới, cả về giá trị vốn hóa thị trường lẫn chỉ tiêu lợi nhuận. Mục tiêu lợi nhuận hằng năm của PDR đã được đặt trên mốc 2.000 tỷ đồng.

Định hướng Kỷ Nguyên Mới, những mục tiêu kinh doanh, những cam kết với cổ đông và đối tác.., PDR đã, đang và sẽ thực hiện đầy đủ. Chúng tôi đáp lại sự tin tưởng và đồng hành của quý vị bằng kết quả thực tế, cả giá trị hữu hình và vô hình.

PDR sẽ tiến về phía trước nhanh hơn, đạt đến những mục tiêu cao hơn và luôn đảm bảo tính bền vững.

Tôi mong đợi được tiếp tục chia sẻ cùng quý vị những triển vọng mới trong tương lai.

Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch HĐQT

TRỞ THÀNH **NHÀ PHÁT TRIỂN** BẤT ĐỘNG SẢN **HÀNG ĐẦU** BẰNG **KIẾN TẠO GIÁ TRỊ SỐNG**

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

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

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

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

Hiện nay, PDR tiếp tục đẩy mạnh cơ hội phát triển các dự án mới tại Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc, Bà Rịa - Vũng Tàu... bên cạnh các thị trường mà Công ty đã có uy thế vững chắc.

PDR tin tưởng vào giá trị của sản phẩm do mình phát triển bởi luôn kết hợp đầy đủ, hài hòa các tiêu chí tối quan trọng như địa điểm - vị trí, chất lượng - công năng, chỉ tiêu quy hoạch - công trình công cộng, đặc biệt là tuân thủ chặt chẽ các yêu cầu về pháp lý...

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

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

Astral City - Dự án tiêu biểu trong năm 2021 của PDR

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	Lầu 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam
Mã số thuế	0303493756
Điện thoại/ Fax	+84.28.2226 8686
Website	www.phatdat.com.vn

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	**3.961.698.970.000** đồng
Vốn chủ sở hữu	**5.194.277.496.677** đồng

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Tên công ty	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ	02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam
Điện thoại	+84.28.3915 7888
Website	www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

Nhìn xa trông rộng
Phát triển vững bền

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Sáng Tạo	Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.
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.
Cam Kết	Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.

Những dấu ấn trên hành trình phát triển

2004 - 2009

2004

PDR được thành lập.

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

2006

Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại quận 11, TP.HCM với tổng vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng.

2007

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

Phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại quận 7, quận 9, Nhà Bè, TP.HCM.

2008

Chính thức trở thành công ty đại chúng, tăng vốn điều lệ lên 1.298 tỷ đồng

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

Ký hợp đồng với Tập đoàn Starwood và Marriott để quản lý vận hành The Westin Resort & Spa (Cam Ranh) và khách sạn Marriott (Hội An).

2009

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

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

2010 - 2014

2010

Chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE (Mã CK: PDR)

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich 2 - quận 7, TP.HCM.

Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận - quận 7, TP.HCM.

2011

Khánh thành và bàn giao cầu Phú Thuận

Triển khai thi công dự án The EverRich 3, quận 7, TP.HCM.

* Top 10 Nhà phát triển dự án do BCI Asia Top 10 Awards trao tặng.

2012

Tiếp tục triển khai xây dựng tại dự án The EverRich 2.

Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư để đưa Khu biệt thự của dự án The EverRich 3 vào giai đoạn kinh doanh.

2013

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

Đầu tư cơ sở hạ tầng và các hạng mục tạo cảnh quan của dự án The EverRich 3.

2014

Hoàn thành việc xây dựng block C, dự án The EverRich 2 và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Khởi công dự án BOT đầu tư xây dựng cầu Mỹ Lợi, nối Long An và Tiền Giang.

2015 - 2018

2015

Triển khai xây dựng dự án căn hộ The EverRich Infinity, quận 5, TP.HCM.

Khánh thành cầu Mỹ Lợi, đưa vào vận hành và khai thác.

Tăng vốn điều lệ lên **2.018,1** tỷ đồng.

2016

Khởi công xây dựng dự án Millennium tại quận 4, TP.HCM.

Cất nóc dự án The EverRich Infinity.

Hoàn thành Khu biệt thự của dự án The EverRich 3 và bàn giao các villa cho khách hàng.

2017

Trao giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho cư dân tại dự án The EverRich Infinity.

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

* Top 10 nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam do BCI Asia Awards 2017 trao tặng.

* Giải thưởng Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất của Giải thưởng BĐS Việt Nam 2017 (Vietnam Property Awards 2017) cho dự án The EverRich Infinity.

2018

Khởi công dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - Khu Cổ Đại, quận 9, TP.HCM.

Hoàn thành và bàn giao toàn bộ dự án Millennium.

Tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.663,9 tỷ đồng.

* Hạng 62 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

* Hạng 313 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

2019

Đấu giá thành công tại Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (116,2 ha), dự án Bắc Hà Thanh (55,7 ha) và khu đất số 1 Ngô Mây, TP. Quy Nhơn.

Tăng vốn điều lệ lên 3.276,58 tỷ đồng.

Đầu tư 639 tỷ đồng để sở hữu 3,73 ha đất tại Bình Dương.

Lợi nhuận trước thuế đạt 1.105 tỷ đồng, lần đầu tiên trong lịch sử doanh nghiệp vượt mốc 1.000 tỷ đồng.

* Hạng 54 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

* Hạng 251 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

* Vị trí thứ 07 trong Top 10 BCTN tốt nhất – nhóm vốn hóa lớn do Sở GDCK TP.HCM phối hợp với Sở GDCK Hà Nội và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

2020

Công bố điều chỉnh tăng kế hoạch lợi nhuận trước thuế của kế hoạch 5 năm, 2019 – 2023, từ 11.850 tỷ đồng lên **14.270** tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ CAGR từ 38% lên **51%.**

Chính thức mở rộng kinh doanh sang mảng BĐS công nghiệp với dự án đầu tiên tại khu vực Cảng Cái Mép (Bà Rịa Vũng Tàu).

* Được ghi nhận ở cấp độ quốc tế khi được xếp vào **Top 200 công ty có doanh thu dưới một tỉ đô la tốt nhất châu Á của Forbes Asia** và **Giải Đồng - Giải Thưởng Kinh doanh Quốc tế The International Business Awards®**, hạng mục Thành tựu Tăng trưởng của The Stevie Awards.

KỶ NGUYÊN MỚI
NHÌN LẠI VÀ HƯỚNG TỚI

KỶ NGUYÊN MỚI là tên gọi để xác lập giai đoạn phát triển thần tốc của PDR. Trong giai đoạn này, Công ty đã hoàn toàn bứt khỏi những giới hạn cũ và định hình được tầm vóc mới để từ đó, kiến tạo chuỗi giá trị vượt trội cho khách hàng, thị trường và chính mình.

Việc xây dựng chiến lược Kỷ Nguyên Mới phản ánh sự trưởng thành vượt bậc, thể hiện khát vọng mạnh mẽ, quyết tâm cao độ và tầm nhìn rõ ràng của Công ty.

Kỷ Nguyên Mới của PDR được bắt đầu từ năm 2019 với kế hoạch cụ thể trong 5 năm, tức đến 2023. Đến nay, một nửa hành trình này đã hoàn thành với kết quả vượt xa mong đợi. PDR đã tiếp tục mở rộng hoạch định để phía trước luôn sẵn sàng một kế hoạch 5 năm chắc chắn khả thi.

> **Công thức thành công rút gọn** của PDR: Chỉ tập trung phát triển các dự án BĐS tại vị trí đắc địa, có cơ sở pháp lý rõ ràng, có triển vọng sinh lợi nhuận cao và thu hồi dòng tiền nhanh

MỞ CỬA KỶ NGUYÊN MỚI THÀNH CÔNG VÀ HOÀN THÀNH NHIỀU MỤC TIÊU 5 NĂM TRƯỚC THỜI HẠN

Năm 2019, khi bắt đầu hành trình chinh phục Kỷ Nguyên Mới, PDR xác định một số mục tiêu điển hình như đạt mức giá trị vốn hóa 1 tỷ USD, lợi nhuận trước thuế hằng năm trên 1.000 tỷ đồng, lợi nhuận tích lũy đến 2023 đạt 11.850 tỷ đồng, phục hưng thương hiệu PDR, đưa Công ty trở lại nhóm doanh nghiệp BĐS mạnh nhất...

Chỉ sau 2 năm, các mục tiêu ấy đều đã đạt được. Giá trị vốn hóa của Công ty chính thức vượt qua mốc 1 tỷ USD vào 03/02/2021, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế của 2021 là 2.335 tỷ đồng, lợi nhuận tích lũy giai đoạn 2019 - 2023 được nâng chỉ tiêu lên mức 14.270 tỷ đồng, tên tuổi của PDR liên tục được hiện diện trong danh sách đánh giá doanh nghiệp uy tín như VNR500, VN30, VNSI, MSCI Frontier Market 100 Index...

Như vậy, phần lớn trong kế hoạch 5 năm đã được hoàn tất chỉ trong 2 năm, PDR cho thấy sức bật đáng ngạc nhiên và những bước đi rất quyết đoán. Với đà tăng tốc đó, đến thời điểm hiện tại, PDR đã chắc chắn lợi nhuận cho 3 năm tới nữa. Đồng nghĩa rằng Kỷ Nguyên Mới của PDR đã chính thức được hiện thực hóa thành công. Công ty đã đạt đến mức độ ổn định trên vị thế mới để từ đó, tiếp tục chinh phục những đỉnh cao tiếp theo.

CÓ GÌ TRONG KỶ NGUYÊN MỚI CỦA PDR?

Để hiểu rõ PDR đã và đang làm gì, vì sao tạo được thành công nhanh và lớn như vậy, cùng nhìn lại những lựa chọn chiến lược của Công ty.

Chiến lược phát triển quỹ đất, thị trường và sản phẩm

TP.HCM là "sân nhà", nhưng PDR quyết định đa dạng hóa thị trường để đa dạng hóa cơ hội. Tuy nhiên, từ trải nghiệm trong quá khứ, Công ty không đa dạng hóa ồ ạt, mà xác định thị trường ưu tiên.

PDR hướng đến các đô thị loại II ven biển, thuộc các địa phương đã phát triển hạ tầng du lịch nhất định và có chính sách cởi mở với doanh nghiệp. Trên cơ sở này, PDR tìm kiếm quỹ đất tại các vị trí đẹp, dễ dàng kết nối về giao thương, đáp ứng thủ tục pháp lý đầy đủ... để phát triển các dự án BĐS nhà ở có độ tương thích cao với nhu cầu hiện tại của người dân.

Với tiêu chí cụ thể như thế, PDR đã chọn Quảng Ngãi, Bình Định và Phú Quốc để triển khai đầu tiên. Công ty đã nhanh chóng gặt hái được những thành công lớn và xác lập vị thế vững chắc tại các thị trường này.

Hiện nay, PDR tiếp tục mở rộng thị trường ra các đô thị trẻ xung quanh TP.HCM như Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu với tiêu chí tương tự. Các dự án mới trên các địa phương này cũng đang trở thành tâm điểm của giới đầu tư BĐS và người dân.

Chiến lược tài chính

Trọng tâm của chiến lược tài chính là tạo dòng tiền ổn định, dồi dào. Công ty đặt yêu cầu phát triển dự án nhanh, đưa sản phẩm ra thị trường nhanh, sớm thu hồi dòng tiền, đạt hiệu quả cao về đầu tư... Từ đó, Công ty sẽ có được sức khỏe tài chính tốt.

Đồng thời, việc đa dạng hóa thị trường và sản phẩm cũng sẽ giúp PDR đa dạng hóa nguồn thu, không bị phụ thuộc và không bị động trong những nguồn thu giới hạn.

Chiến lược quản trị - điều hành

Ban lãnh đạo PDR có tầm nhìn rất xa và khao khát xây dựng một doanh nghiệp bền vững. Tại PDR, việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh với tốc độ cao còn phải song hành với nhiệm vụ xây dựng nền tảng vững chắc cho hành trình dài hạn.

Do đó, PDR chú trọng đầu tư cho công tác quản trị - vận hành từ rất sớm. Đến nay, PDR được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có nền tảng quản trị vững chắc nhất trong ngành BĐS nói riêng và giới doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Để tiếp tục kiện toàn nội lực, PDR còn rất xem trọng nhiệm vụ phát triển con người, văn hóa doanh nghiệp và trung thành với những giá trị đạo đức trong kinh doanh.

Những nỗ lực này tạo nên uy tín vững vàng của công ty trong giới đầu tư, đối tác, khách hàng... và cấu thành sức mạnh chung đưa PDR đến đỉnh cao như đang có.

Trong năm 2020, với nội lực và trải nghiệm đã tích lũy dồi dào sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, PDR tiến đến một cấp độ mới khi triển khai chiến lược đa dạng hóa ngành nghề. Trọng tâm sẽ vẫn là BĐS nhà ở, nhưng PDR đang mở thế chân kiềng để vững chãi hơn với mảng BĐS công nghiệp và một lĩnh vực mới nữa sẽ được triển khai trong tương lai gần.

Hiện PDR đã có được quỹ đất trên 450 ha tại những vị trí đẹp trên các thị trường giàu tiềm năng. Tương ứng với quỹ đất đó là những dự án được nghiên cứu, đầu tư và phát triển theo tiêu chí hiệu quả, có giá trị cao, đáp ứng nhu cầu mới của nền kinh tế - xã hội... Vì vậy, PDR đang tích cực chuẩn bị cho chiến lược tăng trưởng tiếp theo sau Kỷ Nguyên Mới với quy mô lớn hơn nhiều.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHO **KỶ NGUYÊN MỚI**

QUỸ ĐẤT

- TP.HCM và các đô thị phụ cận
- Duyên hải miền Trung
- Địa thế đẹp
- Cơ sở pháp lý rõ ràng
- Sẵn sàng để triển khai nhanh

DỰ ÁN
SẢN PHẨM

- Dân dụng - Khu công nghiệp
- Linh hoạt - phù hợp với nhu cầu thị trường
- Triển khai nhanh, đưa ra thị trường nhanh, bàn giao đúng tiến độ

KINH DOANH
TÀI CHÍNH

- Bán hàng nhanh, thu hồi dòng tiền nhanh
- Dòng tiền dồi dào, hiệu quả sử dụng vốn cao
- Tích lũy ngày càng tăng
- Huy động vốn tối ưu

QUẢN TRỊ - ĐIỀU HÀNH

HỆ THỐNG

NHÂN SỰ
VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

THƯƠNG HIỆU

HOẠT ĐỘNG CSR
MÔI TRƯỜNG

CHUYỂN ĐỘNG NHANH TRÊN TẦM CAO MỚI

- Bình tĩnh đón nhận những diễn biến bất ngờ của kinh tế - xã hội dưới tác động của đại dịch Covid-19 và kiên định thực hiện kế hoạch đã đề ra.
- Tiếp tục tốc độ tăng trưởng đột phá và hoàn thành tất cả chỉ tiêu rất cao của năm 2020.
- Đạt được mức tích lũy tài chính dồi dào, đủ khả năng chủ động mua nhiều dự án mới và tiếp tục mở rộng quỹ đất.
- Chính thức tiến sang lĩnh vực BĐS công nghiệp và triển khai dự án đầu tiên tại Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Củng cố nền tảng quản trị và vận hành với nguồn nhân lực được nâng cấp mạnh cả số lượng và chất lượng, tiến trình số hóa sôi nổi hơn, văn hóa doanh nghiệp sinh động hơn...
- Đã hoàn thành được phần lớn mục tiêu của kế hoạch 2019 - 2023 chỉ sau 2 năm triển khai.
- Quyết định nâng cao chỉ tiêu lợi nhuận tích lũy giai đoạn 2019 - 2023 lên đến 14.270 tỷ đồng từ mức 11.850 tỷ đồng.

NHỮNG **SỰ KIỆN TIÊU BIỂU** CỦA **2020**

Tháng 1

- Hoàn thành chi trả cổ tức đợt 1 của năm 2019 với giá trị gần **400 tỷ đồng**, tỷ lệ 12%/cổ phiếu.

2

- Thanh toán 20 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, kỳ hạn 5 năm.

3

- Bán hết toàn bộ sản phẩm thấp tầng Phân khu số 2 của KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.
- Kỷ niệm 10 năm niêm yết tại HOSE.

4

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 sau thời gian giãn cách xã hội do Covid-19.
- Chuyển đến văn phòng mới tại Tòa nhà Viettel, Tháp B, số 285 Cách Mạng Tháng Tám, P.12, Q.10, TP. HCM.
- Ông Bùi Quang Anh Vũ, Thành viên HĐQT, chính thức đảm nhận vai trò TGĐ.

5

- PDR bán hết toàn bộ sản phẩm thấp tầng Phân khu số 9 tại KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

6

- Chính thức ký hợp tác với Tập Đoàn Danh Khôi về đầu tư và phát triển dự án **Astral City Bình Dương.**

7

- Tổ chức lễ Tri ân tại dự án Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả (Quảng Ngãi) - dự án mở đường cho sự thành công của PDR tại thị trường duyên hải miền Trung.

8

- Chấp thuận đầu tư để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp với chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (Bình Định).
- Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt, đánh dấu việc chính thức mở rộng kinh doanh sang mảng BĐS công nghiệp.
- Chính thức khởi động dự án: "Triển khai hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S/4HANA", thúc đẩy tiến trình chuyển đổi số của Công ty.

9

- Công bố điều chỉnh tăng chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế của kế hoạch 5 năm, 2019 – 2023, từ 11.850 tỷ đồng lên 14.270 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ CAGR từ 38% lên 51%

10

- Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 99,34% phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty CP Đầu tư Serenity cho dự án tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con tại dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội để phát triển dự án chung cư cao tầng và khách sạn tại Phân khu số 4.
- Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện 7% (tương đương 100:07).
- Chính thức triển khai Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép. Đây là dự án đầu tiên trên mảng BĐS công nghiệp của PDR.

11

- Được Morgan Stanley Capital International (MSCI) đề xuất chọn vào danh sách MSCI Frontier Market 100 Index.

12

- HĐQT ra quyết định chấp thuận đầu tư để thực hiện dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp với chỉnh trang đô thị TP. Quảng Ngãi tại xã Tịnh An, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Khởi công xây dựng tòa nhà văn phòng tại quận 3, TP.HCM.
- Vinh danh **Người Phát Đạt vượt trội** năm 2019 nhằm ghi nhận và khen thưởng lớn cho những cá nhân ưu tú, khuyến khích tinh thần sáng tạo và cống hiến cho sự phát triển của Công ty.

DANH HIỆU - GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM

Trung ương Đoàn TNCS HCM và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam

Căn hộ cao cấp tốt nhất TP.HCM cho dự án The EverRich Infinity và Millennium

Top 10 Nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam

Không Gian Sống Chuẩn Mực cho dự án The EverRich Infinity

TRONG NĂM 2020 ĐẾN NAY

Top
200

Công ty có doanh thu dưới một tỉ đô la tốt nhất châu Á do Forbes Asia đánh giá.

Hạng
24

Trong top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2020.

Giải Đồng
Giải thưởng kinh doanh quốc tế

Hạng mục Thành tựu Tăng trưởng của The Stevie Awards.

Hạng
6

Trong top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2019.

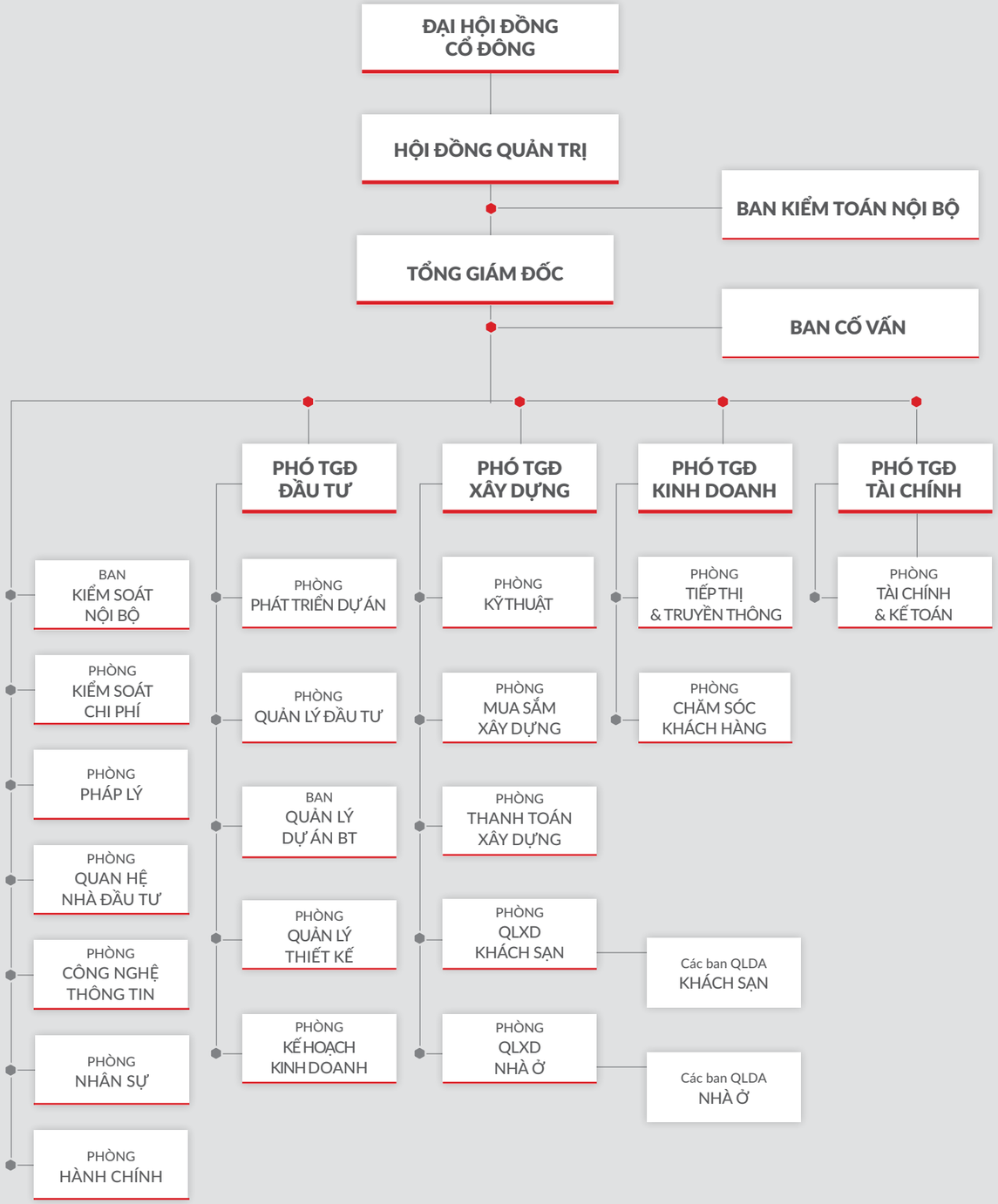
Giải thưởng
Tiến bộ vượt trội

Hạng mục Quản trị Công ty tốt nhất năm 2019 do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư cùng bình chọn.

Top
10

Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2021 do VNR bình chọn.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 03 thành viên không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2018. Vào 04/2020, HĐQT bầu bổ sung 01 thành viên.

Để hoàn thiện hệ thống tổ chức, tuân thủ pháp luật, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành, từ quý II/2019, HĐQT thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT. Đồng thời, từ 04/2020, PDR tách bạch hai vai trò của Chủ tịch HĐQT và TGĐ. Ngoài ra, HĐQT cũng phân công các thành viên phụ trách các lĩnh vực chủ chốt của Công ty. Khi cần quyết định các vấn đề quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để thành viên phụ trách lĩnh vực báo cáo. Các thành viên khác của HĐQT sẽ trao đổi, thảo luận, đưa ý kiến đánh giá... HĐQT có quyết định cuối cùng dựa trên biểu quyết tán thành.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các Báo cáo tài chính, tính tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế QTCT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

TGĐ 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 TGĐ là 05 năm kể từ ngày được bổ nhiệm. Giúp việc cho TGĐ có các Phó TGĐ và Giám đốc chức năng.

Từ 04/2020, PDR đã thay đổi mô hình Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ như đã áp dụng trước đây. Nhằm đảm bảo tuân thủ quy định về QTCT, tăng cường tính chuyên nghiệp để đáp ứng nhu cầu phát triển mới, PDR chính thức bổ nhiệm TGĐ mới từ thời điểm kể trên. Để hỗ trợ cho TGĐ mới trong điều hành và kiểm soát, PDR còn có Ban cố vấn và Ban kiểm soát nội bộ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT
1970

CHỦ TỊCH HĐQT

Quản trị Kinh doanh

Ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ từ năm 2004 đến tháng 04/2020.

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

ÔNG NGUYỄN TẤN DANH
1990

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Cử nhân
Quản trị Kinh doanh

Ông làm việc tại PDR từ 2014 qua các vai trò Chuyên viên phân tích đầu tư, Phó TGĐ phụ trách Kinh doanh, Cố vấn.

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

ÔNG LÊ QUANG PHÚC
1966

THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh,
Kỹ sư xây dựng

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

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

BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG
1961

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Cử nhân Kinh tế -
Chuyên ngành Tài chính kế toán

Bà làm việc tại PDR từ 2006 qua các vai trò Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính, Phó TGĐ phụ trách Tài chính, Phó Chủ tịch HĐQT.

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

PDR

Được dẫn dắt bởi đội ngũ lãnh đạo phần lớn là những người có tầm ảnh hưởng tích cực trong cộng đồng kinh doanh và ngành bất động sản Việt Nam.

Họ gặp nhau ở hệ giá trị, triết lý kinh doanh và tầm nhìn về tương lai.

ÔNG ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ
1963

THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Thạc sĩ
Quản trị Kinh doanh

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

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

ÔNG KHƯƠNG VĂN MƯỜI
1949

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Kiến trúc sư

Ông tham gia vào PDR từ 2018 với vai trò Thành viên độc lập HĐQT.

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

ÔNG BÙI QUANG ANH VŨ
1975

THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông tham gia vào PDR từ 2014 với vai trò Giám đốc Đầu tư, Phó TGĐ phụ trách Đầu tư. Từ tháng 04/2020, ông giữ vai trò TGĐ.

Trước PDR, ông làm việc tại Công ty Hàng không Quốc gia Việt Nam, Công ty CP Hoàng Hạc, Công ty CP chứng khoán Thành Công, Công ty Phương Phát.

ÔNG LÊ MINH DŨNG
1975

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Kỹ sư Hàng hải –
Trường Đại học Hàng hải Việt Nam

Ông tham gia vào PDR từ tháng 03/2019 với vai trò Thành viên độc lập HĐQT.

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

ÔNG TRẦN TRỌNG GIA VINH
1974

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Thạc sĩ Kinh tế
Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Ông tham gia vào PDR từ 2018 với vai trò Thành viên độc lập HĐQT.

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

ÔNG PHẠM TRỌNG HÒA
1973

CỐ VẤN

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông làm việc tại PDR từ 2010 với vai trò Phó TGĐ phụ trách Xây dựng. Từ đầu năm 2020, ông đảm nhiệm vai trò Cố vấn lĩnh vực xây dựng.

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

ÔNG NGUYỄN THANH THẢO
1978

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Cử nhân Kinh tế

Ông làm việc tại PDR từ 2018 với vai trò Giám đốc Tài chính. Từ 2020, ông giữ vai trò Phó TGĐ Tài chính.

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

BÀ NGUYỄN THỊ THU NGUYỆT
1979

TRƯỞNG BAN

Thạc sĩ Tài chính công

Từ 2014 đến nay, bà là Kế toán trưởng tại Công ty CP TM Vận tải biển Trường Phát Lộc.

Trước PDR, bà từng làm việc tại Công ty CP Địa ốc 10, Công ty TNHH Xây dựng Doosong Vina.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

ÔNG TÔ MINH TÀI
1990

THÀNH VIÊN

Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

Ông là chuyên viên Kiểm soát Tài chính tại PDR từ tháng 05/2019 đến nay.

Trước PDR, ông từng làm việc tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, Tập đoàn Van Group, Tập đoàn CT Group, Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, Công ty CP Phát triển nhà Thủ Thiêm.

ÔNG VÕ HOÀNG TÚ
1988

THÀNH VIÊN

Cử nhân Tài chính - Kế toán

Ông là chuyên viên Kiểm soát Tài chính, kế toán tổng hợp tại PDR từ tháng 06/2019 đến nay.

Trước PDR, ông từng làm việc tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, Công ty TNHH TM DV Tân Hiệp Phát, Công ty CP sản xuất nhựa Duy Tân.

BÁO CÁO CỦA **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

2020 là năm thứ hai trên lộ trình thực hiện chiến lược Kỷ Nguyên Mới. Theo định hướng đã được xác định từ năm ngoái, tốc độ tăng trưởng của PDR sẽ được đẩy nhanh hơn nhưng phải đảm bảo tiêu chí tốc độ và bền vững. PDR đã hoàn toàn tuân thủ tiêu chí này, đạt được cả những đột phá về kết quả kinh doanh lẫn nhiệm vụ gia cố về nền tảng.

Từ 04/2020, PDR chính thức bổ nhiệm TGĐ mới, chấm dứt mô hình kiêm nhiệm Chủ tịch HĐQT - TGĐ đã được thực hiện trong nhiều năm. Sự tách bạch vai trò này gần như không gây ra đứt gãy đáng kể nào trong quá trình vận hành Công ty. Mô hình Ban cố vấn được HĐQT triển khai đã giúp đảm bảo khả năng kiểm soát và gia tăng sự hỗ trợ cho ban điều hành mới.

Việc mở rộng quy mô và đẩy cao tốc độ tăng trưởng cũng mang đến cho PDR những thách thức khác, đòi hỏi phải gia tăng về nền tảng quản trị và năng lực quản lý. Ban lãnh đạo nhìn thấy rõ điều này nên luôn có ý thức kiện toàn cơ chế QTCT, gia tăng khả năng kiểm soát nội bộ, hướng tới những phương thức trao quyền hiệu quả và hài hòa về con người.

Đây cũng là những tiền đề quan trọng để chuẩn bị cho sự phát triển trên tốc độ và quy mô mới của PDR trên chặng đường tiếp theo.

ĐÁNH GIÁ VỀ **HOẠT ĐỘNG** CỦA **CÔNG TY TRONG NĂM 2020**

KẾT QUẢ KINH DOANH 2020

Doanh thu thuần ↗15%

3.911,21 tỷ đồng

Tăng 511,03 tỷ đồng so với năm 2019

Lợi nhuận trước thuế ↗39,3%

1.540,22 tỷ đồng

Tăng 434,91 tỷ đồng so với năm 2019

Lợi nhuận sau thuế ↗39,6%

1.220,25 tỷ đồng

Tăng 346,11 tỷ đồng so với năm 2019

Trong năm 2020, nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường BĐS nói riêng đã chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, với chính sách quản trị rủi ro nghiêm ngặt, rõ ràng và chặt chẽ cùng với chiến lược kinh doanh linh hoạt, PDR đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 thông qua.

Vào 09/2020, HĐQT đã công bố quyết định tăng chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế của kế hoạch 05 năm (2019-2023) từ 11.850 tỷ đồng lên 14.270 tỷ đồng, tương đương với mức CAGR của giai đoạn này là 51% so với 38%.

Việc tăng chỉ tiêu lợi nhuận ngay trong bối cảnh ảm đạm và khó dự đoán của thị trường là minh chứng cho sự tự tin của PDR với kết quả kinh doanh mà Công ty đã đạt được cũng như những cơ sở chắc chắn cho sự tăng trưởng của những năm tiếp theo.

Với kết quả kinh doanh vượt trội, PDR đảm bảo hoàn thành tất cả cam kết về tài chính trong năm. Điển hình như việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản huy động vốn từ trái phiếu. Bên cạnh đó, PDR cũng đã tiến hành chia cổ tức năm 2019 qua 2 đợt (bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% vào 01/2020 và bằng cổ phiếu với tỷ lệ 13% vào 05/2020). Đồng thời, tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 7% vào 11/2020. Dự kiến đợt 2 năm 2020 là 10% bằng cổ phiếu vào tháng 03/2021.

Sau thành tựu tăng trưởng liên tục và chiến lược tài chính đúng đắn trong các năm qua, đến nay, PDR còn đạt được nguồn tài chính tích lũy dồi dào, đủ khả năng chủ động lựa chọn và mua hàng loạt dự án mới với nhiều điều kiện tối ưu. Do đó, quỹ đất của PDR trong năm qua tiếp tục được mở rộng, sẵn sàng cho những dự án có sức hấp dẫn cao với thị trường.

Mặt khác, năng lực quản lý được nâng cao nên trong năm qua, PDR cũng kiểm soát tốt hơn chi phí vận hành và giảm nguy cơ thất thoát.

Các kết quả trên tạo nên sức hút lớn của PDR trước giới đầu tư. PDR được đánh giá là một trong những cổ phiếu hấp dẫn nhất trong năm qua trên HOSE. Với diễn biến đó, đến đầu 02/2021, PDR đã vào danh sách VN30 và giá trị vốn hóa thị trường của PDR đã chính thức vượt qua mốc 1 tỷ đô-la Mỹ. Hiện nay, PDR tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của giới đầu tư trong nước lẫn quốc tế, có được cơ hội hợp tác đa dạng với những đối tác uy tín trong sự chủ động và những điều kiện tối ưu.

CÁC YẾU TỐ TẠO NÊN NHỮNG KẾT QUẢ ĐỘT PHÁ CỦA CÔNG TY

Định hướng nhất quán và chiến lược linh hoạt

- Kiên định với định hướng phát triển tốc độ và bền vững, tức là tăng trưởng cao và liên tục qua nhiều năm trên các nền tảng, năng lực cốt lõi và bền vững.
- Tập trung phát triển kinh doanh trong lĩnh vực cốt lõi là BĐS dân dụng, ưu tiên các thị trường có cơ hội phát triển, chỉ đầu tư vào các dự án có đầy đủ điều kiện triển khai, tạo dòng tiền nhanh và hiệu quả cao.
- Chính thức mở thêm lĩnh vực BĐS công nghiệp dựa trên năng lực lõi là năng lực phát triển dự án. Việc mở sang lĩnh vực BĐS công nghiệp là phương thức gia tăng tính bền vững cho Công ty về lâu dài khi mảng kinh doanh này dự kiến mang lại dòng tiền đều và ổn định trong những năm tiếp theo.

Năng lực QTCT và quản lý doanh nghiệp được hoàn chỉnh ở tầm cao mới

- Định hướng tốc độ và bền vững đã trở thành kim chỉ nam cho mọi lựa chọn của Công ty và đã thấm nhuần trong các cấp lãnh đạo và điều hành. Điều này dẫn đến quyết tâm và nhiều hành động cụ thể để nâng cao năng lực QTCT và quản lý doanh nghiệp. Tiêu biểu là việc bổ nhiệm TGĐ mới vào tháng 04/2020, tách bạch việc quản lý của Chủ tịch HĐQT và việc điều hành của TGĐ. Mô hình Ban cố vấn được triển khai đã giúp đảm bảo năng lực kiểm soát nội bộ, QLRR và gia tăng sự hỗ trợ cho HĐQT, Ban điều hành. Công ty cũng đã mở rộng phạm vi phân quyền/trao quyền cho TGĐ và Ban điều hành cũng như đẩy mạnh tuyển dụng nhân sự cấp cao, đội ngũ quản lý và đào tạo nâng cao năng lực cho đội ngũ.
- Thúc đẩy tiến trình số hóa là một điểm đáng kể trong nỗ lực gia tăng nội lực doanh nghiệp. Công ty đã rất quyết tâm trong việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật số, triển khai dự án ERP và các ứng dụng công nghệ khác. Sự đầu tư này không chỉ giúp gia tăng hiệu quả hoạt động mà còn góp phần nâng cao khả năng kiểm soát nội bộ, QLRR.
- Kiểm soát nội bộ và QLRR tiếp tục được quan tâm và tăng cường triển khai nhiều biện pháp quản lý, ứng phó. Công ty đã chú trọng nhiều hơn đến các rủi ro về con người và sự hòa hợp nội bộ khi quy mô nhân sự gia tăng nhanh chóng.

Uy tín được củng cố và toả rộng

- Thời gian qua, Công ty lựa chọn phương thức bán hàng thông qua đối tác chiến lược thay vì trực tiếp bán sản phẩm ra thị trường. Do vậy, Công ty không tập trung quá nhiều cho việc quảng bá thương hiệu đến khách hàng. Tuy nhiên, với tầm ảnh hưởng của các dự án do PDR phát triển, thương hiệu Phát Đạt đã đạt được vị thế mới trên thị trường Bình Định, Quảng Ngãi và gần đây là Bình Dương.
- Thông qua tăng trưởng kinh doanh và các dự án, uy tín của Công ty đặc biệt gia tăng trong ngành BĐS, cộng đồng kinh doanh, các tổ chức tài chính/tín dụng, các cơ quan chức năng và nhất là các NĐT. PDR trở thành đối tượng hợp tác hấp dẫn từ minh chứng thực tế về năng lực và hiệu quả kinh doanh.

Môi trường làm việc sinh động và năng lực đội ngũ được nâng cao

- Việc chuyển đổi văn phòng đã góp phần mang đến tác phong, sinh khí mới và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc trang bị hạ tầng hiện đại.
- Công ty đã có sự thay đổi đáng kể về chính sách tuyển dụng, đào tạo, lương thưởng và đãi ngộ phục vụ yêu cầu tăng trưởng cao hiện tại và chuẩn bị nội lực cho tương lai. Nhiều hoạt động truyền thông nội bộ, đào tạo mang tính đột phá đã được triển khai, tạo nên nguồn động lực mới cho người lao động.
- Công ty đã cải thiện đáng kể cả về số lượng và chất lượng của đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung góp phần gia tăng năng lực thực thi và sự vững chắc về đội ngũ.

Trách nhiệm với cộng đồng được tiếp tục phát huy

- Ngoài việc duy trì sự đồng hành với những hoạt động và tổ chức mà Công ty là nhà bảo trợ lâu năm, Công ty cũng đã mở rộng việc hỗ trợ phát triển cộng đồng, bao gồm cả hoạt động giúp đỡ khẩn cấp sau thiên tai lẫn những hoạt động góp phần mang đến sinh khí cho cộng đồng trong các dịp lễ, Tết.
- Trong quá trình phát triển dự án, Công ty cũng tiếp tục thực hiện định hướng phát triển xanh và tăng giá trị đóng góp cho xã hội từ những tiêu chuẩn của

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

sản phẩm.

Ban TGĐ với TGĐ mới vừa chính thức đương nhiệm từ 04/2020 nhưng đã nhanh chóng đảm trách vai trò và nhiệm vụ một cách hợp lý. Về tổng thể, Ban TGĐ tiếp quản tốt các tiền đề của doanh nghiệp, nắm rõ chiến lược của HĐQT và nỗ lực lớn để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Từ đó, mang đến niềm hy vọng mới về tính chuyên nghiệp và hiệu quả khi PDR chuyển mình sang tầm vóc mới.

HĐQT đánh giá cao nhất Ban TGĐ ở một số ưu điểm nổi bật sau:

- Mang lại một số thay đổi quan trọng cho bộ máy điều hành và đang góp phần xây dựng các phương thức quản lý mới.
- Dẫn dắt, quản lý tốt đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao.
- Có báo cáo, đề xuất hoặc kiến nghị kịp thời cho HĐQT, giúp hoạt động kinh doanh luôn đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
- Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại, mà còn chuẩn bị cho tương lai.
- Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, kế thừa những ưu điểm và nền tảng đã có để tạo nên sự kết nối về bản sắc của PDR.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với

ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT, BAN TGĐ VÀ BAN KTNB

cộng đồng.

- Ban TGĐ có tinh thần cầu thị, tuân thủ chặt chẽ định hướng của HĐQT và chiến lược đã xác lập của Công ty.
- Ban KTNB thường xuyên nỗ lực phát huy nhiệm vụ, có báo cáo kịp thời để các rủi ro được nhận diện đúng lúc và đúng mức, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát.
- Các bên luôn cung cấp, chia sẻ thông tin cho nhau, có sự phối hợp chặt chẽ và luôn

nhất quán hướng về mục tiêu góp phần tạo nên kết quả chung, đưa Công ty phát triển nhanh, hiệu quả cao và bền vững.

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

NĂM 2021

Công ty đã có chiến lược rõ ràng cho lộ trình phát triển đến 2025. Trong đó, 2021 sẽ là năm thứ 3 của Kỷ Nguyên Mới.

Công ty đã tạo được đà tăng trưởng mạnh mẽ, hình thành được những nền tảng vững chắc để đảm bảo cho triển vọng tăng trưởng cao hơn. Tuy nhiên, sẽ còn rất nhiều yếu tố về nội lực cần kiện toàn. Đồng thời, môi trường kinh doanh vẫn còn khá bấp bênh với diễn biến tiếp theo của Covid-19 và những tác động dây chuyền từ đại dịch.

Do đó, để tiếp tục phát triển theo định hướng tốc độ và bền vững, PDR cần sự nỗ lực lớn hơn về mọi mặt, tuyệt đối tránh sự chủ quan, tự mãn trước thay đổi nhanh chóng của nền kinh tế - xã hội. HĐQT đưa ra một số định hướng cho năm 2021 bao gồm:

TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC ĐA DẠNG HÓA HIỆU QUẢ

Hiện nay, PDR không chỉ đa dạng về thị trường và phân khúc sản phẩm, mà đã đa dạng hóa về lĩnh vực. Ngoài BĐS dân dụng và BĐS công nghiệp, PDR dự kiến sẽ có thêm một ngành nghề mới trong năm 2021.

Việc mở rộng thị trường và đa dạng hóa ngành nghề cần bám sát năng lực lõi của PDR. Đồng thời, phải nhất quán với các tiêu chí trọng yếu của Công ty trong phát triển kinh doanh như đảm bảo tính pháp lý, tính hiệu quả, tạo doanh thu và dòng tiền nhanh, giảm thiểu nguy cơ bị phân tán nguồn lực và thiếu kiểm soát.

GIA TĂNG GIÁ TRỊ TRONG SẢN PHẨM

Lĩnh vực cốt lõi của PDR là BĐS dân dụng. Công ty đã được công nhận về chất lượng, giá trị thẩm mỹ và giá trị sử dụng trong các dự án đã hoàn tất. Các tiêu chí này cần tiếp tục được giữ vững và phát huy.

Đồng thời, nhu cầu về không gian sống của cư dân đã cao hơn. Do đó, cần tư duy mới trong thiết kế và phát triển dự án để sản phẩm có thêm giá trị văn hóa - nhân văn, tính tiện lợi và hiện đại.

Đối với lĩnh vực BĐS công nghiệp và lĩnh vực kinh doanh mới sẽ được triển khai trong thời gian tới, giá trị cộng thêm trong sản phẩm cũng được đặt thành tiêu chí hàng đầu để nhất quán với sứ mệnh của PDR trong việc góp phần tạo nên giá trị mới cho thị trường và xã hội.

TIẾP TỤC GIA TĂNG SỨC KHOẺ TÀI CHÍNH

PDR đã có chính sách tài chính với những tiêu chí cụ thể và đã được triển khai hiệu quả trong thời gian qua. Do đó, trong 2021, cần tiếp tục phát huy chiến lược tài chính này. Điển hình như: Có chính sách bán hàng phù hợp, tạo ra dòng tiền nhanh, đều và nguồn thu ổn định, quản lý tốt việc thu hồi công nợ, hàng tồn kho. Đồng thời, đa dạng hóa kênh huy động vốn và cơ hội hợp tác với các đối tác uy tín.

Mặt khác, một nhiệm vụ cao hơn cho 2021 là tăng khả năng tích lũy tài chính để đảm bảo sự ổn định, vững vàng ở cấp độ cao hơn và sẵn sàng nguồn lực cho nhu cầu phát triển nhanh, mạnh và lớn hơn trong thời gian tới.

MỞ RỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Quỹ đất cần tiếp tục mở rộng cho nhu cầu của cả lĩnh vực BĐS dân dụng lẫn BĐS công nghiệp và ngành nghề mới. Trong các lựa chọn mở rộng, cần bám sát tiêu chí về vị trí, mức độ sẵn sàng phát triển của địa phương, tính pháp lý và khả năng triển khai nhanh.

KIỆN TOÀN HỆ THỐNG QUẢN LÝ VÀ BỘ MÁY NHÂN SỰ

Nhu cầu nhân sự sẽ tăng rất cao trong thời gian tới. Việc hài hòa giữa người cũ và người mới sẽ là thách thức lớn cần giải pháp tối ưu chứ không chỉ chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ.

NÂNG CAO VỊ THẾ CỦA THƯƠNG HIỆU

Thương hiệu PDR cần được phát triển trên cấp độ mới để phù hợp với quy mô mới của doanh nghiệp. Đồng thời, cần tạo sự hài hòa trong mối tương quan giữa các thương hiệu của dự án, các lĩnh vực mới và thương hiệu của tập đoàn đang được xây dựng.

HOÀN THIỆN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

PDR định hướng xây dựng một doanh nghiệp chuyên nghiệp nhưng mang tính gia đình. Để làm được điều này, cần xác định rõ các tiêu chí, phẩm chất và cách để lan toả vào đội ngũ nhân viên một cách thực tế và hiệu quả.

TĂNG HIỆU QUẢ CỦA HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

Quá trình thực hiện trách nhiệm xã hội cần có chiều sâu hơn để giá trị đóng góp cho xã hội cao hơn. Mặt khác, PDR cần

sáng tạo những hoạt động riêng để tạo giá trị mới cho cộng đồng và dấu ấn riêng của doanh nghiệp.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP

HĐQT

Trong năm 2020, HĐQT có tất cả 09 thành viên, trong đó, có 3 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ QTCT chuẩn mực.

Trong năm 2020, PDR cũng thực hiện việc bổ nhiệm tách biệt giữa TGĐ và Chủ tịch HĐQT, đảm bảo tính tuân thủ quy định về QTCT.

VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGĐ. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ đã đề ra.
- Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cở sở khoa học và phản biện trong HĐQT và với Ban TGĐ.

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

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGĐ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban TGĐ đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGĐ. Các quyết sách của Ban TGĐ được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban TGĐ và thực hiện nhiều buổi chia sẽ kinh nghiệm, tương tác và huấn luyện nghiệp vụ quản trị đối với Ban TGĐ và quản lý cấp trung.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của NĐT.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2020 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về QTCT.
- Tất cả thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm sâu sắc, tính chuyên nghiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đối thoại với CEO

SẴN SÀNG TINH THẦN CHO MỌI THỬ THÁCH

Ông Bùi Quang Anh Vũ, nguyên Phó TGĐ Đầu tư, chính thức được bổ nhiệm vào vai trò TGĐ của PDR từ 04/2020. Đây là TGĐ đầu tiên của PDR sau nhiều năm vai trò này được Chủ tịch HĐQT Nguyễn Văn Đạt kiêm nhiệm.

Việc bổ nhiệm ông Bùi Quang Anh Vũ, tách bạch vai trò chủ tịch HĐQT và TGĐ không chỉ để đảm bảo tuân thủ quy định về QTCT, mà còn là ý chí của HĐQT nhằm thúc đẩy tính chuyên nghiệp và đưa việc thực hiện các mục tiêu chiến lược của PDR lên tầm cao mới.

Ông Bùi Quang Anh Vũ được đánh giá cao về năng lực, đã có quá trình gắn bó và thấu hiểu triết lý kinh doanh của PDR, rất phù hợp văn hóa doanh nghiệp và giàu tiềm năng để đáp ứng cho vai trò dẫn dắt việc điều hành của PDR ở quy mô sắp tới.

Sau gần một năm trên cương vị mới, ông Bùi Quang Anh Vũ đã chứng minh được tính đúng đắn của những đánh giá trên khi cùng PDR đạt được những kết quả vượt trội ngay trong bối cảnh thị trường rung chuyển bởi ảnh hưởng của Covid-19. Tân TGĐ đã có một vài chia sẻ chính thức đầu tiên về những gì đã, đang và sẽ làm với PDR.

? Từ cương vị TGĐ, ông có thể đánh giá khái quát về năm 2020 của PDR như thế nào?

Trong năm qua, nền kinh tế - xã hội toàn cầu đã diễn biến ra sao, môi trường kinh doanh bị thách thức dữ dội đến mức độ nào..., tất cả chúng ta đều đã chứng kiến. Nhưng vượt qua bức tranh khốc liệt đó, PDR đã viết tiếp những kết quả rất đáng tự hào vào lịch sử phát triển của mình và mở rộng triển vọng thành công ngoài mong đợi cho định hướng Kỷ Nguyên Mới.

Chúng tôi đã hoàn thành được tất cả chỉ tiêu, làm được tất cả những gì đã hứa với cổ đông, đối tác, khách hàng và nội bộ vào năm trước. Tiêu biểu như lời hứa về kế hoạch doanh thu - lợi nhuận, trả trái phiếu đúng hạn hoặc trước hạn, mở rộng quỹ đất, đa dạng hóa lĩnh vực để tạo nguồn thu bền vững, tiếp tục khuếch trương thương hiệu... Thậm chí, với một số hạng mục, chúng tôi còn làm được cao hơn mức hoạch định và điều chỉnh tăng các chỉ tiêu kinh doanh.

Quan trọng hơn, PDR còn tiếp tục đổi mới bộ máy quản lý, kiện toàn văn hóa doanh nghiệp và củng cố những nền tảng quan trọng để chuẩn bị cho tương lai. Tại PDR, yêu cầu xuyên suốt là tăng trưởng rất tốc độ nhưng phải ngày càng bền vững.

? Trước chiến lược phát triển rất lớn với các chỉ tiêu rất cao của PDR, ông đã có những thuận lợi và áp lực nào trong quá trình điều hành?

