TƯ DUY
VƯỢT THOÁT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Biến động, thử thách, gian nguy, thăng trầm... là những diễn biến tất yếu trong môi trường kinh doanh. Trên hành trình phát triển và trưởng thành, các doanh nghiệp không còn cách nào khác ngoài việc phải đón nhận, đương đầu, trải nghiệm và vượt qua để hướng tới những vận hội mới.

Đó cũng là cuộc khảo nghiệm của thị trường dành cho những doanh nghiệp có đầy đủ nội lực, ý chí và giá trị đích thực. Lịch sử của tất cả doanh nghiệp có quy mô, tầm vóc và tính bền vững đều luôn có những chặng đường đầy khó khăn, những kết quả không thể như kỳ vọng và những "nốt giáng" trước hoặc sau mỗi giai đoạn thăng hoa.

Sau hơn 5 năm liên tục bứt phá, PDR đã thiết lập được nhiều thành tựu, tạo nên một giai đoạn thịnh vượng cho chính mình. Cùng với lịch sử 18 năm kiến tạo đầy nỗ lực, Công ty đã định hình được tầm vóc nhất định và vị thế tốt đẹp trong môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Tuy nhiên, như hầu hết doanh nghiệp khác trong ngành BĐS, PDR vừa trải qua một năm đầy áp lực trước nhiều biến động phức tạp và bất ngờ.

Dù vậy, với bề dày lịch sử, trải nghiệm phong phú cùng hệ giá trị chân chính, PDR luôn giữ vững ý chí và khát vọng. Trong bối cảnh vô cùng khắc nghiệt của thị trường chung, PDR xác định tâm thế quyết liệt đương đầu và nỗ lực cao độ để đưa Công ty vượt qua khó khăn.

Câu chuyện thương hiệu của PDR suốt thời gian qua gắn liền với hình tượng chim đại bàng. Những phẩm chất mạnh mẽ, tinh thần dũng mãnh khi vượt qua giông bão, ý chí bền bỉ trước thử thách lớn và quyết tâm tái lập bản thân của loài chim này là cảm hứng và thông điệp cho PDR trên hành trình phát triển doanh nghiệp trong môi trường kinh doanh luôn đầy biến động.

TƯ DUY VƯỢT THOÁT, như cách chim đại bàng luôn quyết tâm và kiên cường vượt bão tố, là kim chỉ nam cho PDR giai đoạn này. Trong giông tố, đôi cánh của đại bàng càng phải mạnh mẽ, ý chí càng phải quyết liệt và khao khát càng phải vượt trội để đưa chính mình vượt qua những vòng xoáy dữ dội. Đó cũng là phẩm chất để đại bàng vươn đến những tầm vóc mới. PDR đã, đang và sẽ tiếp tục hành trình của mình bằng ý chí như vậy.

THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
BC	Báo cáo
BCTC	Báo cáo tài chính
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	Công bố thông tin
CNTT	Công nghệ thông tin
CP	Cổ phần
CSR	Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp
CTCP	Công ty cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
ĐLCT	Điều lệ công ty
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
EBITDA	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty
ESOP	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
IR	Quan hệ nhà đầu tư
IRC	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư
KCN	Khu công nghiệp
KDC	Khu dân cư
KĐT	Khu đô thị
KTNB	Kiểm toán nội bộ
LHQ	Liên hiệp quốc
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
M&A	Mua bán và sáp nhập
NĐT	Nhà đầu tư
NLĐ	Người lao động
OECD	Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế
PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
PE	Hệ số giá trên lợi nhuận một cổ phiếu
PTBV	Phát triển bền vững
QH	Quy hoạch
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
TP	Thành phố
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TTCK	Thị trường chứng khoán
UBKT	Ủy ban kiểm toán
UBND	Ủy ban Nhân dân
UBCK	Ủy ban Chứng khoán
USD	Đô la Mỹ
VAT	Thuế giá trị gia tăng
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam đồng

Tất cả số liệu, thông tin trong BCTN này được thu thập và có giá trị trong phạm vi từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022. Với những số liệu và thông tin ngoài các mốc thời gian trên, PDR sẽ ghi chú mốc thời gian cụ thể.

NỘI DUNG CHÍNH

MỞ ĐẦU

06-13

Nỗ lực bảo vệ thành tựu của kế hoạch 5 năm 2019 – 2023 06
Kiên định với tầm nhìn và mục tiêu dài hạn 08
Tiếp tục nâng cấp nội lực, sẵn sàng cho vận hội mới 10
Thông điệp của Chủ tịch 12

TỔNG QUAN VỀ PDR

14-33

Thông tin tổng quan 22
Lịch sử doanh nghiệp qua các cột mốc chính 24
Các dự án làm nên thương hiệu PDR 26

ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

34-51

Ban Lãnh đạo Phat Dat Group, HĐQT, Ban TGĐ 34
Thông tin vắn tắt về thành viên Ban Lãnh đạo 44

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

52-101

Các nguyên tắc QTCT 54
Báo cáo của HĐQT 58
Báo cáo hoạt động QTCT 70
Quản lý rủi ro 86
Đánh giá năng lực QTCT theo Asean Scorecard 92

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

102-141

Thông điệp của Tổng Giám đốc 104
Những con số nổi bật trong năm 106
Bức tranh kinh doanh và vận hành 108

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

142-167

Thông điệp về PTBV 144
Các sự kiện PTBV tiêu biểu 150
Thực hành PTBV theo tiêu chuẩn GRI 156

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

168-214

Nội dung báo cáo 168

NỖ LỰC BẢO VỆ THÀNH TỰU
CỦA KẾ HOẠCH 5 NĂM 2019 – 2023

Trước biến động bất ngờ và dữ dội của thị trường trong năm qua, các kế hoạch của PDR đã bị ảnh hưởng khiến nhiều mục tiêu chưa thể đạt được như kỳ vọng.

Từ quý IV/2022, khi thị trường BĐS diễn biến ngày càng phức tạp, PDR đã linh hoạt xây dựng các giải pháp thích ứng. Ban Lãnh đạo PDR xác định, nhiệm vụ quan trọng lúc này là giữ vững doanh nghiệp trước vòng xoáy khốc liệt của thời cuộc, bảo vệ tối đa nền tảng mà Công ty đã gầy dựng.

Dù còn phải đối mặt với nhiều thử thách và áp lực từ tình hình chung, PDR vẫn giữ vững hoạt động cốt lõi với các sản phẩm và dự án trọng tâm. Năm 2022, nhiều chỉ số quan trọng, tiêu biểu cho sức khỏe doanh nghiệp như tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ, biên lợi nhuận ròng, biên lợi nhuận gộp... được duy trì ở mức ổn định.

Hiện nay, PDR tiếp tục dành sự tập trung cao độ và huy động mọi nguồn lực để đưa Công ty vượt qua giai đoạn suy thoái chung. Bên cạnh đó, Công ty cũng nỗ lực quyết liệt để củng cố nền tảng, nâng cấp nội lực và tích cực chuẩn bị cho những kế hoạch mới.

KIÊN ĐỊNH VỚI TẦM NHÌN
VÀ MỤC TIÊU DÀI HẠN

PDR luôn nhất quán với định hướng trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp và bền vững với mục tiêu mang đến những sản phẩm có giá trị cho khách hàng và đóng góp vào sự phát triển của nền kinh tế.

Với bối cảnh thị trường hiện tại, PDR đang tập trung nguồn lực để thích ứng với sự thay đổi và giải quyết các áp lực trước mắt. Những quyết định trong kế hoạch ngắn hạn đều nhất quán với mục tiêu bảo vệ và ổn định doanh nghiệp để sẵn sàng cho hành trình dài hạn phía trước với sứ mệnh lớn hơn.

Hiện tại, PDR tập trung tái cấu trúc tài chính và sản phẩm. Công ty xây dựng các giải pháp tài chính linh hoạt để đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Bên cạnh đó, PDR hướng trọng tâm vào các dự án có triển vọng với khả năng hấp thụ cao của thị trường. Tiêu biểu là dự án có vị trí trung tâm tại các thành phố trẻ, năng động với loại hình sản phẩm đáp ứng được đa dạng và toàn diện nhu cầu của khách hàng như khu căn hộ, khu đô thị phức hợp thương mại – dịch vụ...

Các nỗ lực trên đã và đang giúp PDR trụ vững trước biến động của thị trường. Công ty cũng chủ động các giải pháp để ứng phó với diễn biến phức tạp có thể xảy ra. Đồng thời với nhiệm vụ vượt qua giai đoạn khó khăn này, PDR đang tích cực xây dựng kế hoạch cho 5 năm tiếp theo, giai đoạn 2023 – 2027, để đảm bảo lộ trình thông suốt, mục tiêu và định hướng rõ ràng, nhất quán với tầm nhìn, sứ mệnh và hệ giá trị của doanh nghiệp.

TIẾP TỤC NÂNG CẤP NỘI LỰC, SẴN SÀNG CHO VẬN HỘI MỚI

Để phù hợp với yêu cầu thực tế và sẵn sàng cho định hướng phát triển trong tương lai, PDR không ngừng thúc đẩy sự thay đổi tích cực về nội lực. Qua đó, Công ty tiếp tục nâng cấp và hoàn thiện bộ máy điều hành, nguồn nhân lực, văn hóa doanh nghiệp, hệ thống tổ chức...

PDR đã đạt được nhiều kết quả trong việc bồi dưỡng, xây dựng thế hệ mới theo hướng trẻ hóa, đặc biệt là đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung. Công ty đang có một Ban Điều hành vững vàng hơn với tính chuyên môn hóa cao hơn. Đội ngũ phó tổng giám đốc - giám đốc phụ trách chuyên môn được phân quyền và phạm vi công việc theo chiều sâu, gia tăng năng lực giám sát và thúc đẩy tính hiệu quả.

Môi trường làm việc tại PDR ngày càng năng động và chuyên nghiệp, thu hút nhiều nhân sự có năng lực cao. Trong năm qua, PDR được xếp hạng tại vị trí 68 trong **Top 100 môi trường làm việc được yêu thích nhất Việt Nam, Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS** và **Top 50 nhà tuyển dụng hấp dẫn nhất** là minh chứng cho điều này.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ý CHÍ KIÊN ĐỊNH VÀ LỰA CHỌN LINH HOẠT

Kiên định với tầm nhìn xa, khát vọng lớn và chiến lược dài hạn, song phải rất linh hoạt thích ứng với diễn biến thực tế của thị trường. Sự nhạy bén trước hoàn cảnh, tinh thần quyết đoán và khả năng chấp nhận sự thay đổi cũng là phẩm chất quan trọng dành cho một doanh nghiệp bền vững.
PDR chấp nhận thay đổi tốc độ, lộ trình và một số mục tiêu để tiếp tục hướng tới tương lai.

Hầu hết chúng ta đều vừa trải qua khoảng thời gian đầy áp lực. Có thể nói, ngành BĐS Việt Nam đã rơi vào bối cảnh thách thức nhất trong hơn một thập kỷ qua. Chưa kể suốt 2 năm trước đó, nền kinh tế - xã hội nói chung đã liên tiếp bị đình trệ dưới những tác động mang tính lịch sử của đại dịch Covid-19.

Cũng như đại đa số doanh nghiệp BĐS, PDR đã bị ảnh hưởng nặng nề bởi những chấn động dữ dội ấy. Diễn biến chóng vánh và phức tạp của thị trường chung đã đặt doanh nghiệp trước nhiều bài toán mới, rất nan giải và gấp rút. Những kịch bản ứng phó rủi ro hay kế hoạch dự phòng đã được xây dựng trước đó đều gần như bị vô hiệu hóa. Để trụ vững trước vòng xoáy khốc liệt, doanh nghiệp bắt buộc phải tìm kiếm những giải pháp hoàn toàn mới với những nỗ lực phi thường.

Trước quý IV/2022, hoạt động kinh doanh của PDR diễn ra rất suôn sẻ với nhiều triển vọng và mục tiêu vượt trội. Tất cả mục tiêu kinh doanh và kỳ vọng tăng trưởng đều dựa trên cơ sở thực tế, từ nguồn lực nội tại của Công ty đến tiềm năng và nhu cầu của thị trường. Do đó, Ban Lãnh đạo của PDR tin rằng những lựa chọn và chiến lược phát triển trong thời điểm đó là phù hợp với thị trường và Công ty. Qua đó, sẽ giúp tối ưu cơ hội cho cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và các bên có liên quan khác.

Khi thị trường thay đổi nhanh chóng, nhiều thách thức khách quan xảy đến đột ngột, PDR bị đặt trước một khúc quanh đầy khó khăn trên hành trình tăng tốc. Tuy nhiên, là một doanh nghiệp đã trải nghiệm nhiều bài học thương trường trước đó, chúng tôi hiểu rằng biến động là một phần tất yếu của môi trường kinh doanh. Doanh nghiệp, dù có chuẩn bị kỹ càng và dày dạn kinh nghiệm đến đâu, cũng phải luôn đối diện với nhiều biến số ngoài phạm vi kiểm soát và quản lý.

Vì vậy, thời gian qua, PDR đã lựa chọn một tâm thế mới. Đó là tinh thần linh hoạt thích ứng, chấp nhận thay đổi tốc độ và lộ trình khi cần thiết, đảm bảo nhiệm vụ cao nhất là giữ vững doanh nghiệp trước giông bão dữ dội của thị trường. Theo đó, Công ty đã nhanh chóng đánh giá lại tình hình một cách toàn diện, lựa chọn những giải pháp tài chính tối ưu, tái cấu trúc bài toán đầu tư, xác định dự án và sản phẩm ưu tiên. Về tổ chức - vận hành, Công ty cũng thực hiện những giải pháp quyết liệt để tinh gọn, hiệu quả hơn, đảm bảo khả năng hoạt động phù hợp nhất trong bối cảnh hiện hữu.

Trong bối cảnh thị trường vô cùng chật vật như đã và đang có, PDR hay bất kỳ doanh nghiệp nào cũng đều không thể có lựa chọn toàn diện. Chắc chắn sẽ phải có những đánh đổi, trì hoãn, thậm chí là mất mát. Tuy nhiên, PDR cũng nỗ lực cao nhất, cân nhắc thấu đáo nhất để đảm bảo nhiệm vụ ưu tiên là vượt qua thách thức lớn trước mắt. Đó cũng là cách tối ưu để bảo vệ cơ hội hướng tới tương lai mới cho Công ty và tất cả các bên có liên quan.

Kiên định với tầm nhìn xa, khát vọng lớn và chiến lược dài hạn, song phải rất linh hoạt thích ứng với diễn biến thực tế của thị trường. Sự nhạy bén trước hoàn cảnh, tinh thần quyết đoán và khả năng chấp nhận sự thay đổi cũng là phẩm chất quan trọng dành cho một doanh nghiệp bền vững. PDR chấp nhận thay đổi tốc độ, lộ trình và một số mục tiêu để tiếp tục hướng tới tương lai.

Chúng tôi vô cùng trân trọng sự thấu hiểu, hợp tác và đồng hành của quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng... và tin tưởng rằng sẽ được tiếp tục chia sẻ cơ hội mới cùng tất cả quý vị.

Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt

GIẢI THƯỞNG - DANH HIỆU TIÊU BIỂU TRONG NĂM

VỊ TRÍ 6

Top 10 Chủ đầu tư và phát triển BĐS uy tín năm 2022

VỊ TRÍ 12

Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam 2022

VỊ TRÍ 24

Top 50 công ty Đại chúng uy tín và hiệu quả năm 2022.

VỊ TRÍ 30

Top 50 doanh nghiệp lợi nhuận xuất sắc nhất Việt Nam 2022

Được đánh giá và xếp hạng bởi Vietnam Report.

THƯƠNG HIỆU
SỐ 1 VIỆT NAM

Được đánh giá và xếp hạng bởi Asia Business Centre.

TOP 10

Thương hiệu uy tín hàng đầu châu Á 2022

Được đánh giá và xếp hạng bởi Asia Business Centre.

TOP 10

Thương hiệu tăng trưởng ấn tượng 2022

Được đánh giá và xếp hạng bởi Tạp chí Kinh tế Việt Nam (VnEconomy).

Chủ đầu tư tầm trung tốt nhất
(Best Boutique Developer)

Dự án khu dân cư có thương hiệu quốc tế tốt nhất
(Best Branded Residential Development - cho Cadia Quy Nhon)

Dự án nghỉ dưỡng cao cấp có thiết kế cảnh quan tốt nhất
(Best High-End Condo Landscape Architectural Design – cho Cadia Quy Nhon)

Chứng nhận đặc biệt cho trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp
(Special Recognition for CSR)

Chứng nhận đặc biệt ESG về môi trường, xã hội & quản trị doanh nghiệp
(Special Recognition in ESG)

Chứng nhận đặc biệt cho xây dựng cộng đồng
(Special Recognition for Building Communities)

Được đánh giá và xếp hạng bởi PropertyGuru (Vietnam Property Awards 2022).

Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á 2022
Được đánh giá và xếp hạng bởi Enterprise Asia

Dự án Nhà Ở Xuất Sắc Của Năm 2022 tại Việt Nam (Residential Development of the Year – Vietnam)
Được đánh giá và xếp hạng bởi Tạp chí Real Estate Asia (Real Estate Asia Awards 2022).

TOP 10

Nhà phát triển BĐS tiêu biểu 2022

TOP 50

Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2022

TOP 50

Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2022

Được đánh giá và xếp hạng bởi Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư.

VỊ TRÍ 68

Top 100 nơi làm việc được yêu thích nhất 2022

VỊ TRÍ 7

Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS/ Dịch vụ BĐS

Được đánh giá và xếp hạng bởi Anphabe

NHỮNG SỰ KIỆN – HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TIÊU BIỂU TRONG NĂM

1 CHƯƠNG TRÌNH THAM QUAN DỰ ÁN DÀNH CHO CÁC CÔNG TY CHỨNG KHOÁN VÀ QUỸ ĐẦU TƯ

Hơn 30 chuyên gia phân tích từ các công ty chứng khoán và quỹ đầu tư đã tham quan các dự án nổi bật của PDR như The EverRich Infinity, Astral City, Khu phức hợp cao tầng Thuận An...

Chương trình được tổ chức vào 07/01/2022 nhằm tạo cơ hội quan sát cận cảnh, cập nhật tiến độ các dự án mà PDR đã và đang triển khai. Trong chương trình, các đại diện của PDR cũng chia sẻ chi tiết về từng sản phẩm, tiến độ triển khai dự kiến, tác động và ý nghĩa đối với bức tranh kinh tế - xã hội tại địa phương.

2 LỄ KHỞI CÔNG DỰ ÁN CADIA QUY NHON

PDR đã chính thức khởi công dự án Cadia Quy Nhon vào ngày 06/06/2022. Đây là tổ hợp thương mại - dịch vụ - khách sạn và căn hộ du lịch biển có quy mô hơn 5.000m^2, tọa lạc tại số 1 đường Ngô Mây, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Dự án có địa thế cực đẹp, được phát triển trên định hướng hiện đại để đón đầu nhu cầu phát triển du lịch – kinh tế - xã hội của địa phương trong tương lai.

Trước đó, PDR đã ký kết hợp tác cùng các đối tác lớn như Tập đoàn Centara Hotels & Resorts (Thái Lan), GSA (Úc), Meinhardt (Singapore), ACONS (Việt Nam), Red Design (Úc), Phát Đạt Realty (thành viên của Phat Dat Group) và DKRA Việt Nam nhằm mang đến điều kiện phát triển tốt nhất cho dự án.

3 THƯƠNG VỤ 30 TRIỆU USD VỚI ACA

Ngày 24/03/2022, PDR đã thực hiện ký kết hợp tác đầu tư quan trọng với ACA Investment Pte Ltd. (ACA) - một công ty quản lý quỹ thuộc Tập đoàn Daiwa Securties (Nhật Bản). Theo đó, ACA quyết định đầu tư bước đầu 30 triệu USD vào PDR thông qua hình thức khoản vay không tài sản đảm bảo với lãi suất 8%, có quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo phương thức chuyển đổi phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Cuộc hợp tác thuận lợi phản ánh mức độ tín nhiệm cao từ các đối tác Nhật Bản dành cho tiềm năng tăng trưởng, khả năng vận hành, triển khai kinh doanh và chất lượng dự án của PDR.

Đây cũng là một trong **Top 50 thương vụ đầu tư và M&A tiêu biểu năm 2021 – 2022** do Diễn đàn Mua bán – Sáp nhập doanh nghiệp Việt Nam 2022 (M&A Vietnam Forum 2022) đánh giá.

4 PDI MỞ RỘNG QUY MÔ ĐẦU TƯ TẠI ĐỒNG THÁP

Nằm trong chiến lược phát triển đa ngành nhằm củng cố nền tảng bền vững cho PDR, PDI (Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt) – một thành viên của Tập đoàn Phát Đạt – đã tiếp tục mở rộng phạm vi đầu tư đến Đồng Tháp. Bước tiến này được đánh dấu chính thức vào 15/02/2022 bằng cột mốc UBND tỉnh Đồng Tháp chấp thuận chủ trương cho PDI nghiên cứu đầu tư 03 KCN có tổng quy mô gần 2.000ha tại huyện Cao Lãnh với lộ trình đến năm 2030.

Đây là dự án có ý nghĩa lớn không chỉ với cơ hội phát triển cho PDI và Tập đoàn Phát Đạt, mà còn góp phần đánh thức tiềm năng to lớn của vùng nông sản – thủy sản lớn nhất cả nước.

5 CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ASTRAL CITY

Vào cuối tháng 06/2022, PDR đã chuyển nhượng thành công dự án Astral City và đem về 3.340 tỷ đồng. Astral City là dự án phức hợp thương mại và căn hộ nằm ngay mặt tiền Quốc lộ 13 (tỉnh Bình Dương). Đây là hoạt động nằm trong chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư của PDR với mục tiêu đảm bảo chỉ số đòn bẩy ở mức tốt và khả năng tạo lợi nhuận cao.