Khó khăn lớn nhất hẳn nhiên là áp lực từ thị trường. Nhưng chúng tôi có thuận lợi là PDR đã có chiến lược rất rõ ràng và nội lực mạnh mẽ. Tôi bám sát mục tiêu và yêu cầu của HĐQT rồi từ đó, đưa ra kế hoạch để đạt được.

Để đáp ứng với chiến lược lớn với các chỉ tiêu rất cao của PDR, tôi xác định phải triển khai đồng bộ và nhất quán tất cả lĩnh vực. Từ phát triển dự án - sản phẩm, đảm bảo cơ sở pháp lý cho mọi dự án, xây dựng dòng tiền ổn định và nguồn tài chính dồi dào, tăng cường tầm ảnh hưởng của thương hiệu đến việc xây dựng đội ngũ, kiện toàn hệ thống quản lý và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp...

Tất cả nhiệm vụ đều đảm bảo theo sát định hướng và yêu cầu của định hướng cho Kỷ Nguyên Mới. Trong quá trình thực hiện, chúng tôi còn cập nhật, bổ sung và củng cố thêm.

? Được biết, ngoài đáp ứng các chỉ tiêu tăng trưởng cho hiện tại, ông còn rất chú trọng đến việc chuẩn bị những nền tảng cho tương lai xa hơn. Ông có thể chia sẻ những lĩnh vực mà ông đang chú trọng nhất để tạo sức mạnh và sinh khí mới cho Công ty?

Như đã chia sẻ, chúng tôi có 2 nhiệm vụ cần phải đảm bảo đồng thời. Thứ nhất là tăng tốc để bứt phá, thứ hai là gia cố nội lực để ngày càng bền vững hơn.

Để đạt được yêu cầu này, sẽ không thể trì hoãn việc xây dựng hệ thống quản lý - vận hành, phát triển con người và xây dựng được một nền văn hóa có bản sắc riêng của doanh nghiệp.

Về xây dựng hệ thống, theo tôi, phải xuất phát từ "phần mềm" là một tư duy quản lý mạch lạc. Phải hình dung rõ doanh nghiệp được quản lý ra sao rồi mới ứng dụng, trang bị "phần cứng" - tức công cụ kỹ thuật và công nghệ - phù hợp.

Trong năm qua, PDR thúc đẩy mạnh mẽ tiến trình số hóa đã được bắt đầu từ 2019. Quý IV/2020, chúng tôi đã cho triển khai hệ thống ERP sau quá trình chuẩn bị rất công phu. Tất cả ứng dụng kỹ thuật và công nghệ đều được xây dựng dựa trên đặc điểm và nhu cầu thực tế của PDR nên chúng tôi rất tin tưởng vào tính hiệu quả.

Đối với nhiệm vụ phát triển con người, năm qua, PDR càng đặc biệt chú trọng. Ngay trong tình hình thị trường ảm đạm, PDR lại có số lượng tuyển dụng mới kỷ lục. Ngoài ra, chúng tôi còn tiến hành mạnh cả hướng là bồi dưỡng, phát triển, gia tăng vai trò của nhân sự hiện tại. Chính sách lương thưởng, đãi ngộ của chúng tôi đạt đến mức cao nhất từ trước đến nay.

Muốn bền vững, doanh nghiệp phải có đội ngũ sẵn sàng tạo nên sự phát triển chứ không phải chỉ chạy theo yêu cầu phát triển. Chúng tôi đang nỗ lực tạo nên đội ngũ đó. Và để xây dựng được đội ngũ như thế, phải có văn hóa doanh nghiệp chặt chẽ, nghiêm khắc nhưng sinh động và giàu tinh thần nhân văn. Tại PDR, tính liêm chính, minh bạch luôn luôn là giá trị quan trọng nhất.

PDR sẽ là môi trường dành cho những người có năng lực và khát vọng. Công ty nâng đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện tối đa cho bạn thành công. Ngược lại, nhân sự cũng phải hết mình vì Công ty. Làm việc với PDR, không có lý do để bao biện về việc không nỗ lực hoặc không tuân thủ sự trung thực.

Xây dựng nền tảng, nội lực và văn hóa doanh nghiệp là một hành trình dài. Năm qua, chúng tôi đã đi được những bước đi đầu tiên và đạt được những kết quả đáng khích lệ.

? Năm 2021, mục tiêu và kỳ vọng của PDR càng lớn hơn khi mở rộng cả quy mô và lĩnh vực ngành nghề. Ông có những định hướng chính nào để Công ty tiếp tục đảm bảo tăng trưởng tốc độ và bền vững?

Kế hoạch cho 2021 của chúng tôi đã rất rõ ràng và nhất quán với chiến lược 2019 - 2023.

Theo đó, chúng tôi sẽ tiếp tục các mục tiêu cụ thể về tăng cường mở rộng quỹ đất trên những thị trường có triển vọng lớn và cho hiệu quả cao, phát triển những sản phẩm BĐS nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường, tạo ra dòng tiền nhanh và tiếp tục nâng cao sức khoẻ tài chính, thực hiện chiến lược truyền thông hiệu quả cao để tăng độ phủ và tầm ảnh hưởng của thương hiệu... Đây là những hoạt động giúp chúng tôi tăng tốc và đột phá.

Phía bên trong, chúng tôi tiếp tục các biện pháp để gia cố tính bền vững. Trong nhiệm vụ phát triển hệ thống quản lý, việc trọng điểm nhất là đẩy mạnh hơn nữa tiến trình số hóa và các công cụ cụ thể như ERP.

Và nhiệm vụ quan trọng hơn hết là mở rộng, nâng cấp đội ngũ. Chúng tôi có các chính sách để hài hòa việc thu hút nhân tài lẫn phát triển nhân sự đã gắn bó lâu dài. Để có môi trường lý tưởng cho nhân sự, văn hóa doanh nghiệp là lĩnh vực cần dành nhiều tư duy và nỗ lực hơn.

Một trong những nội dung tôi suy nghĩ khá nhiều trong thời gian gần đây là áp dụng triết lý "Chia sẻ sự thành công" tại PDR. Trong đó, Công ty thịnh vượng sẽ mang lại sự thịnh vượng cho mỗi cá nhân có đóng góp thoả đáng.

Thị trường luôn diễn biến và kinh doanh là lĩnh vực không dễ dàng. Nhưng với những gì đã xây dựng được và ý chí nỗ lực quyết liệt, chúng tôi sẵn sàng đón nhận mọi thách thức và luôn hướng về phía trước.

? Với quy mô và yêu cầu phát triển của PDR, TGĐ chắc chắn phải đối diện với rất nhiều áp lực. Vậy động lực của riêng cá nhân ông là gì để luôn vững vàng và nhiệt huyết như đã và đang có?

Tôi tìm thấy sự tương thích và hứng thú với lý tưởng và mục tiêu phát triển công ty. PDR là môi trường mà tôi hoàn toàn tự tin rằng hệ giá trị và quan điểm kinh doanh của mình không bị mâu thuẫn. Điều này mang đến cho tôi sự an tâm để toàn tâm phát triển công việc.

Cương vị mới cho tôi thử thách mới để trưởng thành hơn và cũng là cơ hội để tôi được làm những điều lâu nay muốn làm nhưng chưa đủ điều kiện để thực hiện hết.

Cảm ơn ông!

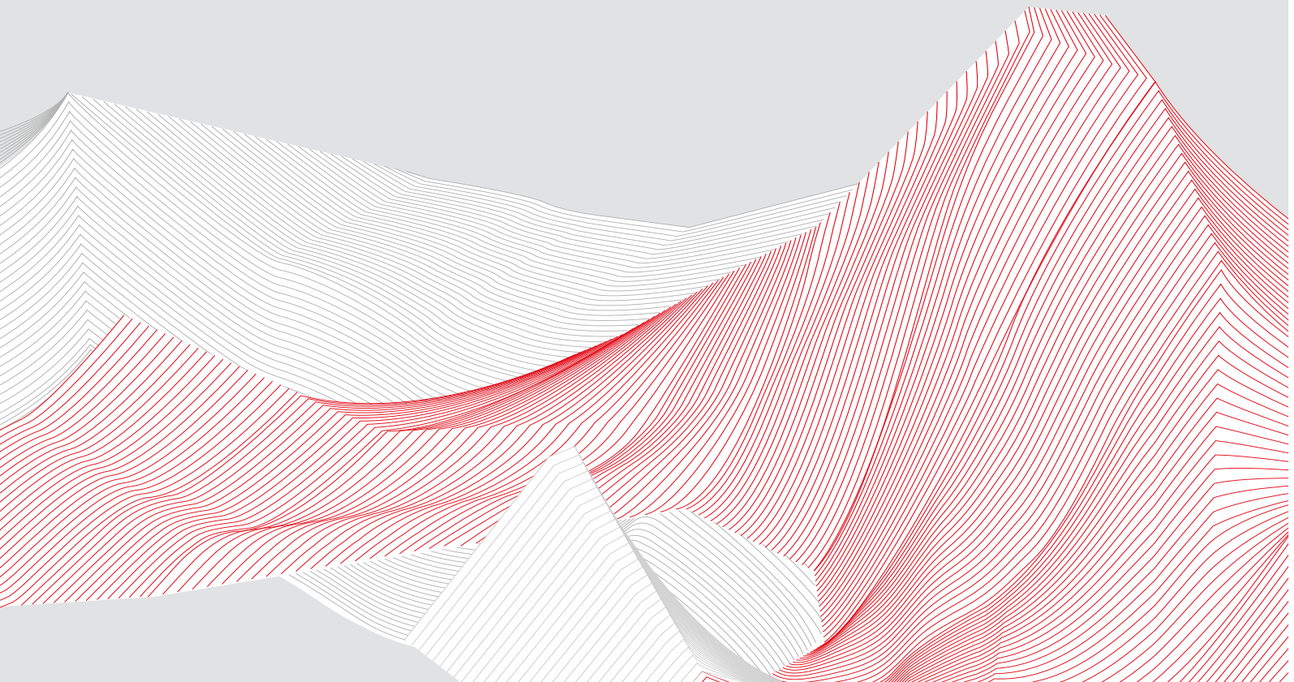
BÁO CÁO CỦA **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Bám sát chiến lược, mục tiêu và định hướng của HĐQT, có kế hoạch và phương pháp triển khai hợp lý nên quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh rất nhất quán với hoạch định của PDR.

Hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ về kinh doanh đạt được tất cả chỉ tiêu để đảm bảo tốc độ tăng trưởng ngay cả trong bối cảnh kinh tế - xã hội biến động khó lường.

Tạo được những bước tiến mới trong việc nâng cấp nội lực. Điển hình là quản lý tốt sự gia tăng nhanh chóng của bộ máy nhân sự, thúc đẩy tính chuyên nghiệp của đội ngũ, triển khai được một số hạng mục mới trong hệ thống quản lý, sâu sát với tiến trình số hóa để chính thức đưa vào ứng dụng các công cụ quản lý mới như ERP...

Thể hiện rõ quyết tâm kiện toàn và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp, có những thay đổi quan trọng trong chính sách với người lao động để khích lệ năng lực của đội ngũ, tăng tính gắn kết với Công ty và cải thiện môi trường làm việc theo hướng chuyên nghiệp và nhân văn hơn.



NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT TRONG NĂM **2020**

Giá trị vốn hóa thị trường

1.000.000.000 USD

PDR chính thức gia nhập nhóm doanh nghiệp có giá trị vốn hóa thị trường trên 1 tỷ đô-la vào 03/02/2021 từ đà tăng trưởng của năm 2020.

Tổng quỹ đất

459,63 (ha)

Đều có trị ví đắc địa tại các thị trường giàu tiềm năng

Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế

39,6%

So với 2019

Cổ tức

17%

Tổng chi trả 2 đợt cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2020

Lợi nhuận tích lũy

14.270 (Tỷ VNĐ)

Chỉ tiêu mới cho mức lợi nhuận tích lũy của giai đoạn 2019 - 2023, tương đương với mức CAGR 51%

Tỷ lệ tăng lương trung bình

13,3%

Kết quả xét nâng lương định kỳ cho người lao động được thực hiện vào 04/2020 - ngay khi thị trường bắt đầu bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi Covid-19

Vốn chủ sở hữu

5.194 (Tỷ VNĐ)

Tăng trưởng 18,9% so với năm 2019.

KẾT QUẢ KINH DOANH

PDR thuộc nhóm doanh nghiệp hoàn toàn vững mạnh và không bị Covid-19 làm thay đổi hướng đi. Tốc độ tăng trưởng cao trong năm 2020 đã đưa PDR đến quy mô lớn nhất từ trước đến nay.

Doanh thu thuần ↗15%

3.911 tỷ đồng

Tăng so với năm 2019

Lợi nhuận trước thuế ↗39,3%

1.540 tỷ đồng

Tăng so với năm 2019

Từ cuối tháng 01/2020, đại dịch Covid-19 đã hiện hữu rõ nét và gây nên những biến động chưa từng có với đời sống xã hội lẫn môi trường kinh doanh trên toàn cầu. Việt Nam là một trong những quốc gia bị ảnh hưởng đầu tiên bởi đại dịch. Theo đánh giá chung, Covid-19 tác động đến giới doanh nghiệp sâu sắc hơn cả bất kỳ cuộc khủng hoảng kinh tế nào trong lịch sử thế giới hiện đại.

Hệ quả từ Covid-19 là rất nhiều doanh nghiệp bị rơi vào hoàn cảnh khốn đốn. Tình trạng đình trệ diễn ra khắp nơi. Đóng cửa, hoãn hoặc huỷ các kế hoạch, sa thải người lao động, giảm lương nhân viên... là những giải pháp mà nhiều doanh nghiệp bắt buộc phải lựa chọn.

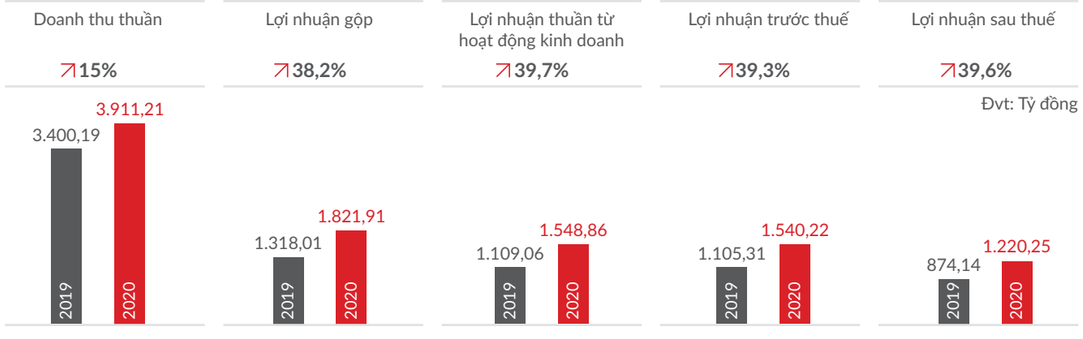
Thị trường BĐS theo đó cũng rơi vào giai đoạn ảm đạm. Doanh nghiệp và khách hàng đều trở nên vô cùng thận trọng trong các quyết định, mãi lực chậm lại, nhiều dự án phải thay đổi kế hoạch hoặc tìm những giải pháp triệt để hơn để sinh tồn. Theo thông tin sơ bộ, có khoảng 1.000 doanh nghiệp BĐS đã phải giải thể trong năm 2020.

Giữa bối cảnh đó, PDR thuộc nhóm doanh nghiệp hoàn toàn vững mạnh và không bị Covid-19 làm thay đổi hướng đi. Công ty vẫn giữ vững các tiêu chí và hoạt động kinh doanh, triển khai đúng hạn các kế hoạch đã có. Các dự án vẫn được PDR thúc đẩy thực hiện nhanh theo tiến độ đã cam kết. Mọi nghĩa vụ về tài chính vẫn được PDR thực hiện đúng hạn.

Hơn nữa, nhờ nguồn tài chính tích lũy, PDR đã mua thêm nhiều dự án mới bằng nguồn tiền chủ động. Đồng thời, từ giữa năm, Công ty đã tiến hành việc mở rộng lĩnh vực kinh doanh với mảng BĐS công nghiệp và đã chính thức triển khai dự án đầu tiên vào quý III.

Tốc độ tăng trưởng cao trong năm 2020 đã đưa PDR đến quy mô lớn nhất từ trước đến nay. Để đáp ứng khối lượng công việc tăng lên nhanh chóng, lượng nhân sự tăng gần gấp đôi năm 2019. Các hoạt động cải tiến hệ thống quản lý, đầu tư cho hạ tầng công nghệ, đào tạo đội ngũ... được tiến hành sôi nổi nhất.

Với diễn biến và nỗ lực như đã có, PDR đã đạt đến các đỉnh cao mới trong kinh doanh, đảm bảo tốc độ tăng trưởng thuộc nhóm hàng đầu của ngành, tạo được sức mạnh và vị thế mới trên thị trường, chính thức gia nhập vào nhóm doanh nghiệp có giá trị vốn hóa trên 1 tỷ đô-la Mỹ vào đầu năm 2021.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- **Nguồn tiền tích lũy dồi dào**
- **Hoàn toàn chủ động về nguồn tài chính cho các nhu cầu đầu tư**
- **Chủ động cao trong lựa chọn nguồn vốn huy động**
- **Mua thêm các dự án quy mô bằng nguồn tiền tích lũy**
- **100% trái phiếu được trả đúng hạn**

47 %

Tăng trưởng biên lợi nhuận gộp

Sau 3 năm tăng trưởng và tích lũy liên tục, PDR là một trong những công ty đạt được sức khoẻ tài chính tốt nhất trong ngành BĐS.

Có cơ cấu vốn hài hòa, dòng tiền và tính thanh khoản luôn ở mức cao.

Năng lực tài chính của PDR được thể hiện cụ thể qua việc thanh toán nợ đúng hạn và đủ khả năng mua những dự án mới có quy mô, tại những địa thế đẹp để triển khai những sản phẩm hợp xu hướng.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020	Tăng/giảm
Tổng tài sản	**9.002,35**	**9.948,86**	**11.057,43**	**13.961,38**	**15.617,49**	**12%**
Tài sản ngắn hạn	8.100,62	7.860,01	8.050,30	10.354,69	**10.929,13**	5,5%
Tài sản dài hạn	901,73	2.088,84	3.007,13	3.606,69	**4.688,36**	30%

Tài sản ngắn hạn

Chỉ số ROA ↗18%

8,25

So với năm 2019

Chỉ số ROE ↗15%

25,52

So với năm 2019

Tính đến cuối năm 2020, tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 10.929,13 tỷ đồng, tăng 5,5% so với cuối năm 2019. Trong đó, hàng tồn kho tăng nhiều nhất với mức tăng 1.336,23 tỷ đồng, tương ứng tăng 16,7%.

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

- Hoàn tất việc mua 99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty CP Bến Thành Long Hải với giá phí là 1.980 tỷ đồng để đầu tư và phát triển dự án Tropicana tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó, tổng giá trị dự án được ghi nhận vào hàng tồn kho là 1.911,16 tỷ đồng.
- Hoàn thành việc đầu tư, xây dựng hạ tầng các dự án Phân khu số 2, Phân khu số 4, Phân khu số 9 thuộc KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Qua đó, Công ty đã bàn giao và ghi nhận doanh thu một phần các dự án cho khách hàng nên giá trị hàng tồn kho của các dự án này tại thời điểm cuối năm 2020 giảm 1.317,56 tỷ đồng so với cuối năm 2019.

- Đầu tư và phát triển vào các dự án tiềm năng khác nên giá trị của các dự án này cuối năm tăng tương ứng: Giá trị dự án Astral City Bình Dương tăng 28,15 tỷ đồng, giá trị dự án khu dân cư tại Bắc Hà Thanh tăng 41,21 tỷ đồng, dự án đang phát triển tại trung tâm TP Hồ Chí Minh với giá trị tăng 88,18 tỷ đồng và nhiều dự án khác.
- Nỗ lực hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng toàn bộ dự án River City và phần diện tích còn lại của dự án The EverRich 3. Khi các Dự án này đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý, Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định, dẫn đến giá trị hàng tồn kho sẽ giảm đáng kể.
- Số dư tiền và tương đương tiền tại thời điểm cuối năm 2020 là 53,17 tỷ đồng, giảm 593,16 tỷ đồng, chủ yếu do vào thời điểm cuối năm 2019, PDR chuẩn bị tiền để mua CP của công ty con (CTCP Địa Ốc Sài Gòn – KL). Trong 01/2020, số tiền này đã được chuyển trả cho các cổ đông cũ của công ty con này.
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 189,24 tỷ đồng, chủ yếu do trong năm, Công ty đã thu được phần lớn công nợ phải thu từ khách hàng và thu hồi một phần khoản phải thu khác từ việc hợp tác đầu tư nên giá trị các khoản phải thu này cuối năm giảm 506,73 tỷ đồng. Trong đó, các khoản phải thu giảm 816,73 tỷ đồng và giá trị phải thu chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn là 310 tỷ đồng.
- Công ty cũng ứng trước để thực hiện việc phát triển các dự án và mua CP trong các công ty khác nên giá trị khoản ứng trước cho người bán cuối năm tăng là 315,42 tỷ đồng. Trong đó, ứng trước cho Công ty Central thực hiện dự án Astral City Bình Dương là 147,80 tỷ đồng, tạm ứng mua CP Công ty CP Đầu tư Serenity là 100 tỷ đồng, tạm ứng 121,37 tỷ đồng để phát triển dự án tại trung tâm TP.HCM vf cho dự án tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; tạm ứng các nhà cung cấp khác giảm 53,44 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn

Tại thời điểm cuối năm 2020, tài sản dài hạn của Công ty đạt 4.688,36 tỷ đồng, tăng 1.081,67 tỷ đồng, tương ứng tăng 30% so với cuối năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã đẩy mạnh hợp tác dưới hình thức đầu tư vào các công ty liên kết để phát triển các dự án tại Bình Định và Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết tăng 1.731,26 tỷ đồng, cụ thể:

- Góp 49% vốn điều lệ thành lập Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI nên giá trị đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết tăng 1.092,70 tỷ đồng.
- Hoàn tất việc mua 36,4% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty CP Đầu tư Serenity với giá phí là 635,18 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong năm, Công ty đã thu hồi được 268,26 tỷ đồng nợ dài hạn từ các khoản hợp tác đầu tư và chuyển 310 tỷ đồng sang nợ ngắn hạn nên tổng giá trị các khoản phải thu dài hạn cuối năm giảm 578,26 tỷ đồng, tương ứng giảm 36,9% so với cuối năm 2019.

Bên cạnh đó, tổng giá trị chi phí khấu hao tài sản cố định, BĐS đầu tư và giá trị phân bổ chi phí trả trước dài hạn trong năm làm giảm tài sản dài hạn với giá trị 91,65 tỷ đồng. Nguyên giá tài sản cố định tăng 40,29 tỷ đồng chủ yếu tăng từ việc hợp nhất Công ty Bến Thành Long Hải.

Các chỉ số về khả năng sinh lời đang có chiều hướng tăng và cao hơn hẳn các năm gần đây:

Đvt: %

Chỉ tiêu	2018	2019	2020
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)	6,12	6,99	**8,25**
Hệ số LNST/VCSH bình quân (ROE)	20,30	22,19	**25,52**
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	26,28	32,62	**39,60**
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	29,95	25,71	**31,20**

Các kết quả trên phản ánh Công ty đã sử dụng vốn và tài sản hiệu quả hơn qua từng năm. Các tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu thuần (thể hiện khả năng sinh lời của Công ty) ngày càng tăng và có tỷ lệ cao. Bên cạnh đó, Công ty không phát sinh nợ phải thu xấu và tài sản xấu.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Nợ phải trả

Tính đến cuối năm 2020, nợ phải trả của Công ty là 10.423,21 tỷ đồng, tăng 830,76 tỷ đồng, tương ứng tăng 8,7% so với cuối năm 2019, chủ yếu do các khoản nợ ngắn hạn, cụ thể:

Nợ ngắn hạn: Tổng thể tăng 1.313,51 tỷ đồng, tương ứng tăng 42,7% so với cuối năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do:

- Các khoản phải trả ngắn hạn khác tăng 857,11 tỷ đồng.
- Mượn của Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI 1.096,25 tỷ đồng.
- Nhận ký quỹ tăng 279,48 tỷ đồng.
- Giảm 528,21 tỷ đồng do đã trả hết số tiền phải trả cho việc chuyển nhượng CP Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL.
- Giá trị các khoản vay và nợ ngắn hạn cuối năm tăng 211,96 tỷ đồng chủ yếu do nợ dài hạn đến hạn trả nên được phân loại thành nợ ngắn hạn.

Nợ dài hạn: Tổng thể giảm 482,75 tỷ đồng, tương ứng giảm 7,4% so với cùng kì. Nguyên nhân chủ yếu do giảm giá trị các khoản vay và nợ dài hạn, cụ thể:

- Giảm 190 tỷ đồng do mua lại trái phiếu dài hạn của Ngân hàng Quân đội - chi nhánh Sài Gòn.
- Khoản vay dài hạn đến hạn trả 564,68 tỷ đồng được phân loại thành nợ ngắn hạn.
- Trả hết nợ vay của Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh Quảng Ngãi 15,43 tỷ đồng.
- Tăng 266 tỷ đồng từ việc vay Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 11 để tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3 TP.HCM.

Đvt: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	**6.598,55**	**7.121,97**	**7.545,80**	**9.592,43**	**10.423,21**	**9%**
- Nợ ngắn hạn	1.678,06	1.080,84	791,98	3.072,73	**4.386,26**	43%
- Nợ dài hạn	4.920,49	6.041,13	6.753,82	6.519,70	**6.036,95**	-7%
Vốn chủ sở hữu	**2.403,80**	**2.826,88**	**3.511,63**	**4.368,95**	**5.194,28**	**19%**

Tình hình tăng giảm trái phiếu trong năm:

Đvt: Tỷ đồng

	Mệnh giá trái phiếu				
Đối tác	**Đầu năm**	**Phát hành**	**Mua lại**	**Phí**	**Cuối năm**
Công ty CP chứng khoán Hải Phòng	299,70	300,00	-300,00	-0,48	299,22
Công ty CP chứng khoán Thành Công	207,81	210,00	-260,00	0,60	158,41
Công ty TNHH Đầu tư SCIC	98,96	-	-99,00	0,04	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	385,48	-	-400,00	14,52	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	542,19	-	-300,00	5,05	247,24
Tổng cộng	**1.534,14**	**510,00**	**-1.359,00**	**19,73**	**704,87**

Thực hiện đúng cam kết, trong năm 2020 Công ty đã mua lại trước hạn một phần trái phiếu của Ngân hàng TMCP Quân Đội và toàn bộ trái phiếu đến hạn bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó Công ty đã phát hành riêng lẻ 03 đợt trái phiếu mới với tổng giá trị 510 tỷ đồng, có thời hạn mua lại trong năm 2021. Kế hoạch trong năm 2021, Công ty sẽ mua lại đúng hạn và trước hạn toàn bộ giá trị trái phiếu đang lưu hành đến thời điểm cuối năm 2020.

Nợ dài hạn khác

Giảm 2,31 tỷ đồng so với cuối năm 2019. Toàn bộ 5.547,43 tỷ đồng nợ phải trả dài hạn là tiền nhận trước theo các hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án River City và The EverRich 3. Khoản này sẽ không còn khi Dự án River City và The EverRich 3 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Về tỷ giá hối đoái

Trong năm 2019, Công ty phát sinh khoản vay 22.500.000 USD phải trả bằng ngoại tệ nên sẽ bị ảnh hưởng bởi biến động của tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên, tính đến thời điểm cuối năm 2020, ảnh hưởng này là không đáng kể do tỷ giá chênh lệch ít.

Vốn chủ sở hữu:

Đvt: Tỷ đồng

Thông tin	**Vốn cổ phần**	**LNST chưa phân phối**	**Thặng dư vốn cổ phần**	**Quỹ đầu tư phát triển**	**Vốn chủ sở hữu**
Vào 31/12/2019	**3.276,58**	**871,3**	**11,68**	**137,51**	**4.297,08***
Lợi nhuận thuần trong năm	-	1.220,33	-	-	1.220,33
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-34,14	-	17,5	-16,65
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	685,12	-685,12	-	-	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-393,19	-	-	-393,19
Thù lao HĐQT	-	-5,26	-	-	-5,26
Vào 31/12/2020	**3.961,70**	**973,92**	**11,68**	**155,01**	**5.102,31***

** Chưa tính khoản lợi ích cổ đông không kiểm soát*

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON

CÔNG TY CP ĐK PHÚ QUỐC ("ĐK PHÚ QUỐC")

Vào 19/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 99% vốn điều lệ của ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện Dự án Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. 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 09/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 80% vốn của Coinin nhằm mục đích thực hiện Dự án Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Nội bộ Khu I - trong khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc tại phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM theo hình thức BT. Dự án này đang được triển khai xây dựng theo đúng kế hoạch.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN – KL ("SÀI GÒN – KL")

Vào 09/10/2019, PDR ký hợp đồng nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 99% vốn điều lệ của Sài Gòn – KL để thực hiện Dự án Khu tổ hợp nhà ở thương mại dịch vụ tại tỉnh Bình Dương (dự án Astral City). Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY ("NGÔ MÂY")

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

CÔNG TY CP BẾN THÀNH - LONG HẢI ("BẾN THÀNH - LONG HẢI")

Vào 07/09/2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% quyền sở hữu trong Bến Thành - Long Hải nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng Wyndham Tropicana Long Hải tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh BĐS.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN KCN PHÁT ĐẠT ("KCN PHÁT ĐẠT")

Trong năm 2020, Công ty đã góp vốn với giá trị là 462,4 tỷ đồng, tương đương 68% tỷ lệ sở hữu, để thành lập KCN Phát Đạt. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh BĐS. KCN Phát Đạt đang trong quá trình đàm phán để có quỹ đất hoạt động kinh doanh.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PĐP ("PĐP")

PĐP được thành lập vào 03/07/2018 để đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng, đến thời điểm này Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện dự án.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SERENITY

Vào 31/12/2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 36,41% quyền sở hữu trong Công ty CP Đầu tư Serenity nhằm thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BĐS.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS BIDICI

Trong năm 2020, Công ty đã góp vốn với giá trị là 1.092,7 tỷ đồng, tương đương 49% tỷ lệ sở hữu, để thành lập Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh BĐS.

CÁC **CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 5 NĂM**

	2016	2017	2018	2019	2020
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					Đvt: Tỷ đồng
Doanh thu thuần	1.496,67	1.326,63	2.147,71	3.400,19	**3.911,21**
Lợi nhuận gộp	403,32	519,05	681,15	1.318,01	**1.821,91**
Chi phí hoạt động	97,96	159,12	121,36	217,04	**248,11**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	304,28	362,42	564,34	1.109,06	**1.548,86**
Lợi nhuận trước thuế	304,43	550,87	758,08	1.105,31	**1.540,22**
Lợi nhuận sau thuế	242,52	439,88	643,32	874,14	**1.220,25**
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					Đvt: Tỷ đồng
Tổng tài sản	9.002	9.949	11.057	13.961	**15.617**
Vốn điều lệ	2.018	2.220	2.664	3.277	**3.962**
Vốn chủ sở hữu	2.404	2.827	3.512	4.369	**5.194**
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU					**Đvt: %**
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	2,93	4,64	6,12	6,99	**8,25**
Thu nhập trên vốn chủ sở hữu (ROE)	10,38	16,82	20,30	22,19	**25,52**
CHỈ TIÊU CHO MỘT ĐƠN VỊ CỔ PHIẾU					Đvt: cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	201.809.971	221.990.923	266.389.007	327.657.972	**396.169.897**
					Đvt: VNĐ
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.023	1.561	2.287	2.534	**2.926**
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu	11,911	12,734	13,182	13,334	**13,111**
Giá trị thị trường thời điểm cuối năm	13.100	35.700	25.500	26.200	**51.500**

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 2016-2020 đã kiểm toán

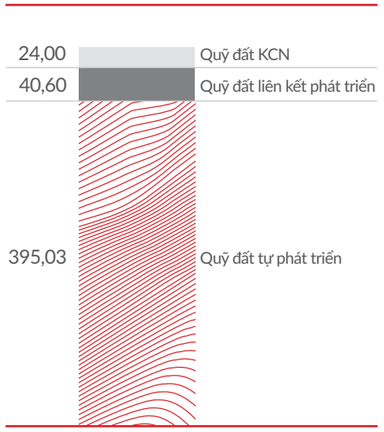
PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ DỰ ÁN

Bình Định, Quảng Ngãi và các địa phương ven biển miền Trung vẫn là thị trường chính mà PDR hướng đến đầu tư.

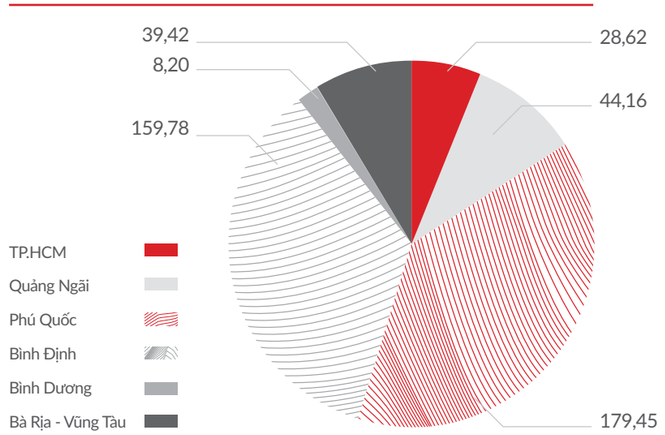
Bên cạnh đó, trong năm, PDR đã mở rộng thị trường mục tiêu đến Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương và đặt các địa phương xung quanh TP.HCM vào nhóm thị trường ưu tiên tiếp theo.

Năng lực phát triển quỹ đất của PDR trong 5 năm qua **(ha)**

Cơ cấu quỹ đất **(ha)**



Cơ cấu quỹ đất tại các địa phương **(ha)**



DANH MỤC DỰ ÁN TRÊN QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ

	Danh mục dự án (quỹ đất)	Vị trí	Diện tích (ha)
I	**QUỸ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN**		**395,03**
1	Dự án Quận 9	Quận 9, TP.HCM	23,94
2	Các dự án khác tại TP.HCM	TP.HCM	4,61
3	Dự án Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch	Quận 3, TP.HCM	0,07
	Tổng quỹ đất tại TP.HCM		**28,62**
4	Khu Dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	44,16
	Tổng quỹ đất tại Quảng Ngãi		**44,16**
5	Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và trung tâm xã Hàm Ninh		138,85
5.1	*Khu dân cư làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh*		*79,69*
5.2	*Dự án cụm công nghiệp xã Hàm Ninh*		*59,16*
	Tổng quỹ đất tại Phú Quốc		**138,85**
6	KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội	Bình Định	116,10
6.1	*Phân khu số 4*		*34,10*
6.2	*Phân khu số 2*		*36,10*
6.3	*Phân khu số 9*		*45,90*
7	Khu dân cư Bắc Hà Thanh	Bình Định	43,16
8	Dự án số 1 Ngô Mây		0,52
	Tổng quỹ đất tại Bình Định		**159,78**
9	Astral City Bình Dương	Bình Dương	3,74
9.1	*Trung tâm thương mại Bình Dương 1 (Astral City)*		*1,93*
9.2	*Trung tâm thương mại Bình Dương 2 (Astral City)*		*1,81*
10	Dự án Tower Bình Dương (Nguyễn Thị Minh Khai)	Bình Dương	4,46
	Tổng quỹ đất tại Bình Dương		**8,20**
11	Dự án 7,4 ha Phước Hải	Bà Rịa Vũng Tàu	5,56
12	Dự án Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa Vũng Tàu	9,86
	Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu		**15,42**
II	**QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN**		**40,60**
13	Khu Du lịch Sinh thái Đoàn Ánh Dương	Phú Quốc	40,60
III	**QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP**		**24,00**
14	Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép	Thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	24,00
	TỔNG CỘNG (I) + (II) + (III)		**459,63**

NHỮNG KẾT QUẢ QUAN TRỌNG TRONG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN CỦA PDR TRONG NĂM

- Đẩy mạnh việc triển khai các dự án đã có, trọng điểm là các phân khu tại dự án lớn KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội. Đây là dự án không chỉ đóng góp tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu mà còn thiết lập vị thế chắc chắn của PDR tại thị trường khu vực duyên hải miền Trung.
- Mua các dự án mới để tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm và xúc tiến mạnh hơn các dự án mới trên nhiều thị trường như Bình Định, Quảng Ngãi, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu…
- Đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa sản phẩm. Hiện công ty đã phát triển đầy đủ các loại hình sản phẩm như biệt thự, căn hộ cao cấp, đất nền... trên tiêu chí có mức độ phù hợp cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng.
- Đảm bảo hoàn tất thủ tục pháp lý nhanh và đầy đủ nhất để đáp ứng tối ưu tiến độ thi công, bán hàng, đưa sản phẩm ra thị trường kịp thời, mang về nguồn thu sớm và hiệu quả, bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết...
- Tiếp tục tập trung nguồn lực thực hiện thủ tục pháp lý của các dự án BT.
- Hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 cho đối tác.
- Bắt đầu triển khai dự án Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép trong chiến lược đa dạng hóa ngành nghề nhằm tạo nguồn tiền ổn định và lâu dài cho Công ty.
- Đầu tư 424,9 tỷ đồng để đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng mới của Công ty tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM nhằm tạo nơi làm việc chuyên nghiệp và khẳng định thương hiệu của Công ty.

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

Trong năm 2020, PDR tiếp tục đầu tư vào các dự án với tổng 10.228,73 tỷ đồng. Trong đó, PDR đã đầu tư mạnh vào dự án Astral City Bình Dương với tổng số tiền 624,45 tỷ đồng, tăng 4,72% so với đầu năm; dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội Bình Định với tổng mức đầu tư 1.473,61 tỷ đồng hay dự án Đầu tư 424,9 tỷ đồng để xây dựng trụ sở văn phòng mới của Công ty tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM nhằm tạo nơi làm việc chuyên nghiệp và khẳng định thương hiệu của Công ty. Và nhiều khoản đầu tư lớn khác chi tiết như dưới đây:

Đvt: Tỷ đồng

Dự án	Số đầu năm	Số cuối năm
The EverRich 2	3.597,77	3.603,77
Bến Thành Long Hải - BRVT (Tropicana)	-	1.911,16
KDL sinh thái Nhơn Hội - Bình Định	2.791,17	1.473,61
The EverRich 3	875,64	876,30
Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (dự án Astral City)	596,31	624,45
ĐK Phú Quốc	398,74	475,56
Tòa nhà văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	-	424,89
Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu I (khu Cổ Đại), Quận 9	319,51	376,81
Dự án số 1 Ngô Mây	126,99	133,45
Phát Đạt Bàu Cả - Quảng Ngãi	37,60	25,53
Phần mềm Quản trị doanh nghiệp	-	11,04
Các dự án khác	157,56	292,15
Tổng cộng	**8.901,28**	**10.228,73**

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

STT	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2020 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2020 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2021 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2020		Kế hoạch thực hiện năm 2021		
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
I. NHÓM DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI														
1	Dự án Quận 9	Q.9, TP.HCM	23,9 ha		0,52					Nhận được đất				
2	Văn phòng Phạm Ngọc Thạch	Q.3, TP.HCM	0,067 ha	521	424,96	2,64	79,9		• Thực hiện thủ tục pháp lý, thiết kế, xin giấy phép xây dựng	• Triển khai hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Pháp lý • Sở QHKT ra văn bản đồng ý 4 tầng hầm • UBND Q3 ra văn bản xóa tên khỏi biệt thự cũ			• Thẩm định TKCS: • Thẩm định TKKT và xin phép xây dựng:	• Hoàn thành phần kết cấu
3	Khu Dân cư Phát Đạt Bàu Cả	Quảng Ngãi	7,71 ha	422,20	422,20						• Đã hoàn thành			
4	Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	53,95 ha (trong đó 44,16 ha quy hoạch xây dựng mới)		1,89	1,45		162	• Đang tiến hành thủ tục để ban hành thông báo thu hồi đất	• Phê duyệt QHCT 1/500 (hoàn thành) • Thẩm định TKCS hạ tầng ở Sở XD đang thực hiện		• Tiến hành công tác khảo sát, kiểm kê, kiểm đếm để lập, thẩm định, phê duyệt phương án và chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng	• Phê duyệt báo cáo ĐTM • Thẩm định TKCS • Thẩm định TKKT	
5	Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội - Bình Định	Bình Định	116,1 ha		3.656,22									
5.1	Phân khu số 4	Bình Định	34,1 ha	536		10,98	73,80	52,7				• Xin điều chỉnh chấp thuận đầu tư		
5.1.1	Phân khu số 4 (khu cao tầng)				806,76				• Hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung • Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	• Hoàn thành ĐCQH 1/500, có QĐ phê duyệt của UBND tỉnh • Triển khai hồ sơ 03 tháp HH-2-1 & HH-2-2 & HH-2-3 • Hoàn thành thiết kế cơ sở, PCCC - giai đoạn cơ sở • Phối hợp xong các bộ môn trong giai đoạn kỹ thuật • Phát hành hồ sơ thi công phần ngầm cả 03 tháp	• Hoàn thành Cọc khoan nhồi Tháp HH2-1		• Thiết kế Khu chung cư cao tầng • Hoàn thành thực hiện các bước thiết kế: Thẩm định Thiết kế cơ sở và thiết kế TKKT các Tháp trong khu Cao tầng	
5.1.2	Phân khu số 4 (khu thấp tầng/đất nền)				81,67				• Hoàn thành cấp CN QSDĐ		• Hoàn thành GĐ 1 (Nhựa C19.5)			• Hoàn thành toàn bộ hạ tầng
5.2	Phân khu số 2	Bình Định	36,1 ha		1.605,01		166,10	0	• Hoàn thành cấp CN QSDĐ		• Hoàn thành GĐ 1 (Nhựa C19.5)			• Hoàn thành toàn bộ hạ tầng
5.3	Phân khu số 9	Bình Định	45,9 ha	8.551	1.162,78	0,240	141,30	0				• Xin phép chuyển nhượng dự án • Xin điều chỉnh chấp thuận đầu tư		
5.3.1	Phân khu số 9 (khu cao tầng)									• Đã trao đổi phương án điều chỉnh với Ban Kinh tế và hiện đã xong hồ sơ quy hoạch		• Tiếp tục thực hiện các bước thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500 khu chung cư cao tầng	• Thực hiện các công tác thiết kế • Đã xong hồ sơ quy hoạch • Và các bước tiếp theo	
5.3.2	Phân khu số 9 (khu thấp tầng/đất nền)								• Hoàn thành cấp CN QSDĐ	• Xin phép Xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành)	• Hoàn thành GĐ 1 (Nhựa C19.5)		• Pháp lý thiết kế: 6/1/2021 - 29/3/2021 • Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư cao tầng:"	• Hoàn thành toàn bộ hạ tầng
6	Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	Bình Định	43,16 ha	2.342,6	41,47	0,330		436,31	• Có Quyết định công nhận kết quả NĐT • Ký Hợp đồng thực hiện dự án"	• Phê duyệt DTM (hoàn thành) • Các thỏa thuận đấu nối hạ tầng với Cơ quan NN (hoàn thành) • Thẩm định TKCS, Thẩm định TK BVTC (hoàn thành)		• Chuyển mục đích đất lúa. • Và hoàn tất thủ tục thông báo thu hồi đất.	• Thẩm định TKKT phần hạ tầng: đã xong pháp lý duyệt Thẩm định • Xin phép xây dựng: Dự án thuộc diện miễn phép khi đáp ứng đủ các thủ tục về giao đất theo quy định	
7	Khu tiểu thu công nghiệp Hàm Ninh	Phú Quốc	59,16 ha	1.188				104,8	• Hoàn thiện và trình phê duyệt QH 1/500	• Đã hoàn thành hồ sơ thiết kế nộp vào ban Khu Kinh tế Phú Quốc, chờ thẩm định.		• Phê duyệt quy hoạch 1/500 • Thông báo thu hồi đất • Thực hiện khảo sát, kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, chi trả bồi thường	• Công bố Quy hoạch khi được duyệt	
8	Khu dân cư làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	79,69 ha	4.104	40,90				• Hoàn thiện và trình phê duyệt QH 1/2000	• Hồ sơ tư vấn đã hoàn thành chờ duyệt 1/2000 rồi nộp vào ban quản lý.		• Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/2000 • Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/500	• Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/2000 • Hoàn thiện và trình phê duyệt quy hoạch 1/500"	
9	Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương	Phú Quốc	40,6 ha; giai đoạn 1 là 16,79 ha	1.727	20,32			20,83	• Phê duyệt Đồ án điều chỉnh QH 1/500	• Phê duyệt QHCT 1/500 (đã hoàn thành)		• Thông báo thu hồi đất • Thực hiện khảo sát, kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, chi trả bồi thường, thu hồi đất	• Đã có Quyết định phê duyệt số 235/QĐ-BQLKKTPQ	

Tình hình triển khai dự án (tiếp theo)

STT	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tổng mức đầu tư dự kiến năm 2020 (tỷ đồng)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2020 (tỷ đồng)	Dự kiến chi phí đầu tư năm 2021 (tỷ đồng)			Tình hình triển khai dự án năm 2020		Kế hoạch thực hiện năm 2021		
						Thiết kế	Xây dựng	Đầu tư	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
10	Astral City	Bình Dương	3,73 ha	9.620	2.317,92	10,766	3.667,2	130	• Xin quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	• Có quy hoạch TMB 1/500 • Thẩm định TKCS • Hoàn thành thủ tục thảo thuận đấu nối cấp điện, nước, thoát nước mưa		• Thực hiện pháp lý đầu tư: • Xin QĐ chủ trương đầu tư • Xin Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất • Hoàn thành nghĩa vụ tài chính	• Xong thiết kế và duyệt quy hoạch 1/500 • Góp ý PCCC giai đoạn TKCS • Phê duyệt Báo cáo ĐTM • Thẩm định thiết kế cơ sở • Thẩm duyệt PCCC giai đoạn TKKT • Xin phép Xây dựng	• Hoàn thành phần ngầm và 30% phần thân
11	Tower Bình Dương	Bình Dương	4,46 ha	5.600		13,747		150		• Đang lập thiết kế QH 1/500 mới theo điều chỉnh QH 1/2000 đã được duyệt ngày 23/06/2020		• Xin chấp thuận đầu tư dự án & hoàn thành nghĩa vụ tài chính	• Thiết kế và Lập, trình duyệt Nhiệm vụ thiết kế • Thiết kế ý tưởng quy hoạch • Thiết kế ý tưởng kiến trúc, nội thất, cảnh quan • Lập và trình duyệt Đồ án QH 1/500 • Thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung • Thực hiện TKCS, TKKT	
12	Dự án 7,4 ha Phước Hải (Tài Tiến)	Bà Rịa Vũng Tàu	5,56 ha	n/a	735,18	22,85				• Đã hoàn tất và nộp đồ án QHCT 1/500 SXD thụ lý.Tạm dừng phê duyệt Nhiệm vụ QHCT 1/500 chờ Sở Tư pháp b/c đề xuất xử lý việc QL đất đai		• Xin cấp GCN đăng ký đầu tư • Có Phê duyệt QHCT 1/500	• Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch: • Phê duyệt đồ án QHCT 1/500 • Thiết kế TKCS + thời gian Thẩm định TKCS • Thiết kế và Thẩm định TKKT • Triển khai thiết kế và XPXD khu khách sạn • Và các công tác thiết kế khác	
13	Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa Vũng Tàu	9,86 ha	n/a	1.980,62	13,194				• Hoàn tất p.án QHCT 1/500 có chuyển đổi 1 phần sang đất ở • Chờ Sở XD và H. Đất Đỏ rà soát, cập nhật vào QH chung 1.5000 có chuyển đổi 1 phần sang đất ở để trình lại UB tỉnh quyết định		• Xin chuyển mục đích sử dụng đất & Điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư • Có Quyết định giao đất thực hiện dự án • Xác định & hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy CN QSDĐ mới	• Thực hiện công tác thiết kế. • Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 • Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 • Báo cáo tác động môi trường • Thiết kế TKCS + thời gian • Thẩm định TKCS (Khu chung cư) • Thẩm duyệt thiết kế PCCC TKKT (Khu chung cư) • Xin phép xây dựng (Khu chung cư) • Triển khai thiết kế và XPXD khu khách sạn.	
14	Kho bãi tổng hợp dịch vụ hậu cần Cảng và dịch vụ logistics	Bà Rịa Vũng Tàu	24 ha	n/a	36,00				• Thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư để tiến hành xây dựng			• Thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư để tiến hành xây dựng		
II. NHÓM DỰ ÁN BT ĐANG TRIỂN KHAI														
1	Hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu cổ đại)	Quận 9, TP.HCM	84,1 ha		385,89		479				• Hoàn thành khoảng 25%	• Thực hiện thủ tục pháp lý dự án		• Dự kiến hoàn thành 100% dự án trong năm 2021
2	Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	Quận 3, TP.HCM	1,4 ha		85,30	0,53				• Thẩm định TKKT tại Sở Xây dựng (đang thực hiện)		• Thực hiện thủ tục pháp lý dự án, ký kết hợp đồng BT	• Thẩm định TKKT tại Sở Xây dựng • Phê duyệt thiết kế và dự toán phần ngầm	• Hoàn thành thi công cọc và tường vây
3	Dự án BV Chấn thương chỉnh hình	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3,7 ha		179,00				• Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo			• Thực hiện thủ tục pháp lý dự án		
III. NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU														
1	Các dự án chỉnh trang đô thị quận 3	Quận 3, TP.HCM	0,4 ha						• Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo			• Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo		
2	Dự án chỉnh trang đô thị quận 4	Quận 4, TP.HCM	0,8 ha						• Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo			• Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo		

DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

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

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

PDR là một trong những doanh nghiệp có vai trò trọng yếu trong dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội. Phân khu 2, Phân khu 4 và Phân khu 9 được PDR triển khai trong thời gian qua là các hạng mục có quy mô nhất trong toàn dự án lớn. Mỗi phân khu tương đương với mức độ đầu tư từ 7.500 tỷ đồng đến trên 9.100 tỷ đồng.

Việc tham gia vào KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội được xem là một bước ngoặc trong chiến lược mở rộng thị trường khu vực duyên hải miền Trung của PDR. Tại đây, tầm nhìn, năng lực triển khai, sức mạnh chuyên môn, sức mạnh tài chính... của PDR được thể hiện rõ nét. Có những giai đoạn, tốc độ thực hiện của PDR được xem là thần tốc. Chỉ trong 7 - 9 tháng kể từ lúc đấu giá thành công, Công ty đã hoàn thành quy hoạch, xây dựng hạ tầng và bán xong toàn bộ sản phẩm khu thấp tầng của một số dự án trực thuộc.

Trong năm 2020, các hạng mục thuộc khu cao tầng của Phân khu 2 và Phân khu 9 mang về tỷ trọng chính trong nguồn thu của PDR, khẳng định mạnh mẽ hơn vị thế của Công ty trên khu vực thị trường này.

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

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

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

PHÂN KHU SỐ 2

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 2, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	360.908 m^2
Tổng mức đầu tư	9.123,5 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	215.878 m^2
Sản phẩm	1.927 lô đất nền trong đó: 1.425 nền đất nhà liên kế, 502 nền đất nhà liên kế kết hợp với dịch vụ
Thời gian mở bán	Quý IV/2019
Thời gian bàn giao	Quý III/2020

PHÂN KHU SỐ 4

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

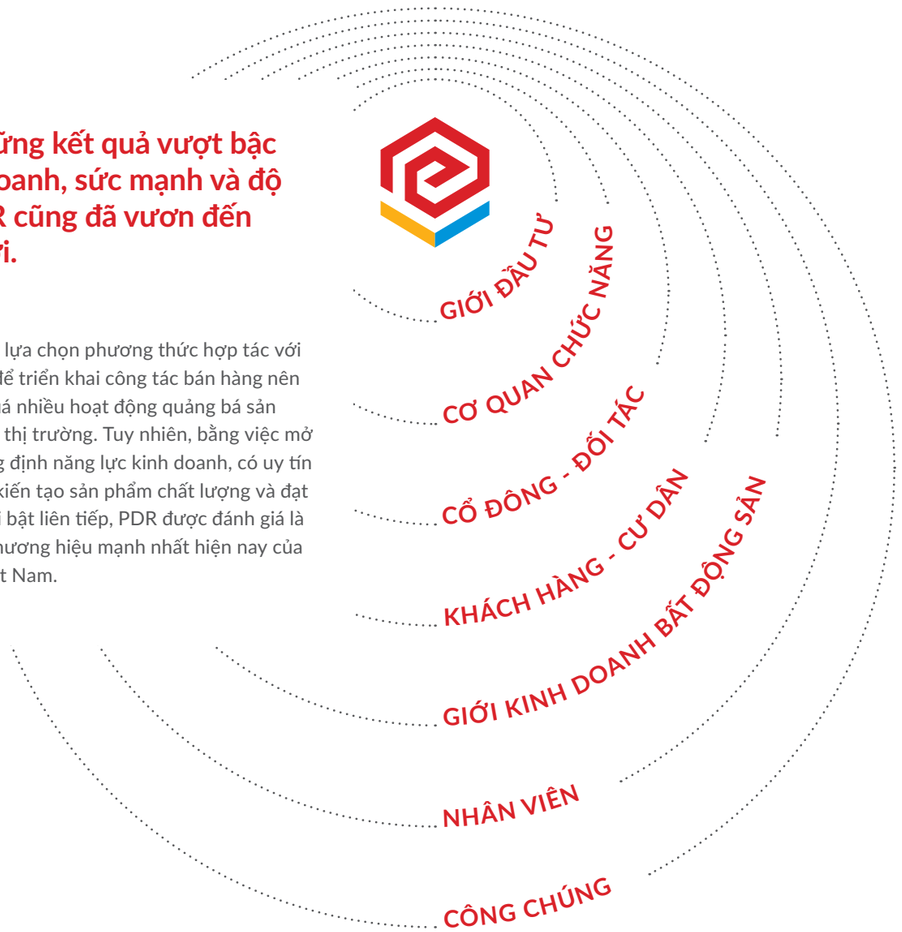
PHÂN KHU SỐ 9

Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 9, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	459.832 m^2
Tổng mức đầu tư dự kiến	8.551 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	283.595 m^2
Sản phẩm	2.406 lô đất nền, trong đó bao gồm: 2.055 nền đất nhà liên kế, 351 nền đất ở biệt thự và hỗn hợp chung cư
Thời gian mở bán	Quý II/2019
Thời gian bàn giao dự kiến	Quý III/2020 – Quý IV/2020

PHÁT TRIỂN **THƯƠNG HIỆU**

Cùng với những kết quả vượt bậc trong kinh doanh, sức mạnh và độ phủ của PDR cũng đã vươn đến tầm mức mới.

Thời gian qua, PDR lựa chọn phương thức hợp tác với đối tác chiến lược để triển khai công tác bán hàng nên không thực hiện quá nhiều hoạt động quảng bá sản phẩm trực tiếp đến thị trường. Tuy nhiên, bằng việc mở rộng quy mô, khẳng định năng lực kinh doanh, có uy tín lớn trong hợp tác, kiến tạo sản phẩm chất lượng và đạt được thành tựu nổi bật liên tiếp, PDR được đánh giá là một trong những thương hiệu mạnh nhất hiện nay của thị trường BĐS Việt Nam.



Một số kết quả tiêu biểu:

ĐỘ PHỦ RỘNG

- Một công cụ quảng bá chiến lược được PDR lựa chọn trong thời gian qua là OOH (quảng bá ngoài trời). Billboard của PDR xuất hiện rộng khắp tại các không gian công cộng thu hút như sân bay, công trình đô thị trung tâm, cửa ngõ dẫn vào nội đô TP.HCM... giúp tạo sự hiện diện ấn tượng và nhắc nhớ thường xuyên trong công chúng.
- Ngoài thị trường chính là TP.HCM, thương hiệu Phát Đạt của PDR đã trở nên quen thuộc trên thị trường khu vực miền Trung, điển hình là Bình Định và Quảng Ngãi. Trong năm qua, Công ty cũng bắt đầu gia tăng vị thế tại Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu khi các dự án lớn của PDR chính thức được triển khai trên các địa phương này.

MỨC TÍN NHIỆM CAO

- Bằng uy tín qua quá trình hợp tác, PDR đã đạt được sự tin tưởng rất lớn từ lãnh đạo các địa phương, cơ quan chức năng, cổ đông, đối tác... Đối với các địa phương, giới lãnh đạo tin tưởng rằng PDR chắc chắn mang đến những dự án có giá trị đóng góp và hiệu quả thiết thực. Trong quá trình triển khai công việc, PDR được đánh giá cao về việc luôn tôn trọng cao nhất các nguyên tắc hợp tác và tuân thủ quy định pháp lý, luôn đảm bảo hài hoà quyền lợi cho tất cả các bên trong sự minh bạch. Do đó, hợp tác với PDR là được xem cơ hội tốt với triển vọng thành công lớn.
- Trong năm qua, thương hiệu PDR cũng trở thành sức hút mới với giới đầu tư và chứng khoán. Hiệu quả kinh doanh của Công ty mang lại giá trị cao cho cổ phiếu và các hoạt động đầu tư vào PDR.
- Sản phẩm của PDR đã chứng minh chất lượng bền vững trên thị trường nên giới kinh doanh BĐS và khách hàng đều dành cho các dự án mới của PDR sự quan tâm rất cao.

PHÁT HUY GIÁ TRỊ MẠNH MẼ

- Với uy thế ngày càng mạnh mẽ, PDR đạt được sự thuận lợi lớn trong hợp tác với các bên có liên quan, tiết giảm thời gian thuyết phục, thăm dò và được tin tưởng trao cho nhiều cơ hội mới.
- Trên thị trường tài chính, PDR có khả năng chủ động kết nối và lựa chọn các nguồn huy động vốn tốt nhất khi có nhu cầu, giá cổ phiếu đạt được mức tăng ấn tượng.
- Sản phẩm của PDR có được niềm tin mạnh từ khách hàng nên được tiêu thụ nhanh và giữ giá trị cao trên thị trường.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC
VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

CHUẨN BỊ NỘI LỰC CHO NHỮNG CUỘC ĐỘT PHÁ TRONG TƯƠNG LAI

Con người và hệ thống quản lý là thách thức với bất kỳ doanh nghiệp nào trên hành trình phát triển. Cơ hội và tốc độ phát triển cao nhưng không trang bị kịp nội lực tương ứng sẽ gây nên rất nhiều bất cập và rất khó để đạt được sự bền vững.

PDR từ sớm đã nhận thức rất thấu đáo thách thức này. Vì vậy, đồng thời với quá trình triển khai nhanh hoạt động kinh doanh và đẩy mạnh đà tăng trưởng, Công ty luôn chú trọng đến nhiệm vụ củng cố nền tảng, kiện toàn hệ thống và bồi dưỡng nguồn lực.

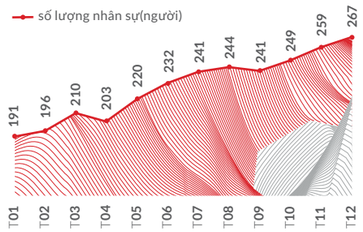
Năm qua có thể được xem là năm chuyển tiếp thế hệ điều hành tại PDR. Bên cạnh đó, Công ty cũng chuyển mình sang một cấp độ khác khi đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động, mở rộng thị trường, đạt quy mô mới về giá trị vốn hóa, mức doanh thu và lợi nhuận... Những thành tựu này cũng đặt PDR trước yêu cầu phải thiết kế lại cấu trúc tổ chức, đánh giá lại năng lực quản lý, xác định lại mô hình văn hóa... để từ đó, có giải pháp thiết thực xây dựng nền tảng nội lực mới.

PDR là doanh nghiệp có khát vọng về sự bền vững và trường tồn. Do đó, đây cũng là giai đoạn quan trọng để thiết lập những tiền đề mới cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

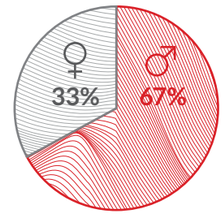
BỨC TRANH NHÂN SỰ CỦA PDR TRONG 2020

Số lượng nhân sự tăng mạnh để đáp ứng cho nhu cầu triển khai hoạt động.

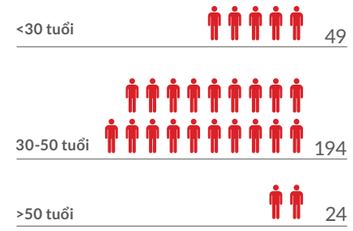
Số lượng nhân sự theo tháng (tại ngày cuối tháng) trong năm 2020



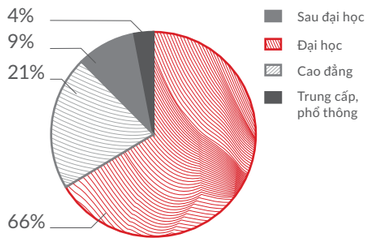
Số lượng nhân sự theo giới tính (tại ngày 31/12/2020)



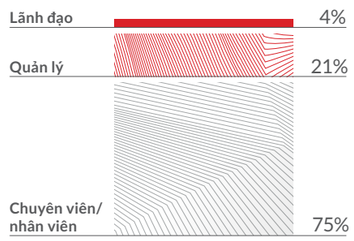
Số lượng nhân sự theo độ tuổi (tại ngày 31/12/2020)



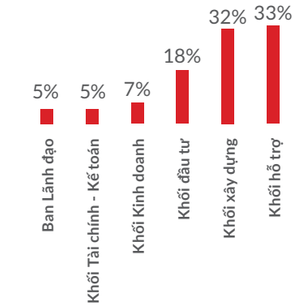
Số lượng nhân sự theo trình độ (tại ngày 31/12/2020)



Số lượng nhân sự theo cấp quản lý (tại ngày 31/12/2020)



Số lượng nhân sự theo khối chức năng (tại ngày 31/12/2020)



PHÁT TRIỂN **VĂN HÓA DOANH NGHIỆP**

Định hướng của PDR là xây dựng một môi trường chuyên nghiệp nhưng có tình gia đình - tức đề cao sự gắn bó, thấu hiểu, hỗ trợ nhau.

Trước nội hàm rất rộng của văn hóa doanh nghiệp, để có định hướng cụ thể hơn, văn hóa doanh nghiệp của PDR có thể được hiểu khái quát là môi trường tổng hòa của triết lý kinh doanh mà Công ty đã xác lập, hệ giá trị mà Công ty lựa chọn, những tính cách được Công ty đề cao, những sứ mệnh mà Công ty muốn thực thi, những quy tắc ứng xử cần tuân thủ, những giá trị được tôn trọng và bảo vệ.

Văn hóa của một doanh nghiệp có thể được khởi phát đầu tiên bởi văn hóa vốn có của người sáng lập. Nhưng khi doanh nghiệp đã phát triển lớn, mối quan hệ và tương tác đã đa chiều, văn hóa doanh nghiệp cần được định hình cụ thể để trở thành hệ thống quy tắc và giá trị cho mọi cá nhân có liên quan. Từ đó, sẽ tạo thành bản sắc chung của tổ chức.

Mặt khác, văn hóa doanh nghiệp cũng cần phải liên tục được cập nhật và hoàn thiện để phù hợp với thị trường, với con người và với xã hội trước thay đổi của thời đại.

Với các nhận thức trên, định hướng của PDR là xây dựng một môi trường chuyên nghiệp nhưng có tình gia đình - tức đề cao sự gắn bó, thấu hiểu, hỗ trợ nhau.

Trong năm qua, PDR có nhiều sự thay đổi về môi trường làm việc và kết nạp một lượng lớn nhân sự mới. Do đó, đảm bảo được sự thấu hiểu và tuân thủ văn hóa vốn có của PDR giữ được tính nhất quán là không dễ dàng. Hơn nữa, PDR cũng cần đổi mới để trẻ trung, sinh động, hợp thời và hướng tương lai hơn.

Tuy vậy, về cơ bản, Công ty vẫn giữ vững và hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp dựa trên các nguyên tắc chính yếu sau:

- Chú trọng hiệu quả, nhưng không kiếm tiền bằng mọi giá.
- Trung thành và bảo vệ quyền lợi chính đáng của doanh nghiệp trong tương tác với các bên có liên quan.
- Kỷ luật, tôn trọng chỉ đạo của cấp trên và tuân thủ quy định của Công ty.
- Đề cao tinh thần cam kết - gắn bó với Công ty của NLĐ.
- Hòa thuận, phối hợp nhóm, hỗ trợ nhau vì kết quả chung.
- Triệt tiêu hoàn toàn ý định kiếm tiền từ tham nhũng, từ mức độ vụn vặt vốn dễ nảy sinh do đặc thù ngành.
- Ý thức và thực hiện trách nhiệm xã hội, chia sẻ với cộng đồng, bắt đầu từ việc tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thuế đến đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện.

Tương thích với các nguyên tắc đó, Công ty triển khai hệ thống quản lý, kiện toàn các chính sách và ứng dụng công nghệ - kỹ thuật phù hợp.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp là một quá trình dài. PDR sẽ còn phải đầu tư nhiều để kiện toàn và liên tục cập nhật. Tuy nhiên, những việc đã làm được trong năm qua đã mang lại nhiều nét mới và sinh động hơn cho Công ty.

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

Ban cố vấn là một bộ phận đặc biệt trong cơ cấu tổ chức của PDR và đóng vai trò rất quan trọng trong sự ổn định, thông suốt của Công ty trong thời gian qua.

Những thách thức điển hình mà PDR phải giải quyết trong năm qua là hài hòa giữa người mới và người cũ, tăng cường trao quyền nhưng phải kiểm soát chặt chẽ để tránh sai sót, thúc đẩy tinh thần teamwork nhưng vẫn khuyến khích nỗ lực và hiệu quả cá nhân...

VAI TRÒ CỦA BAN CỐ VẤN

Năm 2020, PDR có sự đổi mới mạnh mẽ về thành phần quản lý cấp cao và cấp trung. Công ty có Ban TGĐ mới và lực lượng quản lý cấp trung được tăng cường. Để tránh sự đứt gãy trong quy trình điều hành, kết nối với những giá trị và ưu điểm đã có của Công ty, hỗ trợ cho người mới, tăng khả năng kiểm soát rủi ro..., PDR áp dụng mô hình Ban cố vấn.

Ban cố vấn của PDR gồm những nhân sự có năng lực và uy tín vượt trội. Họ có chuyên môn sâu về các lĩnh vực cốt yếu trong kinh doanh như quản trị - điều hành, tài chính - kế toán, xây dựng - phát triển dự án,... Đồng thời, Ban cố vấn đã có sự thấu hiểu sâu sắc về PDR vì đã gắn bó lâu năm với Công ty, góp phần quan trọng tạo nên diện mạo mà PDR đang có. Trong môi trường kinh doanh ngoài PDR, Ban cố vấn cũng là những người có tầm ảnh hưởng tích cực.

Với sự vượt trội đó, Ban cố vấn đóng vai trò cầu nối giữa HĐQT và Ban TGĐ, hỗ trợ Ban TGĐ trong công tác điều hành và quản lý các chuyên môn, điều tiết sự thay đổi do tăng nhân sự quá nhanh - nhất là thành phần quản lý cấp trung, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và tốc độ thực thi nhưng vẫn đảm bảo được sự an toàn, hỗ trợ kịp thời...

Do vậy, trong năm qua, PDR có thể đạt được sự cân bằng, ổn định và an toàn trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh một cách tốc độ.

LỰA CHỌN NGƯỜI PHÙ HỢP

Phù hợp là tiêu chí quan trọng nhất của PDR trong tuyển dụng và kết nạp người mới. Cụ thể là phù hợp với những tính cách và giá trị mà Công ty đề cao. PDR quan niệm rằng thái độ đúng của nhân sự sẽ quyết định sự phát triển và khả năng đóng góp của họ.

Vì vậy, trước khi xem xét đến yếu tố chuyên môn, sự phù hợp của nhân sự với văn hóa của Công ty là một yếu tố mang tính quyết định.

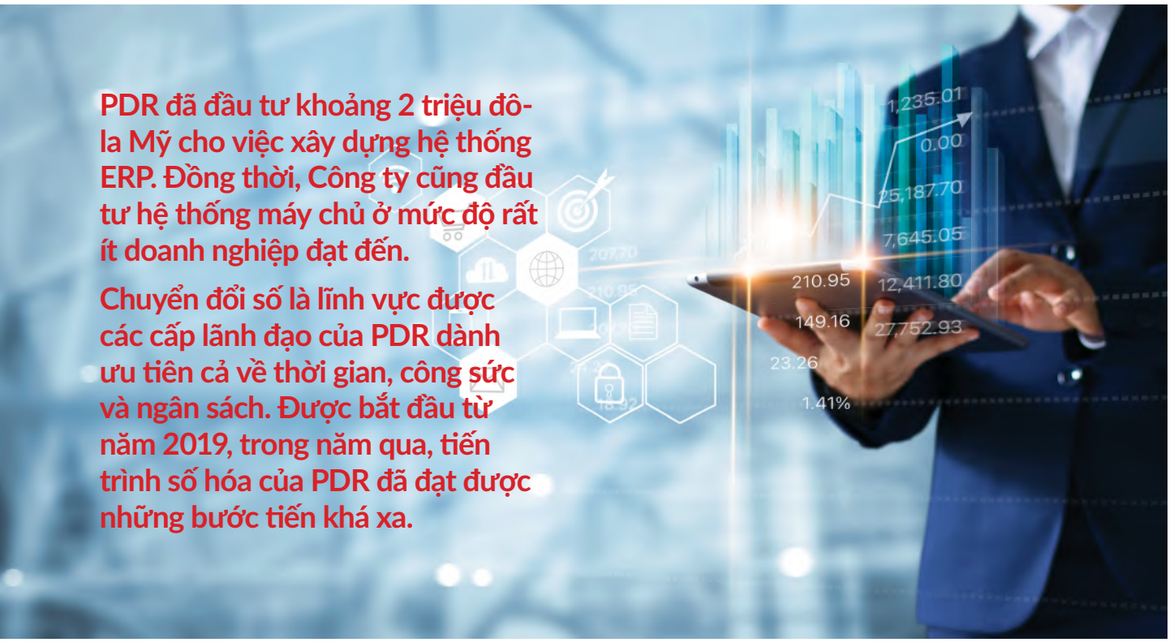
Từ tiêu chí rất rõ ràng này, PDR đã đảm bảo nhất định sự nhất quán trong văn hóa doanh nghiệp, không có sự xáo trộn hay đứt gãy đáng kể nào dù gia tăng nhanh chóng về mặt nhân sự.

CẢI TIẾN QUY TRÌNH VÀ NÂNG CẤP HỆ THỐNG

Công ty đã có nhiều cập nhật về chính sách, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với yêu cầu thực tiễn, gia tăng khả năng đáp ứng cho công việc, nâng cao năng lực kiểm soát, thúc đẩy tương tác nội bộ...

Nhờ vậy, quá trình quản lý - điều hành diễn ra thuận lợi hơn, hiệu quả công việc của cá nhân và các phòng ban cũng cao hơn, góp phần tạo nên hiệu quả chung của Công ty trong một năm hoạt động giữa môi trường kinh doanh đầy biến động và thách thức.

TIẾN TRÌNH **SỐ HÓA**



PDR đã đầu tư khoảng 2 triệu đô-la Mỹ cho việc xây dựng hệ thống ERP. Đồng thời, Công ty cũng đầu tư hệ thống máy chủ ở mức độ rất ít doanh nghiệp đạt đến.

Chuyển đổi số là lĩnh vực được các cấp lãnh đạo của PDR dành ưu tiên cả về thời gian, công sức và ngân sách. Được bắt đầu từ năm 2019, trong năm qua, tiến trình số hóa của PDR đã đạt được những bước tiến khá xa.

DIỄN RA TRÊN CÁC TIÊU CHÍ CHẶT CHẼ

- Phân tích kỹ mô hình, nhu cầu và điều kiện của doanh nghiệp để có bước tiếp cận đúng đắn.
- Xây dựng lộ trình triển khai với chỉ tiêu rõ ràng.
- Có sự tham gia sâu sát của các cấp lãnh đạo và các phòng ban để những gì được triển khai tương thích tối đa với tổ chức, chuỗi giá trị, năng lực thích ứng thực tế.
- Đáp ứng cho nhu cầu hiện tại và sẵn sàng để mở rộng bất kỳ khi nào doanh nghiệp có nhu cầu chuyển mình.
- Không vội vàng và mang tính bề nổi.

NHỮNG KẾT QUẢ ĐÃ LÀM ĐƯỢC TRONG NĂM

- Hoàn thiện hạ tầng công nghệ thông tin, chuẩn hóa trang thiết bị theo xu hướng của thế giới và phù hợp với nhu cầu của Công ty (đầu tư hệ thống máy chủ, hệ thống bảo mật, hệ thống lưu trữ ở mức độ chuyên nghiệp…)
- Ứng dụng rộng rãi tất cả các tính năng, tiện ích của phần mềm Office 365.
- Triển khai phần mềm hệ thống quản trị nhân sự: Hoàn tất giai đoạn thiết kế giải pháp, đào tạo cho toàn thể nhân sự Công ty và chính thức triển khai áp dụng toàn Công ty vào đầu năm 2021.
- Triển khai Dự án giải pháp phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP): Hoàn tất giai đoạn thiết kế giải pháp, đào tạo, kiểm thử hệ thống và chính thức áp dụng toàn Công ty vào đầu năm 2021.

HIỆU QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

- Tăng năng suất và hiệu quả công việc.
- Tăng khả năng giám sát, kiểm soát công việc.
- Tăng khả năng tương tác trong nội bộ.
- Nâng cao kỹ năng của nhân sự Công ty trong việc ứng dụng công nghệ thông tin.
- Tạo không khí mới trong doanh nghiệp qua quá trình ứng dụng, đào tạo,...

ĐÀO TẠO VÀ **PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC**

Năm 2020, PDR triển khai 60% khóa học dành cho quản lý cấp trung; 20% khóa học dành cho cấp chuyên viên/nhân viên và 20% đào tạo chung cho các cấp. Hoạt động đào tạo tập trung vào mục đích giúp nhân sự hiểu rõ mình và tổ chức để từ đó, nâng tầm về năng lực cá nhân.

CÁC LĨNH VỰC ĐÀO TẠO CỤ THỂ

Tổng chi phí đào tạo trong năm

1.000.000.000 đồng

Tổng số giờ đào tạo trong năm

320 giờ

Ngoài ra, công tác đào tạo nội bộ vẫn diễn ra liên tục.

Đào tạo nhận thức

Xây dựng và triển khai chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp toàn thể nhân viên nhận biết, nắm vững triết lý đạo đức/kinh doanh của Công ty. Từ đó hiểu và thực hành đúng như tầm nhìn, định hướng, giá trị cốt lõi, chiến lược kinh doanh của Công ty.

Đào tạo quản lý bản thân và quản lý công việc

Đối với cấp quản lý: Ưu tiên đào tạo nâng cao vai trò của người quản lý, chú trọng phát triển năng lực lãnh đạo toàn diện nhằm giúp người quản lý hiểu đúng vai trò của mình, hiểu và ứng dụng các công cụ trong quản lý, đối diện các tình huống thực tế trong quản lý, quản lý sự thay đổi…

Đối với cấp chuyên viên/nhân viên: Tập trung đào tạo nhằm phát huy năng lực tinh thần, hiểu mình, hiểu người, sống hòa hợp với cộng đồng. Từ đó, phá bỏ những rào cản, tự tạo động lực bản thân, phát huy sức sáng tạo...

KẾT QUẢ QUAN TRỌNG ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trước đào tạo

96% học viên hiểu rõ mục tiêu đào tạo, có kế hoạch học tập trước khóa học.

Trong đào tạo

89% học viên nắm vững kiến thức, tích cực thảo luận, chia sẻ, đúc kết.

Sau đào tạo

77% nhân viên ứng dụng lý thuyết được học vào thực tế công việc, tự điều chỉnh, phát huy theo tính cách, sở trường của từng cá nhân và thực hành thường xuyên để trở thành thói quen làm việc hiệu quả.

TÁC ĐỘNG VÔ HÌNH VÀ HỮU HÌNH ĐẾN CÔNG TY

- Thay đổi tư duy, nhận thức và giao tiếp.
- Đóng góp hiệu quả cao hơn và cùng Công ty lập thành tích cao về kết quả kinh doanh.
- Tỷ lệ thăng chức/thay đổi chức danh/mở rộng phạm vi công việc trong năm 2020 tăng 5% so với 2019.
- Thay đổi chất lượng nguồn nhân lực nói chung.

CÁC **CHÍNH SÁCH** LIÊN QUAN ĐẾN **NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Lương ↗ **13,3%**

Tỷ lệ trung bình trong kết quả nâng lương định kỳ cho NLĐ toàn Công ty

Tổng chi phúc lợi **8,5** tỷ đồng

Chưa bao gồm thưởng

Thưởng **13,9** tỷ đồng

Tổng tiền thưởng đã chi trong năm

Mức thưởng **12** tháng lương

Dành cho những người có kết quả đóng góp vượt trội

Bảo hiểm **8,2** tỷ đồng

Tổng tiền Công ty & NLĐ đóng BHXH-BHYT-BHTN

CHÍNH SÁCH LƯƠNG VÀ PHÚC LỢI

Nhằm thu hút nhân sự có năng lực và tăng tính gắn bó của NLĐ, PDR đã có nhiều cải tiến mạnh trong chính sách tiền lương và phúc lợi. Hiện nay, mức lương và phúc lợi tại PDR đã đạt mức cao hơn so với mức trung bình của thị trường.

- Kết quả xét nâng lương định kỳ đợt 04/2020, thu nhập của NLĐ toàn Công ty tăng trung bình 13,3%.
- Tính đến cuối 2020, tiền lương bình quân của NLĐ toàn Công ty là 31,59 triệu đồng/người/tháng. Trong đó, tiền lương bình quân của các cấp quản lý là 89,52 triệu đồng/người/tháng (tăng trên 14% so với năm 2019).

Khoản chi phúc lợi năm 2020	Đvt: VNĐ
Tổng cộng	**8.855.064.702**
Chi phúc lợi (sinh nhật, kết hôn, thành tích học tập của con em NLĐ, quà 8/3, trợ cấp sinh con, trợ cấp ốm đau, phúng điếu, BH sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, đồng phục, quà Tết...)	1.114.538.960
Chi cho bữa ăn giữa ca	2.003.039.213
Chi cho cho team building	3.264.627.600
Chi cho tiệc tất niên 2019	1.961.094.929
Kinh phí Công đoàn	511.764.000

CHÍNH SÁCH THƯỞNG

Tổng tiền thưởng đã chi năm 2020	Đvt: VNĐ
Tổng cộng	**13.820.385.521**
Thưởng lương tháng 13 năm 2019	4.460.031.771
Thưởng hiệu quả kinh doanh năm 2019	4.127.684.250
Thưởng Người Phát Đạt vượt trội	2.941.532.000
Thưởng thâm niên	1.179.888.000
Thưởng các ngày lễ	1.111.249.500

- Nhằm tạo động lực phát huy tối đa năng lực và hiệu quả làm việc của nguồn nhân lực, được sự tư vấn của các chuyên gia hàng đầu và giàu kinh nghiệm, Công ty đã cải tiến và áp dụng chính sách thưởng dựa trên đánh giá năng lực và hiệu quả đóng góp của từng cá nhân NLĐ cho hiệu quả chung toàn Công ty.
- PDR đã thực hiện chính sách thưởng "Người Phát Đạt vượt trội" với mức thưởng cao nhất 12 tháng lương cho những cá nhân có đóng góp xuất sắc.
- Công ty đang áp dụng chính sách thưởng thâm niên nhằm tri ân NLĐ đã gắn bó lâu dài. Cụ thể: NLĐ đã làm việc đủ 5 năm - 10 năm - 15 năm được nhận tương ứng mức thưởng 1 - 2 - 3 tháng lương.
- Công ty có chính sách thưởng cho NLĐ nhân các ngày lễ và ngày thành lập Công ty.
- Ngoài ra, Công ty còn có các chính sách khác đối với NLĐ có thâm niên như thưởng quyền chọn mua sản phẩm BĐS và CP của Công ty Phát Đạt với giá ưu đãi.

BẢO HIỂM XÃ HỘI

Công ty luôn thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp nhằm tạo điều kiện cho người lao động được hưởng các quyền lợi từ bảo hiểm một cách kịp thời và đầy đủ.

Số tiền đóng BHXH-BHYT-BHTN năm 2020	Đvt: VNĐ
Tổng số tiền Công ty & NLĐ đóng BHXH-BHYT-BHTN	**8.187.880.959**
Chi phí do Công ty đóng	5.501.232.519
Chi phí do NLĐ đóng	2.686.648.440

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG VÀ MÔI TRƯỜNG

Thông tin chi tiết về lĩnh vực này của PDR, xem tại Báo cáo PTBV từ trang 150.

Tương ứng với sự phát triển của PDR, quy mô, số lượng và chất lượng của hoạt động CSR, công tác thiện nguyện và bảo vệ môi trường cũng được chú trọng hơn.

Một số kết nổi bật trong lĩnh vực này:

- Tiếp tục mở rộng ngân sách cho hoạt động CSR. Trong năm, tập thể PDR đã tiến hành ít nhất 38 chương trình thiện nguyện với số tiền mặt được ủng hộ trực tiếp là 5,3 tỷ đồng. Công tác này được khởi xướng và thực hiện từ cấp cao nhất của Công ty.
- Đồng hành chặt chẽ cùng các tổ chức và chương trình mà PDR đã thẩm định về độ tin cậy và ý nghĩa, giá trị với cộng đồng.
- Triển khai một số hoạt động mới, kịp thời hỗ trợ cho cộng đồng trong những trường hợp cấp thiết như cứu trợ thiên tai, ứng phó với dịch bệnh.
- Đảm bảo tuân thủ tất cả yêu cầu và quy định về bảo vệ môi trường trước, trong và sau khi dự án hoàn thành.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

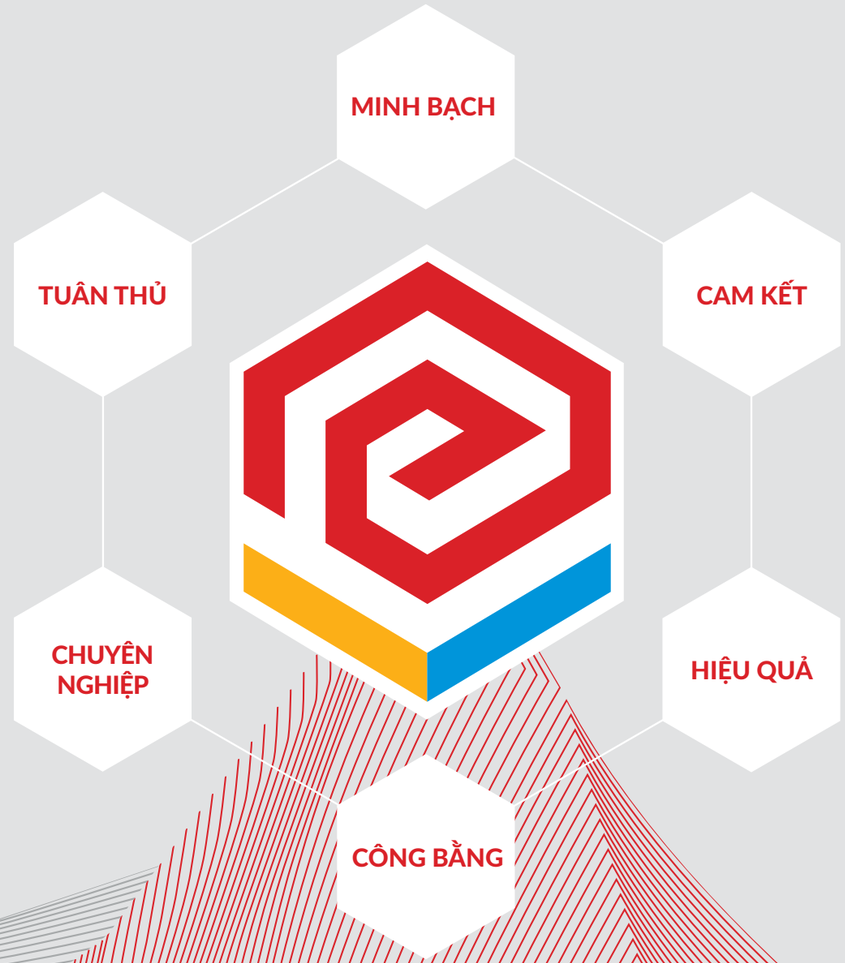
QTCT được PDR xác định là một trong những phần quan trọng nhất cần chú trọng nếu muốn xây dựng nền tảng vững chắc cho doanh nghiệp, đặc biệt là khi doanh nghiệp tăng trưởng rất nhanh về mọi mặt và hướng tới mô hình tập đoàn.

Do đó, hoạt động QTCT của PDR đã và đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ rất vững, có trải nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế.

Hiện nay, mô hình và quy chế QTCT của PDR đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý... Đồng thời, PDR còn chủ động hướng tới áp dụng các chuẩn mực quốc tế cao hơn, như Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN, để tiệm cận tính toàn cầu và chuẩn bị tốt nhất cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

Năng lực và nỗ lực cải thiện không ngừng trong công tác QTCT của PDR đã được chứng nhận bằng giải thưởng Tiến bộ vượt trội - hạng mục QTCT tốt nhất. Giải thưởng được trao vào cuối 2020 bởi Hội đồng bình chọn từ HOSE, HNX và Báo Đầu tư.

Quy chế QTCT của PDR
được xây dựng trên các tiêu chí



CÁC NGUYÊN TẮC QTCT CỦA PDR

CƠ CẤU HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Cơ cấu thành viên HĐQT

Trong năm 2020, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế QTCT. HĐQT của Công ty gồm có 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT có sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính và chứng khoán... Đồng thời, cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

Danh sách thành viên HĐQT và tỷ lệ CP có quyền biểu quyết do các thành viên đại diện hoặc sở hữu:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Độc lập	Điều hành	Không điều hành	Tỷ lệ sở hữu
01	Nguyễn Văn Đạt	Chủ Tịch HĐQT		●		61,16%
02	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành			●	0,20%
03	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT			●	0,45%
04	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ		●		0,12%
05	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT không điều hành				0,11%
06	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành			●	0,16%
07	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	●		●	0,00%
08	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	●			0,00018%
09	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	●			0,00%

Tình hình thay đổi thành viên HĐQT

Vào 04/2020, Công ty đã có sự thay đổi trong cơ cấu thành viên HĐQT với việc bổ sung thêm 01 thành viên nhiệm kỳ 2020 - 2023 nhằm đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên điều hành, không điều hành và các thành viên độc lập theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về QTCT.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

HĐQT đã hoạt động hiệu quả để lãnh đạo, phối hợp và kiểm soát công tác điều hành của Ban TGĐ một cách đúng mực. Qua đó, dẫn dắt Công ty hoạt động theo đúng chiến lược, yêu cầu và hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Một số kết quả hoạt động cụ thể của HĐQT như sau:

- Đột phá về chiến lược, đưa PDR đến quy mô đa ngành bên cạnh đa dạng hóa thị trường và sản phẩm, đảm bảo vững mạnh về tài chính và nâng cao năng lực tổ chức thông qua tuyển dụng.
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về QTCT.
- Công bố thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh đầy đủ, đúng hạn cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- Giám sát tốt công tác quản lý, điều hành của Ban TGĐ, đảm bảo cho Công ty luôn ổn định, an toàn, hợp pháp.
- Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2020 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2020 với hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
- Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh 2020.
- Giám sát, đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh 2020.
- Giám sát việc tạm ứng cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Tăng cường các biện pháp về QLRR và giám sát chặt chẽ để đảm bảo tính tuân thủ của Công ty.

CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM

Trong năm, HĐQT đã tổ chức 30 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.

Tỷ lệ tham dự các cuộc họp của các thành viên HĐQT:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Nguyễn Văn Đạt	30/30	100%	
02	Bà Trần Thị Hường	30/30	100%	
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	28/30	93%	Đi công tác
04	Ông Lê Quang Phúc	30/30	100%	
05	Ông Đoàn Viết Đại Từ	25/30	83%	Đi công tác
06	Ông Khương Văn Mười	30/30	100%	
07	Ông Trần Trọng Gia Vinh	30/30	100%	
08	Ông Lê Minh Dũng	30/30	100%	
09	Ông Bùi Quang Anh Vũ	26/30	86%	Được bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2023

CÁC NGHỊ QUYẾT
ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2020/QĐ-HĐQT	06/02/2020	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
02	01/2020/QĐ-HĐQT	26/02/2020	Triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
03	02/2020/QĐ-HĐQT	10/03/2020	Thông qua chủ trương mua sản phẩm của công ty con và việc được dùng tài sản thế chấp cho các ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn và nghĩa vụ phát hành trái phiếu.
04	03A/2020/QĐ-HĐQT	10/03/2020	Thông qua chủ trương đầu tư xây dựng mới trụ sở văn phòng chính và được dùng tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn.
05	03B/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Mức thù lao của thành viên HĐQT, chi phí cho các ban/tiểu ban do HĐQT bổ nhiệm năm 2020 và phân phối tiền thưởng năm 2019.
06	04/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Việc thôi giữ chức vụ TGĐ của ông Nguyễn Văn Đạt.
07	05A/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Việc thôi giữ chức vụ Phó TGĐ của ông Bùi Quang Anh Vũ.
08	05B/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Bổ nhiệm ông Bùi Quang Anh Vũ làm TGĐ mới.
09	05C/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Việc ông Phạm Trọng Hoà thôi giữ chức vụ Phó TGĐ Xây dựng để đảm nhận chức vụ Cố vấn điều hành phụ trách Khối Xây dựng.
10	05D/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
11	06A/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
12	07/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Thông qua việc dùng tài sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của bên thứ ba.
13	08/2020/QĐ-HĐQT	13/05/2020	Thông qua việc cấp tín dụng/vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 TP.HCM.
14	09/2020/QĐ-HĐQT	01/06/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 1 năm 2020.
15	10/2020/QĐ-HĐQT	17/06/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 2 năm 2020.
16	11/2020/QĐ-HĐQT	18/06/2020	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp.
17	12/2020/QĐ-HĐQT	19/06/2020	Thông qua việc dùng tài sản cầm cố/thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn, bảo lãnh thanh toán trái phiếu của Công ty và/hoặc bên thứ ba.
18	13/2020/QĐ-HĐQT	24/06/2020	Thông qua việc hoán đổi tài sản thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành.
19	14/2020/QĐ-HĐQT	24/06/2020	Thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 3 năm 2020.
20	15/2020/QĐ-HĐQT	22/07/2020	Thông qua chủ trương đồng ý cho thực hiện các giao dịch liên quan đến hồ sơ dự thầu dự án của Công ty.
21	16/2020/QĐ-HĐQT	07/08/2020	Chấp thuận đầu tư để thực hiện Dự án khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
22	17/2020/QĐ-HĐQT	13/08/2020	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con.
23	18/2020/QĐ-HĐQT	21/08/2020	Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 cho cổ đông.
24	19/2020/QĐ-HĐQT	07/09/2020	Chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
25	20/2020/QĐ-HĐQT	21/09/2020	Điều chỉnh định hướng chiến lược kinh doanh và chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế giai đoạn 2019 - 2023.
26	21/2020/QĐ-HĐQT	14/10/2020	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp.
27	22/2020/QĐ-HĐQT	14/10/2020	Tham gia góp vốn thành lập công ty và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp.
28	23/2020/QĐ-HĐQT	19/10/2020	Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 cho cổ đông.
29	24/2020/QĐ-HĐQT	26/11/2020	Vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành.
30	25/2020/QĐ-HĐQT	30/11/2020	Điều chỉnh giãn tiến độ Dự án Khu dân cư Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị tại TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
31	26/2020/QĐ-HĐQT	01/12/2020	Việc thôi giữ chức vụ Giám đốc Tài chính để đảm nhận chức vụ Phó TGĐ Tài chính của ông Nguyễn Thanh Thảo.
32	27/2020/QĐ-HĐQT	02/12/2020	Chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
33	28/2020/QĐ-HĐQT	02/12/2020	Thay đổi hình thức góp vốn tại công ty thành viên.
34	29/2020/QĐ-HĐQT	09/12/2020	Không tham gia góp vốn tại công ty thành viên
35	30/2020/QĐ-HĐQT	09/12/2020	Thông qua chủ trương mua thêm CP tại công ty thành viên.
36	31/2020/QĐ-HĐQT	30/12/2020	Chấp thuận đầu tư để thực hiện Dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị tại xã Tịnh An, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT có 01 tiểu ban trực thuộc là Ban KTNB được thành lập vào 2019. Theo kế hoạch, Ban KTNB sẽ được thay thế bằng Ủy ban Kiểm toán.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

STT	Thành viên Ban KTNB	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban KTNB	Trình độ chuyên môn
01	Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18/06/2019	Thạc sỹ kinh tế
02	Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/06/2019	Cử nhân kinh tế
03	Ông Tô Minh Tài	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/06/2019	Cử nhân kinh tế

CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Stt	Thành viên Ban KTNB	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	03/03	100%	100%	
02	Ông Võ Hoàng Tú	03/03	100%	100%	
03	Ông Tô Minh Tài	03/03	100%	100%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KTNB ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TGĐ VÀ CỔ ĐÔNG

- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT; bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro.
- Kiểm tra, đánh giá báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm của Công ty và các công ty con.
- Trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty và/hoặc của các công ty con để làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro được phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ 6 tháng và cả năm để kiến nghị các giải pháp xử lý, ngăn ngừa rủi ro.
- Đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Kiến nghị về các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác QTCT.
- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán của các đơn vị trong Công ty và của các công ty con.
- Báo cáo với HĐQT về các hoạt động, vấn đề và kiến nghị của Ban KTNB.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KTNB ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGĐ VÀ CÁC BỘ PHẬN QUẢN LÝ KHÁC

- Tăng cường giám sát việc điều hành của Ban TGĐ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Quyết định của HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ của Ban TGĐ.
- Thực hiện các cuộc kiểm toán định kỳ theo kế hoạch kiểm toán năm đã được HĐQT phê duyệt và kiểm toán đột xuất (theo yêu cầu của HĐQT); phối hợp với HĐQT, Ban TGĐ cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty.
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quy trình QLRR của Công ty.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

NHỮNG KẾT QUẢ NỔI BẬT CỦA HOẠT ĐỘNG QTCT TRONG NĂM

- **Tách biệt rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ giữa Chủ tịch HĐQT và TGĐ để đảm bảo tính độc lập trong quá trình ra quyết định, góp phần tăng tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động quản trị của PDR.**
- **Đa dạng hóa năng lực của các thành viên của HĐQT để tăng khả năng phản biện, giúp cho các chiến lược, định hướng, quyết định được chuẩn xác, thiết thực và phù hợp.**
- **Áp dụng các chuẩn mực quốc tế như OECD và Thẻ điểm ASEAN để cải thiện QTCT.**

01 **ĐẢM BẢO TÍNH CẬP NHẬT VÀ CHUYÊN NGHIỆP**	• Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty nhằm tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành. • Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về QTCT nhằm tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam. • Tham khảo và áp dụng thông lệ quốc tế về QTCT. • Mở rộng yêu cầu công bố thông tin đến phạm vi có liên quan đến công ty con để tránh xung đột lợi ích ở mức cao nhất. • Áp dụng nhất quán các quy chế về QTCT. • Đăng tải lên website của PDR Điều lệ và Quy chế nội bộ về QTCT, các quy định quyền hạn, nhiệm vụ của HĐQT và BKTNB... để cổ đông và NĐT dễ dàng tiếp cận.
02 **ĐẢM BẢO CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HIỆU QUẢ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT VÀ BAN KTNB, HĐQT VÀ BAN TGĐ**	• Tách biệt rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ giữa Chủ tịch HĐQT và TGĐ để đảm bảo tính độc lập trong quá trình ra quyết định, góp phần tăng tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động quản trị của PDR. • Đảm bảo cơ cấu thành viên HĐQT theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, đa dạng hóa năng lực của các thành viên của HĐQT để tăng khả năng phản biện, giúp cho các chiến lược, định hướng, quyết định được chuẩn xác, thiết thực và phù hợp. • Phát huy vai trò của Ban KTNB để tăng tham mưu cho HĐQT và nâng cao khả năng giám sát, kiểm soát. • Điều chỉnh cơ cấu tổ chức phù hợp với tốc độ phát triển của Công ty, đặc biệt là phù hợp với mô hình tập đoàn chuyên nghiệp. • Khuyến khích các thành viên HĐQT tự nghiên cứu và bồi dưỡng các kiến thức quản trị theo thông lệ tốt nhất nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.
03 **ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**	• Đảm bảo sự rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của cổ đông như đã được nêu rõ trong Điều lệ và Quy chế của PDR. Các quyền cơ bản của cổ đông bao gồm: ▪ Quyền được đảm bảo đăng ký quyền sở hữu. ▪ Quyền chuyển nhượng CP. ▪ Quyền tiếp cận các thông tin về Công ty một cách kịp thời và thường xuyên. ▪ Quyền tham gia và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường. ▪ Quyền bầu/bãi, miễn các thành viên HĐQT. ▪ Quyền hưởng lợi nhuận của Công ty. Trong năm, PDR đã chia 2 đợt cổ tức bằng cổ phiếu. • Tổ chức một cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 28/03/2020 và tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản 02 lần vào tháng 09/2020 và tháng 12/2020. Các trình tự thủ tục tổ chức Đại hội hoặc lấy ý kiến bằng văn bản đã được PDR thực hiện theo đúng quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích tối đa cho cổ đông. Thông báo mời họp được gửi bằng phương thức bảo đảm đến cổ đông có tên trong danh sách sở hữu CP của Công ty do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán TP. HCM cung cấp. • Tất cả các thành viên của HĐQT, Ban TGĐ và Ban KTNB đều tham dự ĐHĐCĐ thường niên. Ngoài ra, Công ty cũng mời đại diện kiểm toán độc lập tham dự Đại hội. • Biên bản họp, Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết ĐHĐCĐ được đăng trên website của PDR sau hai mươi bốn (24) giờ kể từ khi kết thúc Đại hội.
04 **ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG GIỮA CÁC CỔ ĐÔNG**	**Áp dụng các quy định tại Điều lệ Công ty để bảo vệ cổ đông thiểu số. Tiêu biểu:** • Quyền triệu tập ĐHĐCĐ: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu trên 5% tổng số CP có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ (Điều lệ Công ty). • Quyền đề cử người vào HĐQT, Ban KTNB: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu trên 5% tổng số CP có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền đề cử, ứng cử người vào HĐQT và Ban KTNB (Điều lệ Công ty). • Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT/Ban KTNB sẽ do ĐHĐCĐ thực hiện thông qua các phiên họp của Đại hội. **Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan** • Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan Theo Điều lệ, Quy trình công bố thông tin của Công ty và Thông tư 155/2015/TT-BTC, người nội bộ và người có liên quan khi thực hiện giao dịch cổ phiếu phải công bố thông tin tránh hành vi sử dụng thông tin nội bộ để mua/bán chứng khoán như sau: ▪ Trước ngày thực hiện giao dịch tối thiểu là 03 ngày làm việc, Người nội bộ và người có liên quan phải thực hiện công bố thông tin. ▪ Sau khi hoàn tất giao dịch, trong thời hạn 03 ngày làm việc, Người nội bộ và người có liên quan phải thực hiện công bố thông tin. **Hợp đồng hoặc giao dịch cổ đông nội bộ:** • Năm 2020, Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, Ban TGĐ, Ban KTNB đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, TGĐ trong thời gian ba (03) năm trở lại được báo cáo chi tiết trong báo cáo quản trị 6 tháng và 12 tháng. *Chi tiết tham khảo trên BC đánh giá của HĐQT.* **Giao dịch với các bên có liên quan:** • Nội dung này được trình bày rõ trong Báo cáo quản trị 6 tháng và 12 tháng hoặc tham khảo chi tiết trên báo cáo đánh giá của HĐQT.
05 **CÔNG KHAI, MINH BẠCH MỌI HOẠT ĐỘNG**	• Hoạt động Công bố thông tin trong PDR đã thực hiện đúng thời hạn quy định, đầy đủ, kịp thời và hiệu quả. • Các văn bản, nghị quyết, quyết định, giao dịch với người liên quan…được công bố đầy đủ và đúng thời hạn. • Chất lượng BCTN đạt **Top 10 BCTN tốt nhất năm 2018**; **Giải Tiến bộ vượt trội** trong hạng mục **QTCT tốt nhất năm 2019**, vào danh sách **VNSI 20 Công ty PTBV**… Báo cáo đã cung cấp đầy đủ và chi tiết về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, chiến lược phát triển, các thông tin về cổ đông và cấu trúc sở hữu, các chỉ tiêu tài chính và phi tài chính của Công ty, số liệu về thù lao, lương/thưởng của HĐQT, Ban TGĐ và Ban KTNB, giao dịch của cổ đông nội bộ và người liên quan… • Báo cáo QTCT định kỳ 6 tháng/năm đã cung cấp đầy đủ các thông tin về ĐHĐCĐ, thành viên HĐQT/Ban KTNB, các cuộc họp và các giao dịch với các bên liên quan. • Website của PDR được đăng tải các thông tin cập nhật song ngữ Anh - Việt (và tiếp tục chuẩn bị nội dung song ngữ trong thời gian tới đây), cung cấp thông tin cho các cổ đông, NDT trong và ngoài nước. • Hoạt động quan hệ NĐT (IR) trong năm 2020 tạo lập kênh thông tin hai chiều, duy trì mối quan hệ tốt với các cổ đông, tiếp cận được thêm nhiều NĐT mới có tiềm năng, gia tăng cơ cấu cổ đông gia tăng, năng lực tài chính và kinh nghiệm, đồng thời tạo được sức ảnh hưởng tích cực cho cổ phiếu PDR. • Gặp gỡ các quỹ đầu tư, tổ chức chứng khoán trong và ngoài nước tại buổi hội thảo "Vietnam Conference 2020" tại TP.HCM do HSC tổ chức vào 09/2020. • Thực hiện buổi hội nghị trao đổi cập nhật tình hình kinh doanh năm 2020 với sự góp mặt của 170 NĐT, cổ đông, môi giới và phân tích tham dự. • Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ trong thời hạn quy định của pháp luật.