6 KẾT QUẢ CUỘC THI PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CHO DỰ ÁN MỚI TẠI ĐÀ NẴNG

Ngày 14/11/2022, Công ty CP Đầu tư Bắc Cường (công ty con của PDR) đã phê duyệt kết quả cuộc thi tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc cho dự án khu căn hộ - thương mại - dịch vụ và khách sạn tại số 223-225 Trần Phú, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Đây là dự án quan trọng sẽ được PDR triển khai trong thời gian tới với sự kỳ vọng cao của thị trường. Do đó, cuộc thi nhằm lựa chọn phương án thiết kế quy hoạch và kiến trúc tối ưu làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo cho sản phẩm.

Ba phương án tốt nhất đã được lựa chọn cho 3 vị trí hàng đầu. Thông tin chi tiết được công bố rộng rãi, có thể xem lại tại website của Công ty.

7 TRÁI PHIẾU ĐƯỢC TẤT TOÁN TRƯỚC HẠN

Ngày 25/11/2022, PDR công bố tất toán trước hạn lô trái phiếu có kỳ hạn 2 năm được phát hành vào ngày 16/12/2021, mã số PDRH2123009, tổng mệnh giá phát hành là 150 tỷ đồng. Thời điểm mua lại trước hạn dựa trên thỏa thuận giữa PDR và các trái chủ.

Công ty đã chuẩn bị dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đáo hạn, bao gồm cả trái phiếu từ cuối năm 2022 đến 2023. Trước đó, PDR cũng vừa tất toán khoản vay vốn lưu động có giá trị 220 tỷ đồng cho Tập đoàn tài chính Mirae Asset (Hàn Quốc).

Với các đợt tất toán trên, tổng số dư nợ vay (ngắn hạn và dài hạn) của PDR tiếp tục giảm đáng kể, đưa tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu xuống mức 0,47. Đây là tỷ lệ đảm bảo trong ngưỡng an toàn mà PDR luôn duy trì. Đồng thời, việc tất toán các khoản trên chứng minh cho việc đảm bảo thanh khoản và năng lực tài chính linh hoạt của PDR giữa lúc thị trường tài chính – bất động sản diễn biến vô cùng căng thẳng.

8 SỰ KIỆN CHÀO MỪNG 18 NĂM THÀNH LẬP

PDR tổ chức chương trình team building và chào mừng sinh nhật thứ 18 của Công ty tại Côn Đảo từ ngày 09/09 đến 11/09/2022 với chủ đề "Không ngừng khát vọng". Chương trình có sự tham gia của toàn thể thành viên Công ty và một số đối tác, khách mời quan trọng.

Tại đây, Ban Lãnh đạo của PDR đã có các tổng kết, đánh giá và ghi nhận quan trọng về hành trình phát triển theo kế hoạch 5 năm (2019 – 2023) và phát động những bước chuẩn bị cho giai đoạn mới. Đây cũng là dịp tập thể nhân viên PDR thể hiện tinh thần đoàn kết, nguồn năng lượng mạnh mẽ và quyết tâm lớn trước các mục tiêu tiếp theo.

9 GẦN 560 TỶ ĐỒNG TẤT TOÁN CÁC KHOẢN VAY VÀ TRÁI PHIẾU

Đầu tháng 12/2022, PDR tiếp tục tất toán các khoản vay và mua lại trái phiếu trước hạn. Theo thông tin được công bố vào ngày 02/12/2022, PDR đã mua lại trước hạn lô trái phiếu phát hành lần 7-2021 (PDRH2123007) với khối lượng mua lại theo mệnh giá là 188,7 tỷ đồng.

Như vậy, tính từ cuối tháng 10 đến đầu tháng 12/2022, PDR đã tất toán tổng cộng 558,7 tỷ đồng cho các khoản nợ. Trong đó, có 338,7 tỷ đồng tất toán trước hạn cho trái phiếu. Công ty đã chuẩn bị kế hoạch và lộ trình để thanh toán đúng hạn các khoản vay, cũng như đảm bảo quyền lợi của các trái chủ.

Giữa bối cảnh phần lớn doanh nghiệp BĐS chịu áp lực vô cùng lớn, các sự kiện trên phản ánh thực tế và cụ thể cho khả năng thanh khoản, cấu trúc tài chính linh hoạt và năng lực kiểm soát của PDR.

10 DỰ ÁN 197 ĐIỆN BIÊN PHỦ ĐƯỢC HOÀN TẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Ngày 02/12/2022, PDR đã hoàn tất việc chuyển nhượng 28.476.800 cổ phần phổ thông, tương đương với 88,99% vốn điều lệ tại Công ty CP Địa ốc Hòa Bình. Đây là công ty sở hữu dự án tọa lạc tại số 197 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Hòa Bình nằm trong chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư của PDR với mục đích tối ưu nguồn lực đầu tư, đảm bảo dòng tiền, giữ đúng cam kết thanh toán các khoản vay, tất toán trái phiếu trước hạn và tỷ lệ an toàn về nợ vay trên tổng tài sản của Công ty.

HƯỚNG TỚI NHỮNG SẢN PHẨM BĐS **CÓ TÍNH THÍCH ỨNG CAO VÀ GIÁ TRỊ BỀN VỮNG**

Các dự án do PDR phát triển được liên tục nâng cao tính hài hòa giữa công năng, giá trị thẩm mỹ, tinh thần nhân bản và các tiêu chuẩn về môi trường. Qua đó, mỗi sản phẩm đều hướng tới mục tiêu trở thành không gian sống tiện nghi cho cư dân, thay đổi chất lượng cuộc sống của cộng đồng, tác động tích cực đến sự phát triển của ngành BĐS, góp phần thúc đẩy sự lành mạnh của thị trường và gia tăng giá trị đóng góp cho nền kinh tế - xã hội.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, được gọi tắt là PDR, được thành lập từ năm 2004 với tôn chỉ nhất quán là kiến tạo giá trị sống thông qua phát triển sản phẩm BĐS.

Tôn chỉ trên được thực thi cụ thể bằng việc đảm bảo tất cả dự án của PDR đều hội đủ các tiêu chí tối quan trọng như vị trí đắc địa, quy hoạch hài hòa, công năng tối ưu, chất lượng bền vững... Với các dự án mới, PDR càng đặt yêu cầu cao hơn về các tiêu chuẩn xanh, chỉ tiêu liên quan đến môi trường thiên nhiên, giá trị văn hóa, tinh thần nhân văn, khả năng đáp ứng nhu cầu sống tiện nghi và dẫn dắt phong cách sống văn minh của cư dân đô thị hiện đại. Đặc biệt, tất cả dự án của PDR đều phải tuân thủ chặt chẽ mọi yêu cầu về pháp lý.

Trong quá trình phát triển, PDR đề cao tính hiệu quả, tốc độ và tinh thần tiên phong song vẫn luôn cân bằng với tính bền vững, các giá trị về chiều sâu và vai trò tích cực của một doanh nghiệp BĐS chân chính. Qua đó, mỗi dự án của PDR đều thỏa mãn lợi ích chính đáng cho cả doanh nghiệp, nhà đầu tư, cổ đông lẫn khách hàng, cộng đồng và nền kinh tế - xã hội tại địa phương.

Với triết lý đầu tư, kinh doanh và phát triển BĐS như thế, PDR đã nhận được sự tín nhiệm và cộng hưởng mạnh mẽ của tất cả bên liên quan để nhanh chóng trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu tại TP.HCM và Việt Nam. Sau gần hai thập kỷ, trải qua nhiều thăng trầm cùng thị trường, PDR đã khẳng định vị thế vững vàng trong ngành BĐS nói riêng và môi trường kinh doanh nói chung trên cả quy mô và giá trị.

Thông qua các dự án đã thành công và xác lập dấu ấn vững chắc trên thị trường, PDR đã chứng minh tính thực tế của cam kết phát triển những sản phẩm BĐS có khả năng được thị trường hấp thụ nhanh nhất và giữ được giá trị bền vững trước biến động của nền kinh tế - xã hội. Tất cả dự án của PDR đều có ý nghĩa lớn trong việc thúc đẩy cơ hội phát triển cho địa phương, nâng cao tiêu chuẩn dành cho sản phẩm BĐS trong mỗi phân khúc và mang đến trải nghiệm mới cho khách hàng.

Từ thị trường trọng điểm TP.HCM, PDR đã tỏa rộng đến Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Quốc... với sản phẩm đa dạng từ lĩnh vực BĐS dân dụng, du lịch – nghỉ dưỡng đến công trình hạ tầng. Hiện nay, Công ty cũng đã chuẩn bị kỹ lưỡng cho những kế hoạch mới tại Đồng Nai, Lâm Đồng và nhiều địa phương giàu tiềm năng khác.

THÔNG TIN
TỔNG QUAN VỀ PDR

Tên chính thức:	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
Tên tiếng Anh:	**PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
Địa chỉ:	Tầng 8 và 9, tháp B, tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, P.12, Q.10, TP.HCM, Việt Nam
Mã số thuế:	0303493756
Điện thoại:	84.28.2226.6868
Fax:	84.28.2226.8686
Website:	www.phatdat.com.vn

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Đầu tư, phát triển các dự án BĐS dân dụng (nhà ở, căn hộ, biệt thự, khách sạn, resort...), công trình công nghiệp, cầu đường và cung cấp các dịch vụ về BĐS.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Tập trung vào các dự án thuộc phân khúc cao cấp và trung cấp trải dài từ miền Trung đến miền Nam như Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Bình Định, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, TP. HCM, Phú Quốc,...

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:
6.716.462.190.000 đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU:
9.260.529.767.454 đồng

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ:	02 Hải Triều, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM, Việt Nam
Điện thoại:	84. 28. 3915 7888
Web:	http://www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

TRIẾT LÝ KINH DOANH

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

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

SÁNG TẠO
Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.

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

CAM KẾT
Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.

CÔNG BẰNG
Đánh giá và hành xử dựa trên các dữ kiện và không thiên vị.

NHỮNG DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2004

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

2006

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

2007

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

2008

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

2009

- Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich 1 cho khách hàng.
- Chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với logo và slogan mới.

2010

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

2011

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

2012

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

2013

- Tiếp tục triển khai xây dựng và 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

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

2016

- Khởi công xây dựng dự án Millennium, quận 4, TP.HCM.
- 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.
  * Danh hiệu *Top 10 nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam* của BCI Asia Awards.
  * Giải thưởng *Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất* của Vietnam Property Awards cho dự án The EverRich Infinity.

2018

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

2019

- Đấu giá thành công tại Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (116,2ha), dự án Bắc Hà Thanh (55,7ha) 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 3,73ha đất tại Bình Dương.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 1.105 tỷ đồng - lần đầu tiên vượt mốc 1.000 tỷ đồng.

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

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

  * **Vị trí 7** trong *Top 10 BCTN tốt nhất* – nhóm vốn hoá lớn do Sở GDCK TP.HCM phối hợp với Sở GDCK Hà Nội và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

2020

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

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

  * **Vị trí 5** trong *Top 10 BCTN tốt nhất* – nhóm vốn hoá lớn do Sở GDCK TP.HCM phối hợp với Sở GDCK Hà Nội và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

2021

- Cổ phiếu PDR chính thức được HOSE thêm vào nhóm VN30.
- Giá trị vốn hoá thị trường vượt mốc 2 tỷ USD vào kết phiên giao dịch 25/06/2021.
- Được đưa vào danh mục MSCI Frontier Markets Index.
- Tăng vốn điều lệ lên 4.927,7 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế vượt mốc 2.000 tỷ đồng (đạt 2.344 tỷ đồng).

  * **Vị trí thứ 1** trong *Top 10 BCTN tốt nhất* – nhóm vốn hoá lớn do Sở GDCK TP.HCM phối hợp với Sở GDCK Hà Nội và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.

  * *Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam* theo xếp hạng của Vietnam Report.

  * **Nhóm 3** doanh nghiệp dẫn đầu của *Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2020-2021* theo xếp hạng của Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư.
- Chiến thắng 5 giải thưởng tại Vietnam Property Awards 2021.

2022

- Khởi công dự án Cadia Quy Nhon (Bình Định) và khai trương nhà mẫu Cadia Quy Nhon, đa dạng hóa sản phẩm sang loại hình BĐS du lịch – nghỉ dưỡng.
- Chính thức bước vào Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam với vị trí thứ 68.
- Chiến thắng 7 giải thưởng quan trọng tại Vietnam PropertyGuru Awards 2022.
- Đạt nhiều danh hiệu và chứng nhận trong nước lẫn quốc tế, khẳng định vị thế doanh nghiệp BĐS hàng đầu giữa diễn biến khắc nghiệt của thị trường (xin xem thông tin chi tiết tại trang 14-15).

NHỮNG DỰ ÁN LÀM NÊN
THƯƠNG HIỆU CỦA PDR

Lịch sử và uy tín của PDR được định hình qua sự thành công của những dự án ghi dấu ấn đậm nét trên thị trường bất động sản TP.HCM, Quảng Ngãi, Bình Định...
PDR sử dụng thương hiệu The EverRich cho các dự án thuộc phân khúc căn hộ cao cấp. Công ty còn khẳng định năng lực phát triển dự án với những công trình tiêu biểu như Millennium, Astral City...

Mặt khác, PDR đã kiến tạo dự án có quy mô lớn là Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Bình Định), sau đó được tiếp tục phát triển với các tên thương mại như Nhon Hoi New City, Ky Co Gateway...

Phối cảnh Cadia Quy Nhon - dự án sở hữu nhiều ưu thế để thúc đẩy triển vọng mạnh mẽ cho PDR trên chặng đường mới

THE EVERRICH 1
DỰ ÁN KHỞI ĐẦU LỊCH SỬ CỦA PDR

Quận 11, TP.HCM

Quyết tâm theo đuổi mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, PDR đã gây tiếng vang với thương hiệu The EverRich, mang ý nghĩa về sự thịnh vượng bền vững.

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

Dự án được chính thức khởi công vào 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào 11/2009, gồm 2 toà cao ốc, 85.645m^2 sàn với 350 căn hộ và các khu 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 lựa chọn lý tưởng của những người thành đạt và hình thành một cộng đồng thịnh vượng. Đến nay, dự án vẫn giữ vững uy tín và giá trị trên thị trường.

THE EVERRICH 2
DỰ ÁN VỚI KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO

Quận 7, TP.HCM

Trong triết lý phát triển sản phẩm bất động sản của PDR, tinh thần duy mỹ - theo đuổi cái đẹp là một đặc điểm nổi bật.

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

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 nhà đầu tư mới và sẽ được kế thừa để phát triển sau quá trình chuyển nhượng.

THE EVERRICH 3
DỰ ÁN CỦA KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO

Quận 7, TP.HCM

Cùng với The EverRich 2, The EverRich 3 là dự án có quy mô lớn của PDR tại phường Phú Thuận. Bằng sự hình thành của 2 dự án này, không chỉ diện mạo, mà giá trị bất động sản tại đây cũng thay đổi. PDR không chỉ phát triển tạo lập quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án mà còn xây dựng cầu Phú Thuận để kết nối khu vực này với khu đô thị sầm uất Phú Mỹ Hưng.

Sở hữu địa thế lý tưởng, hài hoà về phong thuỷ và cảnh quan, The EverRich 3 là dự án có ưu thế nổi bật về môi trường xanh trên diện tích 9,9ha. The EverRich 3 được kỳ vọng là không gian sống đẳng cấp. Dự án cũng được chuyển nhượng để đối tác tiếp tục phát triển.

THE EVERRICH INFINITY
DỰ ÁN KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU CỦA PDR

Quận 5, TP.HCM

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

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

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

Dự án có diện tích đất: 8.050,4m², tổng diện tích sàn là 68.382m², mật độ xây dựng hợp lý. Tại đây, có 439 căn hộ, 325 căn hộ văn phòng và các căn dịch vụ thương mại.

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

MILLENNIUM
DỰ ÁN NÂNG TẦM VỊ THẾ CỦA PDR

Quận 4, TP.HCM

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

Millennium tiếp nối định hướng của PDR trong việc tiến về khu trung tâm thành phố khi sở hữu vị trí rất đắt giá tại quận 4, nhìn sang trung tâm quận 1, cách những điểm đến mang tính biểu tượng của Sài Gòn bằng cự ly rất ngắn.

Kiến trúc của Millennium hài hoà giữa phong cách hiện đại, năng động và nét đẹp tinh tế của 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 thương mại dịch vụ với tổng diện tích sàn là 87.631m^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.

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

TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Năm 2017, PDR bắt đầu đẩy mạnh chiến lược đa dạng hoá sản phẩm, hướng tới các địa phương mới ngoài thị trường trọng điểm TP.HCM. Các thành phố trẻ duyên hải miền Trung với lợi thế lớn về tiềm năng du lịch, mức độ sẵn sàng của hạ tầng kinh tế - xã hội, nhu cầu lớn của 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.

Trên quy mô 7,7ha gồm 325 nền nhà phố, toạ lạc ngay tại trung tâm của TP. Quảng Ngãi, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả được xem như làn gió mới cho thị trường bất động sản 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.

ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

PDR luôn nhất quán hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, có năng lực tương ứng với yêu cầu của thị trường hiện đại và tiêu chuẩn quốc tế dành cho doanh nghiệp niêm yết.

Bên cạnh những giá trị cốt lõi được chắt lọc để trở thành bản sắc riêng, PDR đã liên tục cải tiến, nâng cấp, thay đổi để đảm bảo tính cập nhật, năng động và khả năng thích ứng cao.

Mọi lựa chọn về mô hình tổ chức, quy trình vận hành, định hướng hoạt động và đội ngũ lãnh đạo đều đảm bảo nhất quán với mục tiêu chung, mang đến tính tối ưu về hiệu quả và giá trị mà PDR tạo ra cho thị trường, khách hàng, cổ đông - NĐT, cộng đồng và chính Công ty.

Nhằm phục vụ cho mục tiêu trên, mô hình tập đoàn chuyên nghiệp mà trong đó PDR là hạt nhân đã được phát triển trong thời gian qua. Theo đó, các công ty trực thuộc Tập đoàn Phát Đạt (Phat Dat Group – PDG) đều cộng hưởng và phát huy tài nguyên, nguồn lực, cơ hội... nhằm nâng cao tính ổn định và bền vững cho PDR.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

Mô hình quản trị của PDR được thiết kế và áp dụng phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT và các thông lệ quốc tế theo chuẩn mực hiện hành.

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, Công ty có tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và/hoặc bất thường để lấy ý kiến về 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. Thành viên HĐQT của PDR có nhiệm kỳ 05 năm, bắt đầu từ năm 2018 có tổng cộng 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Từ 11/07/2022, 01 thành viên độc lập đã xin từ nhiệm vì lý do cá nhân.

Cơ cấu và tổ chức của HĐQT cũng đã được liên tục hoàn thiện để nâng cao tinh thần tuân thủ pháp luật, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành. Tiêu biểu là việc đảm bảo vai trò, năng lực và tính độc lập của UBKT. Hiện nay, PDR cũng đã đạt được tính minh bạch cao với sự độc lập về 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.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Được thành lập theo đúng yêu cầu của Chính phủ về QTCT, gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. UBKT có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ 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 hoạt động kinh doanh và công việc 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. Hỗ trợ cho TGĐ có các Phó TGĐ và giám đốc chức năng.

BAN LÃNH ĐẠO
PHAT DAT GROUP

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT

1970
CHỦ TỊCH HĐQT

Quản trị Kinh doanh

Ông là người sáng lập PDR, đã đảm nhiệm vai trò Chủ tịch kiêm TGĐ từ năm 2004 đến 04/2020. Từ 04/2020 đến nay, Ông lãnh đạo Công ty trên vai trò Chủ tịch.

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.

Bà TRẦN THỊ HƯỜNG

1961
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH
THÀNH VIÊN UBKT

Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính kế toán

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

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

Ông NGUYỄN TẤN DANH

1990
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Cử nhân Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông BÙI QUANG ANH VŨ

1975
THÀNH VIÊN HĐQT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông LÊ QUANG PHÚC

1966
THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH
THÀNH VIÊN UBKT

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
Kỹ sư xây dựng

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

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

Ông TRẦN TRỌNG GIA VINH

1974
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH UBKT

Thạc sĩ – Kinh tế
Cử Nhân Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ

1963
THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông KHƯƠNG VĂN MƯỜI

1949
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Kiến trúc sư

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

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

Ông VŨ KIM ĐIỀN

1977
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ Kỹ thuật Xây dựng

Ông tham gia vào PDR từ 06/2022 đến nay với các vai trò trợ lý TGĐ và Phó TGĐ.

Trước PDR, Ông đã làm việc tại các doanh nghiệp như Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO), Tập đoàn Đất Xanh (DXG), Công ty CP Địa ốc Long Điền, Công ty CP Đầu tư LDG, Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA.

Ông TRƯƠNG NGỌC DŨNG

1984
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ ngành Quản lý dự án

Ông tham gia vào PDR từ 2007 qua nhiều vai trò như kỹ sư xây dựng, giám sát công trình, phụ trách phòng Quản lý Xây dựng, Giám đốc quản lý thiết kế, Phó TGĐ.

Ngoài PDR, Ông còn đảm nhận vai trò Phó TGĐ Công ty CP Đầu tư Phú Mỹ Hưng và Phó TGĐ Xây dựng – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vĩnh Hội.

Ông NGUYỄN KHẮC SINH

1978
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ ngành Cơ Kỹ thuật

Ông tham gia vào PDR từ 2016 đến nay với các vai trò như Giám đốc dự án, Giám đốc quản lý xây dựng, Phó TGĐ.