SỰ CÔNG NHẬN TỪ **CƠ QUAN HỮU QUAN** VÀ **NHÀ ĐẦU TƯ**

Giải thưởng Tiến bộ vượt trội, hạng mục Doanh nghiệp Quản trị công ty tốt nhất năm 2020 của HOSE

VIETNAM LISTED COMPANY AWARDS

Vào danh mục VNSI bao gồm 20 Công ty PTBV của HOSE

HOSE

ĐỊNH HƯỚNG **CẢI TIẾN HOẠT ĐỘNG** QTCT TRONG 2021

Để hoạt động QTCT ngày càng chuyên nghiệp và phù hợp nhất với chiến lược phát triển, PDR đặt ra một số việc cần tập trung triển khai và hoàn thiện trong 2021 như sau:

- Kiện toàn bộ máy tổ chức, đổi mới và nâng cấp chất lượng QTCT tương ứng với quy mô một tập đoàn.
- Áp dụng các quy định, quy chế QTCT chặt chẽ và nhất quán từ PDR đến các công ty con.
- Duy trì sự hiện diện trong danh sách VNSI của HOSE.
- Thay thế Ban KTNB bằng Ủy ban kiểm toán.
- Bổ nhiệm nhân sự phù hợp cho Ủy ban Kiểm toán để kiện toàn vai trò của Ủy ban kiểm toán trong kiểm soát nội bộ, QLRR và tuân thủ trong khung quản trị nội bộ của PDR.
- Thường xuyên cập nhật kiến thức, thông lệ quốc tế về QTCT.
- Hướng đến việc áp dụng chuẩn mực quốc tế IFRS trong lập báo cáo tài chính và tiếp tục được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán Ernst & Young.
- Tiếp tục tăng cường hoạt động IR để nâng cao trao đổi thông tin hai chiều, minh bạch và hiệu quả.
- Đảm bảo uy tín của PDR trong cộng đồng tài chính và giảm chi phí vốn trong hoạt động của PDR.
- Tiếp tục cải thiện và áp dụng công cụ thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN để nâng cao chuẩn mực và thực tiễn thực hành quản trị của PDR. Trong đó, PDR xác định các tiêu chí sẽ cải thiện trong năm 2021:
  - Công bố thông tin tới cổ đông và NĐT bằng song ngữ Việt và Anh.
  - Đảm bảo thành viên HĐQT không điều hành tổ chức họp riêng, không có mặt thành viên điều hành tối thiểu 01 lần/năm.
  - Công bố chính sách về đa dạng hóa thành viên HĐQT.
  - Công bố công khai chính sách/thực hành việc khuyến khích cổ đông, bao gồm cổ đông tổ chức, tham dự ĐHĐCĐ hoặc tham gia và đóng góp cho hoạt động của Công ty.
  - Đề xuất Uỷ ban Kiểm toán họp tối thiểu 04 lần/năm.
  - Duy trì và đảm bảo quyền lợi của cổ đông, trong đó, quyền lợi chia lợi nhuận là cổ tức được tiếp tục thực hiện...

THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỞNG CỦA **HĐQT, BAN TGĐ, BAN KTNB**

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Thù lao. tiền lương. tiền thưởng năm 2020 (trước thuế TNCN)		
					Thù lao. tiền thưởng HĐQT. Ban KTNB	Tiền lương. thưởng của Ban TGĐ	Tổng cộng
I	**HĐQT. BAN TGĐ VÀ CÁC CHỨC DANH QUẢN LÝ KHÁC**		**246.394.177**	**62,19%**	**4.960.000.000**	**17.602.223.361**	**22.562.223.361**
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	242.280.879	61,16%	1.200.000.000	5.599.477.733	6.799.477.733
2	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT. Tổng giám đốc	465.787	0,12%	280.000.000	4.222.870.769	4.502.870.769
3	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành	779.287	0,20%	600.000.000	3.718.156.923	4.318.156.923
4	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.784.631	0,45%	480.000.000	316.262.222	796.262.222
5	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT không điều hành	446.157	0,11%	480.000.000	186.013.333	666.013.333
6	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	628.055	0,16%	480.000.000	-	480.000.000
7	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00%	480.000.000	-	480.000.000
8	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	698	0,00%	480.000.000	-	480.000.000
9	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00%	480.000.000	-	480.000.000
10	Phạm Trọng Hòa	Cố vấn	4.758	0,00%	-	660.000.000	660.000.000
11	Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGĐ Tài chính	3.925	0,00%	-	1.647.875.714	1.647.875.714
12	Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	0,00%	-	1.251.566.667	1.251.566.667
II	**BAN KTNB VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY**		**2**	**0,00%**	**300.000.000**	**2.305.861.223**	**2.605.861.223**
1	Các thành viên Ban KTNB	Ban KTNB	2	0,00%	-	667.346.556	667.346.556
2	Các thành viên Phụ trách QTCT	Phụ trách QTCT	-	0,00%	300.000.000	1.638.514.667	1.938.514.667
	TỔNG CỘNG (I + II)		**246.394.179**	**62,19%**	**5.260.000.000**	**19.908.084.584**	**25.168.084.584**

THÔNG TIN
CỔ PHIẾU NẮM GIỮ - GIAO DỊCH

1. TỔNG VỐN ĐIỀU LỆ

Tổng vốn điều lệ

3.961.698.970.000 đồng

Tổng số cổ phần	**396.169.897 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	**396.169.897 cổ phần**

2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (theo danh sách cổ đông chốt ngày 31.12.2020)

		Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
STT	Đối tượng	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Số lượng CP	393.047.953	99,21%	3.121.944	0,79%	396.169.897	100,00%
1	Cá nhân	393.005.382	99,20%	82.954	0,02%	**393.088.336**	**99,22%**
2	Tổ chức	42.571	0,01%	3.038.990	0,77%	**3.081.561**	**0,78%**
	Số lượng cổ đông	2.046	96,46%	75	3,54%	2.121	100,00%
1	Cá nhân	2.018	95,14%	30	1,41%	**2.048**	**96,56%**
2	Tổ chức	28	1,32%	45	2,12%	**73**	**3,44%**

THỐNG KÊ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHI TIẾT

STT	Đối tượng	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	**CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC**		
II	**CỔ ĐÔNG NỘI BỘ**		
1	**Hội đồng quản trị**		
	Nước ngoài		
	Trong nước	246.385.494	62,19%
2	**Ban Tổng giám đốc**	469.712	0,12%
3	**Ban Kiểm toán Nội bộ**	2	0,00%
4	**Kế toán trưởng**	-	-
III	**CỔ PHIẾU QUỸ**	-	-
IV	**CÔNG ĐOÀN CÔNG TY**	-	-
V	**CỔ ĐÔNG LỚN (>5%)**	-	-
	Nước ngoài	-	-
	Trong nước	242.280.879	61,16%

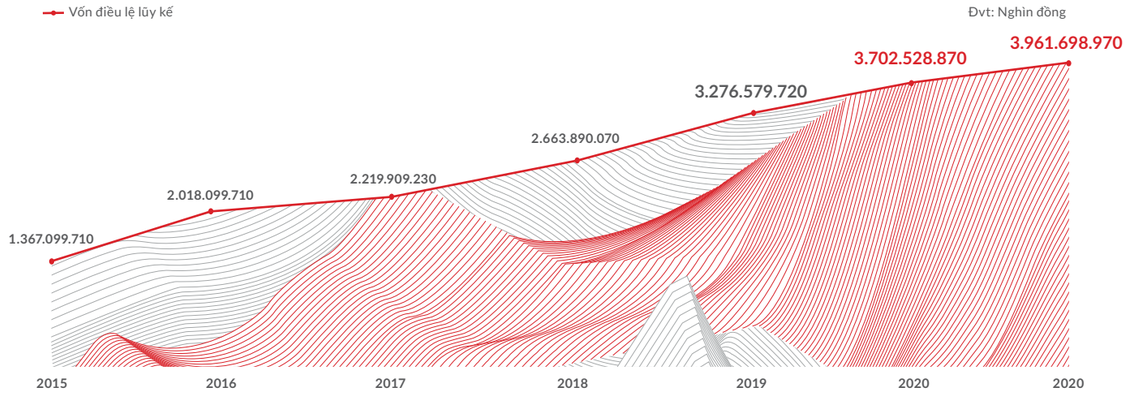
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU

STT	Họ và tên	Chức danh	Số liệu cổ phiếu						
			Số lượng CP đầu kỳ (01/01/2019)	Tăng			Giảm (Bán)	Số lượng CP cuối kỳ (31/12/2020)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi Chú
				Mua	Cổ tức	Cộng				
I	**HĐQT, BAN TGĐ VÀ CÁC CHỨC DANH QUẢN LÝ KHÁC**									
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	200.381.179		41.899.700	41.899.700		242.280.879	61,16%	
2	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	385.236		80.551	80.551		465.787	0,12%	Bổ nhiệm ngày 27/04/2020
3	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành	644.520		134.767	134.767		779.287	0,20%	
4	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.476.000		308.631	308.631		1.784.631	0,45%	
5	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT không điều hành	369.000		77.157	77.157		446.157	0,11%	
6	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	519.441		108.614	108.614		628.055	0,16%	
7	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT				-		-	0,00%	
8	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	578		120	120		698	0,00%	
9	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT				-		-	0,00%	
10	Phạm Trọng Hòa	Cố vấn	3.936		822	822		4.758	0,00%	Miễm nhiệm Ban TGĐ 27/04
11	Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng giám đốc Tài chính	3.247		678	678		3.925	0,00%	
12	Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng		-	-	-	-	-	0,00%	
Tổng cộng (I)			**203.783.137**	**-**	**42.611.040**	**42.611.040**	**-**	**246.394.177**	**62,19%**	
II	**BAN KTNB, PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY**									
1	Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban KTNB	3.497	800	32	832	4.327	2	0,00%	
2	Tô Minh Tài	Thành viên Ban KTNB				-		-	0,00%	
3	Võ Hoàng Tú	Thành viên Ban KTNB				-		-	0,00%	
4	Phan Huy Hân	Phụ trách Quản trị				-		-	0,00%	
5	Trần Thị Hoài An	Phụ trách Quản trị				-		-	0,00%	
Tổng cộng (II)			**3.497**	**800**	**32**	**832**	**4.327**	**2**	**0,00%**	
TỔNG CỘNG (I) + (II)			**203.786.634**	**800**	**42.611.072**	**42.611.872**	**4.327**	**246.394.179**	**62,19%**	

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI TĂNG VỐN CỔ PHẦN

Đvt: Nghìn đồng

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế	Hình thức tăng vốn
1	2010	1.302.000.000			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 CP
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
6	2019	2.663.890.070	612.689.650	**3.276.579.720**	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23
7	2019	3.276.579.720		**3.276.579.720**	Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%/Cổ phiếu
8	**2020**	**3.276.579.720**	**425.949.150**	**3.702.528.870**	**Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13**
9	**2020**	**3.702.528.870**	**259.170.100**	**3.961.698.970**	**Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07**



CÔNG TY CON
CÔNG TY LIÊN KẾT

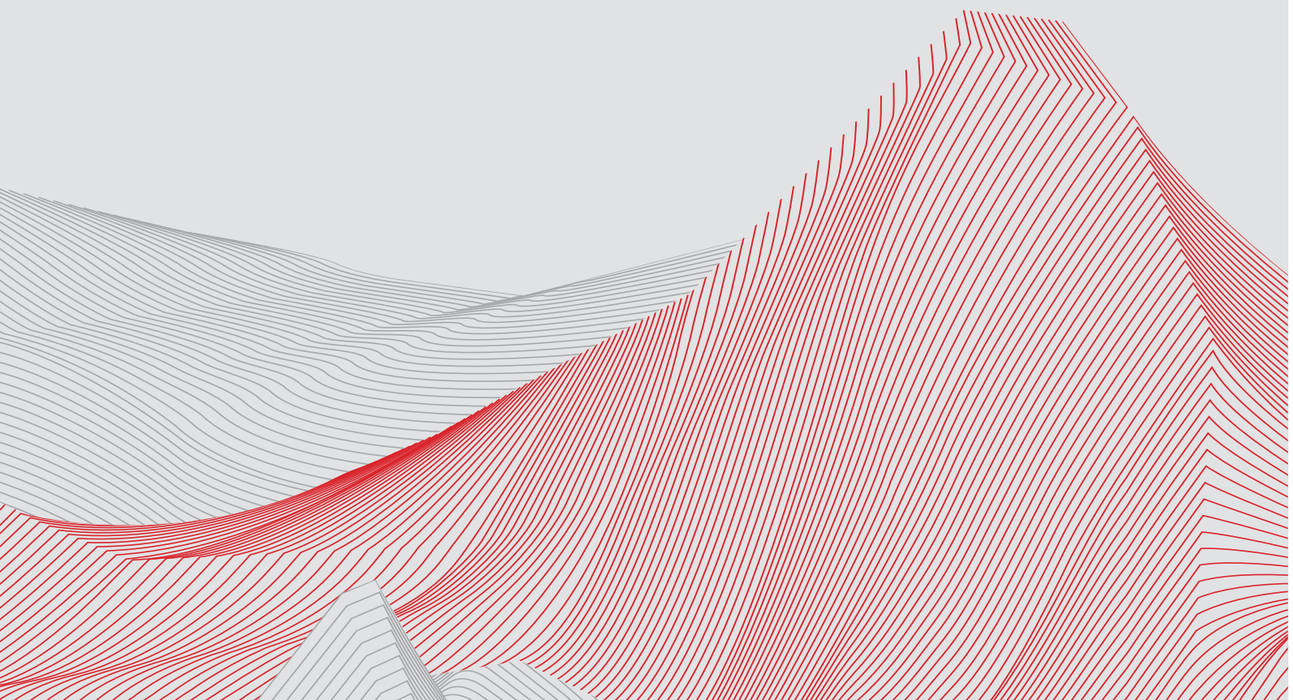
STT	Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Mã số thuế	Người Đại diện Pháp luật	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ phần vốn góp của PDR %	Tỷ lệ phần vốn góp của PDR Số tiền (đồng)	Số vốn góp đến thời điểm 31/12/2020
A	**CÔNG TY CON**								
1	**CÔNG TY CP ĐK PHÚ QUỐC**	Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới BĐS	1701522101	Dương Lê Vũ Thành	Số 229, Đường 30/4, KP1, Thị Trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	710.000.000.000	99%	702.900.000.000	702.900.000.000
2	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT COININ**	Kinh doanh BĐS, xây dựng công trình	0313662185	Dương Văn Toàn	271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, TP Hồ Chí Minh	270.000.000.000	80%	216.000.000.000	216.000.000.000
3	**CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	3700902915	Lê Quang Phúc	Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	268.000.000.000	99%	265.320.000.000	265.320.000.000
4	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	4101553978	Trần Thị Hường	Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	1.120.500.000.000	94%	1.053.270.000.000	133.725.000.000
5	**CÔNG TY CP BẾN THÀNH LONG HẢI**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	3500783805	Ngô Thúy Vân	Tỉnh Lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	150.000.000.000	99%	148.500.000.000	148.500.000.000
6	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP PHÁT ĐẠT**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0316462970	Trần Thị Hường	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng 8, Phường 12, Quận 10, TP Hồ Chí Minh	680.000.000.000	68%	462.400.000.000	462.400.000.000
B	**CÔNG TY LIÊN KẾT**								
1	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PĐP**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0315143682	Nguyễn Khắc Sinh	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP Hồ Chí Minh	300.000.000.000	49%	147.000.000.000	6.067.000.000
2	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS BIDICI**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	4101576855	Hoàng Võ Anh Khoa	Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	2.230.000.000.000	49%	1.092.700.000.000	1.092.700.000.000
3	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SERENITY**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	3502421310	Phạm Công Thành	KP Hải Tân, Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	116.160.000.000	36,41%	42.300.000.000	42.300.000.000

BÁO CÁO CỦA **BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

Ban KTNB được HĐQT thành lập thay thế cho mô hình Ban Kiểm soát từ quý II/2019. Đây là một động thái quan trọng trong tiến trình cải tiến hoạt động QTCT của PDR.

Từ khi được thành lập, Ban KTNB hoạt động tích cực, góp phần hoàn thiện hệ thống QLRR, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát, tăng cường tính minh bạch của thông tin và thực hiện công tác lãnh đạo hiệu quả hơn.

Theo tiến trình, Ban KTNB sẽ được chuyển đổi thành Uỷ ban Kiểm toán. Các bước thay đổi đều nhằm đảm bảo cho hoạt động QTCT của PDR không ngừng được nâng cấp, luôn tuân thủ các hướng dẫn và quy định của pháp luật về lĩnh vực này.



TỔ CHỨC VÀ NHIỆM VỤ CỦA BAN KTNB TRONG NĂM 2020

Ban KTNB là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua các nhiệm vụ chính như sau:

- Thực hiện kiểm tra, đánh giá một cách độc lập, khách quan về: Tính trung thực của các báo cáo tài chính quý, bán niên và cả năm; tính tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty; tính hiệu lực và hiệu quả của các chính sách, quy định, quy trình nội bộ; việc thực hiện các mục tiêu chiến lược, mục tiêu hoạt động, kế hoạch và kết quả hoạt động của Công ty.
- Đưa ra những kiến nghị về các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót và các biện pháp cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác phòng ngừa, phát hiện, xử lý rủi ro.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của Ban KTNB.

Ban KTNB có 03 thành viên (vui lòng xem thông tin tại trang 41)

Trong năm, Ban KTNB đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 03 thành viên, với nội dung các cuộc họp như sau:

(1) Thảo luận nội dung kế hoạch kiểm toán năm và phân công nhiệm vụ trước khi trình HĐQT phê duyệt.

(2) Thảo luận kế hoạch và phân công nhiệm vụ tham gia triển khai hệ thống Quản trị doanh nghiệp (ERP).

(3) Tổng kết hoạt động Ban KTNB năm 2020, thông qua báo cáo năm 2020 của Ban KTNB. Ngoài ra, Ban KTNB còn tổ chức nhiều cuộc họp chuyên đề khác với các đơn vị, bộ phận trong Công ty.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KTNB TRONG NĂM 2020

HĐQT đã ủy quyền cho Bà Trần Thị Hường, Phó Chủ tịch HĐQT, phụ trách trực tiếp Ban KTNB. Vì vậy, Ban KTNB đã luôn nhận được sự hướng dẫn, chỉ đạo kịp thời, sâu sát và cung cấp đầy đủ nguồn lực để hoạt động. Song song đó, Ban KTNB đã được Ban TGĐ và các đơn vị trong Công ty và công ty con cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu, hồ sơ cần thiết cho công tác KTNB. Điều đó đã giúp Ban KTNB thực hiện tốt các nhiệm vụ đúng theo Quy chế hoạt động của Ban KTNB và kế hoạch hoạt động của Ban KTNB năm 2020 đã được HĐQT thông qua. Cụ thể:

01	Kiểm tra các đơn v ị trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT; bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác.
02	Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro.
03	Kiểm tra, đánh giá báo cáo tài chính quý, bán niên và cả năm của Công ty và các công ty con.
04	Trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty và/hoặc của các công ty con để làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro được phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ và bất thường để kiến nghị các giải pháp xử lý hoặc ngăn ngừa rủi ro.
05	Đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.
06	Kiến nghị về các biện pháp: Sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác QTCT.
07	Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán của các đơn vị trong Công ty và của các công ty con.
08	Báo cáo với HĐQT về các hoạt động, các vấn đề và các kiến nghị của Ban KTNB.
09	Ban KTNB đã tham dự một số cuộc họp của Ban TGĐ có liên quan đến việc đánh giá thực hiện mục tiêu và kế hoạch kinh doanh trong năm 2020; việc triển khai thực hiện các bước QLRR theo thông lệ tốt và báo cáo, đánh giá hiệu quả của hoạt động kiểm soát, QLRR.
10	Ban KTNB đã thực hiện kiểm tra thông tin trong BCTN năm 2020 trước khi trình HĐQT xem xét, thông qua và công bố.
11	Kiến nghị HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2021.

KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Kết quả kiểm tra tính tuân thủ các quy định pháp luật, tính hiệu lực, phù hợp và hiệu quả của Hệ thống KSNB

Hệ thống KSNB của Công ty là tập hợp các cơ chế, chính sách, quy định, quy trình, cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng phù hợp theo quy định pháp luật và được thực hiện nhằm bảo đảm phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đạt được yêu cầu đề ra.

- Công ty đã xây dựng và ban hành Hệ thống tài liệu quản lý (bao gồm các nguyên tắc, chính sách, cơ cấu tổ chức, quy định, quy trình,... phù hợp theo quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế QTCT - thể hiện các yêu cầu quản lý và cách thức thực hiện các hoạt động của Công ty) đến toàn thể NLD để nắm vững và thực hiện.
- Hệ thống tài liệu quản lý đã được các cấp quản lý Công ty sử dụng làm công cụ thực hiện kiểm soát hoạt động hàng ngày của nhân viên trong đơn vị và công tác phối hợp giữa các đơn vị trong Công ty; đã được Ban KSNB (là đơn vị trực thuộc TGĐ) sử dụng làm cơ sở thực hiện kiểm soát tuân thủ của các đơn vị trong Công ty.
- Ban KSNB cũng đã xuyên suốt thực hiện công tác kiểm soát hoạt động và kiểm soát tài chính của Công ty và các công ty con.

Trong quá trình kiểm tra, Ban KTNB ghi nhận:

- Công ty và các công ty con đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, NLĐ và các yêu cầu khác theo các quy định của pháp luật.
- Không phát hiện trường hợp cá nhân hoặc đơn vị nào không tuân thủ trong việc thực hiện các quy định của pháp luật, các quy định, quy trình của Công ty.
- Công ty cũng rất chú trọng trong việc thực hiện phương pháp QLRR theo thông lệ quốc tế.
- Ban TGĐ đã tổ chức các cuộc họp để triển khai thực hiện các bước QLRR theo thông lệ tốt; các vấn đề có thể ảnh hưởng việc thực hiện mục tiêu của Công ty đã được nhận diện, đánh giá rủi ro, đưa ra các biện pháp ứng phó, tổ chức thực hiện các biện pháp để kiểm soát và ứng phó với rủi ro, tổ chức giám sát và báo cáo đánh giá hiệu quả của hoạt động kiểm soát, QLRR.
- Đầu năm 2020, Ban TGĐ đã có báo cáo về các rủi ro liên quan đến dịch bệnh Covid-19. Chính nhờ chú trọng công tác QLRR, luôn theo sát môi trường kinh tế nên quá trình hoạt động của Công ty luôn đi đúng định hướng, bám sát các mục tiêu đề ra; có khả năng phòng ngừa và thích ứng nhanh với những thay đổi vĩ mô; không có bất kỳ thiệt hại nào xảy ra liên quan đến các rủi ro đã được nhận diện và theo dõi.
- Ban TGĐ luôn theo dõi sát tình hình kinh tế, diễn biến của thị trường BĐS và đưa ra các quyết sách kịp thời; linh hoạt chỉ đạo trong cách giải quyết các vấn đề phát sinh thực tế nhằm đem lại hiệu quả cao nhất trong công việc nhưng vẫn luôn đảm bảo tuân thủ theo pháp luật.
- Ban KTNB đánh giá cao vai trò phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro mà hệ thống KSNB của Công ty đã thực hiện được.

2. Kết quả kiểm tra Báo cáo tài chính:

- Ban KTNB đã xem xét báo cáo tài chính quý, bán niên và cả năm 2020 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó:
- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ kế toán của Công ty và các công ty con được thực hiện theo các quy định hiện hành và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp luật liên quan.
- Các báo cáo tài chính được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành, không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch kết quả báo cáo tài chính.
- Giao dịch với các bên liên quan được kiểm tra chặt chẽ và thuyết minh đầy đủ, không phát hiện bất thường trong các giao dịch này.
- Các khuyến nghị của kiểm toán độc lập trong Thư quản lý thuộc kỳ bán niên, 9 tháng và cả năm đã được Ban TGĐ ghi nhận, xem xét và thực hiện.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong báo cáo tài chính hợp nhất của công ty năm 2020:

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020
1	**Khả năng thanh toán**				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	10,16	3,37	**2,49**
	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2,76	0,77	**0,36**
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,68	0,69	**0,67**
	Hệ số nợ dài hạn/Tổng tài sản	Lần	0,61	0,47	**0,39**
3	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**				
	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,27	0,37	**0,37**
	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,25	0,30	**0,24**
	Vòng quay các khoản phải thu	Lần	0,69	1,05	**1,35**
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**				
	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	29,95	25,71	**31,20**
	Hệ số LNST/VCSH bình quân	%	20,30	22,19	**25,52**
	Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	6,12	6,99	**8,25**
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	26,28	32,62	**39,6**

3. Đánh giá việc thực hiện mục tiêu kế hoạch kinh doanh Công ty năm 2020

- Doanh thu thuần năm 2020 đạt 3.911,21 tỷ đồng, tăng 15,0% so với năm 2019, đạt 103,2% so với kế hoạch năm 2020.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2020 đạt 1.540,22 tỷ đồng, tăng 39,3% so với năm 2019, đạt 102,7% so với kế hoạch năm 2020.

4. Kết quả kiểm tra thông tin được công bố trong BCTN năm 2020

Đã được Công ty thể hiện đầy đủ, chính xác, phù hợp và công bố thông tin kịp thời, đầy đủ theo đúng các quy định hiện hành.

KIẾN NGHỊ CỦA BAN KTNB

Trước biến động lớn của môi trường kinh tế vĩ, thị trường BĐS, thị trường tài chính... do tác động của Covid-19, Ban TGĐ đã có sự thích ứng nhanh chóng, chuẩn bị kịp thời cho những ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp. Do đó, hoạt động đầu tư - kinh doanh của Công ty vẫn được triển khai hiệu quả và hoàn thành tốt các chỉ tiêu như kế hoạch đã đề ra.

Để tiếp tục phát huy đà tăng trưởng này và thực hiện thành công chiến lược kinh doanh 5 năm (2019 – 2023) của Công ty, Ban KTNB kiến nghị Ban TGĐ các biện pháp sau:

- Rà soát, xây dựng bổ sung, cải tiến hoàn thiện hệ thống tài liệu quản lý (nguyên tắc, chính sách, cơ cấu tổ chức, quy định, quy trình Công ty) phù hợp theo các thay đổi của quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế QTCT và theo thông lệ QTCT, QLRR tốt nhất; theo các quan điểm: Tinh gọn các chốt kiểm soát không quan trọng hoặc các bước công việc mang tính hình thức, bổ sung các chốt kiểm soát quan trọng trên cơ sở xem xét giữa lợi ích và chi phí.
- Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để toàn thể NLĐ nắm vững các tài liệu quản lý liên quan đến trách nhiệm của cá nhân, đơn vị, luôn có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến cải tiến hệ thống tài liệu quản lý Công ty, góp phần nâng cao tính hiệu quả của Hệ thống KSNB.
- Rà soát lại các rủi ro được đánh giá và đang theo dõi, cập nhật để hoàn thiện quy trình QLRR cho các hoạt động của Công ty.
- Không ngừng tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án mới, kiểm soát chặt chẽ chi phí - dòng tiền, nhanh chóng áp dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý để ngày càng nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Đồng thời, để tạo điều kiện cho Ban KTNB nâng cao hiệu quả hoạt động, Ban KTNB kiến nghị HĐQT tiếp tục chú trọng vai trò của Ban KTNB trong kiểm soát tài chính, kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ hệ thống quản lý của các đơn vị trong Công ty cũng như các công ty con.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2021

Căn cứ theo điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/06/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, Ban KTNB sẽ được đổi tên thành Ủy ban kiểm toán. Do đó, tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2021, PDR sẽ thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty, trong đó có nội dung đổi tên Ban KTNB thành Ủy ban kiểm toán. Sau đó, HĐQT sẽ tiến hành bãi nhiệm các thành viên của Ban KTNB và sẽ bổ nhiệm các thành viên của Ủy ban kiểm toán theo đúng tiêu chuẩn được quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Trong khoảng thời gian đến ngày bãi nhiệm, Ban KTNB định hướng hoạt động trên cơ sở kết quả hoạt động của năm 2020, mục tiêu và kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty, mục tiêu của Ban KTNB và yêu cầu đáp ứng các công việc thực hiện theo mức độ rủi ro và phải dự phòng quỹ thời gian để thực hiện các cuộc kiểm toán đột xuất.

Các định hướng hoạt động của Ban KTNB trong 4 tháng đầu năm 2021

1	2	3	4
Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm và hoàn thành mục tiêu của Ban KTNB đúng theo Quy chế hoạt động của Ban KTNB; hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.	Tăng cường giám sát việc thực hiện của Ban Điều hành đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Quyết định của HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ của Ban TGĐ.	Thực hiện các cuộc kiểm toán định kỳ theo kế hoạch kiểm toán đã được HĐQT phê duyệt và kiểm toán đột xuất (theo yêu cầu của HĐQT); đồng thời phối hợp với HĐQT, Ban Điều hành cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty.	Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quy trình QLRR của Công ty.

QUAN HỆ **NHÀ ĐẦU TƯ**

THÔNG TIN CỔ PHIẾU PDR TÍNH ĐẾN CUỐI 2020

Giá trị vốn hóa ↗138%

20.400 tỷ đồng ≈ 880 triệu USD

So với cùng kỳ.
Con số này đã vượt qua mốc 1 tỷ USD vào 03/02/2021

Thanh khoản

1.370.403 đơn vị

giao dịch bình quân/ngày

Đánh giá của Forbes Asia năm 2020

Top 200 doanh nghiệp có doanh thu dưới 1 tỷ USD hiệu quả nhất

Hiện PDR đã thuộc nhóm có giá trị vốn hóa **trên 1 tỷ USD**

Giá cổ phiếu ↗138%

51.500 đồng

so với đầu năm 2020,
tăng trưởng cao nhất từ trước đến nay

PDR ĐÃ ĐƯỢC XẾP VÀO CÁC RỔ CỔ PHIẾU

VN 30

Nhóm 30 cổ phiếu có giá trị vốn hóa và thanh khoản nhất tại sàn HOSE.

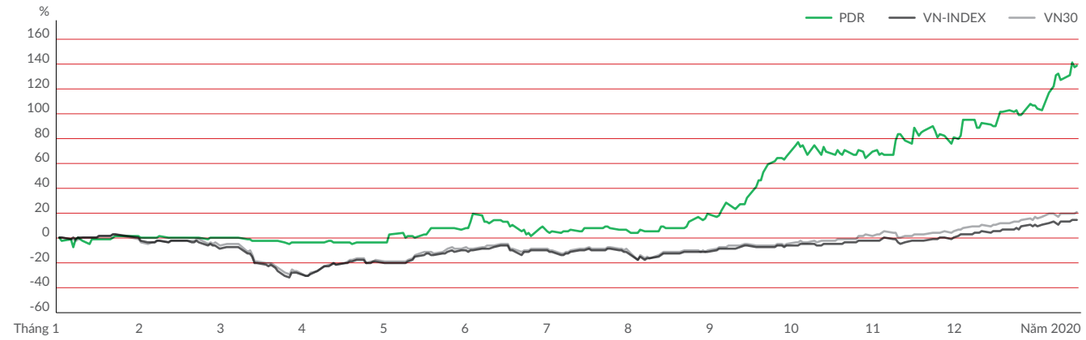
VNSI

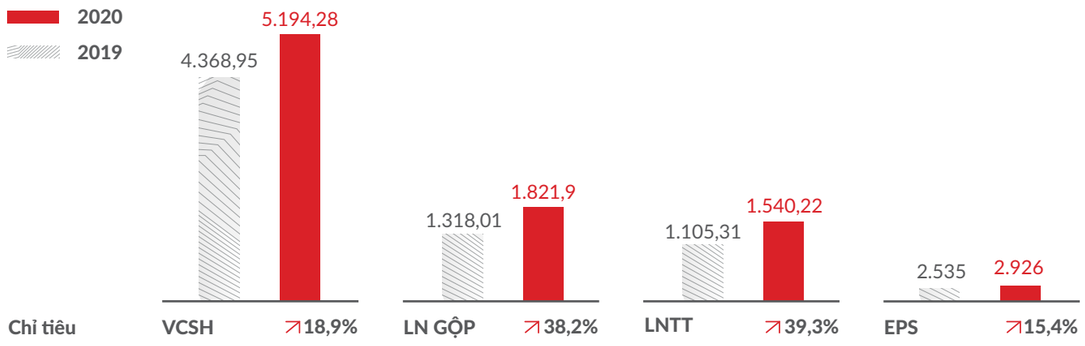
Nhóm 20 cổ phiếu PTBV do HOSE đánh giá và lựa chọn.

MSCI FRONTIER MARKET 100 INDEX

Nhóm cổ phiếu có giá trị vốn hóa lớn và thanh khoản nhất, được lựa chọn từ các cổ phiếu có thể đầu tư được của MSCI Frontier Markets Investable Market Index.

Hiện nay, các quỹ ETF quốc tế như FTSE Vietnam ETF, VNM ETF, Premia MSCI Vietnam ETF, iShare MSCI Frontier 100 ETF, S&P Select Frontier ETF, ... cũng gia tăng tỷ trọng cổ phiếu PDR nhờ chính sách phân bổ tỷ trọng đầu tư vào top các cổ phiếu hàng đầu Việt Nam. Cụ thể, ngày 05/03, DB x-trackers FTSE Vietnam UCITS ETF (FTSE ETF) đã thêm PDR vào danh mục từ Quý I/2021 và hoàn tất cơ cấu vào ngày 19/03 với tỷ trọng mua vào ước tính đạt khoảng 1,7% (tương ứng số lượng cổ phiếu mua thêm đạt khoảng 2,6 triệu đơn vị).





NGUYÊN NHÂN TẠO NÊN SỨC HẤP DẪN CỦA CỔ PHIẾU PDR

- Có chiến lược và mục tiêu rõ ràng, tốc độ tăng trưởng có tính đột phá nhưng bền vững. Điển hình là chiến lược 5 năm 2019-2023 với mục tiêu lợi nhuận tích lũy LNTT đạt 14.270 tỷ đồng.
- QTCT chuyên nghiệp theo chuẩn mực quốc tế.
- Gắn kết doanh nghiệp với 17 mục tiêu PTBV của LHQ.
- QTCT theo các chuẩn mực trong nước và quốc tế như OECD, ASEAN Scorecard, VNSI...
- Chú trọng quyền lợi của NĐT.
- Có Cổ tức đều đặn hàng năm.
- Công bố thông tin minh bạch và kịp thời.
- Nằm trong các rổ cổ phiếu uy tín như VN30, VNSI, MSCI, Forbes Asia và các tổ chức/quỹ uy tín khác.
- Tiềm năng tăng trưởng cao:
- Mục tiêu Top 5 nhà phát triển BĐS tại Việt Nam.
- Tiềm lực tài chính lành mạnh và ổn định.
- Quỹ đất tăng nhanh và nằm ở các vị trí đắc địa.
- Đa dạng hóa thị trường và sản phẩm, phát triển thêm mảng kinh doanh KCN để tạo dòng tiền đều và ổn định.

THỐNG KÊ GIAO DỊCH (TỪ 02/01/2020 – 31/12/2020)

Stt	Thông tin	Đơn vị	Số liệu thống kê
1.	Tổng khối lượng giao dịch bình quân năm	Đơn vị	1.370.403
2.	Giới hạn sở hữu của NĐTNN (Room)	%	40%
3.	Giá cổ phiếu ngày 31/12/2020	Đồng	51.500
4.	Giá cao nhất – giá đã điều chỉnh	Đồng	56.500
5.	Giá thấp nhất – giá đã điều chỉnh	Đồng	19.800
6.	EPS	Đồng	2.926
7.	ROA	%	8,25
8.	ROE	%	25,52
9.	Giá trị sổ sách (BV)	Đồng	13.111

BIỂU ĐỒ GIÁ CỦA CỔ PHIẾU PDR NĂM 2020

(Giá đã điều chỉnh, từ 01/01/2020 – 31/12/2020)

CHÍNH SÁCH CỔ TỨC CHO NĐT VÀ CỔ ĐÔNG

PDR luôn duy trì nguyên tắc cùng có lợi, chia sẻ thành quả kinh doanh với NĐT, cổ đông và đối tác. Trong năm 2020, PDR thực hiện chi trả cổ tức linh hoạt và đầy đủ ngay cả trong bối cảnh thị trường đầy thách thức.

Các đợt chi trả cổ tức được tiến hành trong năm.

Stt	Năm	Các đợt chi trả cổ tức
1	2019	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23
2	2019	Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%
3	2020	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13
4	2020	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07
5	2021	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:10

SỰ KIỆN IR TIÊU BIỂU

Vào 14/01/2021, PDR phối hợp với Công ty Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam và Công ty Savills Việt Nam tổ chức thành công sự kiện "PDR – Vươn tầm cao mới" tại TP. HCM. Chương trình thu hút hơn 200 NĐT tham dự. Đây là hoạt động nhằm thông tin đến cho các NĐT những nhận định về xu hướng của thị trường BĐS năm 2021 và triển vọng tăng trưởng tiếp theo của PDR trong giai đoạn Kỷ Nguyên Mới của Công ty.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HOẠT ĐỘNG IR TRONG NĂM 2021

IR được HĐQT của PDR xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm cần được ưu tiên đẩy mạnh. Đây là hoạt động phục vụ cho việc gia tăng tầm ảnh hưởng của PDR trên thị trường vốn nói chung và giá trị của cổ phiếu PDR trên thị trường chứng khoán nói riêng.

Định hướng phát triển hoạt động IR trong năm 2021 tiếp tục tập trung vào ba trụ cột chính:

1. ĐA DẠNG HÓA PHƯƠNG THỨC VÀ NGÔN NGỮ CHUYỂN TẢI THÔNG TIN
2. TĂNG CƯỜNG CHẤT LƯỢNG THÔNG TIN
3. THAY ĐỔI CẤU TRÚC CỔ ĐÔNG

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN HOẠT ĐỘNG IR 2021

Tiếp tục thực hiện theo quy trình sau

LẬP KẾ HOẠCH

Kế hoạch tuần, tháng, quý, năm

Xây dựng kế hoạch, trình Ban lãnh đạo phê duyệt.

TRIỂN KHAI KẾ HOẠCH

- **Tăng sức mạnh của các kênh truyền thông tự sở hữu**
- **Sử dụng các kênh truyền thông mới**
- **Tiếp cận và hợp tác với các NĐT dài hạn trong và ngoài nước**

- Tăng cường chất lượng các thông tin cung cấp cho cổ đông, NĐT và các tổ chức tài chính.
- Phát huy những hiệu quả truyền thông trên các kênh thông tin đã có như: Website Công ty, BCTN, Bản tin IR, các bài thuyết trình giới thiệu về PDR và các kênh truyền thông đại chúng.
- Tiếp cận các kênh truyền thông mới như: Mạng xã hội, các kênh truyền thông quốc tế, các diễn đàn trực tuyến về đầu tư-tài chính trong và ngoài nước.
- Tổ chức các sự kiện với nhiều quy mô, mức độ, loại hình đề phù hợp với nhiều nhu cầu của nhiều đối tượng tiếp cận thông tin khác nhau.
- Tham gia tài trợ hoặc hiện diện sâu rộng tại các sự kiện uy tín về BĐS, tài chính, đầu tư và cả các hoạt động khác hướng tới cộng đồng doanh nhân trong và ngoài nước.

ĐÁNH GIÁ KẾ HOẠCH

Sử dụng công cụ đánh giá tương ứng với từng phương tiện truyền thông

Tiến hành đánh giá định kỳ hàng quý để có những chuyển dịch kế hoạch kịp thời, đảm bảo mục tiêu đề ra.

QUẢN LÝ **RỦI RO**

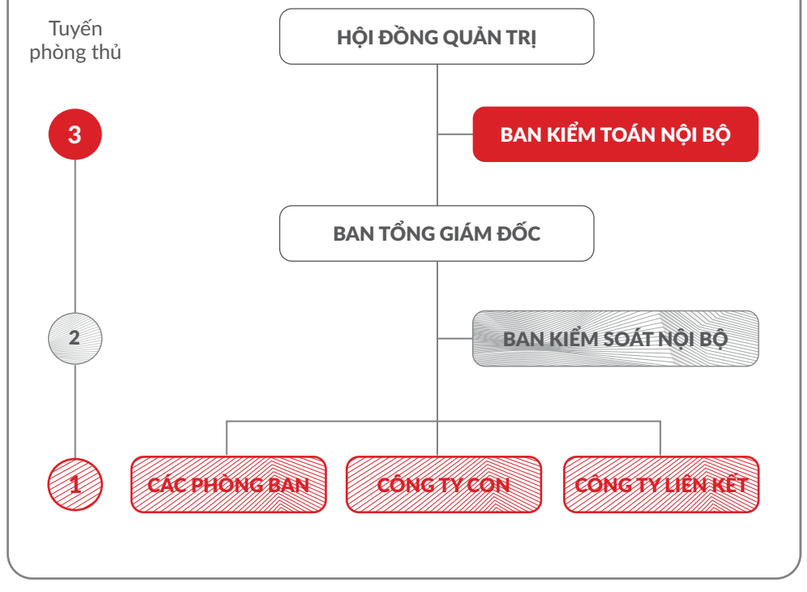
QLRR là điều kiện quan trọng nhất để giúp quá trình phát triển doanh nghiệp diễn ra đúng hướng, hiệu quả và bền vững. PDR luôn xem đây là một trong những nhiệm vụ cốt lõi.

CƠ SỞ CỦA QUẢN LÝ RỦI RO

1. Các quy định của pháp luật về hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm các chính sách, quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong giai đoạn chiến lược.
2. Đặc điểm/dự báo về môi trường kinh doanh Việt Nam trong giai đoạn chiến lược.
3. Các thông lệ tốt được áp dụng rộng rãi trong nước và quốc tế về QLRR.
4. Đặc điểm về tổ chức, kinh doanh của PDR trong giai đoạn chiến lược.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC QUẢN LÝ RỦI RO

PDR thiết lập **3 tuyến phòng thủ** nhằm đảm bảo QLRR được quan tâm và thực hiện ở mọi cấp độ của tổ chức.



PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

- Thiết lập, duy trì các mục tiêu và chiến lược về QLRR.
- Xác định các nhóm/loại rủi ro và phân tích đánh giá rủi ro.
- Xây dựng kế hoạch phản ứng với rủi ro.
- Xác định cấu trúc QLRR và vai trò, trách nhiệm của bộ phận liên quan.
- Kiểm soát và báo cáo về QLRR.

KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Mục tiêu của KSNB

Nhận diện, quản lý các 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.

Stt	Công việc	Trách nhiệm
1	Lập kế hoạch KSNB (định kỳ và/hoặc khi có yêu cầu phát sinh)	Ban KSNB
2	Thực hiện KSNB (định kỳ hoặc phát sinh) bao gồm: • 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 KSNB
3	Báo cáo nhận diện các vấn đề không tuân thủ, không chính xác, không hiệu quả, rủi ro và các khuyến nghị.	Ban KSNB
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 QLRR.	Đơn vị có trách nhiệm liên quan
6	Giám sát, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện khắc phục, phòng ngừa và QLRR.	Ban KSNB
7	Báo cáo kết quả thực hiện khắc phục, phòng ngừa và QLRR.	Ban KSNB

Nâng cấp năng lực của các tuyến phòng thủ

Tuyến phòng thủ 1

CÁC PHÒNG BAN, CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Được nâng cấp thông qua việc rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu phát triển nhanh của các công ty.

Tuyến phòng thủ 2

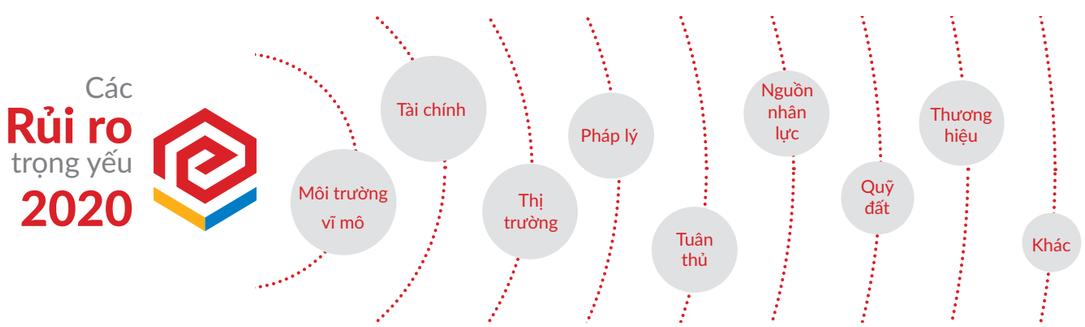
BAN KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Được phát huy vai trò nhiều hơn để tăng cường khả năng hỗ trợ Ban TGĐ mới trong quá trình điều hành.

Tuyến phòng thủ 3

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Sau hơn 1 năm hoạt động, Ban KTNB đã có nhiều kinh nghiệm nên thực hiện vai trò hiệu quả hơn.



NHẬN DIỆN CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2020

Với diễn biến bất ngờ của Covid-19 cùng những tác động dồn dập và khó đoán từ đại dịch, HĐQT của PDR đã cùng Ban TGĐ và các bộ phận chuyên trách tiến hành nhận diện lại các nguy cơ rủi ro. Trên cơ sở quan sát chăn chẽ và phân tích thấu đáo, PDR đã xác định các rủi ro chính yếu với Công ty và chuẩn bị các giải pháp ứng phó hợp lý nhất.

Rủi ro về MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

Nhận diện rủi ro

Diễn biến của Covid-19 rất khó lường, có thể sẽ dẫn đến những giai đoạn phải áp dụng giãn cách toàn xã hội, bắt buộc phải huỷ hoặc trì hoãn tất cả hoạt động sống bình thường. Các hoạt động kinh doanh theo đó sẽ phải đình trệ.

Có thể sẽ thường có trường hợp phải đóng cửa tất cả công sở, NLĐ phải làm việc từ nhà. Điều này khiến việc phối hợp, giám sát, thúc đẩy tiến độ, hiệu suất... sẽ bị thách thức.

Chuỗi cung ứng có thể sẽ bị gián đoạn thường xuyên, giá nguyên vật liệu, logistic và vận hành đều tăng. Mặt khác, các đối tác cũng có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng dây chuyền.

Có thành viên công ty bị lây nhiễm hoặc nằm trong chuỗi tiếp xúc với nguồn lây nhiễm dẫn đến nguy cơ bị cách ly trên diện rộng, ảnh hưởng đến quy trình của toàn Công ty.

Biện pháp ứng phó

- Kiểm tra lại và chuẩn bị các phương án, nguồn lực cho trường hợp bị giãn cách xã hội, làm việc từ nhà để đảm bảo duy trì mức liên lạc thông suốt cao nhất.
- Luôn có phương án dự phòng trong trường hợp tiến độ bị gián đoạn do giãn cách xã hội hoặc cấm họp đông người.
- Tăng cường các ứng dụng công nghệ thông tin để tiến hành các hoạt động trực tuyến thay cho các hình thức trực tiếp.
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các biện pháp đề phòng, kiểm soát tối ưu.
- Quản lý chặt chẽ hơn sự an toàn của nhân viên và khuyến khích họ giữ an toàn cao độ.

Rủi ro về TÀI CHÍNH

Nhận diện rủi ro

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

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

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

Biện pháp ứng phó

- Đa dạng hóa nguồn huy động vốn để có nhiều cơ hội tiếp cận và lựa chọn đối tác uy tín, có nguồn tài chính mạnh.
- Phát huy nguồn vốn tích lũy của Công ty để chủ động trong việc mua dự án với điều kiện tối ưu, triển khai dự án đúng tiến độ.
- Tăng tốc độ quay của dòng tiền bằng cách triển khai dự án với tốc độ cao, đưa sản phẩm ra thị trường ở thời điểm tốt nhất để thu về nguồn tiền sớm nhất.
- Thường xuyên tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn; thoái vốn khỏi một số dự án đã đầu tư nhưng hiệu quả kinh tế thấp; kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước...
- Tìm kiếm những dự án vừa và nhỏ để có thể đẩy nhanh việc bán hàng nhằm thu hồi vốn nhanh, hạn chế thấp nhất việc vay vốn của các tổ chức tín dụng.

Rủi ro về THỊ TRƯỜNG

Nhận diện rủi ro

Covid-19 khiến thị trường BĐS chịu tác động không nhỏ. Trong đó, mãi lực chậm lại do nguồn tiền đầu tư cho BĐS bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng.

Giá BĐS trên hầu hết phân khúc và thị trường đều giảm, có thể ảnh hưởng đến giá bán sản phẩm của Công ty.

Biện pháp ứng phó

- Duy trì phương pháp bán hàng qua đối tác chiến lược thay vì trực tiếp phân phối sản phẩm đến khách hàng cuối cùng giúp tăng tốc độ bán hàng, khả năng kiểm soát đầu ra và thuận lợi hơn trong việc thu hồi dòng tiền về.
- Tập trung vào các sản phẩm tương thích cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng để tăng cơ hội được thị trường hấp thụ.

Rủi ro về PHÁP LÝ

Nhận diện rủi ro

Hệ thống pháp luật Việt Nam và Luật Kinh doanh BĐS đang trong quá trình hoàn thiện. Do đó, sẽ thường xuyên có sự điều chỉnh, thay đổi, có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, hành lang pháp lý chưa đầy đủ, còn chồng chéo, thiếu thông tin nên khó áp dụng vào thực tế. Tiêu biểu như thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất không gắn với quyền của doanh nghiệp về sở hữu. Điều này dẫn đến việc đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn.

Năm 2020, thủ tục cấp phép cho các dự án BĐS cũng được thắt chặt hơn, khiến việc hoàn tất thủ tục pháp lý cho một số dự án của Công ty cũng bị chậm lại.

Biện pháp ứng phó

- Tổ chức bộ phận pháp lý nội bộ, chuyên trách, gồm đội ngũ luật sư nhiều kinh nghiệm, đặc biệt là về Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, nhà ở...
- Ký hợp đồng tư vấn luật với công ty luật đáng tin cậy để thường xuyên được cập nhật các thay đổi hệ thống luật pháp có liên quan và được đề xuất, kiến nghị, điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.
- Sẵn sàng mời các chuyên gia tư vấn về luật đến Công ty trực tiếp hỗ trợ nghiệp vụ khi cần thiết.
- Phát huy năng lực và sự am hiểu tình hình thực tế của bộ phận đầu tư - phát triển dự án để có phương thức tiếp cận quy trình pháp lý hiệu quả nhất.

	Nhận diện rủi ro	Biện pháp ứng phó
Rủi ro về TUÂN THỦ	Rủi ro có thể xảy đến khi nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ các quy định, điều lệ công ty, quy chế nội bộ và quy trình kiểm soát. Đặc biệt, với đặc thù của công ty BĐS, thường phải có tình trạng sử dụng nguồn nhân lực làm việc ngắn hạn hoặc thời vụ. Với lực lượng này, tính cam kết và tuân thủ dễ có nguy cơ bị vi phạm. Năm 2020, PDR có sự gia tăng nhanh chóng về nhân sự, lượng tuyển dụng mới gần tương đương lượng nhân sự hiện có. Tình hình này có thể phát sinh thêm nhiều thách thức về tính tuân thủ khi nhân sự mới chưa thích ứng với văn hóa và tiêu chuẩn của Công ty.	• Phát huy vai trò của Ban KTNB để tăng cường năng lực quản lý và giám sát. Bên cạnh đó, còn có ban cố vấn và ban kiểm soát nội bộ giúp Công ty đảm bảo quản lý thực thi tính tuân thủ ở mức cao nhất. • Ban hành, sửa đổi, cập nhật các quy chế quản trị, kiểm soát nội bộ phù hợp với những thay đổi của PDR. • Tập trung cải tiến hệ thống quản lý và nâng tầm đội ngũ nhân sự để quản lý tốt chi phí, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án. • Thiết lập các quy trình, bộ máy vận hành có sự kiểm tra chéo lẫn nhau giữa các cá nhân, bộ phận để giảm sai sót. • Truyền thông và đào tạo bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt" đúng theo chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp áp dụng cho toàn thể từ nhân viên đến các cấp lãnh đạo cao nhất. • Áp dụng hình thức kỷ luật nghiêm khắc với các trường hợp vi phạm quy định của Công ty. • Kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ các bộ phận và tập trung hơn vào bộ phận có khả năng xảy ra sai phạm. Đồng thời, kết quả kiểm soát này sẽ được báo cáo trực tiếp với HĐQT và Ban TGĐ.
Rủi ro về NGUỒN NHÂN LỰC	• Tốc độ tăng trưởng quá nhanh của Công ty có thể dẫn đến nguy cơ nhân sự bị hụt hẫng khả năng đáp ứng. • Tuyển dụng người phù hợp về năng lực lẫn văn hóa luôn là thách thức lớn. Mức độ cạnh tranh trong thu hút và giữ người tài ngày càng cao.	• Tăng cường công tác đào tạo, có kế hoạch thực tiễn về bồi dưỡng, và mở rộng nguồn nhân lực để tránh rơi vào tình trạng thiếu hoặc không có lực lượng thay thế, kế thừa. • Cải thiện môi trường và cơ chế làm việc để đủ hấp dẫn, tạo cơ hội giữ chân nhân tài. • Nghiên cứu và áp dụng thiết thực các chính sách đãi ngộ, lương, thưởng và đảm bảo sự công bằng trong nội bộ.
Rủi ro về QUỸ ĐẤT	• Quỹ đất ngày càng thu hẹp, nhất là quỹ đất có vị trí đẹp tại các địa phương giàu tiềm năng. • Rủi ro trong công tác đền bù, giải tỏa đất cho dự án dẫn tới kéo dài thời gian triển khai, làm phát sinh thêm chi phí, gây chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận.	• Theo dõi thị trường chặt chẽ, chuẩn bị nguồn tiền đổi dào để có thể mua thêm các dự án tốt khi gặp điều kiện thuận lợi cho việc này. • Chủ động tìm kiếm các quỹ đất sạch, đắc địa thông qua hình thức mua lại, M&A, đấu giá, đấu thầu, thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị và các dự án BT. • Phát huy tối đa năng lực phát triển dự án nhanh, ưu thế về hiểu biết pháp lý để hoàn tất thủ tục pháp lý nhanh và tiến hành triển khai dự án hiệu quả.
Rủi ro về THƯƠNG HIỆU	Môi trường truyền thông và giao tiếp hiện nay có thể gây tổn thương, khủng hoảng uy tín cho bất kỳ doanh nghiệp nào. Doanh nghiệp BĐS và niêm yết như PDR càng dễ dàng trở thành đối tượng bị tấn công về truyền thông cho nhiều mục đích khác nhau.	• Tăng cường các công cụ theo dõi thị trường, lắng nghe công luận sát sao và nhạy bén trong việc nhận diện các tín hiệu khủng hoảng hoặc bị tấn công để có giải pháp ứng phó nhanh nhất. • Chú trọng năng lực ứng phó với khủng hoảng truyền thông và luôn sẵn sàng nhân sự chuyên nghiệp cho việc này. • Thực hiện hoạt động truyền thông - tiếp thị chuyên nghiệp là cách bảo về thương hiệu và giảm thiểu nguy cơ khủng hoảng thương hiệu tốt nhất.
Rủi ro KHÁC	Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, lụt lội, hỏa hoạn, chiến tranh, ... có thể ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra, thiệt hại rất lớn về vật chất và khó ngăn chặn được.	• Luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ của Nhà nước trên toàn hệ thống của Công ty, từ trụ sở chính đến các văn phòng trực thuộc và các công trường. • Mua bảo hiểm chống rủi ro cháy nổ cho tất cả tài sản bao gồm nhà ở và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, ...).

TUÂN THỦ **PHÁP CHẾ**

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

Tiêu biểu như:

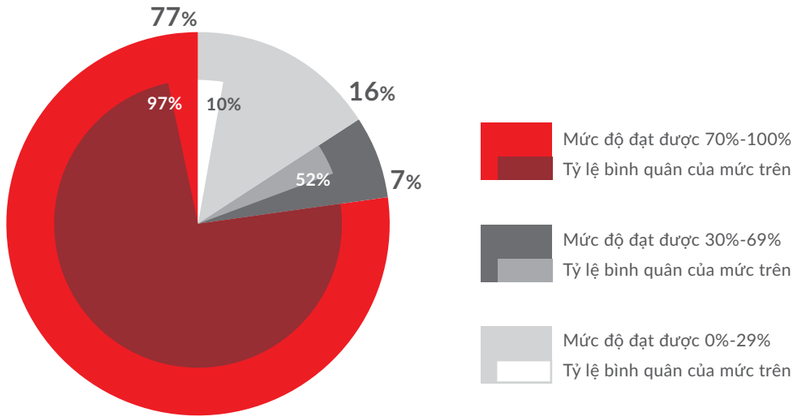
- Đối với Luật Doanh nghiệp, số 68/2014/QH13 quy định liên quan đến hoạt động của công ty CP như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Đối với Luật Kinh doanh BĐS, số 66/2014/QH13 quy định về hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, các điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh và thực hiện bảo lãnh trong bán nhà hình thành trong tương lai.
- 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.
- Các luật và quy định gần đây nhất như Luật DN số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đều bắt đầu có hiệu lực từ 01/01/2021.
- Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về QTCT theo mẫu của thông tư 95/2017/TT-BTC.

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

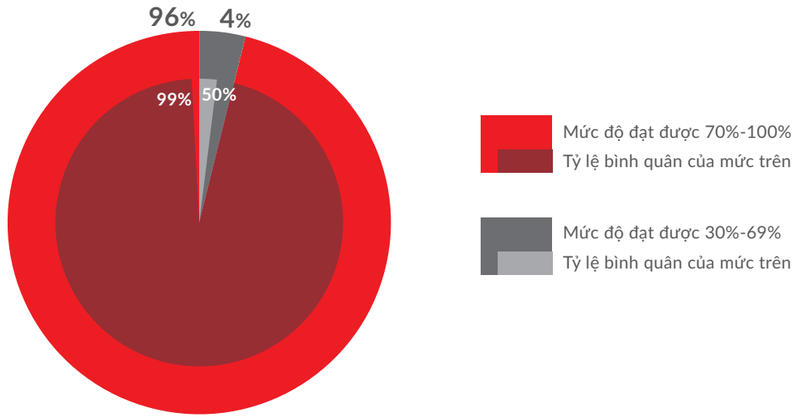
"THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN LÀ MỘT SÁNG KIẾN CỦA DIỄN ĐÀN THỊ TRƯỜNG VỐN ASEAN (ACMF) VỚI SỰ HỖ TRỢ VÀ HỢP TÁC CỦA NGÂN HÀNG PHÁT TRIỂN CHÂU Á (ADB).

PDR áp dụng bộ thẻ điểm này làm tiêu chuẩn đánh giá hoạt động QTCT từ năm 2019 và tiếp tục đươc áp dụng cho năm 2020. PDR xem đây là một cơ sở tin cậy để giúp hiểu rõ chất lượng QTCT hiện tại và định hướng cải thiện hoạt động này trong tương lai. Đây cũng là một sự tham gia của Công ty vào nỗ lực xây dựng cộng đồng kinh tế chung ASEAN."

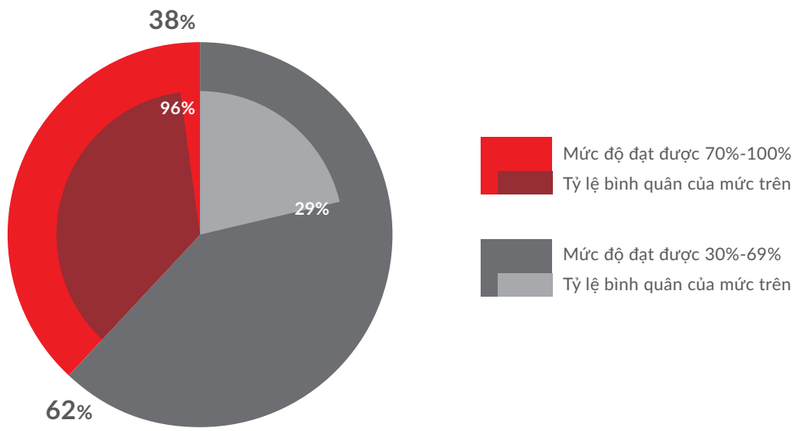
Thẻ điểm **QUẢN TRỊ ASEAN**



Thẻ điểm **PHẠT**



Thẻ điểm **THƯỞNG**



THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ ASEAN

● <30% ● 31% - 69% ● 70% - 100%

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
A.	**QUYỀN CƠ BẢN QCỦA CỔ ĐÔNG**			
A.1.1	Trả cổ tức trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ	●	ĐHĐCĐ thường niên 2019 tổ chức ngày 30/03/2019 đã thông qua mức cổ tức bằng cổ phiếu năm 2018: tỷ lệ 100:23, ngày chốt danh sách 25/04/2019, ngày thanh toán: 02/05/2019	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt
A.3.3	Cổ đông có quyền bỏ phiếu cho từng ứng cử viên thành viên HĐQT	●	"Tại ĐHĐCĐ thường niên của PDR, việc bầu thành viên HĐQT đều có Quy chế bầu cử quy định thể lệ bầu cử rõ ràng cho cổ đông. Tham chiếu tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2018, ngày 30/03/2018 bầu cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ từ năm 2018 – 2023. Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 ngày 30/03/2019 bầu bổ sung 01 Thành viên Độc lập HĐQT và Miễn nhiệm Ban Kiểm soát."	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi hoặc kiến nghị các vấn đề?	●	Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR luôn ghi nhận chi tiết tất cả các câu hỏi của cổ đông và câu trả lời của Đoàn Chủ tọa.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.6	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận các câu hỏi và câu trả lời?	●		
A.3.7	Việc công bố kết quả của ĐHĐCĐ mới nhất có bao gồm (các) nghị quyết đại hội?	●	"Biên bản và nghị quyết được công bố kịp thời và chi tiết trong vòng 24h trên website của PDR. Và gửi đồng thời cho Sở HSX và UBCK Nhà nước."	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.8	"Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?"	●	Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR có nêu chi tiết tỷ lệ tán thành, không tán thành và không có ý kiến thông qua cho biểu quyết theo từng nội dung lấy ý kiến của cuộc họp.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.9	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	●	Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR luôn công bố danh sách Thành viên HĐQT tham dự cuộc họp.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.10	Chủ tịch HĐQT có tham dự ĐHĐCĐ không?	●	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ luôn tham dự các cuộc họp bao gồm cả ĐHĐCĐ thường niên và các cuộc họp khác của PDR.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.11	TGĐ có tham dự ĐHĐCĐ không?	●		
A.3.12	Trưởng Ban kiểm soát có tham dự ĐHĐCĐ không?	●	Trưởng ban Kiểm soát luôn tham dự tất cả các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.15	Công ty có biểu quyết theo số phiếu cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?	●	Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại Đại hội theo từng khoản mục báo cáo/tờ trình bằng "Thẻ biểu quyết" theo từng ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến).	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.16	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (người kiểm tra phiếu bầu/thanh tra) để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?	●	Tại các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR đều có mời cổ đông đại diện để giám sát Ban kiểm phiếu. Năm 2019, PDR tiếp tục mời, tuy nhiên Cổ đông đại diện không tham gia giám sát.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.17	Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?	●	Biên bản và nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên được công bố trong vòng 24h.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.19	Các tờ trình cần thiết được công bố ít nhất 21 ngày trước khi diễn ra ĐHĐCĐ?	●	"Tại ĐHĐCĐ thường niên 2019 tổ chức ngày 30/03/2019. PDR đã công bố Tờ trình cần thiết cho cuộc họp vào ngày 14/03/2019. Theo Luật Doanh nghiệp công bố tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ yêu cầu trước ít nhất 10 ngày, theo điều lệ Công ty quy định trước ít nhất 15 ngày."	ĐHCĐ thường niên của PDR năm 2021, được tổ chức ngày 27.03.2021, PDR sẽ thực hiện theo quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC về CBTT và Luật DN có hiệu lực từ 01.01.2021.
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thâu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	●	Tại PDR chưa phát sinh trường hợp này.	Tại PDR chưa phát sinh trường hợp này.
A.5.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích cổ đông, bao gồm cổ đông tổ chức, tham dự đại hội cổ đông hoặc tham gia và đóng góp cho hoạt động của công ty?	●	Thông qua hoạt động quan hệ NĐT.	PDR đang cân nhắc xây dựng chính sách nhằm mang lợi ích tốt nhất cho cổ đông.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
B	**ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG**			
B.2.1	Mỗi nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một nghị quyết?	●	"Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 đã thực hiện tốt nguyên tắc này. "	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu Đại hội bằng tiếng Việt.	●	Năm 2019, PDR đang trong tiến trình xây dựng đầy đủ thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ bằng 02 ngôn ngữ tiếng Anh và tiếng Việt.	PDR đang thực hiện dịch thuật theo lộ trình bằng tiếng Anh và dự kiến công bố vào cùng ngày với tài liệu ĐHCĐ thường niên 2021 bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh.
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT (tối thiểu là tuổi, trình độ chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và nhiệm kỳ thành viên HĐQT trong các công ty niêm yết khác) sẽ được bầu chọn/ bầu chọn lại?	●	"PDR công bố đầy đủ các thông tin về tiểu sử của các thành viên sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại. "	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.2.4	Tài liệu họp nêu danh sách Công ty kiểm toán lựa chọn?	●	Tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR có nêu rõ.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.2.5	Tài liệu họp ĐHĐCĐ có giải thích về chính sách chia cổ tức?	●	Tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên có thể hiện nội dung này. Trong tờ trình thể hiện tỷ lệ, số tiền chia cổ tức hàng năm, mức trích lập các quỹ.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.2.6	Tài liệu họp ĐHĐCĐ có công bố cụ thể mức chia cổ tức.	●		
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?	●	PDR đang thực hiện tốt nguyên tắc này theo Thông tư 155/2015/TT-BTC và Điều lệ Công ty.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.4.2	Công ty có quy định yêu cầu phải có một tiểu ban gồm các thành viên HĐQT độc lập xem xét các giao dịch quan trọng để xác định rằng chúng có lợi cho công ty và cho cổ đông?	●	PDR sẽ xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.	PDR sẽ tiếp tục xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.
B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích?	●	Các thành viên HĐQT của PDR có tham gia nhưng không được biểu quyết khi có các hoạt động, giao dịch xung đột lợi ích.	Công ty đang trong lộ trình xây dựng chính sách cụ thể cho vấn đề này.
B.5.1	Công ty có bất kỳ hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là công ty con trực thuộc không?	●	PDR không có vấn đề này.	PDR không có vấn đề này.
C	**VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN**			
C.1	**Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.**			
C.1.1	Ban hành các quy định và thực thi nỗ lực nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020 và trong các văn bản lưu hành trong hoạt động của PDR.	Trong hoạt động kinh doanh đặc thù của PDR, PDR đã đăng ký và được phê duyệt từ Cục quản lý Cạnh tranh liên quan đến Hợp đồng mua bán sản phẩm trong đó có quy định chặt chẽ về quyền lợi và bảo vệ quyền lợi của khách hàng.
C.1.2	Giải thích quy trình và hoạt động lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	●	PDR có quy trình và hoạt động lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu. Tuy nhiên, đây là quy trình lưu hành nội bộ và được phê duyệt bởi Tổng giám đốc của PDR.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
C.1.3	Mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy PTBV?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
C.1.4	Mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
C.1.5	Mô tả chương trình và quy trình phòng chống tham nhũng của công ty?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020 và các quy trình, quy định rõ các thẩm quyền quyết định về quản lý tài chính của PDR để phòng chống tham nhũng.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
C.1.6	Mô tả cách bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	●	PDR sẽ xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.	PDR sẽ xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.
C.1.7	Hành động cụ thể nhằm bảo vệ sức khỏe và sự an toàn của khách hàng?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.	PDR đã trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.
C.1.8	Lựa chọn và tiêu chí đối với nhà cung cấp/nhà thầu.	●	PDR ban hành quy trình lựa chọn và các tiêu chí đối với nhà cung cấp/nhà thầu.	PDR ban hành quy trình lựa chọn và các tiêu chí đối với nhà cung cấp/nhà thầu.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
C.1.9	Có chuỗi giá trị thân thiện với môi trường?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.
C.1.10	Các hoạt động tương tác với cộng đồng?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020.
C.1.11	Chương trình và quy trình phòng chống tham nhũng?	●	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020 và các quy trình, quy định rõ các thẩm quyền quyết định về quản lý tài chính của PDR để phòng chống tham nhũng.	PDR trình bày vấn đề này trong Báo cáo thường niên 2020 và các quy trình, quy định rõ các thẩm quyền quyết định về quản lý tài chính của PDR để phòng chống tham nhũng.
C.1.12	Quyền lợi của chủ nợ?	●	PDR sẽ xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.	PDR sẽ xem xét bổ sung quy định này trong các năm tiếp theo.
C.1.13	Công ty có mục/báo cáo riêng về trách nhiệm công ty hay mục/Báo cáo bền vững?	●	PDR trình bày rõ vấn đề này trong mục Báo cáo PTBV của Báo cáo thường niên 2020.	PDR trình bày rõ vấn đề này trong mục Báo cáo PTBV của Báo cáo thường niên 2020.
C.2	**Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm.**			
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo thường niên để các bên có quyền lợi liên quan (vd: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	●	PDR cung cấp thông tin liên hệ trên Website, ấn phẩm Bản tin NĐT định kỳ theo Quý và Báo cáo thường niên các năm.	PDR tiếp tục cung cấp thông tin liên hệ trên Website, ấn phẩm Bản tin NĐT định kỳ theo Quý và Báo cáo thường niên các năm.
C.3	**Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng**			
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách về sức khỏe, an toàn, và bảo vệ cho nhân viên?	●	Báo cáo thường niên các năm và ấn phẩm Bản tin NĐT định kỳ theo Quý của PDR nêu rõ và trong các chính sách hoạt động của PDR.	Tiếp tục Báo cáo thường niên các năm và ấn phẩm Bản tin NĐT định kỳ theo Quý của PDR nêu rõ và trong các chính sách hoạt động của PDR.
C.3.2	Công ty có công bố thông tin liên quan về các chương trình sức khỏe, an toàn và bảo vệ cho nhân viên?	●		
C.3.3	Công ty có chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	●		
C.3.4	Công ty có công bố thông tin liên quan về chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	●		
C.3.5	Công ty có chính sách khen thưởng để thúc đẩy hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	●		
C.4	**Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.**			
C.4.1	Công ty có quy trình khiếu nại dành cho nhân viên về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức?	●	PDR xây dựng và ban hành đầy đủ các quy trình/quy định cụ thể trong Thỏa ước lao động tập thể; Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt" và được trình bày trên Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	●		
D.	**CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH**			
D.1	**Cấu trúc sở hữu minh bạch**			
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của chủ sở hữu thực sự, nắm giữ 5% CP trở lên?	●	PDR công bố chi tiết vấn đề này trên Báo cáo quản trị định kỳ 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu CP trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?	●		
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu CP trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?	●		
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu CP trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành?	●		
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh: cả tên, số CP mà công ty nắm giữ ở các công ty này?	●	PDR đã công bố chi tiết tiêu chí này trên Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính định kỳ.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.2	**Chất lượng của Báo cáo thường niên**			
D.2.1	Rủi ro chính?	●	PDR có nêu rất rõ các rủi ro trong Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.2.2	Mục tiêu của công ty?	●	Mục tiêu, kế hoạch của PDR được nêu chi tiết trong Báo cáo thường niên và trong mục Thông báo Cổ đông trên Website của Công ty.	
D.2.3	Chỉ số hiệu quả tài chính?	●	PDR công bố rất đầy đủ các nội dung này trong Báo cáo thường niên và trong mục Thông báo cổ đông trên Website của Công ty.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.2.4	Chỉ số hiệu quả phi tài chính?	●		
D.2.5	Chính sách cổ tức?	●		
D.2.6	Chi tiết của chính sách tố giá?	●	PDR sẽ xem xét bổ sung nguyên tắc này trong các năm tiếp theo.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.2.7	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và bất kỳ thành viên HĐQT nào khác của các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT?	●	PDR đã công bố chi tiết những tiêu chí này trên Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.2.8	Đào tạo và/hoặc chương trình đào tạo liên tục mà mỗi thành viên HĐQT tham gia?	●		
D.2.9	Số cuộc họp thành viên HĐQT được thực hiện trong năm?	●		
D.2.10	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT liên quan đến các cuộc họp đã thực hiện?	●		
D.2.11	Chi tiết về thù lao của mỗi thành viên HĐQT?	●		
D.2.12	Báo cáo thường niên có phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	●	PDR trình bày rõ vấn đề này trong Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.3	**Công bố giao dịch bên liên quan**			
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt các giao dịch trọng yếu của các bên có liên quan?	●	PDR tuân thủ vấn đề này trong Điều lệ của Công ty. Đồng thời, PDR sẽ rà soát, cải tiến và xây dựng chính sách trong các năm tiếp theo.	
D.3.2	Công ty có công bố thông tin về giao dịch trọng yếu của các bên liên quan: tên và mối quan hệ giữa công ty với các bên liên quan?	●	PDR tuân thủ vấn đề này trong Điều lệ của Công ty và công bố về các giao dịch trong Báo cáo Quản trị và Báo cáo thường niên.	
D.3.3	Công ty có công bố thông tin về giao dịch trọng yếu của các bên liên quan: bản chất và giá trị của mỗi giao dịch trọng yếu giữa công ty và các bên liên quan?	●	PDR trình bày rõ vấn đề này trong Báo cáo Quản trị và Báo cáo thường niên.	
D.4	**Thành viên và HĐQT giao dịch cổ phiếu của Công ty**			
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ?	●	PDR trình bày rõ vấn đề này trong Báo cáo thường niên và Báo cáo Quản trị 6 tháng, 1 năm.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.5	**Kiểm toán độc lập và báo cáo kiểm toán**			
D.5.1	Phí kiểm toán có được công bố công khai?	●	Công ty có CBTT về ký kết hợp đồng với Công ty kiểm toán nhưng chưa công bố mức phí.	PDR tiếp tục cân nhắc cải thiện tiêu chí này trong các năm tiếp theo.
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có được công bố công khai?	●	PDR không có phí dịch vụ phi kiểm toán.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.5.3	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	●	PDR không có phí dịch vụ phi kiểm toán nên không so sánh được vấn đề này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.6	**Phương tiện truyền thông**			
D.6.1	Báo cáo quý?	●	PDR công bố Báo cáo Quý đầy đủ và đúng thời hạn trên Website, Sở HSX và UBCK.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.6.2	Website của Công ty?	●	Website của PDR có cả tiếng Anh và tiếng Việt, các thông tin công bố đang trong tiến trình dịch toàn bộ sang tiếng Anh.	PDR đang thực hiện dịch thuật theo lộ trình bằng tiếng Anh và dự kiến công bố vào cùng ngày với tài liệu ĐHCĐ thường niên 2021 bằng tiếng Việt. Và theo lộ trình PDR sẽ hoàn thiện các thông tin công bố bằng tiếng Anh và Tiếng Việt.
D.6.3	Công ty có tổ chức các buổi trao đổi trực tiếp với các chuyên gia phân tích tài chính?	●	PDR có tổ chức buổi họp mặt cổ đông, NĐT, các chuyên viên phân tích các CTCK định kỳ hàng tháng, quý để cập nhật kết quả kinh doanh Công ty.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/họp báo?	●	Công ty thường xuyên có các bài viết cập nhật tình hình kinh doanh, quảng bá hình ảnh trên các phương tiện truyền thông, hội thảo...	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.7	**Nộp/công bố báo cáo thường niên (BCTN)/báo cáo tài chính (BCTC) đúng hạn**			
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	●	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	•	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTN trên Website, ở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc Ban Điều hành công ty khẳng định?	•	PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8	**Website của Công ty**			
D.8.1	Hoạt động kinh doanh?	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.2	Báo cáo Tài chính (năm hiện tại và các năm trước đó)?	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.3	Tài liệu được cung cấp trong các báo cáo gửi chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông?	•	PDR cung cấp tài liệu đầy đủ và cập nhật thường xuyên hàng tháng, quý.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.4	Cấu trúc sở hữu	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.5	Cơ cấu tổ chức?	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.6	Báo cáo thường niên có thể được tải về?	•	Báo cáo thường niên của PDR dễ dàng tải về.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.7	Thông báo ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường?	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website, Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.8	Biên bản họp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường?	•	PDR trình bày vấn đề này trên Website, Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.8.9	Điều lệ công ty?	•	Điều lệ của PDR đăng đầy đủ trên Website và gửi HSX, UBCK.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.9	**Quan hệ NĐT**			
D.9.1	Công bố chi tiết liên hệ của nhân viên phụ trách Quan hệ cổ đông (điện thoại, fax và email)?	•	Website của PDR có mục liên hệ và hỏi đáp. Ngoài ra, PDR còn công bố thông tin liên hệ của Bộ phận Quan hệ NĐT và Cổ đông trên Báo cáo thường niên, và bản tin IR hàng quý.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.	**TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT**			
E.1	**Trách nhiệm của HĐQT và chính sách QTCT được xác định rõ ràng**			
E.1.1	Công ty có công bố chính sách QTCT/ điều lệ hoạt động của HĐQT?	•	PDR công bố đầy đủ và chi tiết trên Website Công ty, Báo cáo Quản trị 6 tháng, 1 năm.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.1.2	Công ty có công bố các loại quyết định được HĐQT thông qua	•	PDR công bố đầy đủ và chi tiết trên Website Công ty, Báo cáo Quản trị 6 tháng, 1 năm và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định rõ ràng?	•	Điều lệ, Quy chế nội bộ về QTCT thể hiện rõ vai trò và trách nhiệm của TV HĐQT. Đồng thời, nội dung này được thể hiện cụ thể tại Báo cáo thường niên và Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
	Tầm nhìn/sứ mệnh của Công ty			**Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.**
E.1.4	Công ty có tuyên bố về tầm nhìn và sứ mệnh mới nhất?	•	PDR công bố chi tiết và đầy đủ trên Website Công ty và Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.1.5	HĐQT có xem xét tầm nhìn và sứ mệnh/chiến lược trong năm tài chính gần nhất?	•	PDR định kỳ rà soát tầm nhìn và sứ mệnh/ chiến lược công ty và được trình bày rõ trên Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.1.6	Thành viên HĐQT có giám sát/theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty?	•	Thành viên HĐQT chỉ đạo việc xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ; bất thường (nếu có).	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2	**Cơ cấu HĐQT**			
	Bộ Quy tắc đạo đức hoặc ứng xử			
E.2.1	Chi tiết của Bộ Quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai?	•	PDR đề cập vấn đề này trên Báo cáo thường niên và sẽ xem xét việc đăng "Bộ Quy tắc ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt" trên Website của PDR.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ Bộ Quy tắc?	•	Tại PDR, thành HĐQT đến nhân viên đều phải tuân thủ "Bộ Quy tắc Ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt" và vấn đề này được đề cập trên Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc đạo đức hoặc ứng xử?	•	PDR giám sát việc thực hiện và tuân thủ "Bộ Quy tắc Ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt". Tuy nhiên, PDR chưa công bố rộng rãi cách thực hiện và giám sát.	PDR giám sát việc thực hiện và tuân thủ "Bộ Quy tắc Ứng xử Chuẩn mực Người Phát Đạt". Tuy nhiên, PDR chưa công bố rộng rãi cách thực hiện và giám sát.
	Thành phần và cơ cấu của HĐQT			
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?	•	PDR chưa đáp ứng đủ tiêu chí này, tuy nhiên PDR sẽ xem xét vấn đề này trong các năm tới.	PDR chưa đáp ứng đủ tiêu chí này, tuy nhiên PDR sẽ xem xét vấn đề này trong các năm tới, theo tiêu chuẩn 1/3 tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập.
E.2.5	Thành viên HĐQT độc lập có độc lập với Ban Lãnh đạo và cổ đông lớn không?	•	PDR đáp ứng đầy đủ tiêu chí này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.6	Công ty có quy định giới hạn nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 9 năm	•	Điều lệ của PDR quy định nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT không quá 5 năm.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.7	Công ty có đặt ra chính sách: mỗi thành viên HĐQT độc lập/không điều hành được giữ tối đa 5 vị trí HĐQT cùng một lúc trong Công ty niêm yết khác.	•	PDR đáp ứng đầy đủ tiêu chí này và đề cập rõ trong Quy chế QTCT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.8	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?	•	PDR không có Thành viên HĐQT điều hành phục vụ hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài PDR.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
	Tiểu ban Nhân sự			
E.2.9	Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?	•	Hiện nay PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự và sẽ xem xét trong các năm tiếp theo.	Tiểu ban này do 01 TV HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.10	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	•		
E.2.11	Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?	•		
E.2.12	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Nhân sự	•		
E.2.13	Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	•		
E.2.14	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai?	•		
	Tiểu ban lương thưởng			
E.2.15	Công ty có Tiểu ban thù lao (lương thưởng)	•	Hiện nay PDR chưa thành lập Tiểu ban Lương thưởng và sẽ xem xét trong các năm tiếp theo.	Tiểu ban này do 01 TV HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.16	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	•		
E.2.17	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập?	•		
E.2.18	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Thù lao?	•		
E.2.19	Tiểu ban Thù lao có họp 02 lần một năm?	•		
E.2.20	Sự tham gia trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai?	•		
	Tiểu ban Kiểm toán			
E.2.21	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán?	•	ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, PDR miễn nhiệm BKS và thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.22	Trong Tiểu ban Kiểm toán tất cả thành viên đều là thành viên không điều hành và trong đó chủ yếu là thành viên độc lập?	•	Trong năm 2019, PDR đã miễn nhiệm BKS và thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT; trong Ban KTNB trực thuộc HĐQT tất cả đều là thành viên không điều hành và chưa chủ yếu là thành viên độc lập.	Bắt đầu 01.01.2021, PDR sẽ thành lập Ủy ban Kiểm toán thay thế cho Ban KTNB và cơ cấu thành phần theo đúng quy định của pháp luật.
E.2.23	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	•	Trưởng ban KTNB trực thuộc HĐQT không phải là thành viên HĐQT độc lập.	
E.2.24	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?	•	Từ tháng 04/2019, PDR đã xây dựng và ban hành Quy chế hoạt động của Ban KTNB trực thuộc HĐQT.	Bắt đầu 01.01.2021, PDR sẽ thành lập Ủy ban Kiểm toán thay thế cho Ban KTNB và cơ cấu thành phần theo đúng quy định của pháp luật sẽ ban hành quy chế hoạt động của Ủy Ban kiểm toán.
E.2.25	Báo cáo thường niên có công bố tiểu sử hay trình độ chuyên môn của thành viên Tiểu ban Kiểm toán?	•	Báo cáo thường niên 2019 của PDR có trình bày vấn đề này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
E.2.26	Tối thiểu 01 thành viên độc lập trong Tiểu ban Kiểm Toán có chuyên môn về kế toán (bằng cấp hoặc kinh nghiệm kế toán)?	●	Trưởng ban KTNB trực thuộc HĐQT của PDR là 01 thành viên độc lập và có chuyên môn về kế toán.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.27	Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu 04 lần một năm?	●	Tháng 03/2019, ĐHĐCĐ thường niên đã miễn nhiệm Ban Kiểm soát và thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT nên số lượng cuộc họp chưa tới 4 lần một năm.	Tại PDR bắt đầu từ tháng 01.01.2021, Ban KTNB sẽ đổi thành Ủy ban Kiểm toán theo quy định.
E.2.28	Sự tham dự của thành viên Tiểu ban Kiểm toán trong các cuộc họp có được công bố công khai?	●	PDR trình bày chi tiết vấn đề này trong BCTN.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.29	Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	●	Tại PDR, BKS được quyền đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3	**Quy trình HĐQT**			
	Họp và tham dự họp HĐQT			
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	●	Hằng năm, PDR đều lập kế hoạch họp HĐQT trước khi bắt đầu năm tài chính và đã báo cáo trong báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu 06 lần trong năm?	●	Năm 2019, HĐQT đã có 25 cuộc họp được đề cập chi tiết trong Báo cáo Quản trị năm và BCTN 2019.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	●	PDR đề cập chi tiết trong Báo cáo Quản trị năm và BCTN 2019.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.4	Công ty có yêu cầu cần có 2/3 thành viên HĐQT tham dự họp trong các cuộc họp có thông qua nghị quyết HĐQT?	●	Năm 2019, HĐQT đã có 25 cuộc họp được đề cập chi tiết trong Báo cáo Quản trị năm và BCTN 2019.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu 01 lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành?	●	PDR chưa thực hiện theo tiêu chí này và cân nhắc thực hiện trong năm 2020.	PDR chưa thực hiện theo tiêu chí này.
	Tiếp cận thông tin			
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 05 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT?	●	PDR tuân thủ tốt theo tiêu chí này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm?	●	PDR có 02 Người phụ trách QTCT thay thế thư ký HĐQT hỗ trợ tốt HĐQT thực hiện trách nhiệm.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty?	●	PDR có 02 Người phụ trách QTCT, trong đó, 01 Người phụ trách QTCT là Luật sư, được đào tạo chính quy về pháp lý và thực hành công tác Người phụ trách QTCT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
	Bổ nhiệm và bầu lại HĐQT			
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?	●	PDR tuân thủ tiêu chí này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.10	Công ty có công bố quy trình được áp dụng để bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?	●	PDR tuân thủ tiêu chí này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT phải được bầu lại tối thiểu 03 năm một lần?	●	Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần.	Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần.
	Các vấn đề thù lao			
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thông lệ về thù lao (phí, trợ cấp, trợ cấp bằng hiện vật và các khoản thù lao khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách và biện pháp khuyến khích hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGĐ?	●	PDR trình bày chi tiết và đầy đủ trong Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	●	PDR trình bày chi tiết và đầy đủ trong Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	●	PDR trình bày chi tiết và đầy đủ trong Báo cáo thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả, dựa trên thành tích của các TV HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của Công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng, hoãn lại (Clawback provision, deffered bonus)?	●	PDR sẽ xem xét bổ sung thêm chỉ tiêu này vào các năm tiếp theo.	PDR sẽ tiếp tục xem xét bổ sung thêm chỉ tiêu này vào các năm tiếp theo.
	Kiểm toán nội bộ			
E.3.16	Công ty có chức năng KTNB riêng?	●	PDR thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT và có Ban Kiểm soát.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.17	Trưởng bộ phận KTNB có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty bên ngoài có được công bố công khai?		BCTN của PDR có trình bày thông tin về lý lịch của Trưởng Ban KTNB trực thuộc HĐQT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm của KTNB có phải được Ban Kiểm soát thông qua?	●	PDR không phát sinh vấn đề này do Bãi nhiệm BKS để thành lập ban KTNB trực thuộc HĐQT.	PDR không phát sinh vấn đề này do Bãi nhiệm BKS để thành lập ban KTNB trực thuộc HĐQT.
	Giám sát rủi ro			
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR mà công ty đang thực hiện?	●	PDR tuân thủ tiêu chí này và đề cập đầy đủ trên BCTN.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.20	HĐQT có tiến hành kiểm tra, xem xét các lĩnh vực trọng yếu cần kiểm soát (hoạt động, tài chính, tuân thủ) và hệ thống QLRR của Công ty trong năm?	●		
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro chủ yếu?	●	PDR tuân thủ tiêu chí này và đề cập đầy đủ trên BCTN.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3.22	Báo cáo thường niên có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Ban Kiểm soát về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR của công ty?	●	PDR tuân thủ tiêu chí này và đề cập đầy đủ trên BCTN.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.4	**Nhân sự trong HĐQT**			
	Chủ tịch HĐQT			
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ?	●	Năm 2020, PDR sẽ tách bạch hai vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ.	PDR đã tách bạch vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ.
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?	●	Thành viên HĐQT độc lập của PDR không phải là Chủ tịch.	Thành viên HĐQT độc lập của PDR không phải là Chủ tịch.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch có được công bố công khai?	●	Quy chế QTCT nêu rõ vấn đề này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
	Kỹ năng và năng lực			
E.4.5	Có tối thiểu 01 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động?	●	Thành viên HĐQT không điều hành có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.4.6	Công ty có công bố chính sách đa dạng hóa về thành viên HĐQT?	●	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này và sẽ xem xét cải tiến trong các năm tiếp theo.	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này và sẽ xem xét cải tiến trong các năm tiếp theo.
E.5	**Hiệu quả HĐQT**			
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	●	Các nội dung đánh giá hiệu quả hàng năm đối với HĐQT/TGĐ được thể hiện chi tiết, cụ thể trên các khoản mục của BCTN. Tuy nhiên, các chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới chưa rõ nét.	Chưa rõ nét tại PDR và sẽ cải tiến trong các năm tiếp theo.
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	●	PDR đáp ứng đầy đủ tiêu chí này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGĐ/Giám đốc Điều hành/Chủ tịch và nhân sự chủ chốt?	●	PDR xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm TGĐ mới.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGĐ/Giám đốc Điều hành/Chủ tịch?	●	PDR trình bày chi tiết trên BCTN phần Báo cáo đánh giá của HĐQT.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.5.5	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho HĐQT?	●	PDR sẽ xem xét, đánh giá và xây dựng quy trình/tiêu chí trong các năm tiếp theo.	PDR sẽ xem xét, đánh giá và xây dựng quy trình/tiêu chí trong các năm tiếp theo.
E.5.6	Công ty có công bố quy trình để tiến hành đánh giá HĐQT?	●		
E.5.7	Công ty có công bố các tiêu chí dùng trong đánh giá HĐQT?	●		
E.5.8	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho từng thành viên HĐQT?	●		
E.5.9	Công ty có công bố quy trình để tiến hành đánh giá thành viên HĐQT?	●		
E.5.10	Công ty có công bố các tiêu chí dùng trong đánh giá thành viên HĐQT?	●		
E.5.11	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho các Tiểu ban HĐQT?	●		

THẺ ĐIỂM PHẠT

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện 2019	Kết quả thực hiện 2020
A.	**QUYỀN CƠ BẢN CỦA CỔ ĐÔNG**			
A.1	**Quyền cơ bản của cổ đông**			
A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại CP đối với tất cả các cổ đông?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ phát sinh nào. Điều lệ và quy chế nội bộ về QTCT có quy định rõ ràng về việc đối xử công bằng với việc mua lại CP đối với tất cả các cổ đông.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
A.2	**Cổ đông, bao gồm cả cổ đông tổ chức, phải được trao đổi với nhau về các vấn đề liên quan tới quyền cơ bản của cổ đông như nêu trong bộ Nguyên tắc QTCT này, trừ trường hợp ngoại lệ nhằm ngăn ngừa lạm dụng**			
A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ rào cản nào.	Tại PDR tiếp tục duy trì và cải tiến tiêu chí này.
A.3	**Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong đại hội đồng cổ đông và được thông báo về các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong đại hội đồng cổ đông**			
A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ ĐHĐCĐ bất thường?	●	PDR luôn thông báo trước cho cổ đông các nội dung bổ sung trong chương trình ĐHĐCĐ/ ĐHĐCĐ bất thường.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Tiểu ban kiểm toán và TGĐ/Giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	●	PDR thực hiện tốt quy định này. Tại các kỳ ĐHĐCĐ thường niên đều có sự tham dự tất cả thành viên HĐQT, Ban TGĐ, BKS và các Chức vụ quản lý khác.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.4	**Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ CP mà họ sở hữu phải được công bố công khai.**			
A.4.1	Công ty có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận cổ đông?	●	Tại PDR không tồn tại thỏa thuận này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.4.2	Công ty có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết?	●	PDR quy định cụ thể trong Chương trình - thể lệ/ quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.4.3	Công ty có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết?	●	Tại PDR không tồn tại loại quyền biểu quyết này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
A.5	**Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ CP mà họ sở hữu phải được công bố công khai.**			
A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	●	PDR không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.	
B.	**ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG**			
B.1	**Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.**			
B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến thành viên HĐQT, ban điều hành và nhân viên công ty trong ba năm qua?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.2	**Bảo vệ cổ đông thiểu số trước hành vi lạm dụng**			
B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm không tuân thủ luật pháp.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
B.2.2	Có bất kỳ giao dịch bên liên quan nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là công ty con?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
C.	**VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN**			
C.1	**Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.**			
C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/ người tiêu dùng/ phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
C.2	**Khi các bên có quyền lợi liên quan tham gia vào quá trình QTCT, họ phải được tiếp cận với thông tin phù hợp, đầy đủ và đáng tin cậy một cách kịp thời và thường xuyên.**			
C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không CBTT trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?	●	PDR tuân thủ chặt chẽ quy định về CBTT theo thông tư 155, luật Doanh nghiệp năm và không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện 2019	Kết quả thực hiện 2020
D.	**CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH**			
D.1	**Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến báo cáo tài chính**			
D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	Báo cáo tài chính được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần".	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●		Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●		Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
D.1.4	Công ty có sửa đổi BCTC vì những lý do khác với thay đổi trong chính sách kế toán?	●	PDR tuân thủ chặt chẽ và không sửa đổi Báo cáo tài chính.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.	**TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT**			
E.1	**Tuân thủ quy định, quy tắc và luật hiện hành về niêm yết**			
E.1.1	Có bằng chứng gì là Công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.1.2	Có trường hợp nào mà TV HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2	**Cấu trúc HĐQT**			
E.2.1	Công ty có TV độc lập HĐQT nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách?	●	PDR không có thành viên độc lập HĐQT nào và đáp ứng tốt chỉ tiêu này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là TV độc lập HĐQT?	●	PDR xác định rõ thành viên độc lập HĐQT theo quy định và đáp ứng tốt chỉ tiêu này.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.2.3	Công ty có TV HĐQT không điều hành/độc lập nào phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các Công ty niêm yết?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.3	**Kiểm toán Độc lập**			
E.3.1	Trong 2 năm qua có TV HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là NV hoặc TV hợp danh của Công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.
E.4	**Thành phần và cơ cấu HĐQT**			
E.4.1	Chủ tịch có phải là TGĐ Công ty trong 3 năm qua?	●	Chủ tịch PDR kiêm TGĐ trong 3 năm qua, tuy nhiên năm 2020 PDR sẽ trình ĐHĐCĐ thường niên và tách bạch hai vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ.	Hiện nay, PDR đã tách bạch hai vị trí Chủ tịch và TGĐ ngày tháng 04.2020
E.4.2	TV độc lập HĐQT không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.	Tiếp tục duy trì hoạt động Tốt.