Ngoài vai trò Phó TGĐ tại PDR, Ông còn giữ vị trí TGĐ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP và Phó TGĐ Đầu tư và Xây dựng tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL.

Trước PDR, Ông làm việc tại Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (CC1), Công ty CP Xây dựng 9.2 Hà Nội, Công ty CP Constrexim Số 1 (Confitech), Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Mekong.

Ông NGUYỄN ĐÌNH TRÍ

1974
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Kỹ sư Xây dựng
Cử nhân Luật

Ông làm việc tại PDR từ 2021 đến nay với vai trò Phó TGĐ.

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông TRẦN TRỌNG GIA VINH
Chủ tịch UBKT

Bà TRẦN THỊ HƯỜNG
Thành viên UBKT

Ông LÊ QUANG PHÚC
Thành viên UBKT

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Bà CỔ THỊ THANH LIÊN

1967
PHÓ BAN KTNB

Cử nhân Kinh tế

Bà làm việc tại PDR từ 2011 đến nay với vai trò Phó Ban Xây dựng Hệ thống Quản lý, Phó Ban KSNB, Giám đốc Nhân sự, Phó Ban KSNB - phụ trách Hệ thống Quản lý, Phó Ban KTNB.

Trước PDR, Bà làm việc tại Công ty sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên (BiTi's), Công ty Toàn Mỹ Bình Dương, Công ty Sản xuất và thương mại Toàn Mỹ, Công ty CP Đại Đồng Tiến, Công ty CP Đình Quốc.

Ông NGUYỄN VĂN QUANG

1987
CHUYÊN VIÊN BAN KTNB

Cử nhân Kế toán

Từ 05/2021 đến nay, Ông giữ vai trò chuyên viên Ban KTNB tại PDR.

Trước PDR, Ông từng làm việc tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công (TTC Group), Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam (Vạn Phúc Group).

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

PDR được đánh giá là doanh nghiệp có kiến thức và năng lực QTCT rất vững vàng. Đây là kết quả của việc sớm đề cao nhận thức về tầm quan trọng của QTCT trong quá trình phát triển doanh nghiệp. Qua đó, từ kiến thức, phương pháp luận đến ứng dụng thực tiễn đều luôn được chú trọng tích lũy, cải tiến và nâng cấp liên tục.

Ngoài tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật Việt Nam về QTCT, PDR còn sớm chủ động áp dụng các chuẩn mực quốc tế như Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN. Mô hình và hoạt động QTCT của PDR cũng luôn được cập nhật và điều chỉnh để đảm bảo tính phù hợp với sự thay đổi thường xuyên của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý và môi trường kinh tế - xã hội.

Đến nay, PDR được đánh giá là đã đạt được sự chuyên nghiệp nhất định. Đặc biệt, từ 2021, nguyên tắc, mô hình và hoạt động QTCT của PDR cũng đã được nâng lên cấp độ tập đoàn nhằm đảm bảo yêu cầu nhất quán từ PDR đến các công ty có liên quan.

Năng lực QTCT là nền tảng để PDR xây dựng sự minh bạch, ổn định, chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh và hợp tác. Đây cũng là cơ sở để PDR nâng cao mức độ tín nhiệm trong các mối quan hệ hợp tác với đối tác - NĐT trong và ngoài nước.

TỔ CHỨC CỦA HĐQT

CƠ CẤU THÀNH VIÊN

HĐQT của PDR đã tổ chức hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT. Đầu năm 2022, HĐQT gồm có 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành.

Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT của PDR đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, chứng khoán, bất động sản...

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Trong năm, PDR có sự thay đổi về số lượng thành viên HĐQT. Ngày 11/07/2022, ông Lê Minh Dũng – thành viên độc lập – xin từ nhiệm vì lý do cá nhân.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày từ nhiệm
01	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	30/03/2018	
02	Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	30/03/2018	
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	30/03/2018	
04	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	30/03/2018	
05	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	30/03/2019	
06	Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	30/03/2018	
07	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	30/03/2018	
08	Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	30/03/2019	11/07/2022
09	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	25/04/2020	

TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

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

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN UBKT

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên	Trình độ chuyên môn
01	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch	31/03/2021	Thạc sĩ kinh tế
02	Bà Trần Thị Hường	Thành viên	31/03/2021	Cử nhân kinh tế
03	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	31/03/2021	Thạc sĩ quản trị kinh doanh

CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU VỀ QTCT CỦA PDR

Để đảm bảo tính cấp tiến cho nhu cầu phát triển doanh nghiệp trong tương quan với sự thay đổi liên tục của môi trường khách quan, PDR thường xuyên đánh giá lại hoạt động QTCT. Qua đó, các tiêu chí và nguyên tắc QTCT cũng có thể được đổi mới phù hợp. Do vậy, từ năm 2020, PDR đã xác định 09 nguyên tắc trọng yếu mới về QTCT thay cho bộ nguyên tắc đã được áp dụng trước đó.

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

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

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

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

Các thành viên HĐQT có sự đa dạng về lĩnh vực kinh doanh và năng lực. Kỹ năng chuyên môn của tất cả thành viên đều ở mức cao, cùng tầm nhìn chiến lược và phù hợp các nguyên tắc kinh doanh và giá trị đạo đức mà PDR theo đuổi.

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

HĐQT bổ nhiệm Người phụ trách QTCT để tư vấn cho HĐQT về các quy định pháp luật liên quan đến QTCT và công bố thông tin.

3 BẢO ĐẢM TÍNH ĐỘC LẬP CỦA HĐQT

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

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

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

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

4 BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HĐQT

Tất cả thành viên HĐQT đều phát huy chuyên môn và kinh nghiệm để đóng góp cho quá trình nghiên cứu giải pháp, xây dựng chiến lược và ra quyết định hiệu quả của Công ty. Cơ chế làm việc chuyên nghiệp của HĐQT tạo điều kiện cho các thành viên đưa ý kiến, đề xuất và phản biện tích cực, giúp việc đánh giá các cơ hội và nguy cơ đều thận trọng và khách quan, các rủi ro được xem xét đúng mức.

Để tăng hiệu quả hoạt động, các thành viên HĐQT nỗ lực cao nhất để trực tiếp tham dự các cuộc họp chung và nghiên cứu chu đáo các tài liệu, văn bản, dữ liệu có liên quan. Trong những trường hợp không thể tham dự trực tiếp, các thành viên HĐQT linh hoạt tham gia đóng góp ý kiến qua các hình thức trực tuyến.

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

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

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

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

6 THIẾT LẬP KHUNG QLRR VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT

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

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

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

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

7 CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH VÀ HIỆU QUẢ

PDR thiết lập và ban hành các quy định về công bố thông tin tuân thủ các quy định pháp luật; đồng thời tổ chức triển khai và giám sát việc tuân thủ các quy định này. HĐQT công bố các thông tin tài chính và phi tài chính trên tất cả các phương tiện truyền thông phổ biến mà cổ đông và NĐT trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận bằng văn phong và ngôn ngữ phù hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HĐQT

Bức tranh toàn cảnh của ngành BĐS, tài chính – chứng khoán trong năm 2022 không thể cho các doanh nghiệp có liên quan một năm khả quan.

Do đó, từ quý IV, khi thị trường đã diễn biến ngoài mọi tiên liệu và dự báo, PDR đã quyết đoán chọn mục tiêu quan trọng nhất là nỗ lực đảm bảo thanh khoản của doanh nghiệp.

ĐÁNH GIÁ VỀ BỨC TRANH CỦA PDR TRONG NĂM 2022

Dù bị lệch khỏi hành trình đã được thiết lập, PDR vẫn đang duy trì được những nền tảng doanh nghiệp tốt để tiếp tục nỗ lực vượt qua giai đoạn thách thức lớn trước mắt và chuẩn bị cho các kế hoạch phục hồi khi thị trường chung ổn định trở lại.

ỨNG PHÓ VỚI THỊ TRƯỜNG BIẾN ĐỘNG VÀ NỖ LỰC ỔN ĐỊNH DOANH NGHIỆP

PDR khởi đầu hoạt động cho năm 2022 theo lộ trình của kế hoạch 5 năm 2019 – 2023 với các điều kiện rất tốt nhờ sức đà tăng trưởng mạnh liên tiếp của các năm trước. Công ty luôn nhất quán với chủ trương phát huy tốt cơ hội từ nhu cầu lớn của thị trường, đa dạng hóa loại hình sản phẩm nhưng đầu tư tập trung, tránh dàn trải, chú trọng tiêu chí bền vững và hiệu quả. Các phương án chuẩn bị nguồn lực, tài chính, nhân sự, QLRR... được lựa chọn phù hợp với bối cảnh kinh tế - xã hội trong giai đoạn này.

Tuy nhiên, PDR cũng nhận thức rõ sự biến động liên tục của môi trường kinh doanh. Do đó, vào đầu quý II, khi ngành BĐS trải qua những đợt chấn động đầu tiên, PDR đã cân nhắc đến các kế hoạch QLRR theo đánh giá về xu hướng mới của thị trường. Cuối tháng 06/2022, Công ty thực hiện chủ trương tái cơ cấu danh mục đầu tư và đánh giá lại mức độ ưu tiên tập trung trên các dự án. Theo đó, PDR quyết định chuyển nhượng dự án Astral City cho đối tác để tối ưu hiệu quả kinh doanh và chuẩn bị tài chính cho các dự án giàu tiềm năng tiếp theo.

Ngành BĐS và thị trường tài chính – chứng khoán rơi vào tình trạng bất ổn nghiêm trọng từ quý IV với những diễn biến và tác động ngoài phạm vi chi phối của hầu hết doanh nghiệp. PDR cũng không tránh khỏi bị ảnh hưởng nặng nề từ tình hình ấy. Do đó, HĐQT đã đánh giá nghiêm túc và chân thực mọi mặt về nội lực, các yếu tố nội tại của Công ty trong tương quan với tình hình thị trường mới để lựa chọn định hướng phù hợp và thực hiện các biện pháp mang tính quyết đoán.

Qua quan sát xu hướng diễn biến, HĐQT nhận định rằng đến cuối 2022 và sang 2023, ngành BĐS, tài chính và chứng khoán sẽ còn tiếp tục đi xuống. Thị trường tài chính bị siết chặt, nguồn tiền cho BĐS bị ngưng trệ, thủ tục pháp lý cho BĐS vẫn chậm, thị trường chứng khoán rất khó phục hồi nhanh, tâm lý của giới đầu tư và khách hàng càng dè dặt,... dẫn đến cơ hội đầu ra cho sản phẩm BĐS gần như đóng băng.

Bối cảnh khách quan đó rất khó để PDR tiếp tục theo đuổi các chỉ tiêu rất cao cho năm 2022 như hoạch định. Do vậy, HĐQT đã nhìn lại toàn cảnh để điều chỉnh mục tiêu phù hợp với diễn biến thực tế, tăng dự phòng nợ xấu và đặt yêu cầu đảm bảo an toàn cho Công ty lên mức ưu tiên cao nhất. Sau khi vượt qua giai đoạn thách thức chung này, sẽ xây dựng giải pháp quay trở lại nhanh nhất.

Trên cơ sở tính toán cẩn trọng và đa chiều, PDR quyết định quay lại với mức tăng trưởng chỉ tiêu của năm 2020 để điều chỉnh cho kế hoạch lợi nhuận của năm 2022. Trong kế hoạch kinh doanh cho năm 2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp thường niên, chỉ tiêu LNTT là 1.500 tỷ đồng và LNST là 1.200 tỷ đồng.

Theo định hướng đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, hướng sự tập trung cao vào các dự án còn có nhu cầu thị trường khả quan, nhanh chóng cân đối lại kế hoạch tài chính, linh hoạt ứng phó để sớm có giải pháp hiệu quả

Tổng tài sản

22.843 tỷ đồng

↑ 11,15%

Vốn chủ sở hữu

9.261 tỷ đồng

↑ 13,7%

Vốn điều lệ

6.716 tỷ đồng

↑ 36,3%

Công ty vẫn đảm bảo thanh khoản và hoàn thành cam kết trả đúng hạn hoặc trước hạn cho tất cả khoản vay và trái phiếu trong kỳ.

cho từng loại áp lực, quản lý tình hình chặt chẽ, cân đối các nguồn lực, chuẩn bị tối đa cho diễn biến tiếp theo, tuyệt đối tránh nguy cơ mất kiểm soát.

Bằng nỗ lực đúng đắn và sự tập trung cao độ, PDR đã vượt qua vòng xoáy của thị trường giai đoạn cuối năm 2022 an toàn. Mức LNTT đạt 1.482 tỷ đồng và LNST đạt 1.161 tỷ đồng, tiệm cận với chỉ tiêu đã được điều chỉnh như mức của kế hoạch 2020.

Bên cạnh đó, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ của Công ty đều tăng đáng kể. Trong đó, tổng tài sản tăng từ 20.552 tỷ đồng lên 22.843 tỷ đồng (tương đương 11,15%), vốn chủ sở hữu tăng từ 8.145 tỷ đồng lên 9.261 tỷ đồng (tương đương 13,7%), vốn điều lệ từ 4.928 tỷ đồng lên 6.716 tỷ đồng (tương đương 36,3%). Các chỉ số tài chính khác đều trong khả năng kiểm soát. Công ty vẫn đảm bảo thanh khoản và hoàn thành cam kết trả đúng hạn hoặc trước hạn cho tất cả khoản vay và trái phiếu trong kỳ.

Về mặt sản phẩm và sự hiện diện trên thị trường, sau khi sắp xếp lại danh mục đầu tư, PDR tập trung cho các dự án có khả năng được thị trường hấp thụ nhanh. Việc đánh giá triển vọng của dự án cũng dựa trên cơ sở đa chiều, từ mãi lực hiện hữu trong khách hàng, nhu cầu phát triển của địa phương đến các lợi thế của dự án như vị trí địa lý, mức độ sẵn sàng để phát triển, mô hình sản phẩm đáp ứng được thị hiếu... Điển hình như Cadia Quy Nhon - dự án đang được PDR phát triển tại Bình Định.

Đối với hoạt động của các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Phát Đạt, PDR cũng có lộ trình và thứ tự ưu tiên phù hợp với nhịp độ chung của thị trường.

Đến nay, PDR đầy đủ khả năng duy trì hoạt động kinh doanh cốt lõi, triển khai dự án với tốc độ phù hợp, đảm bảo dòng tiền và thanh khoản, tăng mức chuẩn bị và nguồn lực ứng phó cho diễn biến thị trường ngày càng phức tạp...

CÁC PHƯƠNG DIỆN KHÁC TRONG HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Dù chưa đạt được kết quả nâng cấp nội lực và tái cấu trúc hệ thống – tổ chức như dự kiến do phải tập trung ứng phó với biến động của môi trường kinh doanh, PDR cũng ghi nhận một số kết quả cải thiện đáng khích lệ.

Diễn biến từ đầu đến cuối năm 2022 mang đến nhiều cung bậc khác nhau trong bức tranh tổ chức nội bộ của Công ty. Sau các biện pháp bắt buộc phải thực hiện để thích ứng với tình hình chung, đến cuối 2022, bộ máy của PDR đã ổn định trở lại với quy mô nhân sự tương đương mức cuối năm 2021. Các xáo trộn và thử thách khắc nghiệt trong thời gian qua khiến đội ngũ của PDR cũng được nâng cao ý thức về tinh thần chủ động, khả năng đa nhiệm, nhận thức về QLRR... để từ đó, có thể hướng tới những cải thiện cao hơn.

Tính tuân thủ và các giá trị cốt lõi trong văn hóa doanh nghiệp vẫn được kiểm soát và bảo vệ tốt, giúp cho PDR giảm thiểu các rủi ro và nguy cơ từ bên trong, tập trung ứng phó với áp lực từ bên ngoài.

Dự án chuyển đổi số được PDR triển khai 3 năm qua cũng được hoàn thành vào giữa năm 2022 và được thúc đẩy để ứng dụng hiệu quả hơn, nâng cao năng lực kiểm soát và quản lý của Công ty trong tình hình mới.

Trên các lĩnh vực như truyền thông – phát triển thương hiệu, phát triển bền vững, CSR..., PDR cũng duy trì được hoạt động tương ứng với nhu cầu và điều kiện hiện hữu của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGĐ

Bộ máy điều hành của PDR được hoàn thiện hơn về cơ cấu thành viên với TGĐ và 4 đến 5 Phó TGĐ tùy thời điểm. Với sự tăng cường này, Ban TGĐ có điều kiện phân nhiệm có tính chuyên sâu hơn, giúp quá trình thực thi hoạt động của PDR hướng đến hiệu quả sát thực hơn.

Về hoạt động kinh doanh, Ban TGĐ nắm rõ chiến lược của HĐQT và phối hợp tốt để kịp thời thực hiện các thay đổi lớn cần thiết. Qua đó, việc điều chỉnh tốc độ, phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mức.

Trước tình hình khó khăn chung, Ban TGĐ cũng giữ vững tinh thần tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

SỰ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT, UBKT VÀ BAN TGĐ

HĐQT, UBKT và Ban TGĐ phối hợp thông suốt và thường xuyên. Các bên nỗ lực cao nhất để làm tốt vai trò, phát huy hiệu quả và cộng hưởng hướng về mục tiêu chung là bảo vệ tối đa thành quả của Công ty trước tình hình diễn biến ngoài dự kiến.

HĐQT phát huy cao vai trò lãnh đạo, dẫn dắt và chỉ đạo chiến lược thích nghi, ứng phó dựa trên các đánh giá toàn diện và kịp thời trước biến động mạnh của thị trường.

Ban TGĐ thường xuyên phản hồi, báo cáo cập nhật về diễn biến thực tế để HĐQT có thêm cơ sở tham khảo và chỉ đạo phù hợp. Đồng thời, Ban TGĐ đề xuất hoặc kiến nghị với HĐQT các giải pháp khả thi, sâu sát với tình hình.

UBKT thực hiện vai trò mạnh mẽ trong năm qua, thiết lập và cải thiện các nền tảng cho hoạt động kiểm toán nội bộ được thực thi hiệu quả. UBKT đã chỉ đạo Ban KTNB kịp thời thực hiện các cuộc kiểm toán nội bộ và báo cáo, khuyến nghị với HĐQT nhiều vấn đề, giúp HĐQT nhận diện đúng lúc và đúng mức các rủi ro của doanh nghiệp, có phương án ứng phó phù hợp cũng như giám sát kịp thời các hoạt động của Ban TGĐ.

Sự phối hợp giữa các bên được áp dụng cho nhiệm vụ tại PDR cũng như các công ty thành viên của Tập đoàn Phát Đạt, giúp hiệu quả kiểm soát và ứng phó được toàn diện hơn.

ĐỊNH HƯỚNG CHO NĂM 2023

PDR duy trì nền tảng doanh nghiệp và sẵn sàng quay lại các mục tiêu lớn khi thị trường tốt lên.

Các nỗ lực ứng phó hiệu quả với sự thay đổi và duy trì giá trị cốt lõi của doanh nghiệp giúp PDR bảo vệ được nền tảng tốt để có thể sớm phục hồi và tiếp tục phát triển khi thị trường chung trở lại khả quan.

Do vậy, bên cạnh các giải pháp ứng phó với tình hình hiện tại, PDR cũng chuẩn bị cho các kế hoạch tiếp theo bằng tầm nhìn dài hạn.

VỀ TỔ CHỨC HĐQT VÀ QTCT

- **HĐQT trong nhiệm kỳ mới**
  Năm 2023, PDR sẽ bắt đầu HĐQT nhiệm kỳ mới. Công ty đặt tiêu chí trẻ hóa trong thành viên HĐQT bên cạnh tiếp tục phát huy các ưu điểm như tính đa dạng về năng lực chuyên môn, tính đồng nhất về hệ giá trị và quan điểm trong kinh doanh, sự cân bằng trong cơ cấu thành viên...

  Theo đó, HĐQT nhiệm kỳ mới cần tạo được sự cộng hưởng tốt giữa các thành viên có thâm niên trải nghiệm, hiểu sâu về PDR với những năng lực, góc nhìn và cách tiếp cận mới mẻ. Điều đó sẽ giúp chiến lược và kế hoạch do HĐQT hoạch định vừa đảm bảo tính nền tảng vững chắc vừa có các yếu tố giúp tạo nên cơ hội đột phá cao.

- **Tiếp tục nâng cấp năng lực QTCT**
  Kiến thức và khả năng thực hành QTCT cũng được PDR yêu cầu cao hơn trong giai đoạn mới theo định hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, đảm bảo tính tuân thủ, cam kết và công bằng. Đặc biệt, năng lực QLRR cần được chú trọng hơn để nâng cao tính chủ động thay vì phải ứng phó, giảm thiểu nguy cơ bị đe dọa từ biến động của thị trường.

  Theo nhận định chung, năm 2023, môi trường kinh tế nói chung và ngành BĐS nói riêng sẽ còn có thể diễn biến rất khó lường. Do vậy, PDR đã và đang chuẩn bị nhiều kịch bản ứng phó và QLRR trên yêu cầu theo dõi, đo lường thường trực.

  Để vươn tới mục tiêu phát triển bền vững, PDR sẽ nghiên cứu và áp dụng ESG ở mức chuyên nghiệp hơn, triển khai rộng và có chiều sâu trên toàn chuỗi giá trị của Công ty. PDR sẽ chủ động vươn tới các tiêu chuẩn cao về ESG và xây dựng các chương trình hành động mang tính tiên phong trong thực hành ESG thay cho mức độ tuân thủ quy định chung. Đây là phương cách PDR nâng cao năng lực cạnh tranh khi tạo giá trị tiên phong, chủ động đáp ứng và dẫn dắt tiêu chuẩn mới trong hoạt động doanh nghiệp và chất lượng sản phẩm.

PDR đang có sẵn nguồn dự án gối đầu với đầy đủ điều kiện pháp lý. Đây là nguồn lực không phải doanh nghiệp BĐS nào hiện nay cũng có.

VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH – VẬN HÀNH

- **Định hướng chiến lược sản phẩm**

Việc quyết tâm triển khai một số dự án tốt ngay khi thị trường còn đầy thách thức đã giữ cho PDR nhiều ưu thế. Trong đó, có nguồn thu hữu hiệu cho hiện tại và tương lai, tránh bị mất kết nối với thị trường, thúc đẩy đà phục hồi sớm trong giai đoạn mới.

Theo kế hoạch, trong năm 2023, PDR sẽ triển khai hơn 13.000 sản phẩm tại các thị trường đang có nhu cầu lớn như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Định và Đà Nẵng... Các dự án này mang kỳ vọng doanh thu hơn 30.000 tỷ đồng.

Để tăng sức thu hút và cơ hội tiêu thụ, PDR có định hướng rõ ràng trong phát triển sản phẩm với các biện pháp hàng đầu như:

- Dự án có địa thế tốt trên các thị trường có nhu cầu tiêu thụ cao và có sẵn động lực tăng trưởng kinh tế - xã hội - du lịch - thương mại... Đây là lý do PDR ưu tiên cho các dự án tại khu vực trung tâm các đô thị mới như Thuận An (Bình Dương), Quy Nhơn (Bình Định), Đà Nẵng và vùng du lịch mới của Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Dự án có giá trị vượt trội và mô hình sản phẩm đáp ứng thị hiếu. Từ năm ngoái, PDR đã có sự đầu tư đặc biệt để tạo sự đột phá trong chất lượng sản phẩm bằng việc thành lập Khối Thiết kế và bổ nhiệm PTGĐ phụ trách công tác thiết kế. Theo đó, các dự án của PDR được yêu cầu nâng tầm đồng bộ từ bước đầu tiên đến bước bàn giao, đảm bảo chất lượng mới trong quy hoạch, thiết kế kiến trúc, thi công, vận hành...
- Dự án được mang ra thị trường trực tiếp bởi PDR thông qua mô hình bán lẻ. Phát Đạt Realty – Công ty thành viên của PDR được thành lập để thực hiện chiến lược bán lẻ của Công ty thay cho mô hình bán sỉ trước đây. Theo đó, PDR sẽ còn xây dựng các giải pháp tài chính để đồng hành sâu sát cùng khách hàng, đưa sản phẩm ra thị trường hiệu quả. Đây là chiến lược phù hợp cho giai đoạn này.

- **Xử lý tốt dòng tiền và đảm bảo thanh khoản**

Để thích ứng với thị trường BĐS có thanh khoản thấp, PDR sẽ phải linh hoạt về chiến lược bán hàng và đa dạng các hình thức thanh toán. Sau điều kiện cần là phát triển dự án với sản phẩm chất lượng tốt, pháp lý, quy hoạch hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tiễn cao..., điều kiện đủ là giá bán hợp lý và chính sách tài chính hỗ trợ cho khách hàng.

Do đó, PDR sẽ tìm nguồn tài trợ vốn cho người mua và đưa ra nhiều hình thức thanh toán đủ hấp dẫn để khách hàng chọn lựa.

Bên cạnh đó, để giải tỏa thách thức về nguồn vốn, PDR đang hướng đến nhiều giải pháp, trong đó có tiếp cận dòng vốn ngoại. Công ty đã tiếp đón một số nhà đầu tư nước ngoài quan tâm thực sự và tương đồng trong mục tiêu phát triển kinh doanh.

- **Nâng cao nội lực**

Nguồn nhân lực của PDR hiện nay có thể đáp ứng được nhu cầu trước mắt, song cần nâng cấp hơn nữa, đặc biệt là về hiệu suất. Khi thị trường ổn định hơn, PDR sẽ tiếp tục chuẩn bị thêm nguồn lực cho các nhu cầu cao hơn, đảm bảo khả năng đáp ứng tương đương với kế hoạch phát triển dự án - cả về lượng và chất.

Để nguồn nhân lực tăng được hiệu suất, hệ thống quản lý – tổ chức của Công ty cũng phải được cải thiện để đáp ứng nền tảng và công cụ. Do đó, dự án tái cấu trúc doanh nghiệp sẽ được tái khởi động ngay khi tình hình thuận lợi hơn.

- **Định hướng cho kế hoạch dài hạn**

Bên cạnh kế hoạch cho 2023, PDR cũng bắt đầu xây dựng lộ trình cho kế hoạch 5 năm tới - đến 2027. Một số tiêu điểm cần chuẩn bị cho lộ trình này cũng đã được xác định.

- Tối ưu lợi thế quỹ đất lớn, địa thế đẹp và tính pháp lý cao, đồng thời với nhiệm vụ tiếp tục mở rộng quỹ đất mới theo các tiêu chí nhất quán với tầm nhìn và hệ giá trị của Công ty.
- Đa dạng hóa sản phẩm một cách hiệu quả với các loại hình đất nền, khu căn hộ, biệt thự, sản phẩm BĐS du lịch – nghỉ dưỡng... sát thực với nhu cầu phát triển của địa phương.
- Triển khai hoạt động của các công ty thành viên theo lộ trình phù hợp, thúc đẩy cơ hội đa dạng hóa nguồn thu và phát triển bền vững.
- Phát triển doanh nghiệp trở thành môi trường có giá trị văn hóa, nhân văn và cân bằng lợi ích cho tất cả bên liên quan, từ cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, nhà cung cấp đến nhân viên và cộng đồng.
- Gia tăng giá trị đóng góp và tầm ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển chung của ngành BĐS, nền kinh tế - xã hội của các địa phương nơi PDR có dự án và đời sống của cộng đồng thông qua chiến lược ESG có chiều sâu.

Phối cảnh dự án Cadia Quy Nhon

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Tham gia phản biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh, góp ý xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của PDR.
- Nhận diện các điểm chưa hoàn thiện về QTCT và có phản hồi, kiến nghị các giải pháp một cách cụ thể đối với HĐQT.
- Trực tiếp chia sẻ kiến thức với Ban TGĐ nhằm tiếp sức trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác QTCT.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- HĐQT của PDR có tổng cộng 9 thành viên; trong đó có 03 thành viên độc lập (01 thành viên độc lập là ông Lê Minh Dũng đã xin từ nhiệm từ 11/07/2022) và 04 thành viên không điều hành.
- Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban TGĐ và đảm bảo các chuẩn mực về QTCT theo quy định pháp luật.
- Trong năm 2022, UBKT bao gồm 03 thành viên (một thành viên độc lập HĐQT giữ chức Chủ tịch UBKT và hai thành viên không điều hành của HĐQT tham gia UBKT), đã thực hiện các nhiệm vụ với mục tiêu rõ ràng, nhận diện một số rủi ro và đã tham vấn tích cực cho HĐQT và Ban TGĐ trong việc khắc phục các vấn đề chưa tuân thủ.
- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể và theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều đã được thảo luận/trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban TGĐ.
- Các đầu tư cho dự án mới đều được nghiên cứu và thảo luận, phản biện trong các cuộc họp giữa HĐQT và Ban TGĐ, có sự tham gia của các chuyên gia độc lập.
- HĐQT và Ban TGĐ đã phối hợp xử lý khủng hoảng một cách có hiệu quả.

Phối cảnh dự án Astral City

1. Đánh giá việc giám sát của HĐQT đối với TGĐ và các thành viên khác trong Ban TGĐ

a. Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGĐ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

b. HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của TGĐ và Ban TGĐ, đảm bảo tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.

c. Một số cuộc họp định kỳ có tính chất quan trọng của Ban TGĐ có sự tham gia của các thành viên HĐQT không điều hành. Các quyết định của Ban TGĐ đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

d. Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban TGĐ, thực hiện nhiều buổi chia sẻ kinh nghiệm và huấn luyện về QTCT và quản lý doanh nghiệp đối với quản lý cấp trung và Ban TGĐ.

2. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

a. Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2022 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về QTCT.

b. Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm và có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc thực hiện vai trò bảo vệ lợi ích của Công ty.

c. HĐQT đã chủ động tổ chức tham vấn với các tổ chức, các chuyên gia tư vấn bên ngoài nhằm phản biện và hỗ trợ về chuyên môn cho các vấn đề QTCT.

d. Các thành viên HĐQT đã đề xuất và tham mưu cho HĐQT về việc nâng cao năng lực QTCT, thay đổi cơ cấu tổ chức, các chính sách quản lý và các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty thông qua các buổi tư vấn, đào tạo trực tiếp cho Ban TGĐ.

e. HĐQT đã định hướng nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGĐ vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.

f. HĐQT đã có thái độ hành xử chuyên nghiệp, chủ động và cam kết cao, có hoạch định và QLRR, điều tiết các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn hiệu quả.

KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT

a. Nghiên cứu gia tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT để đảm bảo tính đa dạng và tính phản biện cao đối với HĐQT và Ban TGĐ.

b. Tăng cường năng lực QLRR đối với tất cả các thành viên HĐQT và Ban TGĐ.

c. Nghiên cứu bổ sung thêm thành viên HĐQT là nữ để tăng cường tính đa dạng về giới của HĐQT theo các thực hành quản trị công ty tốt.

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA UBKT

Theo Quyết định số 09B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31/03/2021, HĐQT của PDR đã bổ nhiệm 03 thành viên tham gia UBKT, gồm:

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

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm, UBKT đã tổ chức 5 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 03 thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

1. Thông qua báo cáo hoạt động của UBKT năm 2021 và các kiến nghị của UBKT đến HĐQT; thông qua kiến nghị của UBKT đến HĐQT về việc chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán BCTC năm 2022 của Công ty;

2. Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ:

   - Đối với PDR:

   - BCTC và Báo cáo quản trị (BCQT) về tài chính - kế toán của Công ty quý IV và năm 2021;
   - BCTC quý I, quý II, quý III năm 2022;
   - Công tác lập và quản lý kế hoạch ngân sách năm 2022; Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý; Hoạt động bán hàng và dịch vụ khách hàng năm 2021 và quý I, II năm 2022; Hoạt động xây dựng và công tác quản lý hồ sơ liên quan hoạt động xây dựng của Dự án Nhơn Hội;

   - Đối với các Công ty con:

   - Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL về: Thực hiện phê duyệt tài liệu – hồ sơ theo quy định phân quyền/ủy quyền của Công ty Sài Gòn – KL giai đoạn từ 12/2019 đến 30/09/2021; BCTC, BCQT về tài chính - kế toán năm 2021; Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý; Hoạt động bán hàng và dịch vụ khách hàng năm 2021 và quý I, quý II năm 2022; BCTC quý I, quý II, quý III năm 2022; Hoạt động xây dựng và công tác quản lý hồ sơ liên quan hoạt động xây dựng của Dự án Astral City.
   - Công ty Coinin về: BCTC, BCQT về tài chính - kế toán năm 2021; Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý; BCTC quý I, quý II, quý III năm 2022.
   - Công ty ĐK Phú Quốc về: Hoạt động nghiên cứu, đầu tư và phát triển dự án; Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý.
   - Công ty KCN Phát Đạt về: BCTC, BCQT về tài chính - kế toán năm 2021; Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý; Hoạt động tuyển dụng, thực hiện chính sách nhân sự và quản lý nhân sự; Hoạt động nghiên cứu, đầu tư và phát triển dự án; Hoạt động mua sắm/đấu thầu, lập hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán; BCTC quý I, quý II, quý III năm 2022.
   - Công ty Ngô Mây, Công ty Cao ốc Bình Dương, Công ty Bến Thành - Long Hải, Công ty Serenity về: Công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý Công ty;

3. Xem xét, đánh giá: (a) Tình hình triển khai thực hiện chương trình KTNB quý II và năm 2022; (b) Tình hình các đơn vị trong Công ty triển khai thực hiện các kiến nghị của UBKT và Ban KTNB;

4. Kiến nghị TGĐ các biện pháp để nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ tại PDR và các công ty có vốn góp của PDR thực hiện dự án BĐS (01/2022/KTNB-CV ngày 17/02/2022; 02/2022/KTNB-CV ngày 12/05/2022…);

5. Kiến nghị Chủ tịch HĐQT về tổ chức và hoạt động của Văn phòng HĐQT trong việc tổ chức thực hiện, kiểm soát tuân thủ pháp luật của PDR và các công ty con.

   Ngoài ra, các thành viên của UBKT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, báo cáo kịp thời các hoạt động của UBKT, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị của UBKT.

   UBKT đã chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB theo đúng quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình và phương pháp KTNB của Công ty; trong đó, kiểm tra tính đầy đủ và hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty,…

   Đồng thời, UBKT cũng đã:

   a) Thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty và tổ chức thực hiện giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.

   b) Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và QLRR của Công ty.

   c) Rà soát giao dịch, hợp đồng giữa Công ty với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.

   d) Giám sát tính trung thực của BCTC của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty.

   e) Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán.

KIẾN NGHỊ CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1. UBKT kiến nghị đến HĐQT:

   Trong bối cảnh nền kinh tế/tình hình kinh doanh hiện tại có nhiều rủi ro, HĐQT cần:

   - Quan tâm sâu sắc hơn đến hoạt động của UBKT/Ban KTNB.
   - Tổ chức các cuộc họp nhiều hơn để lắng nghe các báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của Công ty và các kiến nghị của UBKT, chỉ đạo Ban TGĐ thực hiện triệt để các giải pháp khắc phục/phòng ngừa nhằm QLRR cho Công ty.
   - Thường xuyên xem xét mô hình nhóm công ty do Công ty làm công ty mẹ, cơ cấu tổ chức của công ty và cơ cấu sở hữu/cơ cấu cổ đông.

2. UBKT kiến nghị đến Ban TGĐ:

   - Tập trung quan tâm công tác QLRR toàn Công ty (thiết lập, triển khai, giám sát, đánh giá quy trình vận hành, QLRR).
   - Tăng cường/củng cố hoạt động kiểm soát nội bộ, bố trí đủ nhân sự cho Phòng Kiểm soát Nội bộ (tuyến phòng vệ thứ hai) theo cơ cấu tổ chức hoạt động để cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý Công ty, hệ thống giải pháp phần mềm QTCT và các quy trình QLRR toàn Công ty.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2023

1. Kiến nghị kịp thời đến HĐQT về việc: (a) Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2023, (b) Các vấn đề liên quan việc tuân thủ pháp luật và các vấn đề không hiệu quả, rủi ro cho Công ty.
2. Soát xét BCTC năm 2022, bao gồm các công bố thông tin trong BCTN năm 2022 trước khi trình HĐQT xem xét, thông qua.
3. Tổ chức rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT.
4. Tiếp tục giám sát việc Ban TGĐ thực hiện các kiến nghị và khuyến nghị của UBKT/Ban KTNB.
5. Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB trong việc lập kế hoạch và thực hiện các hoạt động KTNB, tập trung vào các chuyên đề có tiềm ẩn rủi ro hoặc không hiệu quả đối với Công ty và các công ty con.
6. Bổ sung đủ nhân sự Ban KTNB theo định biên nhân sự được phê duyệt.
7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

NHỮNG KẾT QUẢ VỀ QTCT NỔI BẬT TRONG NĂM

Để đảm bảo đáp ứng yêu cầu thực tiễn và phục vụ tối ưu quá trình vận hành kinh doanh trong môi trường kinh tế - xã hội nhiều biến động như thời gian qua, PDR tiếp tục mở rộng phạm vi và nâng cao hiệu quả hoạt động QTCT.

Trong định hướng đó, PDR đề cao nhiệm vụ giữ vững văn hóa và đạo đức kinh doanh, tiếp tục hướng tới tính minh bạch và chuyên nghiệp dù phải đối mặt với tình hình bất lợi.

Đồng thời, HĐQT cũng giữ tính độc lập trong việc ra quyết định của thành viên HĐQT, đẩy mạnh phát huy sự đa dạng về năng lực của thành viên để tăng khả năng phản biện trong quá trình cân nhắc và quyết định các hoạt động kinh doanh và vận hành doanh nghiệp.

Với nhận thức và nỗ lực như vậy, trong năm qua, hoạt động QTCT của PDR đạt được nhiều kết quả nổi bật.

CHUYÊN NGHIỆP HÓA QTCT THEO CHIỀU SÂU

1. Thành lập văn phòng HĐQT

Văn phòng HĐQT đã góp phần gia tăng nguồn tham mưu, tư vấn và hỗ trợ cho HĐQT trên nhiều phương diện liên quan đến chiến lược phát triển của PDR và các đơn vị trong Tập đoàn Phát Đạt. Vai trò này bao phủ từ lĩnh vực tài chính, công tác liên quan đến cổ đông cho đến xây dựng văn hóa doanh nghiệp...

Đồng thời, văn phòng HĐQT cũng giúp tăng cường khả năng giám sát của HĐQT đối với Ban TGĐ của PDR và các công ty con cũng như thúc đẩy sự kết nối và hiệu quả truyền đạt giữa các bên, đặc biệt là trong bối cảnh cần nhanh chóng tìm kiếm các giải pháp hữu hiệu hoặc ra nhiều quyết định quan trọng để ứng phó với diễn biến phức tạp, dồn dập của thị trường.

2. Phát huy hiệu quả của UBKT

Bước sang năm hoạt động thứ hai kể từ khi được thành lập, UBKT - với bộ phận thừa hành là Ban KTNB - đã phát huy tốt vai trò và phạm vi trách nhiệm, góp phần rõ nét trong việc tăng cường năng lực giám sát hoạt động, kiểm soát tình hình kinh doanh, quản trị khủng hoảng và QLRR của Công ty.

3. Nâng cao vai trò lãnh đạo của HĐQT

Trong năm, HĐQT đã tiến hành 32 cuộc họp và ban hành 48 nghị quyết, đảm bảo kịp thời nắm bắt diễn biến quan trọng trong hoạt động của Công ty trong tương quan với diễn biến của thị trường, giúp lựa chọn những giải pháp sâu sát nhất để ứng phó với áp lực vô cùng lớn từ môi trường kinh doanh.

4. Đảm bảo tính độc lập và minh bạch của HĐQT

PDR tiếp tục duy trì cơ cấu HĐQT hợp lý với số thành viên không điều hành và độc lập chiếm đa số, đảm bảo cơ chế phản biện và quyết định tính minh bạch, khách quan.

CẢI TIẾN HỆ THỐNG QLRR

1. Đánh giá lại tính phù hợp của hệ thống và quy trình QLRR khi bối cảnh thị trường và điều kiện khách quan đã thay đổi. Qua đó, bổ sung các công đoạn và phương pháp để QLRR hữu hiệu hơn trong môi trường thực tiễn.
2. Yêu cầu thực hiện chặt chẽ hơn các quy trình QLRR thông qua việc giám sát, kiến nghị của UBKT và hoạt động kiểm toán nội bộ của Ban KTNB.
3. Áp dụng hệ thống QLRR đồng bộ từ PDR đến các công ty con thuộc Tập đoàn Phát Đạt để đảm bảo tính nhất quán và tối ưu.

GIỮ VỮNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ ĐẠO ĐỨC KINH DOANH DÙ ĐỐI DIỆN VỚI THÁCH THỨC LỚN

1. Tuyên truyền mạnh mẽ về yêu cầu tuân thủ quy định của pháp luật và nguyên tắc hành xử trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh ngay cả trong điều kiện bất lợi.
2. Nỗ lực tối đa để ổn định môi trường làm việc cho người lao động giữa yêu cầu phải sàng lọc, cắt giảm để phù hợp với điều kiện thực tế.
3. Giữ vững các cam kết với đối tác, khách hàng bằng mọi khả năng và xây dựng sự thấu hiểu, chia sẻ trong bối cảnh khó khăn chung.

ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Tiếp tục phát hành bản tin IR định kỳ hàng quý qua website chính thức của Công ty.
- Nâng cao chất lượng thông tin và hình thức truyền tải của BCTN.
- Tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật và các thông lệ tốt nhất về thời gian công bố các tài liệu đến ĐHĐCĐ, biên bản họp ĐHĐCĐ, các nghị quyết quan trọng của HĐQT.
- Đảm bảo việc công bố tất cả tài liệu bằng song ngữ Việt – Anh để đảm bảo quyền tiếp nhận thông tin của cổ đông – NĐT nước ngoài.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

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

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/ĐHĐCĐBT-NQ.2022	08/02/2022	Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 (được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).
02	01/ĐHĐCĐ-NQ.2022	26/03/2022	Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGĐ

HĐQT đã thường xuyên theo sát tình hình hoạt động của Công ty và việc điều hành của Ban TGĐ. Qua đó, HĐQT thảo luận với Ban TGĐ về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành cũng như các hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

- Yêu cầu tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến QTCT và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- Đảm bảo môi trường ổn định cho Công ty và an toàn cho hoạt động kinh doanh.
- Tuân thủ cao nhất các quy định của pháp luật.
- Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh 2022.
- Giám sát, đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh 2022.
- Chuẩn bị tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường trong tháng 02/2022 với hình thức lấy ý kiến bằng văn bản và cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022 vào tháng 03/2022.
- Giám sát việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông theo Nghị quyết của cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022.
- Tăng cường giám sát việc phòng ngừa, QLRR và tính tuân thủ của Công ty.

TỶ LỆ THAM GIA CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM CỦA 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	32/32	100%	
02	Bà Trần Thị Hường	32/32	100%	
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	25/32	78%	Đi công tác
04	Ông Lê Quang Phúc	32/32	100%	
05	Ông Đoàn Viết Đại Từ	32/32	100%	
06	Ông Khương Văn Mười	32/32	100%	
07	Ông Trần Trọng Gia Vinh	32/32	100%	
08	Ông Lê Minh Dũng	18/32	56%	Từ nhiệm vào ngày 11/07/2022 và xác nhận không tham dự các cuộc họp từ tháng 07/2022.
09	Ông Bùi Quang Anh Vũ	32/32	100%	

Phối cảnh dự án Cadia Quy Nhon

HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

1. Thực hiện kiểm tra, đánh giá một cách độc lập, khách quan về:
   - Tính trung thực của các BCTC hàng quý, 6 tháng, 12 tháng của Công ty.
   - 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 của Công ty.
   - Việc thực hiện các mục tiêu chiến lược, mục tiêu hoạt động, kế hoạch và kết quả hoạt động của Công ty.