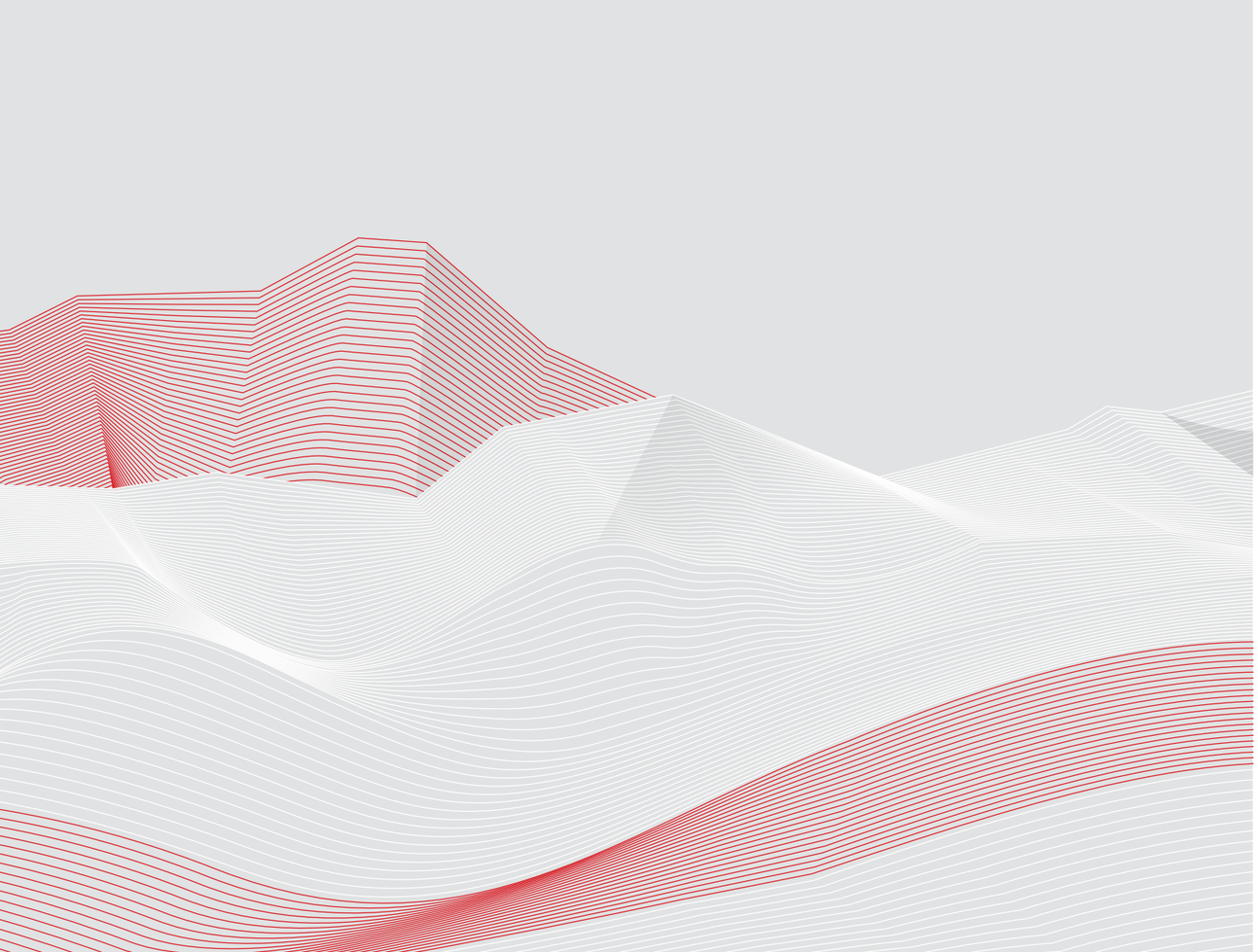
THẺ ĐIỂM THƯỞNG

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Kết quả thực hiện năm 2019	Kết quả thực hiện năm 2020
A.	**QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG**			
A.1	**Quyền cơ bản của cổ đông**			
A.1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại Đại hội cổ đông?	●	Điều lệ và quy chế nội bộ về QTCT có hình thức biểu quyết từ xa. Tuy nhiên, PDR chưa thực hiện tại các kỳ ĐHĐCĐ thường niên do chưa đáp ứng các điều kiện cần thiết về công nghệ. Sẽ xem xét thực hiện trong các kỳ Đại hội sau.	PDR đã thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
B.	**ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG**			
B.1	**Thông báo ĐHĐCĐ thường niên**			
B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	●	Thông báo mời họp về ĐHĐCĐ, Công ty thực hiện công bố trước 15 ngày.	PDR sẽ tiến hành cải tiến trong ĐHĐCĐ thường niên 2021
C.	**VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN**			
C.1	**Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng**			
C.1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về PTBV (nghĩa là GRI, Báo cáo Tích hợp, SASB) không?	●	Báo cáo PTBV của PDR được lập theo chuẩn GRI.	PDR tiếp tục định hướng phát triển theo Bộ tiêu chuẩn GRI Standard.
D.	**CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH**			
D.1	**Chất lượng báo cáo thường niên**			
D.1.1	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	●	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán công bố trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký BCTC theo quy định TT155/2015/TT-BCTC.	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán công bố trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký BCTC theo quy định TT155/2015/TT-BCTC.
D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGĐ?	●	PDR trình bày chi tiết trong Báo cáo thường niên.	PDR trình bày chi tiết trong Báo cáo thường niên.
E.	**TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT**			
E.1	**Năng lực và sự đa dạng của HĐQT**			
E.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên độc lập HĐQT là nữ?	●	Phó Chủ tịch HĐQT của PDR là nữ, hiện các thành viên độc lập HĐQT là nam.	Phó Chủ tịch HĐQT của PDR là nữ, hiện các thành viên độc lập HĐQT là nam.
E.1.2	Công ty có công bố chính sách và các mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và Báo cáo tiến độ đạt được?	●	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này.	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này.
E.2	**Cấu trúc HĐQT**			
E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm toàn bộ thành viên độc lập HĐQT?	●	PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào.	PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào.
E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng các TV HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty?	●	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.
E.3	**Bổ nhiệm và tái cử HĐQT**			
E.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài (như cơ sở dữ liệu TV HĐQT do các viện TV HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho TV HĐQT?	●	PDR thực hiện tốt tiêu chí này.	PDR thực hiện tốt tiêu chí này.
E.4	**Cơ cấu & thành phần HĐQT**			
E.4.1	Công ty có số thành viên độc lập HĐQT/ không điều hành chiếm trên 50% số TV HĐQT với chủ tịch là thành viên độc lập?	●	PDR có số thành viên độc lập HĐQT và không điều hành chiếm 50% số TV HĐQT. Tuy nhiên, chủ tịch chưa phải là thành viên HĐQT độc lập	PDR có số thành viên độc lập HĐQT và không điều hành chiếm 50% số TV HĐQT. Tuy nhiên, chủ tịch chưa phải là thành viên HĐQT độc lập
E.5	**QLRR**			
E.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm hoạ, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT?	●	Quy định cụ thể trong nội quy Công ty. Định kỳ hàng quý, Ban KTNB và bộ phận Kiểm soát nội bộ sẽ báo cáo HĐQT về rủi ro chính được xác định.	Quy định cụ thể trong nội quy Công ty. Định kỳ hàng quý, Ban KTNB và bộ phận Kiểm soát nội bộ sẽ báo cáo HĐQT về rủi ro chính được xác định.
E.6	**Hiệu quả hoạt động của HĐQT**			
E.6.1	Công ty có Tiểu ban QLRR riêng biệt?	●	PDR chưa thành lập Tiểu ban QLRR riêng biệt.	PDR chưa thành lập Tiểu ban QLRR riêng biệt.

PHÁT TRIỂN TẬP ĐOÀN ĐA NGÀNH TỪ NĂNG LỰC LÕI

- Định hình một tập đoàn chuyên nghiệp từ năng lực lõi của PDR là phát triển dự án. Trong đó, BĐS dân dụng vẫn là ngành trọng tâm. Triển khai mạnh mảng BĐS công nghiệp và mở thêm lĩnh vực năng lượng tái tạo để tạo thế chân kiềng vững chắc. Tập đoàn Phát Đạt hướng đến tầm vóc mới, phát triển toàn diện cả về quy mô, giá trị và tính bền vững.
- Tăng vị thế của PDR trong ngành BĐS và tăng tầm ảnh hưởng trong cộng đồng kinh doanh để mở rộng cơ hội đóng góp cao hơn cho nền kinh tế - xã hội.
- Bám sát định hướng của Chiến lược cho Kỷ Nguyên Mới và thúc đẩy hoàn thành sớm các mục tiêu của kế hoạch 2019 - 2023.
- Chia sẻ trách nhiệm xã hội nhiều hơn và mang đến nhiều thay đổi có ý nghĩa cho sự tiến bộ, văn minh của cộng đồng.
- Gia cố nội lực, phát triển môi trường doanh nghiệp nhân văn để trở thành ngôi nhà thứ hai của NLĐ.
- Mở rộng hợp tác quốc tế, nâng cao tầm vóc tương xứng với doanh nghiệp đã có độ lớn trên 1 tỷ USD.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2021 CỦA PDR



TIẾP TỤC BỨT PHÁ TRÊN MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG

Trong Tập đoàn Phát Đạt bắt đầu được chính thức định hình từ 2021, PDR vẫn là hạt nhân với BĐS dân dụng là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi. Do đó, PDR sẽ tiếp tục **chiến lược tăng trưởng tốc độ và bền vững** một cách kiên định và nhất quán. Công ty cần phát huy mọi cơ hội và nguồn lực để phát triển nhanh hơn, đạt quy mô lớn hơn nhưng phải là một doanh nghiệp có chiều sâu, có tính nhân bản, mang đến giá trị ngày càng cao cho khách hàng, cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Trong hoạch định cho 2021, Ban lãnh đạo PDR đánh giá môi trường kinh tế - xã hội nói chung và ngành BĐS nói riêng sẽ còn nhiều diễn biến rất khó đoán. Covid-19 có thể được kiểm soát tốt trong thời gian tới, song dư âm từ tác động của đại dịch sẽ vẫn còn sâu sắc. Tuy vậy, so với tình hình chung của toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam có cơ sở để phục hồi nhanh hơn. Nhu cầu nhà ở và đầu tư BĐS sẽ tăng trở lại nếu Covid-19 không có thêm diễn biến nghiêm trọng.

Tình hình đó đòi hỏi doanh nghiệp phải có nội lực rất vững, bám sát nhu cầu của thị trường, hành động một cách chắc chắn và hiệu quả.

PDR đã chuẩn bị nguồn lực chu đáo để đảm bảo việc triển khai hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt như kế hoạch. Xét về khả năng thích ứng, PDR sẽ còn tốt hơn nhờ kinh nghiệm đã có thêm trong năm qua. Bên cạnh đó, Công ty cũng có kịch bản dự phòng chi tiết để sẵn sàng đối phó với biến động. Hệ thống QLRR đang được kích hoạt ở mức cao nhất để luôn nắm bắt tình hình, có cảnh báo kịp thời và đề xuất giải pháp phù hợp nhất.

Tinh thần chung của PDR là sẵn sàng đương đầu với thử thách có thể xảy đến và kiên định vượt qua để đảm bảo thực hiện thành công tất cả dự định và chỉ tiêu trong năm.

Một số mục tiêu quan trọng PDR cần đạt được trong 2021:

Xác lập vị trí dẫn đầu trong nhóm doanh nghiệp BĐS có mức vốn hóa tầm trung trên thị trường chứng khoán
tiến nhanh hơn trên lộ trình đến Top 5 doanh nghiệp BĐS của Việt Nam.

Hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là 2.335 tỷ đồng.
Và các chỉ tiêu kinh doanh và tài chính khác.

Tăng cường nội lực, kiện toàn hệ thống quản lý và phát triển văn hóa doanh nghiệp,
bước vào Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

Vận hành thành công hệ thống ERP và hoàn tất tiến trình số hóa
để đưa Công ty lên mức độ chuyên nghiệp cao hơn.

Phối hợp hài hòa với lĩnh vực BĐS công nghiệp và năng lượng tái tạo
để tạo thành sức mạnh cộng hưởng cho toàn Tập đoàn.

QUỸ ĐẤT - DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

ĐA DẠNG HÓA VÀ NÂNG CAO HÀM LƯỢNG GIÁ TRỊ

- Thị trường ưu tiên là duyên hải miền Trung và trục kinh tế xoay quanh TP.HCM.
- Dự án trên vị trí đẹp, có quy hoạch và thiết kế chuẩn mực với nhu cầu của đô thị hiện đại.
- Những sản phẩm có hàm lượng giá trị cao, tương thích với nhu cầu của khách hàng trên từng địa phương và từng phân khúc.

PDR đang sở hữu quỹ đất khá lớn, thuộc về khu vực trung tâm hoặc các khu vực được quy hoạch cho tương lai của các đô thị trẻ. Trong 2021, Công ty tiếp tục xúc tiến và tìm kiếm quỹ đất mới. Công tác phát triển quỹ đất vẫn nhất quán với tiêu chí bắt buộc của PDR như: Có đầy đủ cơ sở pháp lý, trên trục phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, dễ dàng kết nối về giao thông - hạ tầng du lịch và giao thương với các đô thị lớn, sẵn sàng điều kiện để triển khai nhanh...

Bên cạnh Bình Định và Quảng Ngãi - nơi PDR đã đặt dấu ấn rõ nét bằng các dự án thành công, thị trường ưu tiên của PDR trong 2021 còn là Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. PDR đánh giá cao triển vọng trong tương lai gần của các địa phương này bởi nhu cầu phát triển các đô thị vệ tinh và hạ tầng du lịch quanh TP.HCM.

Về sản phẩm, PDR đã phát triển đa dạng loại hình và phân khúc như căn hộ, biệt thự, đất nền... Trong 2020, Công ty sẽ tập trung mạnh để phát triển sản phẩm căn hộ có diện tích vừa phải, chất lượng cao, khác biệt về phong cách và giá trị, đáp ứng đầy đủ tiện ích cho cư dân thành thị trẻ. Astral City tại TP. Thuận An, Bình Dương là một trong những dự án tiêu biểu mà PDR đưa ra thị trường trong năm nay.

Bên cạnh đó, PDR cũng đang chuẩn bị tích cực cho một số loại hình mới như các dự án thương mại - du lịch.

Ngoài việc nhất quán với yêu cầu về phát triển sản phẩm đã được đặt ra trong chiến lược Kỷ Nguyên Mới, PDR còn sẽ không ngừng nỗ lực để hàm lượng giá trị trong sản phẩm ngày càng được nâng cao hơn.

Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội có vai trò rất lớn của PDR

TÀI CHÍNH - NGUỒN VỐN

TĂNG TÍCH LŨY VÀ MỞ RỘNG CƠ HỘI LỰA CHỌN NGUỒN HUY ĐỘNG

- Trọng tâm vẫn sẽ là tạo dòng tiền dồi dào.
- Tuyệt đối tránh những lựa chọn có thể dẫn đến nguy cơ bị dàn trải hoặc sa lầy về tài chính.
- Tăng nguồn tiền tích lũy để tăng tính chủ động trong việc mua dự án mới và triển khai hoạt động kinh doanh.

Trong năm qua, với sức khỏe tài chính dồi dào và nguồn tiền tích lũy đủ mạnh, PDR có được trạng thái thong thả để bứt tốc khi thị trường chung cực kỳ khó khăn. Điều này thêm một lần nữa khẳng định định hướng về tài chính của PDR hoàn toàn đúng đắn.

2021 sẽ là năm PDR tiếp tục phát huy kinh nghiệm đó. Luôn đảm bảo nguồn thu đa dạng từ các dự án đã, đang và sẽ liên tục được đem ra thị trường, kiểm soát hiệu quả và tốc độ của dòng tiền, triển khai dự án và bán hàng nhanh chóng để có hiệu suất sử dụng vốn cao...

Ngoài yêu cầu tuyệt đối phòng tránh tình trạng đầu tư dàn trải, sản phẩm thanh khoản kém, gây nguy cơ cạn kiệt dòng tiền..., PDR còn yêu cầu mức tích lũy tiền mặt cao hơn, đủ để dự phòng trong thời gian tương đối dài, có thể chủ động mua thêm dự án mới và nắm bắt các cơ hội tối ưu.

Với hiệu quả kinh doanh hấp dẫn và ổn định suốt thời gian qua, PDR hiện là đối tượng quan tâm hợp tác của nhiều NĐT và tổ chức tài chính trong nước lẫn quốc tế. Công ty sẽ tích cực mở rộng mạng lưới đối tác, tăng quyền chủ động trong lựa chọn nguồn vốn tốt nhất khi có nhu cầu huy động.

Hiện nay, PDR đã chuẩn bị kế hoạch hành động chi tiết để luôn đảm bảo các hạng mục và dự án chắc chắn cho nguồn lợi nhuận ít nhất đến 2023. Đây là bệ phóng thuận lợi nhưng PDR sẽ không chủ quan. Ngược lại, Công ty còn quyết tâm phát huy mọi nguồn lực và cơ hội để đạt đến những đỉnh cao ngoài dự kiến, chuẩn bị cho những hành trình chinh phục tiếp theo.

Thành tựu kinh doanh đưa PDR đến vị thế rất cao trước giới đầu tư

QUẢN LÝ - VẬN HÀNH

KÍCH HOẠT **HỆ THỐNG QUẢN LÝ RỦI RO Ở MỨC CAO NHẤT**

- QLRR tối ưu để luôn kiểm soát tình hình ổn định trước diễn biến khó đoán của thị trường.
- Có giải pháp cụ thể để nâng cấp chất lượng của hệ thống quản lý - điều hành.
- Một nhiệm vụ trọng tâm là hoàn thành tiến trình chuyển đổi số và vận hành thành công chương trình ERP.

Như đã đánh giá, bối cảnh thị trường năm 2021 tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, có thể dẫn đến những diễn biến ngoài dự liệu của ngay cả những doanh nghiệp giàu trải nghiệm. Do đó, tất cả các cấp độ trong hệ thống QLRR của PDR đều sẽ phải luôn ở trạng thái cẩn trọng, quan sát tình hình nhanh, phân tích thấu đáo, báo cáo cho HĐQT và Ban TGĐ kịp thời và có phương pháp ứng phó tối ưu.

Để nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng hiệu quả của hoạt động quản lý - vận hành và khả năng kiểm soát, PDR còn xác định việc củng cố nền tảng, kiện toàn bộ máy, chuẩn hóa các quy định, quy trình... là nhiệm vụ cần tiếp tục đẩy mạnh thực hiện.

Do đó, trong năm nay, quá trình chuyển đổi số tại PDR sẽ phải hoàn tất để chuyển sang giai đoạn vận hành hiệu quả. Cụ thể, phải chính thức hoàn thành chương trình ERP, ứng dụng rộng rãi hơn eOffice, CRM, số hóa toàn bộ tài liệu...

Nâng cấp công nghệ giúp nâng cao năng lực quản lý rủi ro

NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

HƯỚNG TỚI **MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC LÝ TƯỞNG**

- Mở rộng bộ máy nhân sự một cách chủ động để đáp ứng khối lượng và tốc độ của công việc.
- Hoàn thiện đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung với vai trò hỗ trợ của Ban cố vấn.
- Phát triển văn hóa doanh nghiệp với mục tiêu cụ thể là trở thành doanh nghiệp thuộc nhóm **100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam**.

Trong năm qua và năm nay, số lượng nhân sự tuyển mới của PDR đã và đang tăng rất nhanh. Đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung có rất nhiều nhân sự mới. Việc tuyển dụng và phát triển nhân sự sẽ còn tiếp tục sôi nổi trong năm nay.

Điều này chắc chắn phát sinh nhiều vấn đề như khoảng cách về năng lực và tốc độ xử lý công việc, khác biệt về văn hóa, nguy cơ mâu thuẫn về quyền lợi... Do đó, ngoài việc tuyển dụng đúng người, Ban lãnh đạo Công ty còn được yêu cầu cao hơn trong việc hài hòa các mối quan hệ và dẫn dắt sự thay đổi.

Để phát triển văn hóa doanh nghiệp, PDR sẽ xác định rõ hơn phạm trù này, sắp xếp lại các tiêu chí và cập nhật những giá trị mới, đồng thời, đưa văn hóa doanh nghiệp vào hầu hết các hoạt động ở các cấp độ khác nhau.

Bên cạnh đó, để hướng đến vị trí trong **Top 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc lý tưởng**, PDR có giải pháp nâng cao đồng bộ các lĩnh vực như không gian văn minh, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thưởng và phúc lợi vượt trội, cơ hội nghề nghiệp phong phú, danh tiếng của Công ty phải được xây dựng để trở thành sự lựa chọn của người tìm việc.

Một số phẩm chất quan trọng dành cho **người Phát Đạt**

CAM KẾT	CHÍNH TRỰC	KIÊN ĐỊNH	THỰC THI QUYẾT LIỆT VÀ NHANH CHÓNG
Bảo vệ quyền lợi của tổ chức và vì mục tiêu chung, không vì quyền lợi cá nhân.	Không tư lợi dưới mọi mức độ, không vòng vo, không viện cớ và đổ lỗi, phải dũng cảm nhận trách nhiệm khi có sai sót để rút kinh nghiệm, khắc phục và trưởng thành.	Không bỏ cuộc khi chưa hoàn thành mục tiêu.	Hành động nhanh, theo sát tiến độ, giải quyết những rủi ro có thể xảy ra, liên tục nghiên cứu và cập nhật chính sách, quy định để triển khai tương ứng.

THƯƠNG HIỆU - TRUYỀN THÔNG - TIẾP THỊ

HÌNH ẢNH MỚI TƯƠNG XỨNG VỚI QUY MÔ VÀ TẦM CAO

- Nâng cấp toàn diện hình ảnh thương hiệu.
- Mở rộng phạm vi quảng bá ra thị trường quốc tế.
- Tăng nội dung truyền thông bằng song ngữ Việt - Anh.

Trong năm 2021, để tương thích với quy mô tập đoàn mà trong đó, PDR là hạt nhân, PDR cần một chiến lược phát triển thương hiệu chuyên nghiệp và toàn diện hơn để đạt được vị thế mới trong nhận thức của tất cả nhóm công chúng mục tiêu như khách hàng, NĐT, cộng đồng kinh doanh, giới chuyên ngành, thị trường tuyển dụng và cả người nội bộ.

Do đó, PDR sẽ lựa chọn con người và phương pháp hiệu quả hơn cho bộ phận truyền thông - tiếp thị.

Mặt khác, PDR cần mở rộng phạm vi truyền thông ra thị trường quốc tế với các kênh truyền thông uy tín để phục vụ cho mục tiêu mở rộng mạng lưới đối tác và đầu tư. Các nội dung bằng Anh ngữ sẽ được thực hiện nhiều hơn để cung cấp thông tin kịp thời và tiếp cận với công chúng quốc tế phù hợp.

Thương hiệu Phát Đạt hiện diện rộng khắp

DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2021

DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2021

ASTRAL CITY

Astral City do PDR phát triển đã có sức hút với thị trường ngay từ giai đoạn hình thành, hiện là một trong những dự án được quan tâm nhất thị trường Bình Dương và giới đầu tư từ các tỉnh thành xung quanh.

Astral City là thương hiệu gồm Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2.

Dự án tọa lạc tại TP. Thuận An, nằm trên mặt tiền Quốc lộ 13 - con đường huyết mạch kết nối TP.HCM, TP. Thuận An và TP. Thủ Dầu Một. Trên trục đường này, đã hiện hữu nhiều dự án tiện ích quy mô mang tính biểu tượng của Bình Dương như Trung tâm thương mại Aeon Mall, Lotte Mart, Bệnh viện quốc tế Hạnh Phúc, khu biệt thự sân Golf Sông Bé, các KCN lớn gồm VSIP 1, Việt Hương, Đồng An 1...

Tại Astral City, PDR phát triển các loại hình sản phẩm đáp ứng đúng nhu cầu về không gian sống của tầng lớp cư dân đô thị trẻ, cung cấp với môi trường sống phong phú, sinh động với các tiện nghi về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH DƯƠNG 1

- Diện tích đất: 19.277,7 m².
- Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 4.792,7 tỷ đồng.
- Tổng diện tích sàn bán được dự kiến: 175.127,43 m², gồm sàn căn hộ: 160.102,17 m², sàn TMDV: 15.025,26 m².
- Sản phẩm: 2.475 căn hộ, shophouse và trung tâm thương mại.
- Thời gian mở bán: Quý II/2021.
- Thời gian bàn giao: Quý IV/2022.

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH DƯƠNG 2

- Diện tích đất: 18.066,1 m².
- Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 4.827,3 tỷ đồng.
- Tổng diện tích sàn bán được dự kiến: 178.288,07 m², gồm sàn căn hộ: 163.164,89 m², sàn TMDV: 15.123,18 m².
- Sản phẩm: 2.491 căn hộ ở, shophouse, officetel...
- Thời gian mở bán: Quý II/2021.
- Thời gian bàn giao: Quý IV/2022.

CHIẾN LƯỢC **ĐA DẠNG HÓA** VÀ **QUY MÔ TẬP ĐOÀN**

PDR nhìn được sự thay đổi và **chuẩn bị** cho sự thay đổi đó

CHIẾN LƯỢC ĐA DẠNG HÓA NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN TẬP ĐOÀN CHUYÊN NGHIỆP

Sau khi triển khai thành công chiến lược đa dạng hóa thị trường và đa dạng hóa phân khúc - loại hình sản phẩm, mở ra thời kỳ tăng trưởng nhảy vọt, PDR quyết định đột phá mạnh mẽ hơn bằng chiến lược đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh. Trước mắt, Công ty đã chuẩn bị chu đáo hành trang cho 2 kế hoạch lớn là phát triển BĐS công nghiệp và năng lượng tái tạo.

2 lĩnh vực mới này được chọn bởi hội đủ lý do, điều kiện, nguồn lực và triển vọng. Từ đây, PDR sẽ phát triển Tập đoàn Phát Đạt với mô hình chuyên nghiệp, có mối tương quan chặt chẽ để cộng hưởng và tạo nên thời kỳ đại nhảy vọt của Công ty.

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN

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

CẤU TRÚC VÀ TỶ TRỌNG

Lĩnh vực cốt lõi:
- BĐS dân dụng

Các lĩnh vực mở rộng:
- BĐS công nghiệp
- Năng lượng tái tạo

LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

Mảng BĐS dân dụng:
- Đang tiếp tục đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng, hoàn tất cả chỉ tiêu của chiến lược Kỷ Nguyên Mới trước thời hạn và sẵn sàng cho hành trình tiếp theo sau Kỷ Nguyên Mới.

BĐS công nghiệp:
- Đã triển khai dự án đầu tiên trong 2020 và được đẩy mạnh thực hiện trong 2021, dự kiến bắt đầu có nguồn thu từ cuối 2022.

Năng lượng tái tạo:
- Đã nghiên cứu kỹ thị trường và xây dựng phương án tiếp cận từ 2020, sẽ hoàn thành công tác chuẩn bị để triển khai trong 2021 khi đáp ứng tất cả yêu cầu về kinh tế, môi trường và xã hội.

YÊU CẦU VỀ ĐIỀU HÀNH

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

MỤC TIÊU

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

LỢI THẾ CỦA PDR

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

HƯỚNG TỚI **NHỮNG ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP HIỆN ĐẠI** VÀ **QUY MÔ**

Trung tuần tháng 08/2020, PDR thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con là Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt với vốn điều lệ ban đầu là 680 tỷ đồng, chính thức hiện diện trên mảng kinh doanh đầy tiềm năng lẫn thách thức.

Vào đầu 10/2020, dự án KCN đầu tiên của Công ty được chính thức xúc tiến tại khu vực cảng Cái Mép (Bà Rịa - Vũng Tàu) - nơi được xem là cửa ngõ mới của nền kinh tế phía Nam. Đến nay, các thủ tục pháp lý và điều kiện cần thiết đã hoàn tất đầy đủ để sẵn sàng triển khai dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại cảng với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.136 tỷ đồng.

Có tổng diện tích 24 ha, đây là dự án để PDR làm quen với địa hạt mới. Việc xuất phát với một dự án có quy mô vừa phải cũng phán ánh sự thận trọng của Công ty. Từ đây, PDR có bước đệm để triển khai các dự án lớn.

Theo kế hoạch của PDR, Công ty đang hướng đến phát triển những **đô thị công nghiệp** có quy mô 1.000 - 6.000 ha tại các địa phương đã có sẵn cơ sở và lợi thế để phát triển KCN, điển hình là Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu.

Không đơn thuần theo KCN kiểu cũ, các dự án của PDR có đầy đủ hạng mục của một mô hình kinh tế - xã hội hiện đại với 70% diện tích dành cho kho xưởng, 30% cho hạ tầng đô thị và dịch vụ hiện đại, đáp ứng tiện ích cho nhu cầu sinh sống - làm việc của nguồn nhân lực tương ứng tại KCN và cộng đồng cư dân xung quanh.

Đây là mô hình KCN kiểu mới, mang lại tính đồng bộ cho nhu cầu phát triển kinh tế hiện đại, kết nối từ nhu cầu sản xuất - kho vận - cửa ngõ giao thương đến cả các cơ sở nghiên cứu - sáng tạo. Đồng thời, đáp ứng mục tiêu hài hòa với nhu cầu đô thị hóa và PTBV. Đây cũng là xu hướng tất yếu trong phát triển các KCN hướng tới tương lai, đã được triển khai rộng rãi tại nhiều quốc gia nhưng còn đang rất thiếu tại Việt Nam.

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

Theo các BC thị trường, các tỉnh thành phía Nam đang bị thiếu hụt nguồn cung BĐS công nghiệp. Các KCN hiện hữu đã được lấp đầy và giá thuê tăng cao. Tình trạng thiếu hụt được dự báo sẽ càng rõ rệt trong thời gian tới - khi nền kinh tế phục hồi và nhu cầu thuê gia tăng. Đặc biệt, nhiều doanh nghiệp không chỉ cần thuê mặt bằng tại các KCN đơn thuần, mà cần những **đô thị công nghiệp** có đầy đủ dịch vụ sức khoẻ - y tế, giáo dục, tiện ích sống và môi trường lành mạnh để đảm bảo đời sống của giới kinh doanh, chuyên gia và NLĐ.

Để đón làn sóng này, Việt Nam phải phát triển các KCN có đầy đủ khả năng đáp ứng yêu cầu. Hiện nay, Việt Nam không có nhiều KCN hội đủ điều kiện đó. Đặc biệt, nguồn cung về BĐS công nghiệp vẫn chưa đủ đáp ứng nhu cầu của thị trường nên quyết định đầu tư vào BĐS công nghiệp của PDR là hợp thời điểm, hợp xu thế.

Bằng việc mở rộng kinh doanh sang các lĩnh vực mới, PDR sẽ có thêm sức mạnh và sự cộng hưởng chứ không phải phân tán. Đây là những bước đi để góp phần thúc đẩy sự đột phá, tăng thêm tính bền vững cho Tập đoàn Phát Đạt trong nhiều năm tiếp theo.

Dự án BĐS công nghiệp đầu tiên của PDR nằm trên vị trí trung tâm của khu vực Cảng Cái Mép, rất thuận lợi để kết nối với cảng biển này và các KCN tại địa phương. Dự án cũng cách trung tâm TP.HCM chỉ 55 km, sân bay Long Thành chỉ 30 km, dễ dàng tiếp cận từ hướng các cụm KCN lớn của Đồng Nai, Bình Dương...

Theo tiến trình dự kiến, PDR sẽ có thêm nguồn thu mới, liên tục và ổn định từ BĐS công nghiệp bắt đầu từ cuối năm 2022. Công ty hướng đến mục tiêu cung cấp cho thị trường dịch vụ với diện tích đáng kể trên lĩnh vực này trong các năm tới.

Tập đoàn Phát Đạt hướng tới mô hình những đô thị công nghiệp hiện đại.

CÁC CAM KẾT

PDR trân trọng mối quan hệ với tất cả các bên có liên quan và xem đây là một trong những cơ sở cho cơ hội phát triển ổn định, bền vững. Công ty xây dựng và thực hiện các cam kết chi tiết và thực tế để thể hiện sự nhận thức này.

CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- Đặt mục tiêu gia nhập Top 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam, PDR xem con người là yếu tố then chốt trong quá trình phát triển. Do đó, PDR không chỉ luôn đảm bảo thực thi đầy đủ các chế độ phúc lợi cho NLĐ theo quy định của Nhà nước, mà còn có các chính sách riêng về đãi ngộ, tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái, đoàn kết, mang tinh thần thi đua lành mạnh.
- Luôn cố gắng nâng cao thu nhập của nhân viên và duy trì ở mức cạnh tranh so với mặt bằng chung, đảm bảo tính minh bạch, phù hợp với thị trường lao động và tình hình hoạt động kinh doanh. Các chính sách về lương, thưởng, thù lao, khen tặng... đều được thực hiện một cách công tâm, rõ ràng, thỏa đáng với công sức và sự đóng góp của mỗi cá nhân đối với PDR.
- Phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho NLĐ theo khuôn khổ pháp luật Việt Nam, các thông lệ quốc tế và điều kiện, khả năng cụ thể của PDR.
- Trong mọi tình huống, PDR luôn thẳng thắn, chân thành, tôn trọng các sự khác biệt giữa các cá nhân, sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ, giữ đúng cam kết với nhân viên nhằm phát huy tối đa sức mạnh tập thể.

CAM KẾT VỚI ĐỐI TÁC, CỔ ĐÔNG VÀ KHÁCH HÀNG

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

CAM KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

- Nỗ lực tối đa nhằm hạn chế các tác động xấu đến môi trường và cộng đồng trong tất cả các hoạt động liên quan đến đầu tư, phát triển dự án. Các dự án của PDR đều được phát triển dựa trên nguyên tắc góp phần xây dựng diện mạo hiện đại, giàu giá trị văn hóa - thẩm mỹ cho đô thị Việt Nam, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và tô điểm cho vẻ đẹp chung của môi trường xã hội.
- Cam kết với định hướng PTBV bằng tất cả trách nhiệm và đạo đức kinh doanh của một doanh nghiệp, đề cao năng suất hoạt động và giá trị kinh doanh trong mối tương quan cao nhất với sự phát triển tốt đẹp của cộng đồng và xã hội.
- Luôn quan tâm, ủng hộ, thực hiện hiệu quả các hoạt động nhân đạo và CSR của doanh nghiệp, nỗ lực đóng góp và chủ động tạo nên sự thay đổi tích cực. Các hoạt động nhân đạo và công tác xã hội của PDR được đặc biệt chú trọng về giá trị chiều sâu và hiệu quả dài hạn, nhằm đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất và tác động thiết thực nhất cho những cộng đồng cần sự giúp đỡ.

BÁO CÁO **PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Trong triết lý phát triển của PDR, cơ sở cho sự sinh tồn của một doanh nghiệp là giá trị mà doanh nghiệp ấy mang lại cho xã hội.

Do đó, hành trình phát triển của PDR cũng chính là hành trình không ngừng tạo ra và nâng cao giá trị đóng góp cho sự phát triển của con người. Trong đó, có nhân viên, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Một doanh nghiệp chỉ có cơ hội bền vững khi phát triển trong một xã hội hướng tới sự bền vững. Ngược lại, sự bền vững của cộng đồng và xã hội cũng đến từ lựa chọn hành xử của doanh nghiệp trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh.

Trên tinh thần ấy, PDR luôn tự đặt nhiệm vụ nâng cao tinh thần tuân thủ các quy định về PTBV và cổ vũ cho nội bộ, khách hàng, đối tác, các bên có liên quan... cùng hướng đến điều này.

MỘT SỐ YÊU CẦU QUAN TRỌNG ĐÃ, ĐANG VÀ SẼ ĐƯỢC TUÂN THỦ NGHIÊM NGẶT TẠI PDR:

- Luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị khi phát triển một dự án.
- Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.
- Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.
- Chủ động đầu tư ngân sách để nâng cao tiện ích - hạ tầng công cộng trong hoặc xung quanh các dự án do Công ty phát triển ngoài việc đáp ứng đủ các quy định chung.
- Khởi xướng và cổ vũ lối sống văn minh, lành mạnh và nhân văn trong cộng đồng dân cư, đặc biệt là cộng đồng cư dân trong các dự án do PDR kiến tạo.

THÔNG ĐIỆP VỀ **PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Doanh nghiệp phát triển BĐS có khả năng tác động rất lớn đến môi trường tự nhiên - xã hội và đời sống của cộng đồng theo cả hướng tích cực lẫn tiêu cực.

Nếu xác định sứ mệnh và hệ giá trị lành mạnh, doanh nghiệp ấy có thể tạo nên diện mạo mới cho bức tranh đời sống cộng đồng nơi mình phát triển dự án.

Do đó, tuân thủ các tiêu chuẩn PTBV là nhiệm vụ được yêu cầu trong tất cả các cấp độ, phòng, ban của PDR.

Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, PDR thường xuyên rà soát lại các quy trình hoạt động liên quan đến mục tiêu PTBV thông qua việc chủ động trao đổi với các bên liên quan. Quá trình đối thoại tích cực giữa PDR với các bên liên quan nhằm đảm bảo thực hiện các giải pháp hiệu quả và phù hợp với chiến lược và định hướng PTBV.

Quy trình thực hiệm nhiệm vụ tuân thủ và bảo vệ các tiêu chuẩn PTBV của Công ty:

HĐQT

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

TGĐ VÀ BAN TGĐ

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

CÁC KHỐI VÀ BỘ PHẬN CHỨC NĂNG

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

NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

CAM KẾT TỪ HĐQT VÀ BAN TGĐ

Việc đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn PTBV của doanh nghiệp gắn liền với sự cam kết của Ban lãnh đạo. Tại PDR, việc định hướng và cam kết thực hiện các mục tiêu PTBV, gắn kết các mục tiêu PTBV vào hoạt động kinh doanh nhận được sự đồng thuận từ cấp HĐQT, Ban TGĐ, các cấp quản lý đến nhân viên.

Năm 2017, ông Nguyễn Văn Đạt, Chủ tịch HĐQT của PDR, là Phó Chủ tịch Hội đồng doanh nghiệp vì sự PTBV của Việt Nam. PDR có cơ hội cập nhật các xu hướng mới về PTBV để gắn kết trong chiến lược và hoạt động kinh doanh hiệu quả hơn. Đồng thời, Công ty cam kết sẽ chung tay trong các hoạt động thường niên về PTBV nhằm thúc đẩy giới kinh doanh tham gia nhiều hơn vào định hướng PTBV, thúc đẩy và nhân rộng việc áp dụng bộ chỉ số về PTBV trong cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam.

Cam kết PTBV của PDR được thực hiện bằng 3 nguyên tắc lớn:

PHÁT TRIỂN CÓ TRÁCH NHIỆM

- Mọi công trình - dự án của PDR đều phải có giá trị tích cực với cư dân và địa phương.
- Bảo vệ tối đa điều kiện tự nhiên, cảnh quan vốn có và dùng năng lực quy hoạch - thiết kế kiến trúc để tạo nên sự hòa hợp cao nhất.
- Luôn đảm bảo tỷ lệ xây dựng/không gian xanh ở mức lý tưởng.
- Sự dụng tài nguyên hiệu quả, quản lý ô nhiễm cả trước và trong quá trình thi công.
- Lựa chọn các giải pháp kỹ thuật - công nghệ giúp tiết giảm cao nhất việc tiêu thụ năng lượng và tài nguyên khi dự án được đưa vào sử dụng.

CHĂM SÓC CON NGƯỜI

- Tạo nên những không gian sống mang lại hạnh phúc lâu dài.
- Giảm thiểu sự bất tiện, giúp cộng đồng cư dân có không gian để phát triển tinh thần, tài năng, giá trị.
- Chăm sóc chính nhân viên của mình để có những con người tích cực, đủ năng lực tạo nên sản phẩm tích cực.
- Khởi xướng, dẫn dắt lối sống tích cực, nhân văn cho nhân viên, khách hàng, cư dân, cộng đồng...

TIẾP SỨC CHO CỘNG ĐỒNG

- Hỗ trợ các hoạt động hướng tới các thành phần thiệt thòi, bị tổn thương. Giảm áp lực của nghèo đói chính là cách giúp gia tăng sự ổn định xã hội.
- Chú trọng đến hoạt động giáo dục, đào tạo, cấp học bổng... cho những cá nhân có ý chí, tài năng, nỗ lực nhằm giúp họ thay đổi đời sống và phát triển tương lai. Những hạt giống này sẽ tạo nên sự lan toả và cơ hội phát triển tiếp theo, rộng hơn cho cộng đồng.
- Tài trợ, đồng hành với những hoạt động vì đời sống văn hóa, tinh thần lành mạnh, cần thiết cho đồng bào, nhất là tại các địa phương PDR có hoạt động kinh doanh.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

BC được lập theo GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế phiên bản mới nhất hiện nay về BC PTBV dành cho doanh nghiệp đang được áp dụng tại nhiều quốc gia.

Các lĩnh vực trọng yếu - sau khi được xác định dựa trên đánh giá kết hợp giữa mức độ quan tâm của các bên liên quan và tác động của chúng tới PDR - được chúng tôi công bố trong BC 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.

Phạm vi của BC

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

BC này được lập cho phạm vi hoạt động của PDR, bao gồm hoạt động của văn phòng chính, 03 chi nhánh và 06 Công ty con.

Các chi nhánh

Chi nhánh Quảng Ngãi, chi nhánh Phú Thuận và chi nhánh Quận 5, TP.HCM.

Công ty con

Công ty con

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ Đvt: VNĐ	Tỷ lệ phần vốn góp của PDR %	Tỷ lệ phần vốn góp của PDR Đvt: VNĐ
1	Công ty CP ĐK Phú Quốc	710.000.000.000	99%	702.900.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	270.000.000.000	80%	216.000.000.000
3	Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - KL	268.000.000.000	99%	265.320.000.000
4	Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây	1.120.500.000.000	94%	1.053.270.000.000
5	Công ty CP Bến Thành Long Hải	150.000.000.000	99%	148.500.000.000
6	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển KCN Phát Đạt	680.000.000.000	68%	462.400.000.000

Chu kỳ của BC

Thông tin trong BC được cập nhật cho năm tài chính 2020, bắt đầu từ ngày 01/01/2020 và kết thúc ngày 31/12/2020.

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

Nhằm giúp BC có giá trị thông tin và tham khảo cho chính PDR, các bên có liên quan, NĐT và cổ đông, PDR mong nhận được ý kiến góp ý cho các vấn đề trong BC của chúng tôi.

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN NĂM 2020

BCTN năm 2020 của PDR được thực hiện tích hợp với BC PTBV với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho BCTN tại Phụ lục 04 kèm theo Thông tư 155/2015/TT-BTC.

PDR cam kết nội dung được trình bày trong BCTN này đảm bảo tính chính xác, minh bạch và kịp thời mà PDR muốn gửi đến NĐT và cổ đông.

Thông tin thêm liên quan đến phòng/ban, cá nhân được công bố trong BCTN này hoặc ý kiến góp ý, phản hồi cho PDR xin liên hệ

Bà **Trần Thị Hường**

Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành/ Người công bố thông tin

Email: huong.tran@phatdat.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Tầng 8 & 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM, Việt Nam

Điện thoại: +84.28.2226 6868

Fax: +84.28.2226 8686

www.phatdat.com.vn

HOẠT ĐỘNG NHÂN ĐẠO VÀ **THIỆN NGUYỆN** NỔI BẬT TRONG NĂM

Tương thích với sự sôi động của lĩnh vực kinh doanh, hoạt động vì cộng đồng của PDR cũng ngày càng tăng quy mô và chất lượng. Trong năm qua, PDR đã trực tiếp tổ chức hoặc tham gia đóng góp cho trên 38 chương trình thiện nguyện tại nhiều địa phương, trên nhiều cách thức và mức độ. Tổng giá trị đóng góp bằng tiền mặt là 5,3 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, còn nhiều hình thức và hoạt động hỗ trợ trên tư cách tập thể - doanh nghiệp lẫn cá nhân. Tại PDR, hoạt động nhân đạo và trách nhiệm xã hội luôn được khuyến khích đến tất cả thành viên Ban lãnh đạo lẫn nhân viên các cấp. Đây cũng được xem là một giá trị quan trọng trong văn hóa doanh nghiệp, góp phần tạo nên nền tảng cho sự PTBV của từng cá nhân và cộng đồng.

PDR ủng hộ hoạt động nhân đạo và thiện nguyện trên nhiều lĩnh vực, từ văn hóa, giáo dục, thể thao đến an ninh quốc phòng. Tỷ trọng chính trong ngân sách cho hoạt động thiện nguyện vẫn là ủng hộ các cá nhân và dự án giúp thay đổi nhận thức của cộng đồng về cơ hội phát triển, khích lệ lối sống nhân văn, lành mạnh, giàu giá trị văn hóa.

Có nhiều chương trình và tổ chức, PDR đã đồng hành từ rất lâu. Hành trình này vẫn được tiếp tục một cách tốt đẹp trong năm qua bên cạnh những hoạt động mới.

Một số chương trình tiêu biểu:

Cứu trợ thiên tai tại Quảng Bình

Đợt gần cuối năm, khu vực miền Trung phải đón nhận nhiều trận bão, lụt kết hợp với sạt lở đất nghiêm trọng, gây rất nhiều thiệt hại cho kinh tế và đời sống. Quảng Bình là một trong những địa phương chịu tàn phá nặng nề nhất. Những trận thiên tai được đánh giá là lớn nhất trong vòng 40 năm qua khiến người dân càng khó khăn.

Trong nỗ lực góp phần cùng đồng bào vượt qua hậu quả của thiên tai, cuối tháng 10, đoàn công tác của PDR đã đến thăm và trao tặng quà cho bà con tại các xã bị ảnh hưởng lũ nặng nề nhất của huyện Quảng Ninh và Lệ Thủy. Tổng giá trị quà mà Phát Đạt đã trao là 500 triệu đồng.

Tiếp tục đồng hành cùng trẻ em của Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn

Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn là cơ sở bảo trợ xã hội ngoài công lập, được hình thành từ sự giúp đỡ ban đầu của cố nhà báo Võ Hồng Sơn - nguyên Phó Tổng biên tập Báo Sài Gòn Giải Phóng. Năm học 2020 - 2021, Trung tâm có 116 học sinh các cấp học, trong đó có 32 học sinh vừa học chữ, vừa học nghề. Sau hơn 5 năm thành lập, bình quân mỗi năm, Trung tâm nuôi dạy 115 học sinh khuyết tật, có hoàn cảnh khó khăn ở tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Lễ khai giảng năm 2020, chi nhánh Quảng Ngãi của PDR trao tặng 200 triệu đồng cho trung tâm. PDR là một trong những mạnh thường quân quen thuộc, đồng hành cùng các cháu bé và Trung tâm ngay từ những ngày đầu thành lập đến nay.

Năm thứ 10 cùng Chiến dịch Thanh niên tình nguyện hè

Chiến dịch *Thanh niên tình nguyện hè* do Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Sinh viên Việt Nam TP.HCM tổ chức liên tục trong 10 năm qua. PDR đã đồng hành xuyên suốt chương trình giàu ý nghĩa này.

Chiến dịch tình nguyện hè 2020 diễn ra từ 19/07 đến 16/08 tại 319 phường, xã, thị trấn của 24 quận, huyện thuộc TP.HCM và 13 tỉnh, thành khu vực Tây Nguyên, Đông Nam Bộ, Tây Nam Bộ, thu hút trên 350.000 lượt chiến sĩ tình nguyện tham gia.

PDR đã tài trợ 350 triệu đồng để sản xuất 5.000 bộ áo đồng phục và nón cho các chiến sĩ tham gia chương trình. Ông Bùi Quang Anh Vũ, TGĐ của PDR, phát biểu: "Chúng tôi rất tự hào khi được góp một phần công sức vào chiến dịch tình nguyện hè ý nghĩa này. Tôi tin rằng với sự nhiệt huyết tuổi trẻ và tấm lòng nhân ái của các bạn chiến sĩ, Chiến dịch tình nguyện hè sẽ ngày càng đem lại nhiều giá trị tinh thần và vật chất cho người dân. Tôi cũng tin rằng số tiền tài trợ từ PDR dành cho chiến dịch này sẽ còn tiếp tục tăng lên trong những năm tiếp theo. Vì chiến lược tăng trưởng của PDR trong Kỷ Nguyên Mới cũng đi kèm với cam kết đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng, sẵn sàng chia sẻ lợi nhuận và tích cực đóng góp cho xã hội".

Mùa xuân ấm áp cho đồng bào Quảng Ngãi

Trong dịp Tết Canh Tý 2020, PDR đã phối hợp với Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Tỉnh đoàn Quảng Ngãi tổ chức chương trình trao tặng 1.000 suất quà Tết qua chương trình *Tết vì người nghèo* tỉnh Quảng Ngãi.

Tết vì người nghèo là chương trình hằng năm của Công ty nhằm góp phần mang đến mùa xuân ấm áp hơn cho những người nghèo, hộ gia đình chính sách, trẻ em khuyết tật, mồ côi hoặc có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. 1.000 suất quà Tết năm được trao tặng tại các huyện Tây Trà, Trà Bồng, Bình Sơn, Sơn Tịnh, Sơn Hà, Sơn Tây, Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Mộ Đức, Đức Phổ, Minh Long, Ba Tơ và TP Quảng Ngãi. Tổng giá trị đã trao tặng là 500 triệu đồng.

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC NỔI BẬT TRONG NĂM

SỐ LƯỢNG NLĐ ĐƯỢC TRỰC TIẾP TUYỂN DỤNG MỚI 132

MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH TĂNG 13,3%

CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO 25

Năm 2020, Covid-19 cũng khiến thị trường lao động bị ảnh hưởng dữ dội. Kinh doanh bị đình trệ khiến NLĐ bị mất việc, giảm lương, thu nhập và đời sống bình thường bị đảo lộn. Bối cảnh đó cũng khiến hầu hết phúc lợi của NLĐ về đào tạo và cơ hội phát triển cũng bị giảm thiểu.

Tuy nhiên, đây lại là một năm rất sôi động với lĩnh vực nhân sự tại PDR. Không có bất kỳ điều kiện và quyền lợi nào của NLĐ bị cắt giảm. Ngược lại, nhu cầu tuyển dụng và mở rộng rất cao, các chính sách cho NLĐ được cải thiện rất nhiều, đưa mức đãi ngộ tại PDR lên cao hơn mặt bằng chung của thị trường.

Bên cạnh đó, với việc triển khai các dự án lớn trên nhiều lĩnh vực và địa phương, PDR cũng gián tiếp tạo nên một lượng lớn công việc và giá trị kinh tế, góp phần làm giảm sức ép cho xã hội dưới áp lực từ đại dịch.

Một số kết quả tiêu biểu về đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của PDR trong năm qua:

TIÊU CHÍ/MỤC ĐÍCH ĐÀO TẠO

- Tăng cường hiệu quả trong phát triển kỹ năng, kiến thức và năng lực của NLĐ.
- Hướng đến trọng tâm là cải thiện năng lực lãnh đạo và quản trị chung cho nhóm quản lý cấp trung.
- Học để áp dụng ngay trong thực tiễn như giúp nhân viên hiểu mình và xây dựng kế hoạch phát triển cá nhân.
- Đa dạng hình thức đào tạo như trên lớp, huấn luyện, đào tạo qua trải nghiệm, tương tác, coaching 1:1, ứng dụng các phương pháp, kỹ thuật phù hợp với xu thế.

CÁC NỘI DUNG CHÍNH

- Năng lực lãnh đạo toàn diện.
- Hoạch định sự nghiệp quản lý dự án.
- Phân tích công việc WBS.
- Quản trị sự thay đổi.
- Truyền cảm hứng.
- Tạo động lực cho nhân viên...
- Tư duy sáng tạo.
- Quản trị cảm xúc cá nhân.
- Quản lý thời gian.
- Các hội thảo về sức khỏe tinh thần góp phần rèn luyện tư duy tích cực.
- Đối thoại, giao lưu với Ban lãnh đạo Công ty.

BẢO VỆ SỨC KHỎE VÀ GÓP PHẦN **PHÒNG CHỐNG DỊCH BỆNH**

Để đảm bảo sức khỏe cho NLĐ, giữ gìn sự an toàn cho doanh nghiệp và góp phần phòng chống đại dịch Covid-19 hiệu quả cùng Chính phủ, PDR đã áp dụng các chủ trương xuyên suốt trong năm qua:

- Tuân thủ tuyệt đối các quy định về giãn cách xã hội.
- Tiến hành ĐHĐCĐ thường niên 2020 với số lượng người tham dự trực tiếp giới hạn, đúng quy chuẩn giãn cách xã hội và tường thuật trực tiếp qua các nền tảng truyền thông để đảm bảo cơ hội theo dõi cho những người khác.
- Yêu cầu NLĐ tuân thủ việc đeo khẩu trang và hạn chế tiếp xúc trong các không gian công cộng.
- Kiểm tra thân nhiệt và yêu cầu rửa tay sát khuẩn khi ra vào Công ty.
- Theo dõi tình hình dịch bệnh tại các địa phương PDR đang triển khai công trình để hướng dẫn và hỗ trợ công tác phòng chống dịch bệnh

Cùng với sự tăng trưởng của hoạt động kinh doanh, các hoạt động hỗ trợ cho mục tiêu PTBV của PDR trong năm qua cũng được mở rộng tương thích.

Hầu hết lĩnh vực trong tham chiếu với 17 tiêu chí PTBV của Liên Hợp Quốc đều được PDR tăng cường cả về ngân sách và chất lượng hoạt động.

BÁO CÁO **ĐTM**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÚ MỸ HƯNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐẾN Số: 2543 Ngày: 14-01-2020 Chuyển tiếng:

BÁO CÁO QUẢN LÝ CHẤT THẢI NGUY HẠI KHU CĂN HỘ MILLENNIUM

Năm 2019

Địa chỉ: Số 132 Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÚ MỸ HƯNG

Nguyễn Thanh Tuấn

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

CỦA DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 02, KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI
QUY MÔ DIỆN TÍCH: 360.907,7 m²
Địa điểm: tại xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn; xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước và xã Cát Chánh, huyện Phù Cát thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định

CHỦ ĐẦU TƯ — ĐƠN VỊ TƯ VẤN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Trọng Hòa — PHÓ GIÁM ĐỐC ĐẶNG TRẦN TUẤN

TP. HCM, tháng 5 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

CỦA DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 04, KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI
QUY MÔ DIỆN TÍCH: 341.593,50 m²
Địa điểm: tại xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn
thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định
(Đã chỉnh sửa theo biên bản phiên họp chính thức hội đồng thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường ngày 22 tháng 3 năm 2019)

CHỦ DỰ ÁN — ĐƠN VỊ TƯ VẤN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Trọng Hòa — TRẦN ĐOÀN KHOA TÍ

TP. HCM, tháng 3 năm 2019

Trên cơ sở tuân thủ tuyệt đối quy định của pháp luật trong phát triển dự án và các tiêu chí về PTBV, tất cả dự án của PDR đều lập BC Đánh giá tác động môi trường ĐTM.

Các bộ phận chuyên trách của PDR phân tích, dự báo các tác động của dự án đầu tư đến môi trường để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường khi triển khai dự án một cách khoa học, thực tiễn và trung thực.

Đây cũng là cơ sở để giúp Công ty tăng thêm khả năng đánh giá, chuẩn bị, quản lý, kiểm soát và phòng ngừa các vấn đề về môi trường một cách hiệu quả suốt quá trình thành lập và triển khai dự án.

Việc lập BC ĐTM đầy đủ, đúng quy định và thời hạn của PDR nhận được sự đánh giá cao và quyết định phê duyệt của các cơ quan quản lý tại các địa phương có dự án được triển khai.

Một số đánh giá tiêu biểu về các dự án của PDR:

- Góp phần quan trọng vào việc tạo lập bộ mặt khang trang, hiện đại cho khu vực.
- Kiến tạo một khu nhà ở được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao.
- Gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc và cảnh quan tổng thể của toàn KĐT.
- Tận dụng điều kiện sẵn có để tổ chức một KĐT có cảnh quan hấp dẫn và môi trường trong lành, thân thiện.
- Tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng theo tiêu chí PTBV.
- Kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực.
- Thu lại nguồn ngân sách nhà nước nhờ lợi nhuận bán đấu giá quyền sử dụng đất KĐT.
- Tạo điều kiện phát triển các chương trình mục tiêu xã hội.
- Thúc đẩy giao lưu văn hóa trong vùng và khu vực, trình độ văn minh tại địa phương sẽ được nâng cao đáng kể.

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

Cùng với sự tăng trưởng của hoạt động kinh doanh, các hoạt động hỗ trợ cho mục tiêu PTBV của PDR trong năm qua cũng được mở rộng tương thích.

Hầu hết lĩnh vực trong tham chiếu với 17 tiêu chí PTBV của Liên Hợp Quốc đều được PDR tăng cường cả về ngân sách và chất lượng hoạt động.

Trong đó, được tăng cường nhiều nhất là nhóm hoạt động liên quan đến phát triển con người, từ hỗ trợ về vật chất - đời sống đến góp phần tạo nên cơ hội giáo dục - văn hóa - giải trí lành mạnh.

PDR trong tham chiếu với 17 tiêu chí phát triển bền vững của Liên hợp quốc (tiếp theo)

Tiêu chí	Nội dung
XÓA NGHÈO, XÓA ĐÓI 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.	• Tiếp tục định kỳ hàng tháng đều đồng hành và tài trợ cho Cô nhi viện Phú Hòa - Quảng Ngãi. • Thực hiện chương trình ủng hộ gia đình khó khăn tại Quảng Ngãi. • Hỗ trợ kinh phí tổ chức chương trình Mái ấm ngày xuân. • Ủng hộ công tác chăm lo cho người nghèo và gia đình chính sách qua nhiều chương trình. • Tài trợ ủng hộ đồng bào Quảng Bình bị lũ lụt. • Tài trợ cho Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn. • Tài trợ cho chương trình Tết vì người nghèo tại Quảng Ngãi. • Chuỗi sự kiện *Mùa đông không lạnh* gây quỹ hỗ trợ đồng bào vùng cao. • Hỗ trợ chương trình từ thiện *Góp thêm mùa xuân* cho đồng bào nghèo Quảng Ngãi.
CUỘC SỐNG KHỎE MẠNH Cuộc sống khỏe mạnh, nâng cao phúc lợi cho mọi lứa tuổi.	• Hỗ trợ nạn nhân chất độc màu da cam Huyện Bình Chánh. • Hỗ trợ hoạt động đoàn thể chào mừng Đại hội đại biểu Đảng bộ quận lần thứ XII nhiệm kỳ 2020 - 2025. • Tổ chức họp mặt, team building, du lịch nước ngoài hàng năm cho nhân viên. • 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*. • Các hội thảo về sức khỏe tinh thần cho nhân viên để nâng cao khả năng bảo vệ sức khỏe cho bản thân và người xung quanh. • Chương trình khuyến khích tập thể dục giữa giờ. • Các biện pháp bảo vệ sức khỏe và phòng chống Covid-19 trong và ngoài công sở.
CHẤT LƯỢNG GIÁO DỤC Giáo dục có chất lượng, công bằng và hiệu quả. Nâng cao cơ hội học tập cho mọi người.	• Hỗ trợ dự án biên soạn sách về căn cứ địa cách mạng Bời Lời, Trảng Bàng, Tây Ninh. • Hỗ trợ thi công phần phát sinh của công trình Trường THPT Trần Quốc Tuấn, TP. Quảng Ngãi. • Tài trợ chương trình Lễ kỷ niệm 89 năm thành lập Đoàn và trao giải thưởng Lý Tự Trọng. • Tài trợ cho dự án tặng sách *Thần tích Việt truyện* cho các trường học tỉnh Quảng Ngãi. • Tài trợ lắp đặt hệ thống nội thất cho Khu bán trú của Trường PT DTBT THCS Trà Xinh - 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. • Ủng hộ quỹ khuyến học Gia đình Phật tử Quảng Ngãi. • Ủng hộ quỹ học bổng và tổ chức đại hội nữ trí thức TP.HCM.
BÌNH ĐẲNG GIỚI Bình đẳng giới, trao quyền cho phụ nữ và bé gái.	• 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 NLĐ nữ. • Tặng quà và chúc mừng nhân ngày 08/03, 20/10, sinh nhật…

Tiêu chí	Nội dung
NƯỚC SẠCH VÀ VỆ SINH Nguồn cung ứng và quản lý bền vững nguồn nước	• Giám sát kỹ các chỉ tiêu: 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. • Sử dụng nước theo Quy chuẩn Việt Nam, đặc biệt là trong dự án theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - QCXDVN 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 Khả năng tiếp cận nguồn năng lượng hiện đại, bền vững, đáng tin cậy với giá cả hợp lý.	• 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 Tăng trưởng kinh tế và việc làm bền vững.	• Tiếp tục đạt mức tăng trưởng doanh thu cao và đóng góp hàng tỷ đồng tiền thuế cho ngân sách thành phố. • Cung cấp hàng ngàn cơ hội việc làm trực tiếp và cơ hội gián tiếp thụ hưởng. • Tài trợ Đại hội lần VI của Hội Kiến trúc sư tỉnh Bình Định. • Hỗ trợ chương trình phát triển của CLB Doanh nhân Quảng Ngãi.
CÔNG NGHIỆP, ĐỔI MỚI VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG Xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, tập trung công nghiệp hóa bền vững và khuyến khích sáng tạo.	• Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường như gạch nhẹ, gạch không nung, gỗ nhân tạo… • Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng để tiết kiệm điện. • Không ngừng đổi mới và áp dụng công nghệ xây dựng theo xu hướng chung của thế giới, tạo chất lượng bền vững và an toàn cho cư dân. • Trong thiết kế, luôn lưu ý đến thông thoáng tự nhiên bằng sử dụng các lam che chống nắng, tránh bức xạ mặt trời, giảm thiểu việc dùng điện. • Lập trạm xử lý nước thải tập trung theo tiêu chuẩn đảm vệ sinh môi trường.
GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG Giảm bất bình đẳng.	• Tiếp tục hỗ trợ nạn nhân chất độc màu da cam huyện Bình Chánh - TP.HCM. • Hỗ trợ BCH Đoàn TP.HCM thực hiện *Lễ thắp nến tri ân 73 năm ngày Thương binh Liệt sỹ*. • Ủng hộ Ban Quản Trị The EverRich 1 tổ chức chương trình *Đêm hội Trăng rằm* tại Tòa nhà E1 ngày 01/10/2020. • Tài trợ Đại Hội nhiệm kỳ II Hội nữ Doanh nhân TP.HCM. • Ủng hộ Trung tâm nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn. • Tài trợ kinh phí thăm hỏi tri ân Cựu TNXP các tỉnh Miền Trung. • Ủng hộ quỹ chăm sóc trẻ em xã Nhơn Lý.

PDR trong tham chiếu với 17 tiêu chí phát triển bền vững của Liên hợp quốc (tiếp theo)

Tiêu chí	Nội dung
ĐÔ THỊ, CỘNG ĐỒNG AN TOÀN BỀN VỮNG Xây dựng đô thị và cộng đồng dân cư an toàn, bền vững.	• Tài trợ kinh phí xây dựng cột cờ Tổ quốc tại đảo Hòn La, Quảng Bình. • Tài trợ các hoạt động kỷ niệm 30 năm ngày tái lập tỉnh Quảng Ngãi. • Tài trợ *Bắn pháo hoa* cho dịp Tết Nguyên đán Xuân Canh Tý năm 2020. • Trồng cây xanh quanh dự án và nơi làm việc. • Xây dựng các khu dân cư, KĐT 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.
TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM Sản xuất và tiêu dùng có trách nhiệm.	• Sử dụng các máy phát điện chạy dầu Diesel có trang bị thiết bị lọc hai bước trước khi đưa ra môi trường nhằm giảm các khí độc phát sinh trong quá trình đốt nhiên liệu. • Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn - Quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT. • Giám sát chất lượng môi trường của các dự án trong giai đoạn thi công và đi vào hoạt động 06 tháng/lần. • Quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro của các dự án trong giai đoạn thi công và vận hành. • Cam kết không gây tác động đến môi trường và làm ảnh hưởng đến cộng đồng, cũng như hoạt động kinh tế, xã hội. • Đảm bảo an toàn lao động và chống cháy nổ trong các dự án suốt thời gian thi công và vận hành. • Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn có kinh nghiệm để đảm bảo tối ưu tác động đến môi trường. • Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ - QCVN 19:2009/BTNMT.
HÀNH ĐỘNG ỨNG PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU Ứng phó với biến đổi khí hậu.	• Thiết kế giải pháp cửa kính phát xạ thấp Low E, giảm truyền nhiệt, giảm số lượng tia cực tím và hồng ngoại. • Thiết kế và triển khai dự án theo tiêu chuẩn kiến trúc xanh EDGE cua tổ chức IFC- World Bank. • Sử dụng pin năng lượng mặt trời thay thế điện năng. • Áp dụng quy trình tính toán mức độ cách nhiệt của tường bao che và kính đáp ứng tiêu chuẩn quốc gia về công trình tiết kiệm năng lượng - QCVN09/2013-BXD. • Giám sát chất lượng không khí xung quanh: cổng ra vào dự án, tầng hầm xử lý rác thải, tầng trệt gần khu lưu chứa rác thải.
TÀI NGUYÊN NƯỚC Bảo tồn và sử dụng bền vững hệ sinh thái đại dương.	• 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 bẩn và dẫn vào trạm xử lý nước thải, đảm bảo an toàn vệ sinh nguồn nước. • Giám sát tự động liên tục nước thải đối với nước thải sau xử lý có quy mô xả thải từ 1.000 m^3/ngày đêm trở lên. • Tần suất giám sát: 03 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. • Hệ thống nước ngưng bằng ống nhựa PVC. Độ dốc của đường ngưng nước đảm bảo cho thoát nước tốt nhất. • Tiến hành thu gom rác xung quanh dự án và nơi làm việc bảo vệ môi trường. • Giám sát chất thải rắn sinh hoạt với tần suất thu gom hàng ngày.

Tiêu chí	Nội dung
TÀI NGUYÊN ĐẤT Bảo vệ, tái tạo và khuyến khích sử dụng các hệ sinh thái mặt đất	• Cam kết việc xử lý đất đào phát sinh này tuân thủ đúng quy định theo Quyết định số 44/2015/QĐ-UBND. • Đảm bảo tuân thủ đầy đủ yêu cầu như có bạt che phủ kín nhằm đảm bảo không rơi vãi, phát tán bụi trong quá trình vận chuyển đất đào và nguyên vật liệu xây dựng. • Đất đào sẽ được dùng để san lấp mặt bằng ngay tại Dự án. • Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển đất đào phát sinh để đem đi xử lý theo đúng quy định. • Đấu thầu để chọn đơn vị thi công chính và phụ có chuyên môn vận chuyển - xử lý khối lượng đất đào, phù hợp với quy định hiện hành.
HÒA BÌNH, CÔNG BẰNG VÀ THỂ CHẾ VỮNG MẠNH Xã hội hòa bình, tạo ra cơ hội về công bằng và công lý cho mọi người.	• Ủng hộ lễ thắp nến kỷ niệm ngày Giải phóng miền Nam. • Xây dựng bộ quy tắc ứng xử *Chuẩn mực người Phát Đạt* dựa trên nền tảng các giá trị cốt lõi sáng tạo, cam kết, công bằng và tôn trọng. • Tổ chức đối thoại định kỳ hàng quý với NLĐ. • Tài trợ cho chương trình *Ngày hội Pháp luật* của UBND Q.12.
HỢP TÁC ĐỂ HIỆN THỰC HÓA CÁC MỤC TIÊU Quan hệ đối tác phát triển toàn cầu.	• Tích cực tham gia Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu xây dựng. • Được xếp vào bộ chỉ số MSCI Frontier Market 100 Index. • 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**

QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GR102-43

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

Phân Tích Hoạt Động

Phân tích các hoạt động trong chuỗi giá trị của dự án BĐS và dự án BT.

Đề Xuất Danh Sách

Đề xuất danh sách các tổ chức, cá nhân có liên quan đến từng hoạt động trong chuỗi giá trị, chú trọng đến các tổ chức, cá nhân đã từng có quan hệ làm việc, đối tác với Công ty và các tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm và năng lực trong từng hoạt động.

Thảo Luận & Đánh Giá

Thảo luận và đánh giá về các bên liên quan thông qua phương pháp chuyên môn kết hợp với các số liệu sẵn có.

Xác Định Danh Sách

Xác định danh sách các bên liên quan trong từng hoạt động và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.

NHẬN DIỆN VÀ LỰA CHỌNCÁC BÊN LIÊN QUAN

GR 102-42

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

Danh sách các bên liên quan đến hoạt động PTBV của PDR được xác định như sau:

KHÁCH HÀNG	Là người sử dụng trực tiếp sản phẩm do PDR tạo ra.
ĐỐI TÁC	Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án BĐS, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
CỔ ĐÔNG & NĐT	Là người sở hữu hợp pháp một phần hay toàn bộ cổ phần vốn góp. Có quyền lợi và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của PDR.
NGƯỜI LAO ĐỘNG	Một trong những yếu tố cấu thành nên lực lượng sản xuất của Công ty.
CỘNG ĐỒNG	Được hình thành trên cơ sở các mối liên hệ giữa cá nhân và tập thể.
CHÍNH PHỦ	Các cơ quan pháp lý hoặc cơ quan quản lý Nhà nước tham gia vào công tác giám định và đưa ra các quy định.
ĐỐI THỦ CẠNH TRANH	Những đối thủ có cùng phân khúc khách hàng, cùng sản phẩm, cùng giá và có sức mạnh cạnh tranh trên cùng phân khúc thị trường của PDR.
CƠ QUAN BÁO CHÍ TRUYỀN THÔNG	Là những cơ quan có hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	Là những cơ quan có hoạt động quan hệ về giải pháp tài chính.

XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

Bối cảnh ngành BĐS

Mối quan tâm của các bên liên quan

Các vấn đề phản ánh sự tác động của PDR đến kinh tế, môi trường và xã hội

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

GR 102-21

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

CƠ CHẾ TIẾP CẬN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Sự tham gia của các bên liên quan (tiếp theo)

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
KHÁCH HÀNG	• Tiếp nhận thông tin và các vấn đề bằng những cuộc gặp mặt trực tiếp hoặc tiếp nhận thông tin qua mạng xã hội, hộp thư điện tử info@phatdat.com.vn của bộ phận tiếp nhận có liên quan. • Tổ chức giao lưu, gặp gỡ khách hàng thông qua các sự kiện bán hàng, chương trình tri ân khách hàng, hội nghị khách hàng… • Gửi các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản.	• Giá cả hợp lý. • Chất lượng và dịch vụ. • Mức độ hài lòng của khách hàng. • Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên. • Trách nhiệm sản phẩm. • Chính sách bán hàng. • Chính sách hậu bán hàng.	• Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của khách hàng và lợi ích của doanh nghiệp… • Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng. • Mỗi cán bộ nhân viên phải quan tâm, lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu chính đáng của khách hàng trong suốt quá trình tương tác. • Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách hấp dẫn sau bán hàng. • Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.
ĐỐI TÁC	• Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, tiếp nhận và giải quyết thắc mắc qua email, điện thoại, fax.. của Công ty. • Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, các vấn đề liên quan đến đầu tư dự án, PTBV cùng xã hội, cộng đồng. • Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.	• 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.	• Lựa chọn nhà cung ứng một cách công bằng dựa trên hồ sơ về chất lượng, khả năng kỹ thuật, kinh nghiệm trong quá khứ… • Không tiết lộ thông tin bí mật của nhà cung ứng cho đối thủ cạnh tranh của họ. • Thẳng thắn đối thoại, phát huy mặt tích cực, hạn chế các tiêu cực, hướng đến xây dựng mối quan hệ song phương lâu dài, có lợi cho tất cả các bên.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
CỔ ĐÔNG VÀ NĐT	• 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 HOSE. • Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin.	• 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.	• Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp NĐT có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo như: Thực hiện bản tin định kỳ, tổ chức các cuộc họp thường niên và bất thường, các chương trình hội nghị khách hàng, tham gia gặp gỡ, trao đổi với các NĐT trong và ngoài nước… • Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT. • Không tùy tiện tiết lộ thông tin của NĐT, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.
NGƯỜI LAO ĐỘNG	• 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 NLĐ. • 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 ….	• Chính sách đãi ngộ của Công ty. • Cơ hội thăng tiến. • An toàn lao động. • Môi trường làm việc. • Mối quan hệ đồng nghiệp . • Mối quan hệ quản lý – lao động.	• Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. • Chính sách giữ chân nhân tài. • Các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. • Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh. • Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên. • Quản trị trên cơ sở tôn trọng NLĐ, bao gồm tôn trọng quyết định, mong muốn, nguyện vọng, quyền tự do và các quyền hợp pháp khác của NLĐ.

Sự tham gia của các bên liên quan (tiếp theo)

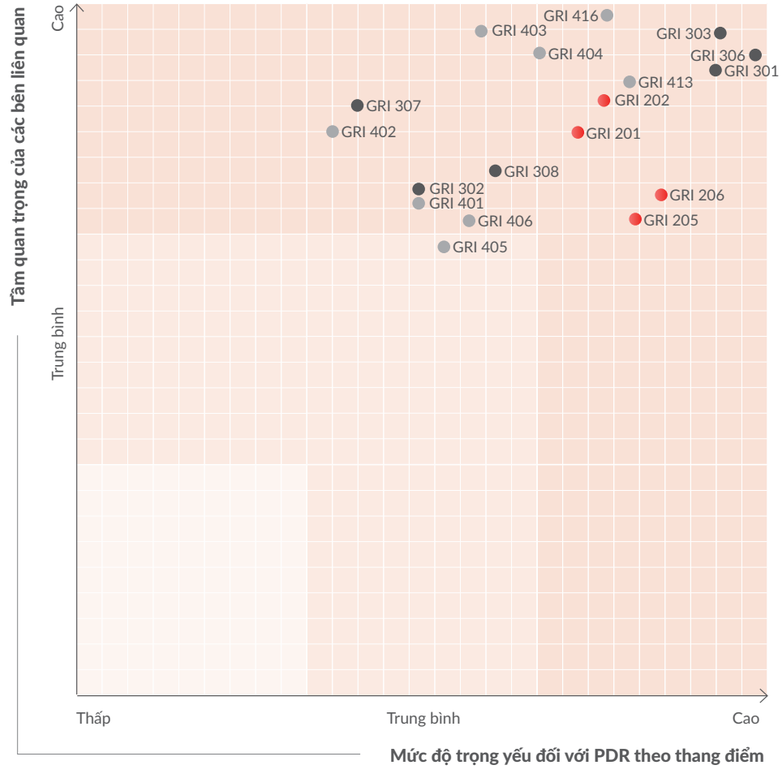
Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
CỘNG ĐỒNG	• Tham gia các chương trình, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền. • Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp qua các kênh truyền thông chính thống đến cộng đồng.	• 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 .	• Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô. • Khẳng định tinh thần làm việc với tất cả lương tâm và trách nhiệm sao cho vừa bảo vệ được môi trường vừa tạo được sự tăng trưởng cho xã hội, đất nước. • Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện và tài trợ, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng ngày một phát triển.
CHÍNH PHỦ	• Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành BĐS, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức. • Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án. • Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành.	• 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.	• Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. • Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.
ĐỐI THỦ CẠNH TRANH	• Gặp gỡ, chia sẻ với các đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của các hiệp hội xây dựng, BĐS, các cuộc gặp gỡ NĐT quan tâm đến ngành BĐS do HOSE tổ chức • Duy trì quan hệ cá nhân giữa lãnh đạo doanh nghiệp với lãnh đạo các đối thủ cạnh tranh. • Tổng hợp các thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua các tin tức từ các kênh truyền thông chính thống.	• Quy tắc ứng xử với đối thủ cạnh tranh. • Cạnh tranh lành mạnh. • Tuân thủ luật chống độc quyền, cạnh tranh.	• Hòa hợp với đối thủ cạnh tranh bằng tất cả thiện chí và không ngừng học hỏi từ những thành công của họ. • Không nói xấu hoặc có hành động phá hoại công ty đối thủ, đồng thời công nhận những thành công và tôn trọng lợi ích của họ trên cơ sở "Công ty tốt nhất là công ty chiến thắng". • Cam kết cạnh tranh công bằng, không thông đồng hoặc có các hoạt động gây ảnh hưởng đến giá cả thị trường, không tiếp nhận những thông tin có thể là bí mật về đối thủ cạnh tranh. • Linh hoạt ứng phó trước sự cạnh tranh gay gắt, nhất quán với nguyên tắc kinh doanh trung thực, lấy chất lượng, uy tín và thương hiệu đặt lên hàng đầu. Tôn trọng và tuân thủ luật chống độc quyền, luật cạnh tranh, đảm bảo sự cạnh tranh lành mạnh, tự do và cởi mở.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG	• Gửi thông cáo báo chí, họp báo. • Trả lời phỏng vấn các cơ quan báo đài trên các phương tiện thông tin đại chúng. • Cập nhật thường xuyên các thông tin quan trọng trên website Công ty, mạng xã hội. • Phối hợp thực hiện nhiều chương trình truyền hình và công bố thông tin trên báo đài chính thống về những sự kiện nổi bật sắp tới.	• 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.	• Xây dựng mối quan hệ tốt với các cơ quan truyền thông, báo chí, truyền hình trên nguyên tắc bình đẳng, minh bạch và hợp pháp. • Các thông điệp, thông tin cung cấp luôn đảm bảo tính chính xác, rõ ràng, đầy đủ và khách quan, giúp báo chí có thông tin chính xác về tình hình hoạt động của Công ty. • Bình tĩnh xử lý các sự cố truyền thông với thái độ cầu thị, phát ngôn khéo léo và chuẩn mực trước những phản đối và cáo buộc.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	• Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, email, hội thảo về hợp tác đầu tư. • Xây dựng kỹ càng các phương án đảm bảo cho việc hợp tác giữa các bên. • Quản trị rủi ro và cung cấp thông tin minh bạch, chính xác. • Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, đầu tư dự án, PTBV cùng xã hội cộng đồng. • Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.	• 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.	• 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.

ĐÁNH GIÁ CÁC
VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Việc đánh giá các vấn đề trọng yếu được thực hiện thông qua các cuộc họp Ban Lãnh đạo 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.

Theo thứ từ cao/trung bình/ thấp, trong đó phân loại các cấp độ.



Mức độ trọng yếu đối với PDR theo thang điểm

● 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

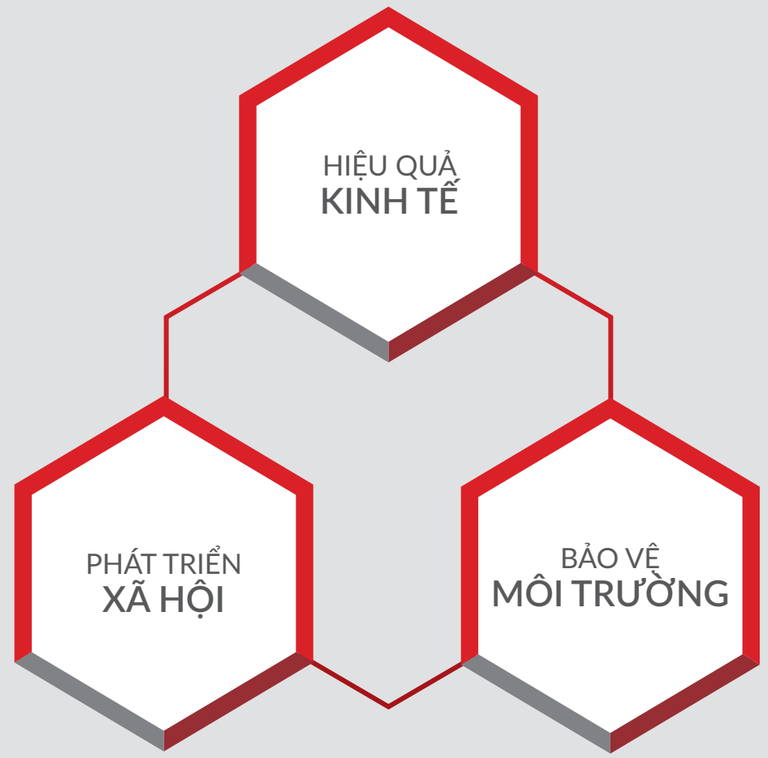
● Môi trường

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 về môi trường

● Xã hội

GRI 401	Việc làm
GRI 402	Mối quan hệ Lao Động/Quản Lý
GRI 403	An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
GRI 404	Giáo dục và đào tạo
GRI 405	Đa dạng và bình đẳng
GRI 406	Không phân biệt đối xử
GRI 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



HIỆU QUẢ **HOẠT ĐỘNG KINH TẾ**

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

GR 201

Với mô hình quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn quốc tế đang được triển khai, bao gồm quy tắc Quản trị doanh nghiệp của IFC, Bộ tiêu chuẩn quốc tế GRI về PTBV, Ban lãnh đạo PDR nhận thức sâu sắc trách nhiệm ngày càng lớn đối với các Bên liên quan, đặc biệt NĐT và cổ đông - thành phần đóng góp nguồn vốn quan trọng của Công ty. Nhằm đánh giá sự cộng hưởng giữa PDR và các bên liên quan, Công ty đã thiết lập ma trận phân tích 18 lĩnh vực trọng yếu thuộc 3 chủ đề quan trọng là Kinh tế - Xã hội - Môi trường.

Đối với lĩnh vực Kinh tế, 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, quản lý tăng trưởng về kinh tế bền vững là nền tảng cơ bản giúp Công ty gia tăng sự hiện diện của mình trên hầu hết lĩnh vực thông qua các đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước, cộng đồng xã hội; đảm bảo các quyền lợi và đối xử công bằng với NĐT, cổ đông; chăm lo để nâng cao hiệu quả hoạt động của NLĐ; cung cấp các sản phẩm BĐS với chất lượng vượt trội, nâng tầm giá trị sống đến khách hàng.

Năm 2020, PDR tiếp tục phát triển theo chiến lược Kỷ Nguyên Mới với tổng giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra đạt 3.917,41 tỷ đồng, tăng 15% so với cùng kỳ năm 2019, chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng từ các dự án và doanh thu khác.

Bên cạnh đó, giá trị kinh tế phân bổ ghi nhận 2.697,16 tỷ đồng với cơ cấu chi phí tập trung chủ yếu cho hoạt động kinh doanh là 2.240,52 tỷ đồng, chi lương 108,08 tỷ đồng, và các chi phí khác. Trong năm 2020, PDR đã chi khoản nộp ngân sách Nhà nước là 319,97 tỷ đồng và chiếm 12% tổng giá trị kinh tế phân bổ và cao hơn nhiều so với các năm gần đây. Cùng với sự phát triển không ngừng về quy mô Công ty, thì ý thức tuân thủ pháp luật và nộp ngân sách Nhà nước đầy đủ luôn được chú trọng ở PDR.

Dẫn tới, giá trị kinh tế chưa phân phối đạt 1.220,25 tỷ đồng tăng hơn 39% so với cùng kỳ.

Đvt: Tỷ đồng

TT	Nội dung	Doanh thu năm 2020
I	**GIÁ TRỊ KINH TẾ TRỰC TIẾP TẠO RA**	**3.917,41**
1	Doanh thu bán hàng từ các dự án	3.881,86
2	Doanh thu chuyển nhượng BĐS đầu tư	-
3	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-
4	Doanh thu khác	35,55
II	**GIÁ TRỊ KINH TẾ PHÂN BỔ**	**2.697,16**
1	Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	2.240,52
2	Chi phí lương và phúc lợi của nhân viên	108,08
3	Các khoản thanh toán cho nhà cung cấp vốn	23,05
4	Các khoản nộp ngân sách Nhà nước	319,97
5	Chi phí đầu tư cho cộng đồng	5,55
III	**GIÁ TRỊ KINH TẾ CHƯA PHÂN PHỐI**	**1.220,25**

CHỐNG THAM NHŨNG

GRI 205

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

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

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

- Trong các buổi gặp mặt định kỳ hàng tháng, PDR luôn nhắc nhở NLĐ về chống hối lộ và tham nhũng. Ở PDR, 100% NLĐ được truyền thông về các quy định của Công ty liên quan đến nội dung này. Việc truyền đạt này giúp xây dựng nhận thức và năng lực cần thiết cho NLĐ trong việc phòng chống tham nhũng.
- PDR có các quy định liên quan đến hối lộ và hình thức xử lý vi phạm luôn được quy định rõ ràng trong điều khoản hợp đồng với các đối tác kinh doanh.
- Nhờ các hoạt động trên, năm 2019, ở PDR không xảy ra các vụ việc tham nhũng nào.

HÀNH VI CHỐNG CẠNH TRANH

GRI 206

Xác định tác động của cạnh tranh không lành mạnh

Về phía doanh nghiệp: Làm cho hoạt động sản xuất kinh doanh bị đình trệ, thiệt hại tài chính, thị phần suy giảm, lớn hơn có thể đi đến tình trạng phá sản hoặc bị thâu tóm, mua lại.

Về phía người tiêu dùng: Mất lòng tin vào sản phẩm, vào doanh nghiệp và ngày càng e dè, nghi ngại với tất cả các loại sản phẩm trên thị trường, không phân biệt thật - giả.

Về nền kinh tế đất nước: Nhà nước thất thu các khoản về thuế, từ đó ảnh hưởng đến nền kinh tế nhà nước. Chất lượng sản phẩm hàng hóa giảm, uy tín của các doanh nghiệp Việt Nam trên thị trường cũng bị ảnh hưởng. Theo đó, các hoạt động xuất khẩu diễn ra khó khăn... Mặt khác, tạo tâm lý không tốt đối với các NĐT nước ngoài khi đầu tư vào thị trường Việt Nam, từ đó ảnh hưởng tới thu hút các NĐT nước ngoài.

Nhận thấy rõ các tác động đó, PDR cam kết:

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

Hoàn thiện các quy trình, quy định về Cạnh tranh không lành mạnh để phổ biến và đào tạo nhân viên hiểu và thực hiện theo đúng quy định đề ra.

BẢO VỆ **MÔI TRƯỜNG**

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

GRI 301

Việc phát triển BĐS cũng đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bao gồm nguyên, nhiên, vật liệu và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường.

Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, bên cạnh việc lựa chọn kết hợp chiến lược với các đối tác nhà thầu xây dựng có uy tín, có quy trình công việc được soát xét chặt chẽ, bộ phận kỹ thuật của PDR không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:

- Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, PDR ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ…) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.
- Thay thế dần cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung… Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
- Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trầu mạt cưa… thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.
- Chú trọng từ khâu thiết kế xây dựng để áp dụng các giải pháp về thiết bị và công nghệ để giúp việc vận hành các tòa nhà tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng tiết kiệm điện.
- Triển khai lắp đặt pin năng lượng mặt trời.
- Sử dụng hệ thống đun nước nóng năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện.
- Tái sử dụng nước thải đã qua xử lý để tưới cây xanh, rửa đường… để tiết kiệm nước
- Nghiên cứu sử dụng kính điện thông minh thay thế rèm cửa truyền thống, vách ngăn, giảm truyền nhiệt từ trong ra ngoài và từ ngoài vào trong tòa nhà, hoặc khống chế ánh nắng bức xạ mặt trời, ngăn chặn tia UV độc hại ảnh hưởng đến sức khỏe con người.
- Sử dụng kính phản xạ hoặc khúc xạ ánh sáng vào sâu trong phòng nhằm tăng cường sử dụng ánh sáng tự nhiên.

Tại các cơ sở trong hệ thống, PDR kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Một số kết quả tiêu biểu:

- Sử dụng các thiết bị kết hợp như bộ điều chỉnh độ sáng với bộ đếm thời gian bật và tắt theo giờ, theo khu vực, giảm ánh sáng vào giờ thấp điểm, tận dụng tối đa nguồn sáng tự nhiên cho hệ thống chiếu sáng công cộng.
- Thay thế bằng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng.
- Sử dụng các thiết bị cảm biến cho các căn phòng/khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước khi không cần thiết giúp giảm năng lượng tiêu thụ hiệu quả và có thể kéo dài độ bền của thiết bị.
- Thay thế ổ cắm cảm biến cho ổ cắm truyền thống giúp phát hiện được trong phòng hoặc khu vực "rỗi" không sử dụng để tự động tắt nguồn khi không cần thiết, giúp giảm năng lượng tiêu thụ hiệu quả.
- Lắp đặt hệ thống cảm biến chuyển động, đèn chỉ tự động bật khi có người qua lại và tự động tắt sau 3 đến 5 phút khi không có người tại những khu vực như hầm để xe, nhà vệ sinh có tần suất người vào ra trong những khoảng thời gian không cố định.
- Cân chỉnh phao để tăng thời gian làm việc giảm số lần khởi động, giảm thời gian chạy không tải cho hệ thống cấp thoát nước.
- Thiết kế vận hành bơm sẵn nước lên đầy bể mái vào ban đêm cho hệ thống bơm nước sinh hoạt. Đây là giờ thấp điểm, giá điện rẻ, giúp tiết kiệm chi phí năng lượng, lại hạn chế được tiếng ồn.
- Thay mới các cánh bơm nếu mòn, thường xuyên bảo trì, thay dầu, nhớt định kỳ, giúp tiết kiệm điện và tăng tuổi thọ cho thiết bị.
- Đặt các thiết bị giải nhiệt ở các chỗ thông thoáng để tăng hiệu suất giải nhiệt và kiểm soát chặt công tác vận hành để tránh lãng phí.
- Không ngừng nghiên cứu các giải pháp mới cho thông gió tự nhiên. Dựa trên các tiêu chuẩn quốc tế và quy chuẩn của Bộ xây dựng hiện hành, đội ngũ chuyên gia quản lý thiết kế của PDR sẽ tính toán diện tích các lỗ thông gió, cửa sổ đóng mở được trên tường hoặc trên mái không được nhỏ hơn 5% diện tích sàn sử dụng cho phòng tiếp giáp với không gian bên ngoài. Bãi đậu xe chỉ dùng thông gió tự nhiên nên phải mở ít nhất 25% diện tích tường hai phía đối diện nhau hoặc 1/20 diện tích sàn với mỗi chỗ đỗ xe.
- Sử dụng hệ thống quản lý tòa nhà thông minh BMS để kết nối với các hệ thống cơ điện khác bên trong tòa nhà như hệ thống điện, điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, bơm nước, thang máy… nhằm giảm thiểu rủi ro các hệ thống kỹ thuật và giúp đơn vị quản lý vận hành theo dõi điều chỉnh bật, tắt các thiết bị từ xa, quản lý việc tiêu thụ năng lượng trong tòa nhà dễ dàng hơn.

Vật liệu thay thế	Đơn vị	Tổng 2019	Tổng 2020	Tổng 2021
Tỷ lệ sử dụng gạch nhẹ/tấm vách nhẹ thay cho gạch nung	%	50	55	60
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo (sàn căn hộ) so với gỗ tự nhiên	%	100	100	100
Tỷ lệ sử dụng đèn Led thay thế cho đèn huỳnh quang, compact	%	90	95	100

Khối lượng nguyên vật liệu thay thế, nhiên liệu, hóa chất chính sử dụng trong công tác thi công dự án được tổng hợp trong bảng sau đây:

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

STT	Loại vật liệu	ĐVT	Khối lượng
A	**Vật liệu theo thiết kế**		
1	Xây gạch ống 8x8x19, xây tường chiều dày 20 cm, chiều cao <=4 m, vữa Xi măng mác 75	m^3	3.800
B	**Vật liệu thay thế**		
1	Vách ngăn tường thạch cao	m^2	19.000

Các loại nhiên liệu, hóa chất phục vụ thi công cho 01 dự án

STT	Loại nhiên liệu, hóa chất	ĐVT	Khối lượng
1	Xăng	lít	120
2	Chất phụ gia	kg	18.345
3	Hóa chất chống thấm	kg	6.845

Bảo vệ môi trường (tiếp theo)

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

GRI 302

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp: 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 sẽ tính toán một cách chính xác nhất công suất để tiết kiệm tối đa lượng tiêu thụ điện.
- Sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời nhằm tiết kiệm điện, sử dụng năng lượng xanh.
- Sử dụng đèn LED công suất thấp thay thế cho đèn huỳnh quang, đèn compact để đảm bảo chất lượng chiếu sáng trung thực, tự nhiên cho người sử dụng. Mặc dù chi phí đầu tư ban đầu cao hơn nhưng việc sử dụng loại đèn này giúp giảm lượng tiêu thụ điện năng đáng kể,giảm chi phí vận hành các tòa nhà, giảm chi phí cho người sử dụng. Mặt khác, 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 khách hàng/người sử dụng không ở trong phòng hoặc tham gia vào không gian mở hay ứng dụng các giải pháp trong thiết kế giúp tạo thông thoáng tự nhiên, giúp giảm thiểu việc dùng điện.

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

STT	Diễn giải	Số liệu	ĐVT	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Chỉ tiêu tính toán	ĐVT	Tổng tải (W)
1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho khu căn hộ	2000	Người	800	1040	W/người	2.028.000
2	Chỉ tiêu cấp điện khu thương mại	21.906	m^2	30	39	W/m^2	854.334
3	Tải chiếu sáng công cộng, thang máy…			50	35	%	1.009.882
4	Tổng công suất						3.892.216
5	Tổng tải biến thế (kVA) – CosΨ 0.8						4.865.270

Mức độ tiêu thụ năng lượng điện giảm dần theo từng năm của dự án trên

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

Bảo vệ môi trường (tiếp theo)

TIÊU THỤ NƯỚC

GRI 303

Nguồn cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm nước

- Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp với từng dự án cụ thể.
- Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.
- Sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn với hệ thống này giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.
- Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m^3.
- 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.

Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước

Nguồn cấp:

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

Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước:

- Khu vực quy hoạch nằm tại Khu Du lịch sinh thái Nhơn Hội tỉnh Bình Định, Khu Dân cư Bắc Hà Thanh, tỉnh Bình Định Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (Astral City Bình Dương).
- 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

QCXDVN 01:2008/BXD

Dự báo lượng nước cấp tối đa của 01 dự án

Stt	Mục đích dùng nước	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị	Lưu lượng (m^2/ngày)
1	Nước cấp cho căn hộ	250 (*)	l/người	1.500	người	375
2	Nước cấp cho văn phòng và nhà hàng	75 (*)	l/người	200	người	15,0
2	Công cộng, tưới cây...	5	%			19,5
3	Tổng					409,5
4	Dự phòng (rò rỉ ...)	<20	%			81,9
	Tổng nhu cầu dùng nước					**491,4**

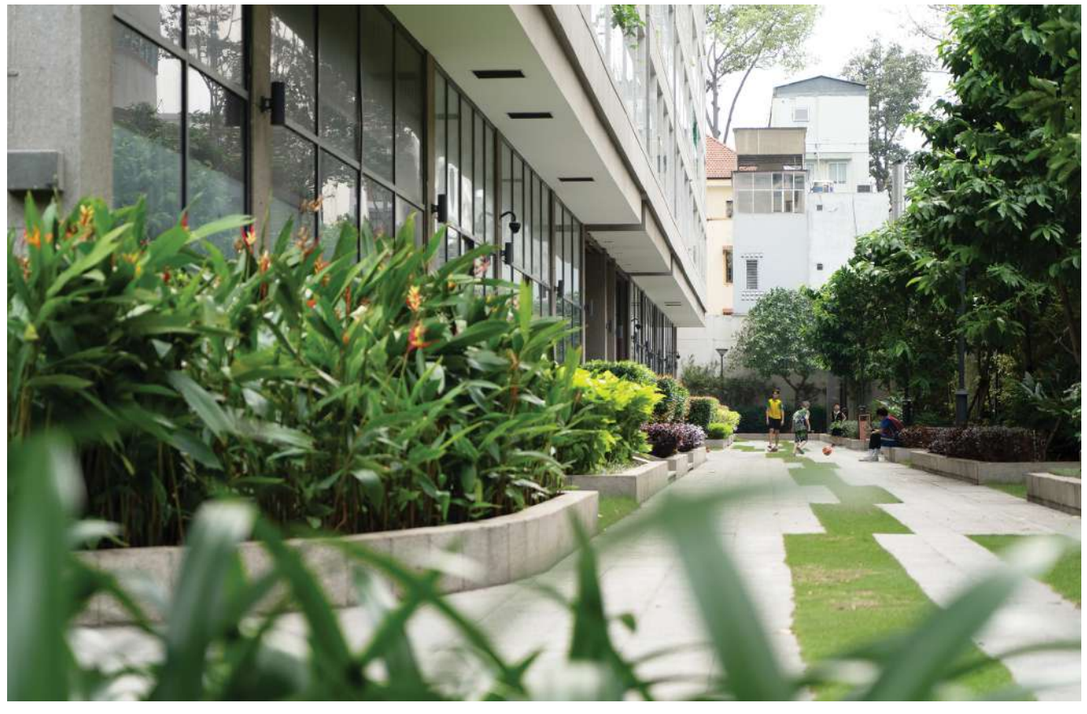
TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

PDR hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp KĐT, văn phòng và căn hộ. Mỗi dự án mới được triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có.

Không gian xanh luôn là những điểm nhấn không thể thiếu trong mỗi dự án của PDR. Mật độ xây dựng thấp, diện tích cây xanh và mặt nước chiếm tỷ lệ lớn trong tổng thể dự án và được sắp xếp hợp lý, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên.

Các dự án tiêu biểu như Phân khu 2, 4, 9 thuộc KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội, KDC Bắc Hà Thanh, Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (Astral City)... đều duy trì tỷ lệ cây xanh cao, tận dụng tối đa lợi thế vị trí dự án để xây dựng TP du lịch sinh thái, hình thành phố đi bộ, khoảng xanh, quảng trường công cộng trong khuôn viên dự án, tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân. Các công trình của PDR đều là những KĐT sinh thái tạo nên điểm nhấn xanh tại mỗi tỉnh thành.

Ưu tiên sử dụng mặt hàng đồ bố trí trong phòng cho khách có bao bì làm từ nguyên liệu giấy tái chế và các mặt hàng đồ vải có thành phần 70% từ tre và 30% từ cotton.



DỰ ÁN PHÂN KHU SỐ 2; PHÂN KHU SỐ 4; PHÂN KHU SỐ 9 KĐT DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

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.
- Sử dụng giải pháp lọc khói cho động cơ điện, máy phát điện chạy dầu Diesel.
- Với giải pháp tốt nhất, xử lý lọc được hơn 95% lượng khói đen PM, khí HC, CO đảm bảo môi trường. Ứng dụng trong công nghiệp và trong hệ thống Máy phát điện cho các công trình chung cư...
- Vị trí giám sát: 2 điểm tại miệng 2 ống khói máy phát điện dự phòng.
- Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NOx, SO2, và tiếng ồn.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần và khi có yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước.
- Quy chuẩn so sánh:
  - 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:
  - 1 vị trí trước hệ thống xử lý nước thải.
  - 1 vị trí sau hệ thống xử lý nước thải.
  - 1 vị trí tại hố ga đấu 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: 03 tháng/lần và khi có yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt (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 m^3/ 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: 06 tháng/lần và khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.
- Áp dụng:
  - Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.
  - Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất thải và phế liệu, đóng phí vệ sinh và phí bảo vệ môi trường theo Quyết định số 88/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của UBND TP.

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

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BẮC HÀ THANH, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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:
  - 1 điểm tại cổng ra vào của dự án.
  - 1 điểm tại khu vực tiếp giáp với dân cư phía Nam dự án.
- Chỉ tiêu giám sát: Bụi, khí SO2, NO2, CO, NH3, H2S, tiếng ồn.
  - Tần suất giám sát: 06 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh:
  - 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:

- Sử dụng giải pháp lọc khói cho động cơ điện, Máy phát điện chạy dầu Diesel. Với giải pháp tốt nhất xử lý lọc được hơn 95% lượng khói đen PM, khí HC, CO đảm bảo môi trường. Ứng dụng trong công nghiệp và trong hệ thống Máy phát điện cho các công trình chung cư...
- Vị trí giám sát: 1 điểm tại miệng ống khói máy phát điện dự phòng.
- Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NOx, SO2, và tiếng ồn.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- 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: 06 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 Uỷ ban Nhân dân TP.
- Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 15 triệu đồng/lần.

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH DƯƠNG (ASTRAL CITY)

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 khu vực cổng ra vào dự án
  - 01 điểm tại nhà dân gần nhất phía Bắc dự án.
  - 01 điểm tại nhà dân gần nhất phía Nam dự án.
- Chỉ tiêu giám sát: Bụi, khí SO2, NO2, CO, NH3, H2S, tiếng ồn.
  - Tần suất giám sát: 06 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh:
  - 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:

- Sử dụng giải pháp lọc khói cho động cơ điện, máy phát điện chạy dầu Diesel. Với giải pháp tốt nhất, xử lý lọc được hơn 95% lượng khói đen PM, khí HC, CO đảm bảo môi trường. Ứng dụng trong công nghiệp và trong hệ thống Máy phát điện cho các công trình chung cư...
- Vị trí giám sát: 01 điểm tại miệng ống khói máy phát điện dự phòng.
- Chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, NOx, SO2, và tiếng ồn.
- Tần suất giám sát: 03 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: 01 điểm tại hố ga hố ga đấu nối nước thải trên đường Đại lộ Bình Dương sau trạm quan trắc tự động.
- Chỉ tiêu giám sát: pH, BOD5, TSS, tổng chất rắn hòa tan, Sunfua (tính theo H2S), Nitrat (tính theo N), Amoni (tính theo N), Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat, Coliform.
- Tần số giám sát 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt. (cột B; K = 1).