2. 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 và quản lý doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả công tác phòng ngừa, phát hiện, xử lý rủi ro.

3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của UBKT nhằm góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN UBKT

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên	Trình độ chuyên môn
01	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch	31/03/2021	Thạc sĩ kinh tế
02	Bà Trần Thị Hường	Thành viên	31/03/2021	Cử nhân kinh tế
03	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	31/03/2021	Thạc sỹ quản trị kinh doanh

CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trần Trọng Gia Vinh	05/05	100%	100%	
02	Bà Trần Thị Hường	05/05	100%	100%	
03	Ông Lê Quang Phúc	05/05	100%	100%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA UBKT 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 hàng quý, 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 phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ 6 tháng và cả năm để kiến nghị các giải pháp xử lý, giải pháp 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, các vấn đề và các kiến nghị của Ban KTNB.

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

- Tăng cường giám sát Ban TGĐ về việc thực hiện 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); đồng thời 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.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Thực hiện công tác kiểm toán nội bộ tại các công ty con.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hiện nay, quy định pháp luật không có yêu cầu thành viên HĐQT phải qua các khoá đào tạo về QTCT bên ngoài doanh nghiệp. Tuy nhiên, PDR tự tổ chức các khoá đào tạo nội bộ dành cho các thành viên HĐQT.

Ông Lê Quang Phúc, thành viên HĐQT, đã tham gia khóa đào tạo về QTCT. Các thành viên còn lại tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về lĩnh vực này theo các thông lệ tốt nhất và quy định của pháp luật hiện hành.

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

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2022/QĐ-HĐQT	25/01/2022	Về việc phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan trong năm 2022.
02	02/2022/QĐ-HĐQT	25/01/2022	Về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần dự án tại phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
03	03/2022/QĐ-HĐQT	28/01/2022	Về việc thôi giữ chức vụ của một Phó TGĐ.
04	04/2022/QĐ-HĐQT	28/01/2022	Về việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
05	05/2022/QĐ-HĐQT	28/02/2022	Về việc triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2022.
06	06/2022/QĐ-HĐQT	13/03/2022	Về việc phê duyệt phương án kinh doanh dự án khu thương mại – dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
07	07/2022/QĐ-HĐQT	13/03/2022	Về việc phê duyệt và triển khai thực hiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi.
08	08A/2022/QĐ-HĐQT	22/03/2022	Về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp lần 1 năm 2022.
09	08B/2022/QĐ-HĐQT	22/03/2022	Về việc thông qua việc giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan.
10	09/2022/QĐ-HĐQT	28/03/2022	Về việc thông qua việc cấp tín dụng/vay vốn/bảo lãnh và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Định.
11	10/2022/QĐ-HĐQT	28/03/2022	Về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông.
12	11/2022/QĐ-HĐQT	08/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGĐ Thiết kế.
13	12/2022/QĐ-HĐQT	27/04/2022	Về việc thông qua việc giao dịch giữa Công ty và Bên có liên quan.
14	13/2022/QĐ-HĐQT	29/04/2022	Về việc thôi giữ chức vụ của Kế toán trưởng.
15	14/2022/QĐ-HĐQT	29/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng.
16	15/2022/QĐ-HĐQT	04/05/2022	Về việc thông qua kết quả phát hành thêm cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty.
17	16/2022/QĐ-HĐQT	19/05/2022	Về việc thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Công ty tài chính TNHH Một thành viên Mirae Asset (Việt Nam).
18	17/2022/QĐ-HĐQT	15/06/2022	Về việc thông qua chủ trương mua thêm cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL.
19	18/2022/QĐ-HĐQT	22/06/2022	Về việc thông qua chủ trương tại công ty con.
20	19/2022/QĐ-HĐQT	22/06/2022	Về việc thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 89% cổ phần của Công ty để sở hữu dự án 197 Điện Biên Phủ - Bình Thạnh - TP.HCM.
21	20/2022/QĐ-HĐQT	22/06/2022	Về việc thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL.
22	21/2022/QĐ-HĐQT	25/06/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGĐ.
23	22/2022/QĐ-HĐQT	25/06/2022	Về việc thay đổi chức vụ Phó TGĐ Đầu tư.
24	23/2022/QĐ-HĐQT	25/06/2022	Về việc thay đổi chức vụ Phó TGĐ Xây dựng.
25	24/2022/QĐ-HĐQT	25/06/2022	Về việc thay đổi chức vụ Phó TGĐ Thiết kế.
26	25/2022/QĐ-HĐQT	29/06/2022	Về việc thông qua việc dùng tài sản cầm cố/thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của bên thứ ba.
27	26/2022/QĐ-HĐQT	11/07/2022	Về việc thông qua đơn từ nhiệm của Thành viên độc lập HĐQT.
28	27/2022/QĐ-HĐQT	18/07/2022	Về việc thông qua chủ trương mua thêm cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Bến Thành – Long Hải.
29	28/2022/QĐ-HĐQT	25/07/2022	Về việc sửa đổi, bổ sung quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty năm 2021 và thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty liên kết.
30	29/2022/QĐ-HĐQT	26/07/2022	Về việc thông qua phương án xây dựng trụ sở Công ty, phương án vay vốn và thế chấp tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh quận 11 TP.HCM.
31	30/2022/QĐ-HĐQT	22/08/2022	Về việc thông qua phương án Công đoàn cơ sở mua lại cổ phiếu đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2021.
32	31/2022/QĐ-HĐQT	22/08/2022	Về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
33	32/2022/QĐ-HĐQT	31/08/2022	Về việc thôi giữ chức vụ Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng.
34	33/2022/QĐ-HĐQT	31/08/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng.
35	34/2022/QĐ-HĐQT	31/08/2022	Về việc thôi giữ chức vụ Phó TGĐ.
36	35/2022/QĐ-HĐQT	31/08/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGĐ.
37	36/2022/QĐ-HĐQT	31/08/2022	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGĐ.
38	37/2022/QĐ-HĐQT	12/09/2022	Về việc điều chỉnh các thông tin liên quan đến dự án khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM.
39	38/2022/QĐ-HĐQT	13/09/2022	Về việc thông qua phương án nhận chuyển nhượng 32.000.000 cổ phần (tương ứng 100% vốn điều lệ) Công ty CP địa ốc Hòa Bình, phương án vay và thế chấp tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh 11 TP.HCM.
40	39/2022/QĐ-HĐQT	26/10/2022	Về việc thông qua dùng tài sản của Công ty con cầm cố/thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn, đồng thời thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba.
41	40/2022/QĐ-HĐQT	03/11/2022	Về việc xác định người điều hành doanh nghiệp.
42	41/2022/QĐ-HĐQT	07/11/2022	Về việc thông qua chủ trương đồng ý dùng tài sản của công ty con để bổ sung tài sản hoặc để cầm cố/thế chấp/bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba.
43	42/2022/QĐ-HĐQT	07/11/2022	Về việc thông qua chủ trương đồng ý dùng tài sản của công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm cho bên thứ ba.
44	43/2022/QĐ-HĐQT	14/11/2022	Về việc thông qua sử dụng tài sản của Bên có liên quan để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty.
45	44/2022/QĐ-HĐQT	17/11/2022	Về việc thông qua sử dụng tài sản của Bên có liên quan để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty.
46	45/2022/QĐ-HĐQT	24/11/2022	Về việc thông qua chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Hòa Bình.
47	46/2022/QĐ-HĐQT	02/12/2022	Về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
48	47/2022/QĐ-HĐQT	30/12/2022	Thôi giữ chức vụ Phó TGĐ.

DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN

STT	Tên tổ chức	Lĩnh vực kinh doanh	Mã số doanh nghiệp	Người đại diện pháp luật	Địa chỉ trụ sở chính /Địa chỉ liên hệ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của PDR	Mối quan hệ liên quan với PDR
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, phường Dương Đông, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	710.000.000.000	99,00%	
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ Thuật Coinin	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0313662185	Dương Văn Toàn	Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	270.000.000.000	99,90%	
3	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, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	1.120.500.000.000	94,00%	
4	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	1.520.000.000.000	99,90%	
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0316462970	Trần Thị Hường và Trần Tấn Sỹ	Tầng 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	3.000.000.000.000	68,00%	
6	Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	0316916261	Đặng Thuỳ Dương	Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	168.000.000.000	51,00%	
7	Công Ty CP Đầu tư Bắc Cường	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0401370311	Lê Quang Phúc	223 - 225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng	200.000.000.000	99,00%	
8	Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3702710768	Trần Thị Hường	Số 352 đường XM2, khu 3, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	1.010.000.000.000	99,50%	
9	Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3703021584	Nguyễn Ngọc Huy	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	1.220.000.000.000	99,90%	Công ty con gián tiếp
10	Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3703021577	Vũ Xuân Yên	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	1.370.000.000.000	99,90%	Công ty con gián tiếp
11	Công ty CP Đầu tư Serenity	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	3502421310	Nguyễn Ngọc Huy	Khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	90.000.000.000	99,34%	
CÔNG TY LIÊN KẾT								
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).	0315143682	Nguyễn Khắc Sinh	Tầng 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	300.000.000.000	49,00%	
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	2.280.000.000.000	49,00%	
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, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	1.926.000.000.000	27,86%	

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI - TĂNG VỐN CỔ PHẦN

Đvt: VND

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ luỹ kế	Hình thức tăng vốn
1	2010	1.302.000.000.000			Niêm yết chính thức
2	2015	1.302.000.000.000	65.099.710.000	1.367.099.710.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5%/vốn CP
3	2015	1.367.099.710.000	651.000.000.000	2.018.099.710.000	Phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 02:01, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
4	2017	2.018.099.710.000	201.809.520.000	2.219.909.230.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
5	2018	2.219.909.230.000	443.980.840.000	2.663.890.070.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
6	2019	2.663.890.070.000	612.689.650.000	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23
7	2019	3.276.579.720.000	-	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%/Cổ phiếu
8	2020	3.276.579.720.000	425.949.150.000	3.702.528.870.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13
9	2020	3.702.528.870.000	259.170.100.000	3.961.698.970.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07
10	2021	3.961.698.970.000	396.163.440.000	4.357.862.410.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:1
11	2021	4.357.862.410.000	509.856.750.000	4.867.719.160.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000:17
12	2021	4.867.719.160.000	60.000.000.000	4.927.719.160.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
13	2022	4.927.719.160.000	1.788.743.030.000	6.716.462.190.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu 1000:363

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Trong nước Giá trị	Nước ngoài Tỷ lệ (%)	Tổng cộng Giá trị	Tổng cộng Tỷ lệ (%)
	Số lượng CP	649.309.668	96,7	22.336.551	3,3	**671.646.219**	**100,00**
1	Cá nhân	577.543.594	86,0	1.800.727	0,3	579.344.321	86,3
2	Tổ chức	71.766.074	10,7	20.535.824	3,1	92.301.898	13,7
	Số lượng cổ đông	15.778	98,1	309	1,9	**16.087**	**100**
1	Cá nhân	15.716	97,7	266	1,7	15.982	99,3
2	Tổ chức	62	0,4	43	0,3	105	0,7

BẢNG PHÂN LOẠI NHÓM CỔ ĐÔNG

Loại	Số cổ phần Từ	Số cổ phần Đến	Cổ đông Số lượng cổ đông	Cổ đông Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tổng cổ phần Tỷ lệ (%)
1	>0	100	2.900	18,0	175.752	0,0
2	>100	1.000	5.923	36,8	3.147.236	0,5
3	>1.000	5.000	4.223	26,3	11.073.706	1,6
4	>5.000	10.000	1.296	8,1	10.014.004	1,5
5	>10.000	50.000	1.301	8,1	29.054.787	4,3
6	>50.000	100.000	184	1,1	13.172.004	2,0
7	>100.000	500.000	189	1,2	38.942.666	5,8
8	>500.000		71	0,4	566.066.064	84,3
	Tổng		**16.087**	**100,0**	**671.646.219**	**100**
	Cổ đông trong nước		**15.778**		**649.309.668**	**96,67**
	Cá nhân		15.716		577.543.594	85,99
	Tổ chức		62		71.766.074	10,69
	Cổ đông nước ngoài		**309**		**22.336.551**	**3,33**
	Cá nhân		266		1.800.727	0,27
	Tổ chức		43		20.535.824	3,06

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Tên	Chức danh	Số ĐKSH	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	**HĐQT, BAN TGĐ VÀ CÁC CHỨC DANH QUẢN LÝ KHÁC**			**321.049.318**	**47,80**
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	030070006789	288.499.873	42,95
2	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành	051161009721	2.662.494	0,40
3	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành	033090006666	3.397.652	0,51
4	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	079075003018	21.221.105	3,16
5	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT không điều hành	048066000179	2.161.985	0,32
6	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT không điều hành	240063000001	1.832.913	0,27
7	Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	-	0,00
8	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	022696342	9.600	0,00
9	Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	022844804	320.000	0,05
10	Nguyễn Đình Trí	Phó TGĐ	046074000102	109.040	0,02
11	Trương Ngọc Dũng	Phó TGĐ	025878266	95.001	0,01
12	Nguyễn Khắc Sinh	Phó TGĐ	111312001	92.152	0,01
13	Vũ Kim Điền	Phó TGĐ	-	-	0,00
14	Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	025473709	647.503	0,10
II	**BAN KTNB, PHỤ TRÁCH QTCT**			**259.064**	**0,04**
1	Cổ Thị Thanh Liên	Phó ban - Ban KTNB	079167026312	42.525	0,01
2	Nguyễn Văn Quang	Thành viên Ban KTNB	-	-	0,00
3	Phan Huy Hân	Phụ trách QTCT	051078000263	21.630	0,00
4	Trần Thị Hoài An	Phụ trách QTCT	080189017566	194.909	0,03

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (TGĐ) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (TGĐ) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo):
  - Năm 2022: Ký hợp đồng dịch vụ cố vấn với Công ty CP Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC) liên quan đến Ông Lê Quang Phúc – Thành viên HĐQT.
  - Năm 2022: Ký hợp đồng dịch vụ tư vấn với Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền vững liên quan đến Ông Trần Trọng Gia Vinh – Thành viên HĐQT.
- Giao dịch với người nội bộ: Vui lòng xem chi tiết tại BCTC hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán (trang 207-208 của BCTN này).

LƯƠNG THƯỞNG THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGĐ VÀ UBKT

Nội dung này, vui lòng xem tại BCTC hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán (trang 209 của BCTN này).

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
01	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	297.690.510	60,411	288.499.873	42,95	Nhận cổ tức bằng CP Góp vốn bằng CP
02	Nguyễn Thị Minh Thư	Liên quan đến Ông Nguyễn Văn Đạt	4.385.553	0,890	5.977.508	0,89	Nhận cổ tức bằng CP
03	Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	Liên quan đến Ông Nguyễn Văn Đạt	0	0	67.602.000	10,07	Góp vốn bằng CP
04	Nguyễn Văn Dũng	Liên quan đến Ông Nguyễn Văn Đạt	5.000	0,001	6.815	0,001	Nhận cổ tức bằng CP
05	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	1.953.408	0,396	2.662.494	0,40	Nhận cổ tức bằng CP
06	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	2.492.775	0,506	3.397.652	0,51	Nhận cổ tức bằng CP
07	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	2.355.911	0,478	21.221.105	3,16	Nhận cổ tức bằng CP Đầu tư
08	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.148.192	0,233	2.161.985	0,32	Nhận cổ tức bằng CP
09	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	871.690	0,177	1.832.913	0,27	Nhận cổ tức bằng CP
10	Công ty TNHH Omvest VietNam	Liên quan đến Ông Đoàn Viết Đại Từ	0	0	35.000	0,005	Đầu tư
11	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	856	0,00018	9.600	0,001	Nhận cổ tức bằng CP Tái cơ cấu danh mục đầu tư
12	Nguyễn Thị Kim Cương	Liên quan đến Ông Trần Trọng Gia Vinh	91.595	0,019	47.500	0,007	Nhận cổ tức bằng CP Tái cơ cấu danh mục đầu tư
13	Nguyễn Đình Trí	Phó TGĐ	80.000	0,016	109.040	0,02	Nhận cổ tức bằng CP
14	Trương Ngọc Dũng	Phó TGĐ	62.300	0,014	95.001	0,01	Nhận cổ tức bằng CP
15	Nguyễn Khắc Sinh	Phó TGĐ	67.500	0,014	92.152	0,01	Nhận cổ tức bằng CP
16	Cổ Thị Thanh Liên	Phó ban - Ban KTNB	31.200	0,006	42.525	0,006	Nhận cổ tức bằng CP
17	Phan Huy Hân	Phụ trách QTCT	10.000	0,002	21.630	0,003	Nhận cổ tức bằng CP Tái cơ cấu danh mục đầu tư
18	Trần Thị Hoài An	Phụ trách QTCT	143.000	0,029	194.909	0,03	Nhận cổ tức bằng CP
19	Lê Như Đức	Liên quan đến Bà Trần Thị Hoài An	109.300	0,022	148.975	0,02	Nhận cổ tức bằng CP

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Chịu ảnh hưởng nghiêm trọng từ tình hình chung của ngành BĐS và thị trường chứng khoán, cổ phiếu PDR đã có một năm đầy ảm đạm. Tuy nhiên, nhìn vào nền tảng doanh nghiệp, tiềm năng lớn trên nhiều phương diện, hoạt động kinh doanh đang được duy trì, nỗ lực ứng phó với biến động... PDR vẫn giữ được niềm tin tốt của những nhà đầu tư hướng tới dài hạn.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU PDR TÍNH ĐẾN CUỐI 2022

Source: Fiin Group
KLGG: Bao gồm giao dịch khớp lệnh và giao dịch thỏa thuận

Giá cổ phiếu
13.600 đồng
(vào ngày 30/12/2022)

Giá trị vốn hóa tương ứng
9.134,39 tỷ đồng

Giá đóng cửa thấp nhất (đã điều chỉnh)
12.000 đồng
(vào 28/11/2022)

Giá trị vốn hóa tương ứng
8.059,75 tỷ đồng

Thanh khoản
4.865.528
đơn vị giao dịch bình quân/ngày

Giá đóng cửa cao nhất (đã điều chỉnh)
69.500 đồng
(vào 04/01/2022)

Giá trị vốn hóa tương ứng
46.715 tỷ đồng

CÁC NGUYÊN NHÂN CHÍNH TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU PDR

- Thị trường BĐS trải qua nhiều đợt chấn động mạnh dẫn đến hiệu ứng tiêu cực trực tiếp lên thị trường chứng khoán.
- Chính sách kiểm soát chặt chẽ với tín dụng ngân hàng, cơ hội giải ngân cho BĐS bị thắt chặt.
- Sức mua của thị trường BĐS gần như đóng băng, các dự án không có đầu ra...
- Thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS gặp nhiều trở ngại, khiến nhiều dự án bị chậm trễ hoặc bế tắc.
- Khả năng huy động vốn thông qua trái phiếu doanh nghiệp bị tắc nghẽn, đặc biệt là sau Nghị định 65/2022/NĐ-CP
- Nguồn vốn từ các nhà đầu tư ngoại khó tiếp cận hơn do áp lực từ diễn biến xấu của nền kinh tế toàn cầu.
- Tâm lý e ngại, chờ đợi của các nhà đầu tư quốc tế đối với diễn biến mới của ngành bất động sản, chứng khoán và môi trường kinh doanh của Việt Nam nói chung.
- Thị trường chứng khoán sụt giảm thanh khoản.

CƠ SỞ CHO TIỀM NĂNG CỦA CỔ PHIẾU PDR

1. Năng lực ứng phó và khắc phục

- Nhanh chóng tìm các giải pháp tài chính linh hoạt để bù đắp và khắc phục.
- Không bị mất thanh khoản, vẫn đảm bảo dòng tiền cần thiết, đặc biệt là khả năng mua lại trái phiếu và trả nợ vay. Trong quý IV, khi tình hình thị trường vô cùng căng thẳng, PDR vẫn đủ khả năng mua lại trái phiếu trước hạn và tất toán các khoản nợ vay với giá trị lên đến 1.300 tỷ đồng.
- Bổ sung tài sản đảm bảo cho trái phiếu và các khoản vay.
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư và các khoản vay, đồng thời tiếp cận các nguồn huy động vốn mới, phù hợp để đảm bảo dòng tiền và thanh khoản, giảm áp lực tài chính trên những dự án chưa đạt mức độ ưu tiên hoặc các hoạt động kinh doanh chưa phù hợp với tình hình thị trường hiện có.

2. Nền tảng doanh nghiệp và tiềm năng phục hồi

- Đảm bảo duy trì cốt lõi của doanh nghiệp, tiếp diễn hoạt động kinh doanh – xây dựng bình thường trên các dự án vẫn đang có nhu cầu thị trường cao. Điều này giúp PDR vẫn còn nguồn thu tốt.
- Tiếp tục nghiên cứu đầu tư vào các dự án mới có triển vọng đem lại hiệu quả nhanh và chắc chắn.
- Duy trì các chỉ số tài chính ở mức an toàn.
- Sở hữu tiềm năng cao và cơ hội phục hồi nhanh từ quỹ đất lớn, có địa thế đẹp và nhiều dự án đã có tiền đề để sẵn sàng phát triển trở lại.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN CỔ TỨC

Trong năm 2022, PDR đã tiến hành 01 đợt trả cổ tức của năm 2021, tiếp tục duy trì lịch sử trả cổ tức liên tục từ năm 2015 đến nay.