Giám sát chất thải rắn:

- Chất thải nguy hại
  - Tần suất: 06 tháng/lần.
  - Áp dụng: Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/04/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quản lý chất thải nguy hại.
- Giám sát chất thải rắn sinh hoạt.
  - Địa điểm khảo sát: 04 điểm tại khu vực lưu trữ chất thải rắn;
  - Tần số giám sát: hằng ngày.
  - Thu gom bởi: Đơn vị có chức năng.
  - Quy chuẩn áp dụng: Nghị định 38/2015/NĐ-CP – Nghị định về quản lý chất thải và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật môi trường.
  - Ước tính kinh phí giám sát môi trường khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 15 triệu đồng/lần.

TUÂN THỦ PHÁT LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

GRI 307

- Với ý thức tuân thủ và nỗ lực bảo vệ môi trường, PDR đã và đang thực thi các biện pháp góp phần bảo vệ môi trường như đã nêu trên. Công ty đã tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của pháp luật về môi trường và không vi phạm bất cứ quy định nào về bảo vệ môi trường trong các hoạt động của Công ty.
- Nghiêm túc thực hiện những phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình, PDR tự hào về việc luôn tuân thủ các quy định, pháp luật về môi trường và đến nay chưa có bất kỳ vi phạm nào về các quy định trên.
- 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 Phân khu số 2, phân khu số 4, phân khu số 9 thuộc KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội, KDC Bắc Hà Thanh, Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (Astral City), khách sạn nghỉ dưỡng... PDR để lại quỹ đất lớn để làm hồ điều tiết, cân đối lượng nước mặt, giảm thiểu ngập úng cho khu vực.
- Đầu tư máy móc mới, thiết bị hiện đại, đúng chuẩn, luôn chú ý đến việc tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải, giảm thiểu tiếng ồn trong các dự án PDR, cách âm, giảm thiểu thải khói, mùi, khí ô nhiễm ra xung quanh....
- Phát huy Đề án bảo vệ môi trường trong quản lý các công trình BĐS.
- Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường.
- Xử lý nước thải qua bể đạt chuẩn A mới đem tưới tiêu nhằm tiết kiệm nguồn nước, sau đó mới đấu nối thoát ra cống chung.
- 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.
- 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 tránh phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng cho khu vực lân cận.
- 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, phế thải qua các ngăn lắng đọng, kích thước các hố ga phải phù hợp với lưu lượng nước thải.
- Xử lý nước thải và chất thải 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.
- Sử dụng năng lượng tái tạo và tự nhiên thân thiện với môi trường, tưới cây bằng nguồn nước thải đã qua xử lý.

Bảo vệ môi trường (tiếp theo)

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ PHẠT

Tiêu chí	Số vụ
Tổng giá trị bằng tiền của các khoản tiền phạt đáng kể	0 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

Chấp hành nghiêm túc các quy định và luật lệ ban hành của nhà nước, trong năm 2020, PDR không bị phạt một vụ việc nào.

Các lĩnh vực khác

Trong năm 2020, Công ty không phát sinh vụ việc nào liên quan đến tham nhũng và xung đột lợi ích. Công ty tuyệt đối không sử dụng lao động cưỡng bức, lao động trẻ em và luôn tuân thủ pháp luật về tiền lương đóng BHXH, BHYT và các chế độ khác cho nhân viên phù hợp với thị trường lao động.

Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Đặt biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ lân cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh xung quanh khu vực dự án. Vì vậy, mỗi dự án của PDR đều áp dụng tiêu chuẩn tiến tiến về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án và sau khi đưa dự án vào vận hành.
- Nghiêm túc thực hiện những phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình. PDR tự hào về việc luôn tuân thủ các quy định, pháp luật về môi trường và đến nay chưa có bất kỳ vi phạm nào về các quy định trên để giữ vững thương hiệu mà PDR đang dày công xây dựng và phát triển.
- Tiếp tục xây dựng các kế hoạch kinh doanh cho tương lai, trong đó, ưu tiên các lợi ích cộng đồng xã hội và bảo vệ môi trường nhằm tạo ra những không gian sống hoàn hảo cho cộng đồng và hướng tới sự phát triển chuyên nghiệp, bền vững.
- Duy trì tỷ lệ cây xanh cao, tận dụng tối đa lợi thế vị trí dự án để xây dựng cảnh quan và công trình tiện ích, tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân. Các công trình của PDR đều là những KĐT sinh thái, góp phần làm xanh mát hơn cho diện mạo của địa phương.
- Sử dụng tư vấn chuyên nghiệp như Tập đoàn Starwood, Marrriott để tư vấn kỹ thuật, theo dõi, giám sát việc thiết kế và thi công các khách sạn, khu nghỉ dưỡng theo đúng các tiêu chuẩn địa phương và quốc tế. Tại dự án, PDR luôn quan tâm đến hình khối kiến trúc công trình để đảm bảo ngoài yếu tố mỹ thuật còn có sự phù hợp, hòa nhập với quy hoạch địa phương và văn hóa tâm linh của khu vực.
  Cụ thể, các vật dụng, kiến trúc hiện hữu như thảm thực vật, các cây cổ thụ, giếng cổ được bảo tồn, lưu giữ, tạo nét kiến trúc độc đáo, đặc trưng cho dự án nói riêng và vùng đất dự án được xây dựng nói chung.
- Tham gia cùng cơ quan địa phương để xử lý hiện tương xâm thực kè biển để giữ đất. Đồng thời, luôn tôn trọng điều kiện tự nhiên của địa hình và thiết kế giải pháp kiến trúc công trình hạn chế tối đa việc đào đắp đất, để giữ địa hình tự nhiên của khu vực.
- Phát triển sản phẩm vì cộng đồng.
- Cải thiện môi trường xã hội tại những vùng miền có hiện diện kinh tế của PDR.
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng, đồng nghiệp và cộng đồng.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN **VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

VIỆC LÀM

GRI 401

- Nhân sự tuyển mới: 132 người
- Nhân sự thôi việc: 62 người, trong đó có 26 người tuyển mới thôi việc.

MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG – QUẢN LÝ

GRI 402

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định,... của pháp luật có liên quan đến lao động.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.
- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và Hội nghị NLĐ theo đúng Quy chế.
- Tạo điều kiện cho NLĐ nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định... của Công ty.
- Khuyến khích NLĐ tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan hoạt động Công ty và quyền lợi của NLĐ.

AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

GRI 403

- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và đã tạo điều kiện tốt cho NLĐ được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Trong năm 2020, chi phí phúc lợi của PDR (sinh nhật, kết hôn, thành tích học tập của con em NLĐ, quà 08/03, trợ cấp sinh con, trợ cấp ốm đau, phúng điếu, BH sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, đồng phục, quà Tết...) là hơn 1,11 tỷ đồng.
- Thực hiện mua bảo hiểm tai nạn cho toàn thể NLĐ và mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

GRI 404

- Chú trọng công tác truyền thông nội bộ và đào tạo cho NLĐ.
- Đề cao yếu tố con người trong PTBV nên chọn lọc nhân sự xuất sắc vào lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư, đào tạo về chuyên môn, kinh nghiệm lãnh đạo, có cơ chế đãi ngộ gắn liền với công việc.
- Đẩy mạnh công tác quản trị, chuẩn hóa các quy trình, điều chỉnh nội bộ để tìm được mô hình phù hợp nhất đối với lĩnh vực kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, nhằm tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE CỦA KHÁCH HÀNG

GRI 416

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 bốn bước:

1 Kiểm tra chất lượng đầu vào

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

2 Kiểm tra chất lượng trong quá trình xây lắp

- Phê duyệt biện pháp thi công.
- Giám sát chất lượng trong suốt quá trình xây lắp.
- Kiểm tra, thử nghiệm, nghiệm thu từng công tác xây lắp.
- Kiểm tra chất lượng thông qua công tác giám sát tác giả và kiểm soát chất lượng của cơ quan nhà 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 tòa nhà, đơn vị tư vấn, nhà thầu để kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao cho khách hàng.
- Mời khách hàng lên nhận bàn giao sản phẩm trực tiếp tại hiện trường, ghi nhận các ý kiến của khách hàng về các tồn tại và sửa chữa (nếu có).

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

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

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, đây là năm tiếp theo, PDR tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vốn xanh.

Trong kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, PDR sẽ thông qua biểu quyết của cổ đông về lĩnh vực mới này.

Việc tiếp tục đưa ra những lộ trình tăng trưởng thị trường vốn 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 hệ quả các ngành ưu tiên.

3 Chuẩn bị chính sách

Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái; Xác định các BC chứng nhận và các phương pháp xác minh; Ngành công nghiệp; Khu vực sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp...); Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.

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

Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

PDR ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") TP.HCM cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 08 và 09 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam.

HĐQT

Các thành viên HĐQT trong năm và vào ngày lập BC này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên

** Bổ nhiệm ngày 25 tháng 04 năm 2020*

BAN KTNB

Các thành viên Ban KTNB trong năm và vào ngày lập BC này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên
Ông Tô Minh Tài	Thành viên

BAN TGĐ

Các thành viên Ban TGĐ trong năm và vào ngày lập BC này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGĐ	bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2020
	Phó TGĐ	từ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	TGĐ	từ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2020
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó TGĐ	từ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2020
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGĐ	bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 06 tháng 05 năm 2020 là Ông Nguyễn Văn Đạt và từ ngày 07 tháng 05 năm 2020 đến ngày lập BC này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban TGĐ PDR ("Công ty") trình bày BC này và BC 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 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGĐ ĐỐI VỚI BC TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban TGĐ chịu trách nhiệm đảm bảo BC 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 BC tài chính hợp nhất này, Ban TGĐ 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 BC tài chính hợp nhất;
- Lập BC 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 TGĐ 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 TGĐ 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 TGĐ cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập BC tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TGĐ

Theo ý kiến của Ban TGĐ, BC 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 2020, 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 BC tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban TGĐ:

Bùi Quang Anh Vũ
TGĐ

TP.HCM, Việt Nam
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của PDR

Chúng tôi đã kiểm toán BC tài chính hợp nhất kèm theo của PDR ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 01 tháng 03 năm 2021 và được trình bày từ trang 05 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và BC lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh BC tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGĐ

Ban TGĐ Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý BC 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 BC tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban TGĐ xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày BC 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 BC tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu BC 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 BC 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 BC 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 BC 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 TGĐ cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể BC 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, BC 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 2020, 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 BC tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Ernest Yoong Chin Kang
Phó TGĐ
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

TP.HCM, Việt Nam
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Báo cáo kiểm toán độc lập

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
100		**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**10.354.694.188.254**	**10.929.134.432.965**
110	**I.**	**TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**	5	**646.334.409.446**	**53.166.353.724**
111		Tiền		646.334.409.446	47.166.353.724
112		Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
120	**II.**	**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**		**-**	**12.180.299.200**
123		Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	-	12.180.299.200
130	**III.**	**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**		**1.705.319.506.303**	**1.516.084.550.001**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	795.203.585.316	170.232.056.537
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	755.175.650.677	1.070.601.322.639
136	3.	Phải thu ngắn hạn khác	9	158.048.756.336	276.292.715.200
137	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(3.108.486.026)	(1.041.544.375)
140	**IV.**	**HÀNG TỒN KHO**		**7.994.802.959.880**	**9.331.028.013.395**
141		Hàng tồn kho	10	7.994.802.959.880	9.331.028.013.395
150	**V.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**		**8.237.312.625**	**16.675.216.645**
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.535.665.201	4.699.725.667
152	2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	3.055.335.504	11.804.834.925
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.642.764.611	170.656.053
155	4.	Tài sản ngắn hạn khác		3.547.309	-
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.606.685.291.937**	**4.688.355.121.724**
210	**I.**	**CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**		**1.566.429.244.555**	**988.174.914.270**
211	1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	7	100.000.000.000	50.000.000.000
216	2.	Phải thu dài hạn khác	9	1.466.429.244.555	938.174.914.270
220	**II.**	**TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**		**17.573.105.541**	**34.077.217.131**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	12	16.528.118.651	33.676.251.475
222		Nguyên giá		27.710.898.627	69.544.998.761
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(11.182.779.976)	(35.868.747.286)
227	2.	Tài sản cố định vô hình	13	1.044.986.890	400.965.656
228		Nguyên giá		3.171.378.036	3.357.367.536
229		Giá trị hao mòn lũy kế		(2.126.391.146)	(2.956.401.880)
230	**III.**	**BĐS ĐẦU TƯ**	14	**75.415.499.883**	**69.391.784.192**
231	1.	Nguyên giá		82.664.270.272	75.664.270.272
232	2.	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.248.770.389)	(6.272.486.080)
240	**IV.**	**TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**		**908.369.586.162**	**898.176.435.935**
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	908.369.586.162	898.176.435.935
250	**V.**	**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**		**5.502.000.000**	**1.733.949.000.000**
252	1.	Đầu tư vào công ty liên kết	16	2.692.000.000	1.733.949.000.000
255	2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.810.000.000	-
260	**VI.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**		**1.033.395.855.796**	**964.585.770.196**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	11	1.033.362.960.251	964.520.684.604
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	32.895.545	65.085.592
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.961.379.480.191**	**15.617.489.554.689**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**9.592.450.613.317**	**10.423.212.058.012**
310	**I.**	**NỢ NGẮN HẠN**		**3.072.749.465.963**	4.386.260.247.758
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	17	260.918.338.771	288.279.900.889
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	651.149.337.644	619.995.008.225
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	178.844.784.958	489.894.325.264
314	4.	Phải trả người lao động		4.531.081.501	13.130.285.261
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	145.704.680.565	78.205.851.801
319	6.	Phải trả ngắn hạn khác	21	623.410.262.001	1.480.519.543.789
320	7.	Vay ngắn hạn	22	1.201.598.912.000	1.413.560.061.129
322	8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	6.592.068.523	2.675.271.400
330	**II.**	**NỢ DÀI HẠN**		**6.519.701.147.354**	**6.036.951.810.254**
337	1.	Phải trả dài hạn khác	21	5.549.400.552.616	5.551.706.991.616
338	2.	Vay dài hạn	22	970.300.594.738	485.244.818.638
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.368.928.866.874**	**5.194.277.496.677**
410	**I.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.368.928.866.874**	**5.194.277.496.677**
411	1.	Vốn cổ phần	24.1	3.276.579.720.000	3.961.698.970.000
411A		Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.276.579.720.000	3.961.698.970.000
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần	24.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển	24.1	137.513.584.076	155.013.584.076
421	4.	LNST chưa phân phối	24.1	871.304.238.377	973.918.145.839
421A		LNST chưa phân phối đến cuối năm trước		4.365.082.023	17.609.608.196
421B		LNST chưa phân phối năm nay		866.939.156.354	956.308.537.643
429	5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	71.851.024.421	91.966.496.762
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.961.379.480.191**	**15.617.489.554.689**

Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
TGĐ

Báo cáo kiểm toán độc lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm trước	Năm nay
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.410.467.569.021	3.911.211.875.460
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	(10.281.555.066)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.400.186.013.955	3.911.211.875.460
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.082.172.994.694)	(2.089.297.271.479)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.318.013.019.261	1.821.914.603.981
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		8.191.043.675	6.122.334.350
22	7. Chi phí tài chính	28	(101.578.949)	(31.064.169.156)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(23.044.589.042)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(124.034.028.139)	(117.902.117.428)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(93.003.741.165)	(130.208.516.284)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.109.064.714.683	1.548.862.135.463
31	11. Thu nhập khác		4.447.792.353	77.457.535
32	12. Chi phí khác		(8.201.664.074)	(8.719.449.815)
40	13. Lỗ khác		(3.753.871.721)	(8.641.992.280)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.105.310.842.962	1.540.220.143.183
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(230.723.252.719)	(319.999.845.246)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.1	(444.203.896)	32.190.047
60	17. LNST TNDN		874.143.386.347	1.220.252.487.984
61	18. LNST của cổ đông của công ty mẹ		874.138.744.149	1.220.323.637.643
62	19. (Lỗ) LNST của cổ đông không kiểm soát		4.642.198	(71.149.659)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	33	2.141	2.926
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	33	2.141	2.926

Võ Thị Minh Hằng
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
TGĐ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm trước	Năm nay
I	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.105.310.842.962**	**1.540.220.143.183**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và BĐS đầu tư	12, 13, 14	6.010.671.000	7.319.208.489
3	Hoàn nhập dự phòng		(704.596.848)	-
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(900.000.000)
5	Lãi tiền gửi		(6.682.602.020)	(5.222.334.350)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		-	25.834.239.060
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.103.934.315.094**	**1.567.251.256.382**
9	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(64.568.313.755)	838.561.385.547
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(3.453.811.699.227)	1.610.545.181.604
11	Tăng các khoản phải trả		1.759.427.245.554	758.747.183.095
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(109.651.679.990)	66.735.558.633
14	Tiền lãi vay đã trả		(76.813.864.626)	(284.440.701.611)
15	Thuế TNDN đã nộp		(156.800.342.826)	(146.852.552.847)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.491.463.244)	(25.817.710.904)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**(1.017.775.803.020)**	**4.384.729.599.899**
II	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(101.269.950.297)	(484.545.332.616)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.810.000.000)	(9.370.299.200)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(599.743.496.260)	(3.864.327.521.217)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	60.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		6.693.043.675	5.222.334.350
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(697.130.402.882)**	**(4.293.020.818.683)**
III	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
33	Tiền thu từ đi vay		2.456.471.923.000	1.161.200.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(284.572.416.262)	(1.453.127.583.738)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(392.949.253.200)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**2.171.899.506.738**	**(684.876.836.938)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**456.993.300.836**	**(593.168.055.722)**
60	**Tiền đầu năm**		**189.341.108.610**	**646.334.409.446**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	5	646.334.409.446	**53.166.353.724**

Võ Thị Minh Hằng
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
TGĐ

Phẩm chất và thành tựu
Chuyển động nhanh trên tầm cao mới
Phát triển đa ngành năng lực lõi
Phát triển bền vững
Báo cáo tài chính hợp nhất
Các dự án làm nên thương hiệu Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

PDR ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") TP.HCM cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 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 BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS và quản lý BĐS.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 267 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 190).

Vào ngày 08 tháng 02 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT TP.HCM thông báo hoàn thành việc giải thể Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng ("Phú Hưng") - công ty con của Công ty, đã được HĐQT ra quyết định giải thể theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT vào ngày 06 tháng 11 năm 2018.

Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT TP.HCM thông báo hoàn thành việc giải thể Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") - công ty con của Công ty, đã được HĐQT ra quyết định giải thể theo Quyết định số 25/2019/QĐ-HĐQT vào ngày 14 tháng 11 năm 2019.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 03 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 06 công ty con đã được hợp nhất vào BC tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

CÔNG TY CP ĐK PHÚ QUỐC ("ĐK PHÚ QUỐC")

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo 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, Phường Dương Đông, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm 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 một công ty TNHH có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT TP.HCM 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, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN – KL ("SÀI GÒN – KL")

Sài Gòn – KL là một công ty CP được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 04 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Sài Gòn – KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 – 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY ("NGÔ MÂY")

Ngô Mây là một công ty CP được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CP BẾN THÀNH - LONG HẢI ("BẾN THÀNH – LONG HẢI") (THUYẾT MINH SỐ 4)

Bến Thành - Long Hải là một công ty CP được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 03 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KCN PHÁT ĐẠT ("KCN PHÁT ĐẠT")

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 462.400.000.000 VNĐ, tương đương 68% tỷ lệ sở hữu, để thành lập KCN Phát Đạt, một công ty CP được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 31 tháng 08 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

BC 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 02 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, BC tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng BC này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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 BC tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

BC tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

BC tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các BC tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Số dư các tài khoản 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 BC 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 LNST 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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 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 BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa BĐS

BĐS 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 BĐS 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 BĐS 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 BĐS trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc năm 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 BĐS đã bán được ghi nhận vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành BĐS đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của BĐS đó.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 BC 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 BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là BĐS đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	**5 – 25** năm
Máy móc, thiết bị	**6 – 7** năm
Phương tiện vận tải	**3 – 6** năm
Thiết bị văn phòng	**6 – 8** năm
Phần mềm máy tính	**3** năm

3.7 BĐS đầu tư

BĐS 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.

BĐS 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 BĐS đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của BĐS 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 BĐS đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

BĐS đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi BĐS 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 BĐS đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của BĐS đầu tư được ghi nhận vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển từ BĐS chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành BĐS 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 BĐS đầu tư sang BĐS 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 BĐS đầu tư sang BĐS chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của BĐS tại ngày chuyển đổi.

3.8 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.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các 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. BC kết quả hoạt động 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 BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

BC tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với BC 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên 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 TNDN của Nhóm Công ty theo đề nghị của HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 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 đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu 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.

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

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

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.

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập

phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập BC 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 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 thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. MUA TÀI SẢN

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99% vốn sở hữu trong Bến Thành - Long Hải từ các cổ đông trước với giá phí là 1.980.000.000.000 VNĐ. Theo đó, Bến Thành - Long Hải đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban TGĐ tin tưởng rằng giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của dự án được sở hữu bởi công ty con này. Ban TGĐ xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty con này chỉ sở hữu duy nhất một dự án BĐS và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Tiền mặt	136.492.947	194.029.113
Tiền gửi ngân hàng	646.197.916.499	46.972.324.611
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	-
Tổng cộng	**53.166.353.724**	**646.334.409.446**

** Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.*

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5,45% đến 6,38%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	**170.232.056.537**	**795.230.585.316**
Phải thu bên khác	**119.083.656.537**	**695.788.611.272**
Công ty CP Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	344.738.890.572
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	157.852.595.000
Khác	48.467.963.335	193.197.125.700
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	**51.148.400.000**	**99.414.974.044**
Dài hạn	**50.000.000.000**	**100.000.000.000**
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	50.000.000.000	100.000.000.000
Tổng cộng	**220.232.056.537**	**895.203.585.316**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	**(1.041.544.375)**	**(3.108.486.026)**
Giá trị thuần	**219.190.512.162**	**892.095.099.290**

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

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Số đầu năm	3.813.082.874	3.108.486.026
Xóa sổ dự phòng trong năm	-	(2.066.941.651)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(704.596.848)	-
Số cuối năm	**3.108.486.026**	**1.041.544.375**

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	**373.200.000.000**	**361.572.995.000**
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	**275.371.128.500**	**63.691.635.000**
Ông Phạm Công Thành	100.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.371.128.500	9.691.635.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	36.000.000.000	-
Tổng Công ty CP Đền bù Giải tỏa	**178.881.848.207**	**178.099.623.590**
Công ty CP Xây dựng Central	**147.804.853.158**	**-**
Công ty CP Đức Khải	**70.228.366.367**	**70.228.366.367**
Khác	**25.115.126.407**	**81.583.030.720**
Tổng cộng	**1.070.601.322.639**	**755.175.650.677**

9. PHẢI THU KHÁC

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	**276.292.715.200**	**158.048.756.336**
Phải thu bên khác	**266.292.715.200**	**142.958.293.348**
Công ty CP Kinh doanh BĐS Minh Hoàng ("Minh Hoàng") (i)	200.000.000.000	17.660.000.000
Công ty CP Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (ii)	50.000.000.000	75.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	733.360.000	6.372.484.000
Khác	15.559.355.200	43.925.809.348
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	**10.000.000.000**	**15.090.462.988**
Dài hạn	**938.174.914.270**	**1.466.429.244.555**
Phải thu bên khác	**898.174.914.270**	**1.365.489.492.655**
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	356.000.000.000	416.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
Trường Phát Lộc (ii)	76.400.000.000	126.400.000.000
Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	3.960.245.380	-
Minh Hoàng (i)	-	361.400.000.000
Khác	266.668.890	141.492.655
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	**40.000.000.000**	**100.939.751.900**
Tổng cộng	**1.214.467.629.470**	**1.624.478.000.891**

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc phát triển sàn thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM ("dự án Millennium").

(ii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.

(iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
BĐS (*)	9.330.555.534.275	7.992.915.026.215
Hàng hóa	472.479.120	1.887.933.665
Tổng cộng	**9.331.028.013.395**	**7.994.802.959.880**

(*) BĐS chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án BĐS đang triển khai sau đây:

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.603.774.811.610	3.597.766.841.597
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.911.159.780.077	-
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	1.473.606.599.450	2.791.168.413.614
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	875.636.079.563
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	624.452.264.818	596.306.128.270
Dự án ĐK Phú Quốc	475.559.749.892	-
Dự án Ngô Mây (ii)	133.451.877.454	-
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	25.530.072.475	37.603.106.026
Các dự án khác	206.724.191.030	94.434.457.145
Tổng cộng	**9.330.555.534.275**	**7.992.915.026.215**

(i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại CP Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

(ii) Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Ngô Mây cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).
Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 227.775.863.554 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 148.375.932.092 VNĐ)

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	**4.699.725.667**	**2.535.665.201**
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.396.976.753	381.151.768
Công cụ, dụng cụ	649.309.740	714.438.747
Phí bảo hiểm	624.185.572	502.474.083
Khác	1.029.253.602	937.600.603
Dài hạn	**964.520.684.604**	**1.033.362.960.251**
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng môi giới	20.763.679.587	100.000.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	5.703.519.522	-
Chi phí quảng cáo	4.979.719.223	2.910.441.003
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	5.866.588.032	3.245.341.008
Tổng cộng	**969.220.410.271**	**1.035.898.625.452**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty CP Tư vấn CRE & AGI và Phú Hưng, công ty con của công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 08 tháng 02 năm 2020, khi thanh lý các HĐHTKD liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Nhóm Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đvt: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	-	23.468.244.085	4.242.654.542	-	**27.710.898.627**
Mua mới	-	3.563.938.545	2.900.208.000	-	**6.464.146.545**
Tăng do hợp nhất công ty con	34.020.488.862	1.419.851.656	701.504.800	131.174.971	**36.273.020.289**
Phân loại lại sang hàng tồn kho	-	-	(903.066.700)	-	**(903.066.700)**
Số cuối năm	**34.020.488.862**	**28.452.034.286**	**6.941.300.642**	**131.174.971**	**69.544.998.761**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.141.750.887	4.486.489.376	3.951.444.387	131.174.971	13.710.859.621
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số đầu năm	-	(7.879.741.473)	(3.303.038.503)	-	**(11.182.779.976)**
Khấu hao trong năm	(745.189.932)	(3.577.083.018)	(816.795.265)	-	**(5.139.068.215)**
Tăng do hợp nhất công ty con	(17.604.286.337)	(1.419.851.656)	(692.608.362)	(131.174.971)	**(19.847.921.327)**
Phân loại lại sang hàng tồn kho	-	-	301.022.232	-	**301.022.232**
Số cuối năm	**(18.349.476.269)**	**(12.876.676.147)**	**(4.511.419.899)**	**(131.174.971)**	**(35.868.747.286)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	-	15.588.502.612	939.616.039	-	**16.528.118.651**
Số cuối năm	**15.671.012.592**	**15.575.358.139**	**2.429.880.744**	**-**	**33.676.251.475**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đvt: VNĐ

	Phần mềm máy tính
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm	3.171.378.036
Tăng do hợp nhất công ty con	185.989.500
Số cuối năm	**3.357.367.536**
Đã hao mòn hết	2.154.470.536
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số đầu năm	(2.126.391.146)
Hao mòn trong năm	(644.021.234)
Tăng do hợp nhất công ty con	(185.989.500)
Số cuối năm	**(2.956.401.880)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	1.044.986.890
Số cuối năm	**400.965.656**

14. BĐS ĐẦU TƯ

Đvt: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	12.581.327.536	70.082.942.736	82.664.270.272
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(5.274.354.545)	(1.725.645.455)	(7.000.000.000)
Số cuối năm	**7.306.972.991**	**68.357.297.281**	**75.664.270.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	(786.757.894)	(6.462.012.495)	(7.248.770.389)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	786.757.894	1.725.645.455	2.512.403.349
Số cuối năm	**-**	**(6.272.486.080)**	**(6.272.486.080)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	11.794.569.642	63.620.930.241	75.415.499.883
Số cuối năm	**7.306.972.991**	**62.084.811.201**	**69.391.784.192**

Giá trị hợp lý của BĐS đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban TGĐ của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của BĐS đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Tòa nhà văn phòng (*)	424.892.553.707	-
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, TP.HCM	376.814.929.277	319.511.653.557
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	83.229.865.277	7.976.940.104
Dự án ĐK Phú Quốc	-	398.738.837.674
Dự án Ngô Mây	-	126.992.204.750
Phần mềm kế toán	11.040.986.310	-
Khác	2.198.101.364	55.149.950.077
Tổng cộng	**898.176.435.935**	**908.369.586.162**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22). Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20.996.087.672 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VNĐ).

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	% Sở hữu	Số tiền VNĐ	% Sở hữu	Số tiền VNĐ
Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI ("BIDICI") (i)	-	-	49	1.092.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Serenity ("Serenity") (ii)	-	-	36	635.182.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (iii)	49	2.692.000.000	49	6.067.000.000
Tổng cộng		**2.692.000.000**		**1.733.949.000.000**

(i) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 1.092.700.000.000 VNĐ, tương đương 49% tỷ lệ sở hữu, để thành lập BIDICI, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh BĐS.

(ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 36% quyền sở hữu trong Serenity nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BĐS.

(iii) Công trình PĐP là một công ty TNHH có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0315143682 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh BĐS. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP.HCM. Vào ngày kết thúc năm kế toán, Nhóm Công ty đã góp 6.067.000.000 VNĐ trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKDN là 147.000.000.000 VNĐ.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Công ty CP Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty CP Công trình Giao thông Sài Gòn	31.336.050.766	61.281.747.788
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	30.298.070.520	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	20.388.979.200	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.074.589.917	6.828.799.823
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	13.636.067.669
Khác	16.423.949.196	14.049.529.870
Tổng cộng	**288.279.900.889**	**260.918.338.771**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	593.402.049.007	556.528.830.332
Khác	26.592.959.218	94.620.507.312
Tổng cộng	**619.995.008.225**	**651.149.337.644**
Trong đó:		
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	593.402.049.007	591.765.616.622
Các dự án khác	26.592.959.218	59.383.721.022

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

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
PHẢI NỘP				
Thuế TNDN	143.797.858.831	317.598.336.688	(146.852.552.847)	314.543.642.672
Thuế giá trị gia tăng	33.134.492.623	281.231.232.177	(142.020.361.162)	172.345.363.638
Thuế thu nhập cá nhân	1.912.433.504	34.432.525.058	(33.488.077.965)	2.856.880.597
Khác	-	75.838.188.389	(75.689.750.032)	148.438.357
Tổng cộng	**178.844.784.958**	**709.100.282.312**	**(398.050.742.006)**	**489.894.325.264**
PHẢI THU				
Thuế giá trị gia tăng	3.055.335.504	36.597.976.215	(27.848.476.794)	11.804.834.925
Thuế TNDN (*)	2.642.764.611	18.233.061.178	(20.705.169.736)	170.656.053
Tổng cộng	**5.698.100.115**	**54.831.037.393**	**(48.553.646.530)**	**11.975.490.978**

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế TNDN theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí lãi vay	78.594.435.111	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	58.475.289.099	3.870.537.650
Khác	8.634.956.355	4.174.133.557
Tổng cộng	**145.704.680.565**	**78.205.851.801**

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	**623.410.262.001**	**1.480.519.543.789**
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	1.100.758.150.229
Nhận ký quỹ	3.373.396.000	282.856.500.000
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (*)	73.000.000.000	75.649.786.290
Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL	528.212.980.877	-
Khác	18.823.885.124	21.255.107.270
Dài hạn	**5.549.400.552.616**	**5.551.706.991.616**
HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (**)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Khác	1.966.896.000	4.273.335.000
Tổng cộng	**6.172.810.814.617**	**7.032.226.535.405**

(*) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia phần LNST của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

(**) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các 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 4.557.365.656.616 VNĐ và 990.068.000.000 VNĐ.

22. VAY

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	**1.201.598.912.000**	**901.746.149.129**	**(1.458.987.583.738)**	**770.102.583.738**	**(900.000.000)**	**1.413.560.061.129**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	99.652.850.000	208.000.000.000	(30.927.583.738)	57.427.583.738	-	334.152.850.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	1.101.946.062.000	530.546.149.129	(1.364.860.000.000)	190.000.000.000	-	457.632.211.129
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	-	163.200.000.000	(63.200.000.000)	522.675.000.000	(900.000.000)	621.775.000.000
Dài hạn	**970.300.594.738**	**285.046.807.638**	**-**	**(770.102.583.738)**	**-**	**485.244.818.638**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	-	(57.427.583.738)	-	238.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	432.198.011.000	5.046.807.638	-	(190.000.000.000)	-	247.244.818.638
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	522.675.000.000	-	-	(522.675.000.000)	-	-
Tổng cộng	**2.171.899.506.738**	**1.186.792.956.767**	**(1.458.987.583.738)**	**-**	**(900.000.000)**	**1.898.804.879.767**

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Đvt: VNĐ

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất % năm	Hình thức đảm bảo
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 11 TP.HCM					
Khoản vay 1	266.000.000.000	Từ ngày 16/01/2021 đến ngày 25/04/2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, TP.HCM	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, TP.HCM
Khoản vay 2	106.500.000.000	Ngày 25/05/2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 120, Số 1 Ngô Mây, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CP PHƯƠNG ĐÔNG – CHI NHÁNH BẾN THÀNH					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 28/05/2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	9,8	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH NHÀ BÈ					
Khoản vay 1	99.652.850.000	Ngày 28/01/2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhơn Hội - Bình Định
Tổng cộng	**572.152.850.000**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	**334.152.850.000**				
Dài hạn	**238.000.000.000**				

22.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Đvt: VNĐ

	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	247.244.818.637	Từ ngày 03/030/2022 đến ngày 03/06/2024	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội – Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền, đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty
Trái phiếu 2	49.562.500.001	Ngày 16/06/2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu
Trái phiếu 3	299.219.711.113	Ngày 02/07/2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	25.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu
Trái phiếu 4	108.850.000.016	Ngày 09/07/2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	10.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu
Tổng cộng	**704.877.029.767**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	**457.632.211.129**				
Dài hạn	**247.244.818.638**				

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	VND	Số cuối năm USD	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vietnam New Urban Center LP	521.775.000.000	22.500.000	Từ ngày 02 tháng 05 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	18.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiển	100.000.000.000	-	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	190.000.000.000	13,5	5.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Tổng cộng	**621.775.000.000**	**22.500.000**				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Số đầu năm	13.283.531.767	6.592.068.523
Tăng	12.800.000.000	16.640.913.781
Giảm	(19.491.463.244)	(20.557.710.904)
Số cuối năm	**6.592.068.523**	**2.675.271.400**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Đvt: VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC					
Số đầu năm	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	645.866.230.447	**3.446.150.184.523**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	874.138.744.149	**874.138.744.149**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.800.000.000)	**(12.800.000.000)**
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	**-**
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	**-**
Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.411.086.219)	**(10.411.086.219)**
Số cuối năm	**3.276.579.720.000**	**11.680.300.000**	**137.513.584.076**	**871.304.238.377**	**4.297.077.842.453**
NĂM NAY					
Số đầu năm	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	**4.297.077.842.453**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.220.323.637.643	**1.220.323.637.643**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	**(16.640.913.781)**
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	**-**
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	**-**
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	**(393.189.566.400)**
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	**(5.260.000.000)**
Số cuối năm	**3.961.698.970.000**	**11.680.300.000**	**155.013.584.076**	**973.918.145.839**	**5.102.310.999.915**

(*) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 42.594.915 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2020 ngày 25 tháng 4 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 06A/2020/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2020. Vào ngày 03 tháng 07 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.276.579.720.000 VNĐ lên 3.702.528.870.000 VNĐ.

Vào ngày 09 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 25.917.010 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/ĐHĐCĐBT-NQ.2020 ngày 15 tháng 10 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 23/2020/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 20 tháng 11 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.702.528.870.000 VNĐ lên 3.961.698.970.000 VNĐ.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia cổ tức

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
VỐN CỔ PHẦN ĐÃ GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU		
Số đầu năm	2.663.890.070.000	3.276.579.720.000
Tăng trong năm	612.689.650.000	685.119.250.000
Số cuối năm	**3.276.579.720.000**	**3.961.698.970.000**
CỔ TỨC ĐÃ CÔNG BỐ VÀ ĐÃ TRẢ TRONG NĂM		
Cổ tức đã công bố	**612.689.650.000**	**1.078.308.816.400**
Cổ tức đã trả	**612.689.650.000**	**1.078.047.503.200**
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VNĐ/cổ phiếu	-	392.928.253.200
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 13 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu (2018: 23 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	612.689.650.000	425.949.150.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 7 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	259.170.100.000

24.3 Cổ phiếu

Đvt: VNĐ

	Số lượng	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	327.657.972	396.169.897
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**327.657.972**	**396.169.897**
Cổ phiếu phổ thông	327.657.972	396.169.897
Cổ phiếu đang lưu hành	**327.657.972**	**396.169.897**
Cổ phiếu phổ thông	327.657.972	396.169.897

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VNĐ/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Số đầu năm	65.476.000.000	71.851.024.421
(Lỗ lũy kế) LNST chưa phân phối	4.642.198	(71.149.659)
Tăng do mua công ty con	6.370.382.223	20.186.622.000
Số cuối năm	**71.851.024.421**	**91.966.496.762**

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Doanh thu	**3.410.467.569.021**	**3.911.211.875.460**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.374.904.133.792	3.828.122.077.658
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	53.738.865.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.907.800.844	21.321.126.394
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	10.904.791.138	8.029.805.817
Doanh thu bán căn hộ	8.750.843.247	-
Giảm trừ doanh thu	**(10.281.555.066)**	**-**
Hàng bán bị trả lại	(10.281.555.066)	-
Doanh thu thuần	**3.400.186.013.955**	**3.911.211.875.460**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.374.904.133.792	3.828.122.077.658
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	53.738.865.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.907.800.844	21.321.126.394
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	10.904.791.138	8.029.805.817
Doanh thu bán căn hộ	(1.530.711.819)	-
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.340.913.490.389	3.910.117.291.591
Doanh thu với bên liên quan	59.272.523.566	1.094.583.869

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Giá vốn chuyển nhượng đất	2.061.653.285.342	2.061.777.786.468
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.075.916.709	15.029.618.349
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	8.652.533.434
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	4.443.792.643	3.837.333.228
Tổng cộng	**2.082.172.994.694**	**2.089.297.271.479**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Chi phí lãi vay	-	23.044.589.042
Chi phí phát hành trái phiếu	-	2.789.650.018
Khác	101.578.949	5.229.930.096
Tổng cộng	**101.578.949**	**31.064.169.156**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Chi phí bán hàng	**124.034.028.139**	**117.902.117.428**
Chi phí hoa hồng môi giới	100.559.689.549	100.582.808.486
Chi phí quảng cáo	16.116.188.747	8.613.193.925
Lương nhân viên	4.609.609.648	5.287.394.125
Khác	2.748.540.195	3.418.720.892
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**93.003.741.165**	**130.208.516.284**
Lương nhân viên	56.497.776.993	73.792.215.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.292.137.062	38.428.300.024
Khấu hao và hao mòn	3.155.726.495	4.403.559.189
Khác	11.058.100.615	13.584.441.192
Tổng cộng	**217.037.769.304**	**248.110.633.712**

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Chi phí xây dựng	3.438.109.455.826	1.060.769.467.394
Chi phí lãi vay	148.375.932.092	248.771.951.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.860.979.027	144.918.058.890
Lương nhân viên	61.103.277.641	79.079.610.004
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	6.010.671.000	7.319.208.489
Khác	13.917.786.141	16.775.889.357
Tổng cộng	**3.806.378.101.727**	**1.557.634.185.360**

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

31. THUẾ TNDN

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các BC 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 BC tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Chi phí thuế TNDN hiện hành	230.723.252.719	319.999.845.246
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	444.203.896	(32.190.047)
Tổng cộng	**231.167.456.615**	**319.967.655.199**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đvt: VNĐ

	Năm trước	Năm nay
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.105.310.842.962**	**1.540.220.143.183**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	**221.062.168.592**	**308.044.028.637**
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	10.296.026.815	11.463.193.930
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	145.856.874	460.432.632
Khác	(336.595.666)	-
Chi phí thuế TNDN	**231.167.456.615**	**319.967.655.199**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động như sau:

Đvt: VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		BC kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số đầu năm	Số cuối năm	Năm trước	Năm nay
Chi phí phải trả	32.895.545	65.085.592	(444.203.896)	32.190.047
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**32.895.545**	**65.085.592**		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			**(444.203.896)**	32.190.047

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đvt: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm trước	Năm nay
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Tạm ứng	1.095.878.080.662	1.680.467.506.609
		Thu tạm ứng	1.095.878.080.662	1.680.467.506.609
		Mượn tiền	24.051.013.966	567.602.511.828
		Hoàn tiền mượn	24.051.013.966	567.494.361.599
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	1.096.250.000.000
		Góp vốn	-	1.092.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu hồi khoản đầu tư	-	50.939.751.900
		Thu tiền chuyển nhượng CP	27.000.000.000	45.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	3.143.000.000	18.288.000.000
		Cung cấp dịch vụ	494.870.676	1.094.583.869
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	-	15.219.558.717
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	17.648.000.000	15.000.000.000
		Chi hộ	15.125.285.677	129.095.729
		Thu tiền chuyển nhượng BĐS	21.000.000.000	10.306.377.900
Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGĐ	Mượn tiền	-	1.500.000.000
		Hoàn tiền mượn	-	1.500.000.000
		Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
		Chuyển nhượng BĐS	29.033.813.517	-
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng BĐS	21.000.000.000	10.276.238.400
		Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
		Mượn tiền	-	500.000.000
		Hoàn tiền mượn	-	500.000.000
		Chuyển nhượng BĐS	29.041.638.544	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng BĐS	-	2.764.080.000
		Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	2.692.000.000	3.375.000.000
Công ty CP Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Chủ tịch	Sử dụng dịch vụ	2.043.500.000	1.884.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban TGĐ như sau:

Đvt: VNĐ

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm trước	Năm nay
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	1.680.467.506.609	Tạm ứng
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	7.481.609.231	6.799.477.733
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	4.377.430.769	4.318.156.923
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	3.311.286.154	796.262.222
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.050.000.000	666.013.333
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên độc lập HĐQT	1.020.000.000	480.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	720.000.000	480.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	720.000.000	480.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	320.000.000	480.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGĐ	2.867.796.923	4.502.870.769
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó TGĐ	2.861.981.538	660.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGĐ	-	1.647.875.714
Tổng cộng		**24.730.104.615**	21.310.656.694

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Đvt: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số đầu năm	Số cuối năm
PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	544.357.744	1.148.400.000
		Bán căn hộ	18.288.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng BĐS	15.000.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGĐ	Chuyển nhượng BĐS	10.306.377.900	-
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	10.276.238.400	-
			99.414.974.044	**51.148.400.000**
PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	50.000.000.000
PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi hộ	15.090.462.988	-
			15.090.462.988	**10.000.000.000**
PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	**100.939.751.900**	**40.000.000.000**
PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	-	1.096.250.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó TGĐ	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	-	108.150.229
Tổng cộng			**-**	**1.100.758.150.229**

Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất (tiếp theo)

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đvt: VNĐ

	Năm trước (điều chỉnh lại)	Năm nay
LNST phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	874.138.744.149	1.220.323.637.643
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(8.452.000.000)	(24.406.472.753)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(17.500.000.000)	(36.609.709.129)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	**848.027.421.790**	**1.159.307.455.761**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	396.169.897	396.169.897
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	**2.141**	**2.926**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	**2.141**	**2.926**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong BC tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ LNST chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 25 tháng 04 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ LNST chưa phân phối của năm 2020 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 25 tháng 04 năm 2020.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 15 tháng 06 năm 2020 và ngày 09 tháng 11 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập BC tài chính hợp nhất này.

34. CÁC CAM KẾT

34.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Cam kết xây dựng các dự án	**742.528.101.725**	**698.453.825.967**
Cam kết góp vốn	**228.308.000.000**	**285.763.000.000**
Công trình PĐP	144.308.000.000	141.763.000.000
Đoàn Ánh Dương	84.000.000.000	144.000.000.000
Tổng cộng	**970.836.101.725**	**984.216.825.967**

34.2 Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đvt: VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	-	15.393.410.900
Trên 1 đến 5 năm	-	46.772.350.275
Tổng cộng	**-**	**62.165.761.175**

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 12 tháng 01 năm 2021, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 1 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VNĐ lên 3.000.000.000.000 VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt, nâng giá trị khoản đầu tư vào KCN Phát Đạt từ 462.400.000.000 VNĐ lên 2.040.000.000.000 VNĐ.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong BC tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

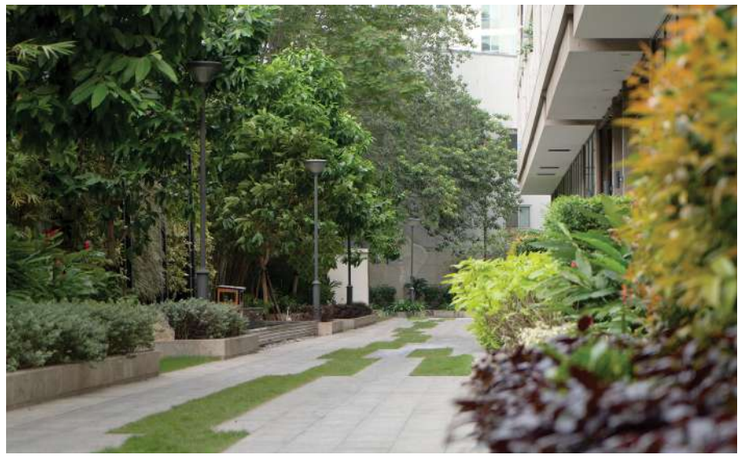
Võ Thị Minh Hằng	**Vũ Quỳnh Hoa**	**Bùi Quang Anh Vũ**
Người lập	Kế toán trưởng	TGĐ

Ngày 01 tháng 03 năm 2021

NHỮNG DỰ ÁN
LÀM NÊN
THƯƠNG HIỆU PDR

Ngoài các dự án mới được phát triển và hoàn thành gần đây, lịch sử và uy tín của PDR được định hình bằng sự thành công của những dự án đã ghi dấu ấn rất đậm nét trên thị trường BĐS TP.HCM - thị trường chính của Công ty trước khi mở rộng phạm vi hoạt động ra nhiều địa phương khác.
PDR sử dụng thương hiệu The EverRich cho các dự án thuộc phân khúc căn hộ cao cấp và đã có 4 dự án mang thương hiệu này. Ngoài ra, Công ty còn phối hợp với đối tác chiến lược để phát triển dự án dưới tên gọi Millennium.

DỰ ÁN
KHỞI ĐẦU LỊCH SỬ CỦA PDR



THE EVERRICH 1

Vị trí: Quận 11, TP.HCM

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

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

Dự án được chính thức khởi công vào 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào 11/2009, gồm 02 toà cao ốc, 85.645 m^2 sàn với 350 căn hộ và các tầng trung tâm thương mại, dịch vụ tiện ích.

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

DỰ ÁN CỦA
KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO

THE EVERRICH 2

Vị trí: Quận 7, TP.HCM

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

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

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

Dự án có quy mô khá lớn với diện tích đất 112.585 m^2, tổng diện tích sàn xây dựng là 643.535 m^2 (mật độ xây dựng chỉ 25%) với 3.125 căn hộ và căn hộ penthouse.

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

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

Các dự án làm nên thương hiệu PDR

DỰ ÁN CỦA
KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO

THE EVERRICH 3

Vị trí: Quận 7, TP.HCM

Cùng với The EverRich 2, The EverRich 3 là dự án có quy mô lớn của PDR tại phường Phú Thuận. Bằng sự hình thành của 02 dự án này, không chỉ diện mạo, mà giá BĐS tại địa phương cũng thay đổi. PDR còn xây dựng cầu Phú Thuận để kết nối khu vực này với KĐT sầm uất Phú Mỹ Hưng.

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

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

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

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

Các dự án làm nên thương hiệu PDR

DỰ ÁN **KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU CỦA PDR**

THE EVERRICH INFINITY

Vị trí: Quận 5, TP.HCM

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

The EverRich Infinity chứng minh tính đúng đắn của chiến lược này và giúp PDR quay lại thị trường căn hộ cao cấp một cách thuyết phục.

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

Dự án có diện tích đất: 8.050,4 m^2, tổng diện tích sàn là 68.382 m^2, mật độ xây dựng hợp lý. Tại đây, có 439 căn hộ, 325 căn hộ văn phòng và 10 villa phố.

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

DỰ ÁN **NÂNG TẦM VỊ THẾ CỦA PDR**

MILLENNIUM

Vị trí: Quận 4, TP.HCM

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

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

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

Dự án gồm 653 căn hộ, 387 căn hộ văn phòng và 17 căn nhà phố thương mại với tổng diện tích sàn là 87.631 m^2, mật độ xây dựng tại khối đế là 50% và khối tháp là 35%, đã được hoàn thành và bàn giao từ 06/2018.

DỰ ÁN **MỞ CỬA THỊ TRƯỜNG DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG CHO PDR**

PHÁT ĐẠT BÀU CẢ

PHATDAT CORPORATION
Real Estate Development

Vị trí: TP. Quảng Ngãi.

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

Toạ lạc ngay tại khu trung tâm của TP. Quảng Ngãi, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả được xem như làn gió mới cho thị trường BĐS địa phương với một dự án được phát triển đồng bộ. Trên đó, dự án cung cấp những tiện ích hàng đầu như hồ bơi, sân thể thao đa năng, vườn BBQ, công viên, khu vui chơi dành cho trẻ em... Đây vốn vẫn còn là những hạng mục xa xỉ tại nhiều thành phố đang phát triển.

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

Dự án có quy mô 7,7 ha gồm 325 nền nhà phố.

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Công ty Cổ phần Phát triển
Bất động sản Phát Đạt

+84.28.3773 2222

www.phatdat.com.vn