Theo nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 phê duyệt, PDR dành tới 96,2% lợi nhuận sau thuế của năm 2021 để chia cổ tức cho các cổ đông với giá trị phân phối đạt trên 1.794 tỷ đồng. Phương án chi trả cổ tức được thực hiện bằng cổ phiếu với tỷ lệ 36,3%/vốn cổ phần tại thời điểm thực hiện quyền (cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 363 cổ phiếu mới). Tổng số cổ phiếu phát hành đạt gần 179 triệu, nâng vốn điều lệ của PDR thêm gần 1.789 tỷ đồng. Sau phát hành, vốn điều lệ của PDR đạt trên 6.716 tỷ đồng, đưa Công ty vào Top 3 doanh nghiệp phát triển BĐS có vốn điều lệ lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

CHÍNH SÁCH QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

PDR cam kết tiêu chí đối xử công bằng, hài hòa lợi ích, chia sẻ thành tựu phát triển với NĐT, cổ đông và đối tác. Do đó, hoạt động IR của Công ty luôn được cải thiện liên tục để đảm bảo quyền được cung cấp thông tin và đối thoại của cổ đông.

Trên cơ sở đó, bộ phận IR đã thực hiện được nhiều hoạt động như sau:

1. Công bố thông tin

- PDR đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, tuân thủ các quy định về công bố thông tin dành cho công ty niêm yết và đáp ứng các tiêu chuẩn của ngành BĐS. Việc công bố thông tin được thực hiện định kỳ qua các kênh như BCTN, các BCTC, báo cáo quản trị, bản tin IR theo quý, website, Facebook fanpage của Công ty và các thông báo/công bố thông tin theo diễn biến/sự vụ có liên quan đến cổ phiếu, nhà đầu tư và cổ đông
- Thông tin công bố được kiểm duyệt và xác nhận qua nhiều công đoạn chặt chẽ của quy trình nội bộ nhằm đảm bảo tính chính xác và trung thực của thông tin.
- Các tài liệu/thông tin quan trọng nhất được công bố bằng song ngữ Việt – Anh để đảm bảo quyền tiếp cận thông tin cho cổ đông/NĐT nước ngoài.
- Công ty thường chủ động kết nối với cổ đông và cộng đồng NĐT nhằm chia sẻ các thông tin mới nhất về tình hình hoạt động và định hướng phát triển mới.

2. Quản trị công ty tốt

- PDR nhận thức về tầm quan trọng của công tác QTCT trong quá trình phát triển doanh nghiệp theo tiêu chí bền vững. Do đó, Công ty đã sớm đầu tư để xây dựng nền tảng quản trị tiên tiến theo các tiêu chuẩn dành cho doanh nghiệp niêm yết.
- Những nỗ lực liên tục để hướng tới tính chuyên nghiệp, minh bạch, công bằng nhằm bảo vệ cổ đông, NĐT ở mọi cấp độ.
- Nguyên tắc hài hòa lợi ích cũng nằm trong Bộ quy tắc ứng xử của Công ty để luôn đảm bảo được thực hiện phù hợp.

QUẢN LÝ RỦI RO

Với bối cảnh thị trường trong năm 2022, hơn bao giờ hết, công tác QLRR tại PDR càng có vai trò vô cùng lớn. Đây là giai đoạn mà nhiều rủi ro tiềm ẩn bắt đầu lộ diện và nhiều nguy cơ/mối đe dọa mới nảy sinh.

Do đó, PDR đã tiến hành đánh giá lại tính chặt chẽ, phù hợp của hệ thống và quy trình QLRR trước đây và thực hiện các thay đổi cần thiết. Các nỗ lực này đã giúp năng lực về QLRR của Công ty được cập nhật, giảm thiểu được sự bị động, phòng tránh được những hệ lụy nghiêm trọng hơn, góp phần giảm nhẹ áp lực từ biến động thị trường, giúp Công ty bảo vệ được thành quả phát triển trong khả năng tối đa.

Ở quy mô tập đoàn, PDR cũng đã triển khai QLRR thông qua việc thiết lập, vận hành hệ thống kiểm soát nhiều cấp độ được áp dụng nhất quán cho PDR và các công ty có liên quan.

Tuy nhiên, trước nhiều biến động bất ngờ và quá lớn từ nền kinh tế toàn cầu, những hệ lụy nghiêm trọng sau đại dịch Covid-19, chiến tranh cục bộ tại một số khu vực trên thế giới, biến động giá cả nguyên vật liệu trên toàn cầu, tâm lý lo ngại bao trùm trong công chúng cùng nhiều chấn động mạnh trong nội tại của ngành BĐS tại VN và việc siết chặt các kênh tín dụng,... PDR cũng đã phải trải qua một năm hứng chịu nhiều rủi ro, đe dọa và sụt giảm tăng trưởng như rất nhiều doanh nghiệp khác. Quá nhiều vấn đề và thách thức mới xảy đến dồn dập khiến hầu hết doanh nghiệp chưa thể kịp thời có biện pháp ứng phó hiệu quả.

Với kinh nghiệm từ năm vừa qua, PDR đang nỗ lực hoạch định chiến lược QLRR sát sao hơn, tập trung tìm kiếm các giải pháp ứng phó tốt hơn cho năm 2023.

CẤU TRÚC HỆ THỐNG QLRR CỦA PDR VÀ PHAT DAT GROUP

HOẠT ĐỘNG QLRR CHÍNH TRONG NĂM 2022

1. Sau khi triển khai thành lập UBKT trực thuộc HĐQT và ban hành quy chế hoạt động của UBKT, quy trình, phương pháp KTNB, năm qua, PDR tiếp tục bổ sung vai trò của Văn phòng HĐQT với chức năng và nhiệm vụ đa dạng, phủ rộng phạm vi giám sát trên toàn tập đoàn. Qua đó, đã giúp tăng cường hiệu quả hoạt động của Tuyến phòng vệ 3.
2. PDR đẩy mạnh truyền thông về QLRR đến tất cả cấp quản lý, nhân viên và các công ty con. Thông qua hệ thống kiểm soát nội bộ và KTNB, Công ty nâng cao nhận thức, phổ biến phương pháp và triển khai công tác QLRR theo thông lệ tốt của quốc tế, quy định của pháp luật và quy định của Công ty để mọi thành viên hiểu rõ và phối hợp thực hiện.
3. Công ty cũng tiến hành nhận diện các loại rủi ro có thể có, xác định các rủi ro trọng yếu và thực hiện công tác chuẩn bị để thiết lập các quy trình, biểu mẫu quản lý các loại rủi ro.

CÔNG TÁC ỨNG PHÓ VÀ KIỂM SOÁT CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2022

Năm 2022, PDR đã kiểm soát tốt một số rủi ro trong quá trình hoạt động. Trong đó, các rủi ro trọng yếu gồm:

- Rủi ro về tính tuân thủ trong hoạt động nội bộ
- Rủi ro về tuân thủ pháp luật
- Rủi ro về pháp lý của dự án
- Rủi ro về thất thoát ngân sách trong hoạt động nội bộ
- Rủi ro về công nghệ thông tin

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ TUÂN THỦ TRONG HOẠT ĐỘNG NỘI BỘ

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

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

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

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

- Tổ chức phòng pháp lý của Công ty cùng với việc thuê các công ty tư vấn luật đầu tư để đáp ứng chuyên trách rà soát để đảm bảo việc Công ty luôn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.
- Bổ sung nhân sự cho Khối Đầu tư để thực hiện tất cả các bước thủ tục đầu tư, đảm bảo triển khai thực hiện dự án đúng theo từng bước quy định của pháp luật.
- Mời các chuyên gia tư vấn về luật đến Công ty trực tiếp hỗ trợ nghiệp vụ khi cần thiết.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ THẤT THOÁT NGÂN SÁCH TRONG HOẠT ĐỘNG NỘI BỘ

- Tập trung phát triển bộ phận Kiểm soát chi phí để kiểm soát chéo các hoạt động mua sắm của Công ty để tránh thất thoát ngân sách.
- Tiến hành số hóa mọi hoạt động trình và phê duyệt chi phí nhằm tăng cường tính minh bạch trong hoạt động quản lý và phê duyệt ngân sách.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO TRONG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

- Sử dụng phần mềm có bản quyền.
- Tăng cường tường lửa trên cả phần cứng + phần mềm để kiểm soát và phân quyền truy cập hệ thống cả trong/ngoài.
- Luôn sao lưu dữ liệu ra thiết bị lưu trữ bên ngoài và bảo vệ dữ liệu đã được sao lưu thành nhiều tầng/lớp khác nhau.
- Luôn có hệ thống chạy song song bao gồm cả phần cứng và phần mềm theo cơ chế tự động đồng bộ dữ liệu hoặc/và chương trình ứng dụng.
- Giảm thiểu tỉ lệ giờ chết của hệ thống xuống dưới 1%/năm trừ trường hợp bất khả kháng như thiên tai, địch họa hoặc mất điện.
- Ứng dụng theo dõi, giám sát, cảnh báo về nguồn lực hệ thống cả về khả năng cung cấp đáp ứng vận hành và không gian lưu trữ.
- Tối ưu các quy trình, chương trình, dữ liệu nhằm hạn chế tối đa thời gian chờ của các tiến trình, tránh ảnh hưởng gây "đột quỵ" hệ thống máy chủ và nghẽn mạng bởi các gói tin.
- Thiết kế hệ thống hỗ trợ vận hành theo tiêu chí "động", "mềm dẻo" để nhanh chóng thay đổi trong cấu hình nhằm đáp ứng thực tiễn vận hành của Công ty, cụ thể là các quy trình phê duyệt, cơ cấu tổ chức/điều hành.
- Tăng khả năng linh hoạt trong tổ chức cơ sở dữ liệu, báo cáo để dễ dàng đáp ứng sự thay đổi hoạt động của Công ty.

ĐỊNH HƯỚNG CHO HOẠT ĐỘNG QLRR NĂM 2023

PDR đặt nhiệm vụ tiếp tục nâng cao năng lực vận hành và hiệu quả của hệ thống QLRR theo mô hình 3 tuyến phòng vệ, tiếp tục thực hiện các biện pháp kiểm soát rủi ro trọng yếu đã được nhận diện trong năm 2022.

Mặt khác, sau khi trải qua một năm hứng chịu nhiều rủi ro từ vấn đề siết chặt tín dụng cũng như từ sự suy giảm thị trường chung của ngành BĐS, năm 2023, PDR đặc biệt tập trung đẩy mạnh **kiểm soát rủi ro từ môi trường vĩ mô, rủi ro về thị trường, rủi ro về truyền thông và rủi ro về tài chính.**

RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

Nhận diện rủi ro

Đại dịch Covid-19 đã được kiểm soát nhưng để lại sự tàn phá sâu sắc cho nền kinh tế - xã hội trên toàn thế giới. Thêm vào đó, một số khu vực còn xảy ra chiến tranh, tranh giành quyền kiểm soát và tài nguyên. Các yếu tố này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến giá nguyên vật liệu, thị trường tài chính, tiền tệ, chứng khoán toàn cầu.

Dưới tác động đó, tâm lý lo lắng của người dân vào sự tăng trưởng kinh tế nói chung và ngành BĐS nói riêng ngày càng đáng quan ngại. Các chính sách về tiền tệ, siết chặt tín dụng, quy hoạch đất đai của Nhà nước cũng sẽ tác động trực tiếp đến ngành BĐS. Vì vậy, các doanh nghiệp BĐS đã rất khó khăn trong năm 2022 được dự báo sẽ tiếp tục khó khăn hơn nữa trong năm 2023.

Biện pháp ứng phó

- Chuẩn bị chu đáo các phương án hoạt động linh hoạt.
- Chú trọng giải quyết và kiểm soát các mảng vận hành mũi nhọn của Công ty.
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của môi trường chung để có các biện pháp ứng phó, kiểm soát tối ưu.

RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG

Nhận diện rủi ro

Thị trường BĐS sẽ chịu tác động chung từ môi trường vĩ mô và nền kinh tế Việt Nam. Phần lớn người dân có mức thu nhập khá trong các năm trước đều bị giảm thu nhập trong năm 2022. Các chính sách mới của Nhà nước cũng được dự kiến áp dụng như chính sách tăng thuế khi sở hữu BĐS thứ hai, quy định về chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS... Vì vậy, mãi lực trong năm 2023 chắc chắn bị chậm lại do nguồn tiền đầu tư cho BĐS bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng và NĐT. Hệ quả tất yếu là thời gian và quy trình bán hàng sẽ bị thách thức nghiêm trọng.

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

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

Biện pháp ứng phó

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

RỦI RO VỀ TRUYỀN THÔNG

Nhận diện rủi ro

Môi trường truyền thông và giao tiếp hiện nay đang rất phức tạp, nhiều kênh thông tin rác, không có giấy phép hoạt động có thể truyền tải những thông tin không đúng sự thật, 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 riêng của các bên khác nhau.

Biện pháp ứng phó

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

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Nhận diện rủi ro

Từ ảnh hưởng của thị trường chung, thị trường tài chính hiện nay đang phải có nhiều điều chỉnh. Tâm lý lo ngại của các NĐT trái phiếu chịu ảnh hưởng tiêu cực từ các vụ án lớn có liên quan vấn đề này hiện nay có thể dẫn đến quyết định của các NĐT trái phiếu trong tương lai, cũng như có thể dẫn đến quyết định đề nghị tất toán trước hạn. Vì vậy, vô hình chung, kênh huy động vốn từ trái phiếu sẽ gặp rất nhiều khó khăn.

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. Room cho vay hiện nay đang bị siết chặt. Do đó, nguồn vốn truyền thống ngày càng khó huy động.

TTCK Việt Nam cũng bị ảnh hưởng lớn từ môi trường vĩ mô toàn cầu cũng như từ ngành BĐS trong nước từ việc một số đơn vị hoạt động vi phạm pháp luật trong lĩnh vực chứng khoán.

Tất cả những trở ngại lớn bên trên sẽ gây khó khăn lớn hơn cho doanh nghiệp BĐS trong năm 2023. Dòng tiền từ kinh doanh có thể bị chậm hoặc gián đoạn do khó khăn từ phía đối tác, các kênh huy động vốn và từ nhà đầu tư, khách hàng.

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.
- Cơ cấu lại danh mục dự án đầu tư, thoái vốn khỏi một số dự án đã đầu tư nhưng hiệu quả kinh tế thấp, tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn chỉnh để huy động được vốn, phát triển trước và mang lại nguồn thu cho Công ty.
- 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.
- Theo dõi và linh hoạt tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, 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.

TÌNH HÌNH TUÂN THỦ PHÁP CHẾ

Tuân thủ pháp lý là một trong những yêu cầu đầu tiên và quan trọng nhất xuyên suốt lịch sử hình thành, phát triển và mọi hoạt động của PDR. Những thay đổi của bối cảnh khách quan sẽ không làm xao nhãng yêu cầu này.

Đặc biệt, khi môi trường kinh doanh càng có nhiều thách thức và nguy cơ như trong năm vừa qua, PDR càng đặt yêu cầu đề cao tính tuân thủ trên tất cả phương diện dành cho một công ty BĐS đã niêm yết. Hoạt động của PDR luôn đảm bảo đáp ứng đầy đủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Lao động, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán, các quy định về QTCT...

Trong đó, quy định pháp luật có một số điều khoản liên quan thường xuyên và chặt chẽ với hoạt động của Công ty, tiêu biểu như:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 (đặc biệt là các điều khoản quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ);
- Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 (đặc biệt là điều khoản 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 số 54/2019/QH14
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 96/2020/TT-BTC (đặc biệt là các điều khoản quy định về việc công bố đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường của công ty đại chúng).

Phối cảnh của dự án Astral City

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

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

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

CÂU HỎI CẤP 1

- Tuân thủ < 30%
- Tuân thủ 31% - 69%
- Tuân thủ > 70%

THẺ ĐIỂM THƯỞNG

- Tuân thủ < 30%
- Tuân thủ 31% - 69%
- Tuân thủ > 70%

THẺ ĐIỂM PHẠT

- Tuân thủ < 30%
- Tuân thủ > 70%

BẢNG THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

Chưa tuân thủ | *Tuân thủ một phần* | *Tuân thủ*

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ 2021	Tình hình tuân thủ 2022	Cơ sở đánh giá cho năm 2022
CÂU HỎI CẤP 1				
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG				
A.1	**Quyền cơ bản của cổ đông**			
A.1.1	Công ty có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là, tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (i) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (ii) được cổ đông thông qua tại các cuộc họp ĐHĐCĐ đối với cổ tức cuối năm? Trong trường hợp Công ty công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu (script dividend), Công ty có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố hay không?	■	■	Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022 tổ chức ngày 26/03/2022 thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021 với tỷ lệ 1000:363. Ngày chốt danh sách: 21/04/2022. Ngày 28/4/2022, HĐQT thông qua Quyết định số 15/2022/QĐ-HĐQT về việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1000:363.
A.2	**Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của Công ty.**			
Cổ đông có quyền tham gia:				
A.2.1	Sửa đổi quy chế công ty?	■	■	Điều 55 Quy chế QTCT
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?	■	■	Điều 17 ĐLCT
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty?	■	■	Điều 17 ĐLCT
A.3	**Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông, và phải được thông tin về quy định họp Đại hội đồng cổ đông, bao gồm cả thủ tục biểu quyết.**			
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/uỷ viên Hội đồng Quản trị không điều hành?	■	■	
A.3.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị?	■	■	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, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp.
A.3.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị?	■	■	
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi cuộc họp tiến hành?	■	■	
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi cùng câu trả lời có được ghi nhận?	■	■	
A.3.6	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.
A.3.7	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.
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGĐ/Giám đốc Điều hành (nếu TGD/Giám đốc Điều hành không phải là thành viên HĐQT) có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	■	■	
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	■	■	Thông báo số 01/2021/TB-HĐQT ngày 01/03/2021 hướng dẫn rõ ràng cho NĐT tiến hành biểu quyết vắng mặt.
A.3.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của 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).
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia ban kiểm phiếu 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.
A.3.12	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.
A.3.13	Công ty có thông báo cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và cuộc họp ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?	■	■	Đối với cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2022, Công ty công bố ngày chốt danh sách tham gia là 23/02/2022, chốt quyền tham gia vào ngày 24/02/2022 và gửi thư mời vào ngày 01/03/2022. Cuộc họp thường niên diễn ra vào ngày 26/03/2022.
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/ tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc các báo cáo đính kèm?	■	■	
A.3.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ?	■	■	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).
A.4	**Thị trường giao dịch thâu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch.**			
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.
A.5	**Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức.**			
A.5.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	■	■	Thông qua hoạt động quan hệ nhà đầu tư.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ 2021	Tình hình tuân thủ 2022	Cơ sở đánh giá cho năm 2022
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG				
B.1	**Cổ phiếu và quyền biểu quyết**			
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một phiếu biểu quyết?	■	■	Khoản 3, Điều 14 ĐLCT.
B.1.2	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (vd: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/sở giao dịch chứng khoán/trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý)?	■	■	Chưa phát sinh trường hợp.
B.2	**Thông báo ĐHĐCĐ**			
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 2021 đã thực hiện tốt nguyên tắc này.
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:				
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác)?	■	■	PDR công bố đầy đủ các thông tin về tiểu sử của các thành viên sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại.
B.2.4	Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	■	■	Tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR có nêu rõ.
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	■	■	Mẫu giấy uỷ quyền được gửi kèm trong thư mời tham dự ĐHĐCĐ.
B.3	**Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.**			
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?	■	■	Khoản 2, Điều 51 Quy chế QTCT.
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?	■	■	Theo Thông tư 155/2015/TT-BTC và Điều lệ Công ty.
B.4	**Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao.**			
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không?	■	■	Khoản 3, Điều 51 Quy chế QTCT.
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không?	■	■	PDR sẽ tiếp tục xem xét vấn đề 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?	■	■	PDR sẽ xem xét vấn đề này trong các năm tiếp theo.
B.4.4	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó qui định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	■	■	Khoản 4, Điều 51 Quy chế QTCT.
B.5	**Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng**			
B.5.1	Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	■	■	Chưa phát sinh trường hợp.
B.5.2	Trong trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.	■	■	Khoản 5, Điều 51 Quy chế QTCT.
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.**			
Công ty có công bố chính sách và các thực hành về:				
C.1.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?	■	■	BCTN 2021 và các văn bản lưu hành.
C.1.2	Công bố chính sách và các thực hành, qui trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	■	■	Quy trình nội bộ.
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, 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 phát triển bền vững ?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
C.1.4	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của Công ty?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	■	■	PDR sẽ xem xét vấn đề này trong các năm tiếp theo.
C.1.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2022
		2021	2022	
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?	■	■	BCTN 2021 và các văn bản lưu hành.
C.3	**Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng.**			
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và các văn bản lưu hành nội bộ.
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và các văn bản lưu hành nội bộ.
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và các văn bản lưu hành nội bộ.
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 Hội đồng Quản trị và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.**			
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được đề cập trên trang web công ty hoặc báo cáo thường	■	■	Được quy định trong Thoả ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt".
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức ?	■	■	Được quy định trong Thoả ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực người Phát Đạt".
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH				
D.1	**Cấu trúc sở hữu minh bạch**			
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của ban điều hành?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)?	■	■	BCTN và BCTC định kỳ.
D.2	**Chất lượng của báo cáo thường niên**			
Báo cáo thường niên của công ty có công bố những nội dung sau:				
D.2.1	Mục tiêu của công ty	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và các văn bản lưu hành.
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.
D.2.4	Chính sách cổ tức	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021 và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.
D.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
Tuyên bố Khẳng định về Quản trị Công ty				
D.2.8	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
D.3.	**Công bố Giao dịch bên liên quan (GDBLQ)**			
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	■	■	Việc rà soát và phê duyệt các giao dịch trọng yếu của các bên liên quan được quy định tại quy chế hoạt động của UBKT và được công bố trong BCQT, BCTC
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.4	**Thành viên/uỷ viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty**			
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người người nội bộ của công ty thực hiện?	■	■	Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.
D.5	**Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán**			
Trường hợp cùng công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán				

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2022
		2021	2022	
D.5.1	Phí kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố công khai?	■	■	Công ty có công bố thông tin về ký kết hợp đồng với Công ty kiểm toán nhưng chưa công bố mức phí thực hiện dịch vụ kiểm toán.
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	■	■	Không có phí dịch vụ phi kiểm toán.
D.6	**Phương tiện truyền thông**			
Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông sau đây?				
D.6.1	Báo cáo quý	■	■	Website, Sở GDCK TP.HCM và UBCK.
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty	■	■	Các thông tin cung cấp cổ đông được cung cấp đầy đủ, bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh trong cùng ngày tại mục hạng mục "Cổ đông" trên website phatdat.com.vn.
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	■	■	Analyst Meeting định kỳ.
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/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...
D.7	**Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính 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.
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 BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định?	■	■	PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và BCTN.
D.8	**Trang thông tin điện tử của công ty**			
Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:				
D.8.1	Báo cáo Tài chính (quí gần nhất)	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	■	■	PDR cung cấp tài liệu đầy đủ và cập nhật thường xuyên hàng tháng, quý.
D.8.3	BCTN có thể được tải về	■	■	PDR trình bày vấn đề này trên Website và Báo cáo thường niên.
D.8.4	Thông báo và tài liệu 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.
D.8.5	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.
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về	■	■	Điều lệ của PDR đăng đầy đủ trên Website và gửi HSX, UBCK.
D.9	**Quan hệ nhà đầu tư**			
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (vd: số điện thoại, fax, và email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư?	■	■	Website công ty và thông tin liên hệ Bộ phận Quan hệ NĐT và Cổ đông trên BCTN và bản tin IR hàng quý.
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT				
E.1	**Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT**			
Trách nhiệm của HĐQT và qui chế quản trị công ty được xác định rõ ràng				
E.1.1	Công ty có công bố qui chế quản trị công ty / điều lệ hoạt động của HĐQT?	■	■	Website và Báo cáo quản trị định kỳ.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?	■	■	Website và Báo cáo quản trị định kỳ.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	■	■	Website và Báo cáo quản trị định kỳ.
Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty				
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	■	■	Website và BCTN.
E.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm?	■	■	PDR định kỳ rà soát tầm nhìn và sứ mệnh/ chiến lược công ty và được trình bày rõ trên Báo cáo thường niên.
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty?	■	■	Thành viên HĐQT chỉ đạo việc xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ; bất thường (nếu có).
E.2	**Cơ cấu HĐQT**			
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?	■	■	Bộ Quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	■	■	Bộ Quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử?	■	■	Công ty có quy trình nội bộ về cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ nhưng chưa thực hiện công bố.
Thành phần và cơ cấu của Hội đồng Quản trị.				
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?	■	■	Hiện có 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập HĐQT. Điều 17 Điều lệ Công ty quy định: Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là chín (9) thành viên. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty có tối thiểu ba (03) thành viên.
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Điều lệ Công ty.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2021	2022	
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?	■	■	Quy chế QTCT.
E.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?	■	■	PDR không có Thành viên HĐQT điều hành phục vụ hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài PDR.
Tiểu ban nhân sự				
E.2.8	Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.9	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
Tiểu ban Thù lao/ Lương thưởng				
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thù lao không?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Thù lao?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	Tiểu ban do một thành viên HĐQT kiêm nhiệm và quản lý việc thực hiện.
Tiểu ban Kiểm toán				
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?	■	■	Từ 2021, HĐQT của PDR đã thành lập UBKT là tiểu ban trực thuộc thay thế cho Ban KTNB trước đây và cơ cấu thành phần theo đúng quy định của pháp luật.
E.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập?	■	■	Các thành viên của UBKT đều có kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán.
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Chủ tịch của UBKT tại PDR là thành viên độc lập HĐQT.
E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?	■	■	Điều lệ hoạt động của UBKT.
E.2.22	Tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập của Tiểu ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?	■	■	01 thành viên của UBKT có chuyên môn về kế toán.
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm ?	■	■	PDR trình bày chi tiết vấn đề này trong BCTN.
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	■	■	
E.3	**Quy trình HĐQT**			
Họp và tham dự họp HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu một lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành?	■	■	
Tiếp cận thông tin				
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?	■	■	PDR tuân thủ tốt theo tiêu chí này.
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	■	■	PDR có 02 Người phụ trách QTCT thay thế thư ký HĐQT hỗ trợ tốt HĐQT thực hiện trách nhiệm.
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên?	■	■	PDR có 02 Người phụ trách QTCT, trong đó, 01 Người phụ trách QTCT là Luật sư, được đào tạo chính quy về pháp lý và thực hành công tác Người phụ trách QTCT.
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT				
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011	■	■	Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2021	2022	
Các vấn đề thù lao				
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGĐ?	■	■	Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2021.
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	■	■	Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2021.
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	■	■	HĐQT thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và lãnh đạo cấp cao.
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 thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại (Clawback provision, deffered bonus)?	■	■	PDR có công bố về thù lao chi trả dựa trên kết quả kinh doanh, thông qua ĐHCĐ, nhưng chưa ban hành chính sách, tiêu chuẩn.
Kiểm toán Nội bộ				
E.3.16	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?	■	■	PDR tuân thủ tiêu chí này.
E.3.17	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua?	■	■	PDR không phát sinh vấn đề này do Bãi nhiệm BKS để thành lập ban KTNB trực thuộc HĐQT.
Giám sát rủi ro				
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
E.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống quản lý rủi ro?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
E.3.22	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2021.
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?	■	■	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.
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên tổng giám đốc/giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước?	■	■	Quyết định 04/2020/QĐ-HĐQT Việc thôi giữ chức TGĐ của ông Nguyễn Văn Đạt.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?	■	■	Quy chế QTCT.
Trưởng thành viên HĐQT độc lập				
E.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên độc lập HĐQT, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập (Lead independent director) và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	■	■	
Kỹ năng và năng lực				
E.4.6	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động?	■	■	Thành viên HĐQT không điều hành có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS.
E.5	**Hiệu quả HĐQT**			
Phát triển thành viên HĐQT				
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	■	■	Các chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới đã có nhưng chưa rõ nét. Công ty sẽ tiếp tục cải thiện trong các năm tiếp theo.
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	■	■	PDR đáp ứng đầy đủ tiêu chí.
Bổ nhiệm và Hiệu quả của TGĐ/Ban điều hành				
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGĐ/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	■	■	PDR xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm Ban TGĐ mới.
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGĐ/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	■	■	PDR trình bày chi tiết trên BCTN phần Báo cáo đánh giá của HĐQT.
Đánh giá HĐQT				
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và được báo cáo nội bộ. PDR sẽ xem xét đăng tải báo cáo ra công chúng trong tương lai.
Đánh giá thành viên HĐQT				
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và được báo cáo nội bộ. PDR sẽ xem xét đăng tải báo cáo ra công chúng trong tương lai.
Đánh giá tiểu ban				
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và được báo cáo nội bộ. PDR sẽ xem xét đăng tải báo cáo ra công chúng trong tương lai.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2021	2022	
CÂU HỎI CẤP 2				
CÂU HỎI THƯỜNG				
(B)A. Quyền của cổ đông				
(B)A.1	**Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong ĐHĐCĐ được thông báo trong các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong ĐHĐCĐ.**			
(B)A.1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại đại hội cổ đông?	■	■	Điều lệ và quy chế nội bộ về QTCT có hình thức biểu quyết từ xa đã được PDR thực hiện trong ĐHĐCĐ thường niên 2021.
(B)B. Đối xử công bằng với cổ đông				
(B)B.1	**Thông báo ĐHĐCĐ**			
(B)B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	■	■	PDR đã thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
(B)C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan				
(B)C.1	**Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng**			
(B)C.1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về phát triển bền vững (nghĩa là GRI, Báo cáo Tích hợp, SASB) không?	■	■	BCTN 2021 tham chiếu tiêu chuẩn GRI.
(B)D. Công bố thông tin và minh bạch				
(B)D.1	**Chất lượng báo cáo thường niên**			
(B)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.
(B)D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGĐ?	■	■	PDR trình bày chi tiết trong BCTN.
(B)E. Trách nhiệm của HĐQT				
(B)E.1	**Năng lực và sự Đa dạng của HĐQT**			
(B)E.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập là nữ?	■	■	Phó Chủ tịch HĐQT của PDR là nữ, hiện các thành viên độc lập HĐQT là nam.
(B)E.1.2	Công ty có công bố chính sách và các mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được?	■	■	PDR chưa đáp ứng được tiêu chí này.
(B)E.2	**Cấu trúc HĐQT**			
(B)E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm toàn bộ thành viên độc lập HĐQT?	■	■	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.
(B)E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng các thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty?	■	■	PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự.
(B)E.3	**Bổ nhiệm và tái cử HĐQT**			
(B)E.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài (như cơ sở dữ liệu thành viên HĐQT do các viện thành viên HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho thành viên HĐQT?	■	■	PDR thực hiện tốt tiêu chí này.
(B)E.4	**Cơ cấu & Thành phần HĐQT**			
(B)E.4.1	Công ty có số thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với chủ tịch là thành viên độc lập?	■	■	PDR có số thành viên độc lập HĐQT và không điều hành chiếm 50% số TV HĐQT. Tuy nhiên, chủ tịch chưa phải là thành viên HĐQT độc lập.
(B)E.5	**Quản lý rủi ro**			
(B)E.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm hoạ, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho hội đồng quản trị?	■	■	Nội quy Công ty.
(B)E.6	**Hiệu quả hoạt động của HĐQT**			
(B)E.6.1	Công ty có Tiểu ban quản lý Rủi ro riêng biệt?	■	■	PDR đã có UBKT và ban KTNB trực thuộc UBKT với việc xây dựng chính sách QLRR là một trong những nhiệm vụ trọng tâm.
CÂU HỎI PHẠT				
(P)A. Quyền của cổ đông				
(P)A.1	**Quyền cơ bản của cổ đông**			
(P)A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?	■	■	ĐLCT 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.
(P)A.2	**Cổ đông, bao gồm cả cổ đông tổ chức, phải được trao đổi với nhau về các vấn đề liên quan tới quyền cơ bản của cổ đông như nêu trong bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty này, trừ trường hợp ngoại lệ nhằm ngăn ngừa lạm dụng.**			
(P)A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ rào cản nào.
(P)A.3	**Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong 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.**			
(P)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 CĐ các nội dung bổ sung trong chương trình ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2021
		2021	2022	
(P)A.3.2	Chủ tịch HĐQT, chủ tịch tiểu ban kiểm toán và tổng giám đốc/giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	■	■	PDR thực hiện tốt điều này.
(P)A.4	**Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.**			
Công ty không công bố sự tồn tại của:				
(P)A.4.1	Thỏa thuận cổ đông?	■	■	Tại PDR không tồn tại thoả thuận này.
(P)A.4.2	Giới hạn biểu quyết?	■	■	PDR quy định cụ thể trong Chương trình - thể lệ/quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên.
(P)A.4.3	Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết?	■	■	Tại PDR không tồn tại loại quyền biểu quyết này.
(P)A.5	**Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.**			
(P)A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	■	■	PDR không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.
(P)B. Đối xử công bằng với cổ đông				
(P)B.1	**Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.**			
(P)B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến thành viên HĐQT, ban điều hành và nhân viên công ty trong ba năm qua?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)B.2	**Bảo vệ cổ đông thiểu số trước hành vi lạm dụng**			
(P)B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm không tuân thủ luật pháp.
(P)B.2.2	Có bất kỳ giao dịch bên liên quan nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là công ty con?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào.
(P)C. Vai trò của Các bên có quyền lợi liên quan				
(P)C.1	**Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.**			
(P)C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)C.2	**D. Khi các bên có quyền lợi liên quan tham gia vào quá trình quản trị công ty, họ phải được tiếp cận với thông tin phù hợp, đầy đủ và đáng tin cậy một cách kịp thời và thường xuyên.**			
(P)C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không công bố thông tin trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ quy định về CBTT theo thông tư 155, luật Doanh nghiệp năm và không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)D. Công bố thông tin và minh bạch				
(P)D.1	**Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến báo cáo tài chính**			
(P)D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần".
(P)D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần".
(P)D.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	■	■	BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến "Chấp nhận toàn phần".
(P)D.1.4	Công ty có sửa đổi Báo cáo Tài chính trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ và không sửa đổi BCTC.
(P)E. Trách nhiệm của HĐQT				
(P)E.1	**Tuân thủ quy định, quy tắc và luật hiện hành về niêm yết**			
(P)E.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về công bố thông tin?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.
(P)E.1.2	Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.2	**Cấu trúc HĐQT**			
(P)E.2.1	Công ty có thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ hơn 9 năm hay hai nhiệm kỳ 5 năm (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	PDR xác định rõ thành viên độc lập HĐQT theo quy định và đáp ứng tốt chỉ tiêu này.
(P)E.2.3	Công ty có bất kỳ thành viên HĐQT độc lập nào giữ vài trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các công ty đại chúng?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.3	**Kiểm toán Độc lập**			
(P)E.3.1	(Trong hai năm trước) Có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.
(P)E.4	**Thành phần và cơ cấu HĐQT**			
(P)E.4.1	Chủ tịch HĐQT có phải là TGĐ của công ty trong 3 năm qua không?	■	■	PDR đã tách bạch hai vị trí Chủ tịch và TGĐ từ 04/2020.
(P)E.4.2	Các thành viên độc lập không điều hành có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2022, PDR đã có những điều chỉnh trong kế hoạch kinh doanh với mục tiêu đứng vững trước biến động lớn của thị trường. Công ty đã thực thi các giải pháp linh hoạt và lựa chọn cụ thể như: tái cơ cấu danh mục đầu tư và chỉ tập trung phát triển các dự án trọng điểm, định hướng lại kế hoạch tài chính sát sao với tình hình thực tế, tinh gọn bộ máy để bảo vệ sự ổn định từ bên trong...

Dù chịu áp lực lớn, PDR đã và vẫn đang thực hiện tốt nhiệm vụ ưu tiên, bảo vệ nền tảng của doanh nghiệp, đảm bảo điều kiện cần thiết để đón những triển vọng khả quan và cơ hội phục hồi sớm nhất.

THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

PDR ĐANG NỖ LỰC CAO NHẤT ĐỂ TIẾP TỤC TIẾN VỀ PHÍA TRƯỚC

Bức tranh kinh doanh năm 2022 của PDR không thể như kỳ vọng. Nguyên nhân chính yếu từ ảnh hưởng nghiêm trọng bởi các biến động khách quan. Sự nhanh nhạy xoay chuyển chiến lược, những giải pháp ứng phó linh hoạt và những lựa chọn dũng cảm của PDR chứng minh nỗ lực quyết liệt của Công ty giữa bối cảnh hiểm nghèo mà các doanh nghiệp BĐS Việt Nam đang phải đối mặt.

Từ cuối quý I/2022, thị trường BĐS Việt Nam đã bắt đầu những dấu hiệu rung lắc. Kéo theo đó là các tác động dây chuyền đến thị trường tài chính – chứng khoán và nhiều lĩnh vực khác. Tuy nhiên, suốt giai đoạn đó, với nền tảng vững vàng của PDR, hoạt động kinh doanh – vận hành của Công ty vẫn diễn ra ổn định dưới định hướng mạch lạc của chiến lược dài hạn và kế hoạch hành động cụ thể.

Bức tranh của PDR chỉ chính thức bị xáo trộn từ quý IV, khi thị trường BĐS – tài chính – chứng khoán Việt Nam đã chịu tác động toàn diện và sâu sắc bởi nhiều chấn động cực mạnh. Diễn biến vô cùng nhanh chóng đã đặt ra hàng loạt thách thức bất ngờ ngoài phạm vi chi phối và kịch bản quản lý rủi ro của hầu hết doanh nghiệp. PDR cũng không thể ngoại lệ trước vòng xoáy ấy.

Đứng trước tình hình mới, Ban Lãnh đạo của PDR đã yêu cầu đánh giá lại tình hình thị trường, các vấn đề khách quan, những áp lực đang và sẽ xảy đến cho đến nguồn lực nội tại của Công ty. Qua đó, PDR xác định định hướng hành động mới, phù hợp nhất với những điều kiện trước mắt. Nhiệm vụ ưu tiên cao nhất là bảo vệ sự ổn định cho PDR khi thị trường ngày càng biến động, hệ lụy của suy thoái ảnh hưởng rộng và sâu hơn.

Theo định hướng trên, PDR đã thực hiện nhiều giải pháp mới, phù hợp với yêu cầu giải quyết tối ưu cho từng thách thức cụ thể. Trong đó, điển hình là tái cơ cấu danh mục đầu tư và kế hoạch tài chính. Giai đoạn cuối năm 2022 – đầu 2023, toàn thị trường bị thắt chặt, song bằng sự linh hoạt thu xếp các nguồn tài chính, PDR vẫn đảm bảo thanh khoản cần thiết. Công ty đã chi gần 900 tỷ đồng mua lại trái phiếu trước hạn và tất toán các khoản nợ vay đến hạn, giữ vững cam kết với các trái chủ và đối tác.

Song song đó, việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, xác định các dự án trọng điểm và thứ tự ưu tiên cũng giúp PDR tăng tính linh hoạt về tài chính và hiệu quả hoạt động.

Việc điều chỉnh mục tiêu và kỳ vọng của PDR cho phù hợp với thực tế mới cũng là hành động cần thiết. Các kế hoạch lớn và mục tiêu vượt bậc được thiết lập trước đây hoàn toàn tương ứng với điều kiện và cơ hội trong bối cảnh đó. Khi bức tranh thị trường thay đổi, PDR cũng quyết đoán để điều chỉnh lộ trình ngắn hạn nhằm bảo vệ cơ hội cho hành trình dài hạn hơn.

Với những nỗ lực đúng đắn và hiệu quả, tổng kết hoạt động năm 2022, PDR đã đạt thành quả đáng khích lệ giữa thị trường đầy giông bão. Có thể kể đến mức LNTT đạt 1.482 tỷ đồng và LNST đạt 1.161 tỷ đồng. Hầu hết chỉ số tài chính khác của PDR đều vẫn được duy trì ở mức lành mạnh. Tuy không thể hoàn thành mục tiêu kế hoạch nhưng đây là kết quả tốt nhất trong bức tranh kinh tế đầy ảm đạm như đã và đang có.

Trong định hướng tái cơ cấu danh mục đầu tư và sản phẩm, PDR cũng xác định lại dự án ưu tiên, tránh sự dàn trải. Theo đó, Công ty sẽ tập trung vào những dự án có triển vọng thị trường cao nhất, mang lại dòng tiền nhanh và hiệu quả nhất bên cạnh khả năng tác động tích cực đến thị trường. Những sản phẩm đang có đầu ra tốt, nhu cầu thị trường cao, đầy đủ điều kiện triển khai... vẫn đang được tích cực thúc đẩy.

Tình hình chung vẫn còn đầy thách thức, thị trường có thể sẽ còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường hơn... Do đó, PDR vẫn đang rất quyết liệt bám sát từng vấn đề để ứng phó hiệu quả và liên tục tìm kiếm giải pháp tối ưu mới. Bộ máy nhân sự và hệ thống vận hành của Công ty cũng không ngừng được cải tiến theo hướng tinh gọn nhưng đa nhiệm hơn để đảm bảo hoạt động hiệu quả nhất trước các điều kiện thực tiễn hiện nay.

Chúng tôi tin tưởng rằng bằng quyết tâm dốc sức và hành động mạnh mẽ trên nền tảng doanh nghiệp vững vàng đã được xây dựng suốt 18 năm qua, PDR sẽ vượt qua khúc quanh đầy chông gai để tiếp tục hành trình lớn của mình, cùng thị trường BĐS và môi trường kinh doanh Việt Nam hướng tới những triển vọng mới.

Thay mặt Ban TGĐ và tập thể PDR.

Bùi Quang Anh Vũ

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 5 NĂM

Đvt: VND

	2018	2019	2020	2021	2022
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Giá trị vốn hóa	7.112.586.486.900	8.519.107.272.000	25.473.724.377.100	44.349.472.440.000	9.134.390.000.000
Tài sản dài hạn	3.007.127.704.904	3.606.685.291.937	4.688.355.121.724	5.214.815.831.493	4.626.752.514.617
Tài sản ngắn hạn	8.050.298.505.590	10.354.694.188.254	10.929.134.432.965	15.337.063.138.490	18.216.542.992.545
Tổng tài sản	11.057.426.210.494	13.961.379.480.191	15.617.489.554.689	20.551.878.969.983	22.843.295.507.162
Vốn chủ sở hữu	3.511.626.184.523	4.368.928.866.874	5.194.277.496.677	8.144.511.207.117	9.260.529.767.454
Vốn điều lệ	2.663.890.070.000	3.276.579.720.000	3.961.698.970.000	4.927.719.160.000	6.716.462.190.000
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
Tổng doanh thu *	2.350.716.686.812	3.412.824.849.983	3.917.411.667.345	3.634.155.576.728	2.879.104.551.313
Lợi nhuận gộp	681.150.993.123	1.318.013.019.261	1.821.914.603.981	2.763.456.593.697	1.277.271.743.729
Doanh thu thuần	2.147.709.342.141	3.400.186.013.955	3.911.211.875.460	3.620.224.205.834	1.504.574.748.971
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	564.341.604.569	1.109.064.714.683	1.548.862.135.463	2.367.806.747.468	1.588.326.547.985
LNTT	758.077.583.486	1.105.310.842.962	1.540.220.143.183	2.344.351.806.052	1.482.381.063.986
LNST	643.316.697.026	874.143.386.347	1.220.252.487.984	1.860.606.785.879	1.160.632.130.494
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU					
ROE	20,30%	22,19%	25,52%	27,90%	13,34%
ROA	6,12%	6,99%	8,25%	10,29%	5,35%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	26,28%	32,62%	39,60%	65,40%	105,57%

** Tổng doanh thu bao gồm: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác.*

NHỮNG CON SỐ TIÊU BIỂU TRONG NĂM

Tổng quỹ đất

7.434,19 ha

Tọa lạc tại các vị trí đẹp trên những thị trường giàu tiềm năng, sẵn sàng để phát triển dự án.

Tổng tài sản

22.843 tỷ đồng

↑ 11,15% so với 2021

Vốn chủ sở hữu

9.261 tỷ đồng

↑ 13,7 % so với 2021

Vốn điều lệ

6.716 tỷ đồng

↑ 36,3% so với 2021

Lợi nhuận trước thuế

1.482 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

1.161 tỷ đồng

Ngân sách cho phúc lợi, bảo hiểm và CSR

48,329 tỷ đồng

Tỷ lệ tăng thu nhập trung bình của NLĐ

23,39%

Cao vượt trội so với mặt bằng chung của thị trường (Theo Khảo sát lương thưởng năm 2022 của Talentnet - Mercer, lĩnh vực có tỷ lệ tăng lương cao nhất là Công nghệ cao với 8,88%).

TÌNH HÌNH KINH DOANH - TÀI CHÍNH VÀ NGUỒN VỐN

2.879 tỷ đồng
Tổng doanh thu

1.482 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế

1.161 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế

PDR đã thực hiện nhiều giải pháp mới, phù hợp với yêu cầu giải quyết tối ưu cho từng thách thức cụ thể. Trong đó, điển hình là tái cơ cấu danh mục đầu tư, xác lập lại kế hoạch tài chính, tập trung vào các dự án và sản phẩm có triển vọng cao, mang lại dòng tiền nhanh. Đồng thời, PDR cũng liên tục nâng cấp bộ máy vận hành theo hướng tinh gọn nhưng đa nhiệm, tăng hiệu suất hoạt động và phù hợp nhất với yêu cầu thực tế hiện nay.

Kết thúc năm 2022, PDR ghi nhận mức tổng doanh thu 2.879 tỷ đồng, LNTT và LNST lần lượt đạt 1.482 tỷ đồng và 1.161 tỷ đồng. Tổng tài sản tăng từ 20.552 tỷ đồng lên 22.843 tỷ đồng (tăng 11,15%), vốn chủ sở hữu tăng từ 8.145 tỷ đồng lên 9.261 tỷ đồng (tăng 13,7%).

Chủ trương kinh doanh xuyên suốt của PDR là hoạt động tập trung và hiệu quả. Trước đây, khi thị trường tích cực, Công ty cũng không đầu tư dàn trải. Do đó, vào cuối quý III, nhận thấy thị trường bất động sản và thị trường tài chính có dấu hiệu chuyển biến xấu và ngày càng phức tạp, PDR đã nhanh chóng tiến hành đánh giá lại triển vọng của từng dự án, tập trung sâu hơn và quyết đoán dành nguồn lực ưu tiên vào các dự án trọng tâm, tiêu biểu như dự án Cadia Quy Nhon.

Bằng cách đó, PDR duy trì nhịp độ hoạt động phù hợp và vận hành ổn định. Các dự án đang được triển khai hiện nay đáp ứng yêu cầu về cơ hội thị trường, triển vọng được hấp thu cao, mang lại hiệu quả sớm... PDR vẫn tạo được một nguồn thu từ bán sản phẩm của các dự án này cho hiện tại và tương lai.

Trên phương diện tài chính, PDR đã nỗ lực xoay chuyển và ứng phó linh hoạt, như thu xếp nguồn tiền, chuyển nhượng một số dự án, tiếp cận nguồn vốn mới phù hợp... Cùng với nền tảng tài chính lành mạnh trước đó, PDR đã đảm bảo thanh khoản, hoàn thành mọi nghĩa vụ và cam kết trên các khoản vay và trái phiếu.

Đến cuối quý IV, PDR đã liên tục mua lại nhiều lô trái phiếu trước thời hạn và tất toán các khoản vay đến hạn. Sau các đợt tất toán trái phiếu và khoản vay này, tính đến ngày 31/12/2022, tổng nợ vay còn lại của PDR về mức khoảng 4.440 tỷ đồng (so với khoảng 5.265 tỷ đồng vào cuối quý III), trong đó có khoảng 2.510 tỷ đồng là trái phiếu. So với quy mô hoạt động và tài sản hiện có của PDR, số nợ này đang nằm trong ngưỡng an toàn cho thanh khoản của Công ty trong năm 2023.

Trong năm 2022, PDR không phát sinh các khoản vay lớn phải trả bằng ngoại tệ nên không chịu ảnh hưởng đáng kể nào từ biến động tỷ giá.

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

Để đáp ứng nhu cầu thực tế về triển khai dự án và hoạt động kinh doanh, tính đến cuối năm 2022, PDR có 11 công ty con (bao gồm 02 công ty con gián tiếp) và 03 công ty liên kết.

Cập nhật tình hình đầu tư và tỷ lệ sở hữu của PDR vào các đơn vị này, được đề cập chi tiết trong BCTC đã được kiểm toán ở phần sau của ấn phẩm này, trang 178-179.

Tình hình triển khai các dự án trực thuộc từng đơn vị cũng được trình bày trong nội dung BCTC ở phần dưới.

Phối cảnh dự án Senerity Phuoc Hai

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ DỰ ÁN

TIÊU CHÍ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR

Sau nỗ lực liên tiếp qua nhiều năm, hiện PDR sở hữu được quỹ đất có giá trị cao lên đến 7.434,19ha. Không những thế, giá trị của quỹ đất PDR còn đến từ địa thế và tính chất sẵn sàng để đầu tư phát triển.

Theo tầm nhìn thị trường và yêu cầu về tính hiệu quả, PDR tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa phương có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối giao thông tốt, thuộc các tỉnh, thành đang phát triển nhanh như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hoà, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Phú Quốc...

Trong năm 2022, PDR mở rộng thêm được một số quỹ đất mới tại khu vực đồng bằng Sông Cửu Long, đặc biệt là Đồng Tháp. TP.HCM cũng là thị trường mà PDR chú trọng.

Với quỹ đất giàu giá trị, một số khu vực đã được đầu tư các hạng mục cần thiết để có thể phát triển ngay khi thị trường có nhu cầu, PDR có sẵn tiền đề trọng yếu cho nhu cầu phát triển đến trung và dài hạn.

Ngoài ra, PDR còn có công ty con là PDI trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN đô thị. Do đó, quỹ đất của PDR sở hữu nhiều tiềm năng liên kết phát triển và cơ hội mở rộng hơn nữa.

NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR QUA CÁC NĂM

TỔNG QUỸ ĐẤT

7.434,19ha

CƠ CẤU QUỸ ĐẤT TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

DANH MỤC DỰ ÁN TRÊN QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH (ha)
I- QUỸ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN			**4.249,1**
1	Dự án Quận 9 (Cù Lao Bà Sang)	Quận 9	23,94
2	Các dự án khác tại TP.HCM	TP.HCM	4,78
3	Dự án Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch	Quận 3	0,07
4	Dự án Trương Định (14/2 Kỳ Đồng)	Quận 3	0,17
Tổng quỹ đất tại TP.HCM			**28,96**
5	KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	TP. Quảng Ngãi	41,63
6	KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh	Huyện Mộ Đức	159
7	KĐT phức hợp ở Đức Phong	Huyện Mộ Đức	231
8	KĐT phức hợp ở Đức Minh	Huyện Mộ Đức	31
9	KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải	Huyện Bình Sơn	234
10	KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú	Huyện Bình Sơn và TP. Quảng Ngãi	2.409
11	KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị	TP. Quảng Ngãi	7,71
Tổng quỹ đất tại Quảng Ngãi			**3.113,34**
12	Khu dân cư làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	79,69
Tổng quỹ đất tại Phú Quốc			**79,69**
13	KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Phân khu 2, 4, 9)	TP. Quy Nhơn	116,19
14	KDC Bắc Hà Thanh	TP. Quy Nhơn	43,16
15	CADIA Quy Nhơn	TP. Quy Nhơn	0,52
Tổng quỹ đất tại Bình Định			**159,87**
16	Astral City Bình Dương	Bình Dương	3,74
17	Bình Dương Tower	Bình Dương	4,46
18	Các quỹ đất khác	Bình Dương	274,5
Tổng quỹ đất tại Bình Dương			**282,7**
19	Phước Hải	Bà Rịa - Vũng Tàu	7,38
20	Poulo Condor	Bà Rịa - Vũng Tàu	12,00
21	Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa - Vũng Tàu	9,97
22	Biển Xanh – Hồ Tràm (Khu biển)	Bà Rịa – Vũng Tàu	19,3
Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu			**48,65**
23	223 Trần Phú	Đà Nẵng	0,27
24	KĐT Sinh thái Hòa Tiến	Đà Nẵng	535
25	Hàn Riverside – Như Nguyệt	Đà Nẵng	0,6
Tổng quỹ đất tại Đà Nẵng			**535,87**
II- QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN			**40,61**
1	Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương	Phú Quốc	40,61
III- QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP			**3.144,5**
A	QUỸ ĐẤT KCN ĐƯỢC PDR TRIỂN KHAI		
1	Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép	Thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	24
2	KCN Đô thị - Dịch vụ Phát Đạt – Dung Quất	Quảng Ngãi	59,16
B	QUỸ ĐẤT KCN ĐƯỢC PDI TRIỂN KHAI		
1	KCN Đô thị - Dịch vụ Phát Đạt – Dung Quất	Quảng Ngãi	1.067
2	Khu công nghiệp Cao Lãnh	Đồng Tháp	1.000
3	Khu công nghiệp Cao Lãnh II	Đồng Tháp	900
4	Khu công nghiệp Cao Lãnh III	Đồng Tháp	94,34
TỔNG CỘNG (I) + (II) + (III)			**7.434,19**

Phối cảnh dự án Astral City

KHÁI QUÁT VỀ
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội đóng vai trò trọng yếu do PDR phát triển được biết đến với các tên gọi thương mại như Nhon Hoi New City, Ky Co Gateway... Trong vài năm qua, dự án đã góp phần quan trọng thay đổi diện mạo của TP. Quy Nhơn, hình thành một tâm điểm phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa - du lịch và phong cách sống của Bình Định cùng cả khu vực duyên hải Nam Trung Bộ.

Đây là dự án có quy mô lớn với lộ trình qua nhiều năm. PDR đã triển khai theo từng giai đoạn, đảm bảo hiệu quả cho cả doanh nghiệp và địa phương. Trong năm 2022, PDR tiếp tục thúc đẩy hoàn thành Phân khu 4 của dự án 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, 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 05ha 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 nhà đầu tư mà cả những con người kiếm tìm giá trị tự nhiên vĩnh cửu.

PHÂN KHU SỐ 4	
Vị trí	Mặt tiền đường QL 19B, Khu 4, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	341.594m²
Tổng mức đầu tư dự kiến	7.495 tỷ đồng
Diện tích thương phẩm	145.247m²
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 bắt đầu bàn giao	Quý IV/2021

ASTRAL CITY

Trong chiến lược mở rộng thị trường đến các đô thị phụ cận TP.HCM, PDR chọn Bình Dương là địa phương đầu tiên vì nhu cầu thị trường và mức độ sẵn sàng phát triển đều đã rất cao.

PDR đã mở đường cho độ phủ của mình tại Bình Dương bằng Astral City (gồm Astral City 1 và 2). Ngay khi vừa hiện diện, Astral City đã sớm xác lập ấn tượng mạnh với thị trường qua quy mô và cách thức triển khai của PDR, trở thành "biểu tượng tâm điểm đô thị hạt nhân" của TP. Thuận An và cả khu vực lân cận. Dự án này không chỉ có sức hút mạnh với khách hàng tại địa phương, mà còn nhận được quan tâm lớn của giới đầu tư từ các tỉnh thành xung quanh.

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

Không chỉ trải rộng trên 3,7ha thuộc cung đường đắt giá của QL13 – đoạn được quy hoạch trở thành đại lộ tài chính, thương mại, dịch vụ lớn nhất Bình Dương, Astral City còn sở hữu 300m mặt tiền đắt giá, dễ dàng kết nối các trục giao thông huyết mạch liên kết các thành phố TP.HCM – TP. Thủ Đức – TP. Dĩ An – TP. Thủ Dầu Một.

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

Trong năm 2022, PDR thực hiện chuyển nhượng Astral City cho đối tác tiếp tục phát triển và vận hành.

DỰ ÁN ASTRAL CITY BÌNH DƯƠNG	
Vị trí	Mặt tiền QL13, khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương
Diện tích đất	Astral City 1 : 19.277,7m² Astral City 2 : 18.066,1m²
Tổng mức đầu tư dự kiến	Khoảng 6.697,4 tỷ đồng.
Diện tích thương phẩm	**Astral City 1** + Căn hộ: 160.102m² + TMDV và văn phòng đa năng: 14.918m² **Astral City 2** + Căn hộ: 163.165m² + TMDV và văn phòng đa năng: 14.997,5m²
Thời gian bắt đầu chuyển nhượng cổ phần dự án	Quý III/2022

CADIA QUY NHON

Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Căn hộ du lịch biển 4 sao quốc tế Cadia Quy Nhon là dự án trọng điểm, đánh dấu sự tham gia vào thị trường BĐS nghỉ dưỡng của PDR. Với dự án này, Công ty mang đến cho thị trường dòng sản phẩm căn hộ du lịch trải nghiệm trên tiêu chuẩn quốc tế.

Thành phố Quy Nhơn hội đủ tiềm năng để trở thành điểm đến hàng đầu Châu Á. Tương ứng với lợi thế đó, nhu cầu về sản phẩm BĐS du lịch sẽ tăng rất cao và nhanh trong tương lai gần.

Sự xuất hiện của Cadia Quy Nhon tạo một cú hích mới cho thị trường, mang đến một kênh đầu tư uy tín, hấp dẫn cùng khả năng sinh lời hiệu quả.

Để bảo chứng cho giá trị của Cadia Quy Nhon, PDR đã hợp tác với nhiều đơn vị quốc tế uy tín trong quá trình phát triển dự án. Trong đó, điển hình là Centara Hotels & Resorts – đơn vị uy tín hàng đầu Thái Lan với 6 thương hiệu và 89 khách sạn, khu nghỉ dưỡng ở các điểm đến trên toàn Châu Á.

Vị trí	Ngô Mây, phường Lý Thường Kiệt, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Diện tích đất	5.264m²
Tổng mức đầu tư dự kiến	Condotel: 1.275 tỷ đồng Hotel: Đang lập kế hoạch
Diện tích thương phẩm	39.728m²
Sản phẩm	Condotel: 250 phòng Second home: 590 phòng
Thời gian mở bán	Quý IV/2022
Thời gian bàn giao	Quý IV/2025

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2022 (tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2022			Kế hoạch triển khai dự án năm 2023		
					Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
I	**NHÓM DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI**									
1	**KĐT Sinh thái Hòa Tiến**		535	7,72		Đã có chủ trương cho phép điều chỉnh cục bộ QH chung TP. Đà Nẵng, khu vực huyện Hòa Vang.		Xin chấp thuận chủ trương đầu tư để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.	- Điều chỉnh quy hoạch chung. - Lập và phê duyệt QH phân khu 1/2000.	
2	**223 Trần Phú**	Đà Nẵng	0,273	636,49	- Hợp đồng mua bán cổ phần Công ty Bắc Cường. - Lập thủ tục xin tháo dỡ công trình trình lên UBND TP. Đà Nẵng. - Đo đạc hiện trạng vị trí.	- Hoàn thành thiết kế ý tưởng kiến trúc. - Chủ đầu tư báo cáo với Sở Xây dựng/UBND TP. Đà Nẵng và được chấp thuận chỉ tiêu QH kiến trúc của dự án.	Thực hiện tháo dỡ công trình hiện hữu.	- Chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận NĐT. - Xác định NVTC bổ sung (nếu có).	- UBND TP. Đà Nẵng cho phép chủ trương điều chỉnh QH PK 1/2000, cập nhật chỉ tiêu QH của dự án. - Lập, điều chỉnh QH PK 1/2000. - Phê duyệt QH tổng mặt bằng 1/500. - Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở). - Thẩm tra, thẩm định thiết kế kỹ thuật. - Giấy phép xây dựng.	
3	**Hàn Riverside - Như Nguyệt**	Đà Nẵng	0,5953	150	Thỏa thuận chuyển nhượng dự án.			- Hoàn tất chuyển nhượng dự án. - Chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận NĐT.	- Cập nhật chỉ tiêu QH của dự án vào đồ án QH PK ven Sông Hàn và Bờ Đông. - Hoàn thành thiết kế ý tưởng kiến trúc, thiết kế kết cấu cọc thử. - Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở).	
4	**KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị**		7,71	5,23	- Có quyết định phê duyệt phương án bồi thường đợt 6: 295m² - PDR đã chuyển số tiền bồi thường theo phương án đợt 6.	Tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại.				
5	**KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh, huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	159					Sở Xây dựng lập và trình duyệt QH khu đô thị dọc tuyến đường Dung Quất Sa Huỳnh (có cập nhật ý tưởng QH của NĐT).	UBND huyện lập, thẩm định, trình phê duyệt QH phân khu 1/2000 (bao gồm nhiệm vụ QH và đồ án QH).	

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2022 (tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2022			Kế hoạch triển khai dự án năm 2023		
					Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
6	**KĐT phức hợp ở Đức Phong, huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	231					Sở Xây dựng lập và trình duyệt QH khu đô thị dọc tuyến đường Dung Quất Sa Huỳnh (có cập nhật ý tưởng QH của nhà đầu tư).	UBND huyện lập, thẩm định, trình phê duyệt QH PK1/2000 (bao gồm nhiệm vụ QH và đồ án QH).	
7	**KĐT phức hợp 31ha ở Đức Minh, huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	31					Lập và nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư.	Lập QH PK1/2000.	
8	**KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải, huyện Bình Sơn**	Quảng Ngãi	234	0,09				Ban quản lý Khu kinh tế lập thẩm định và trình phê duyệt QH chung Khu kinh tế 2035 - 2050.	Lập QH PK1/2000.	
9	**KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú huyện Bình Sơn và xã Tịnh Hòa, TP. Quảng Ngãi**	Quảng Ngãi	2.409	0,52				Ban quản lý Khu kinh tế lập thẩm định và trình phê duyệt QH chung Khu kinh tế 2035 - 2050.	Lập QH PK1/2000.	
10	**KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị**	Quảng Ngãi	42,01 (trong đó 41,63ha QH xây dựng mới)	5,23	Lập và nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư.	Đã được phê duyệt QH 1/2000.		- Có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. - Thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. - Lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng.	Lập đồ án điều chỉnh QH chi tiết 1/500.	
11	**KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội - Bình Định**	Bình Định	116,1	240,9						
11.1	*PKsố 4*	Bình Định	34,1	98,48			Đã bàn giao dự án cho Danh Khôi quản lý vận hành.			
11.2	*PKsố 2*	Bình Định	36,1	123,03			Đã bàn giao cây xanh, hệ thống đường giao thông cho Danh Khôi quản lý vận hành.			
11.3	*PKsố 9*	Bình Định	45,9	19,39		- Xin ý kiến các sở ngành thống nhất đề xuất điều chỉnh cục bộ QH PK khu chung cư cao cấp. - Xin chủ trương cho phép của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ QH chi tiết khu chung cư cao cấp.	Đã bàn giao cho Danh Khôi quản lý vận hành.		Lập, thẩm định, phê duyệt đồ án QH 1/500.	

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2022 (tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2022			Kế hoạch triển khai dự án năm 2023		
					Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
12	**Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh**	Bình Định	43,16	111,02	- Đã được duyệt phương án bồi thường 3 đợt, tương đương 70% diện tích (29,6ha/43,1ha). - Đã thực hiện bồi thường giải phóng hơn 50% mặt bằng phần đất ở.	Hoàn thành thiết kế thi công.	Đang thực hiện công tác chọn tổng thầu thi công hạ tầng kỹ thuật; tìm nhà cung cấp vật liệu đắp san nền; đánh giá chọn nhà thầu tư vấn giám sát, bảo hiểm công trình, các nhà thầu dịch vụ khác.	- Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất ở (giai đoạn 1). - Thực hiện nghĩa vụ tài chính (giai đoạn 1). - UBND tỉnh ban hành quyết định cho phép phân lô bán nền. - Xin phép xây dựng sau khi có quyết định giao đất và quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.		- Thi công hoàn thành 100% giai đoạn 1. - Nghiệm thu cơ quan nhà nước về hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 đưa vào sử dụng.
13	**Ngô Mây - Condotel**	Bình Định	0,257	237,96	Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai và dự án.	Đã có GPXD.	Đang thi công cọc nhồi tường vây.			- Hoàn thành thi công phần cọc, tường vây. - Thi công phần hầm.
14	**Astral City**	Bình Dương	3,73	0	Chuyển nhượng dự án.					
15	**Bình Dương Tower**	Bình Dương	4,46	2.340,02	Đã có văn bản chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để làm dự án.	Hoàn thành thiết kế ý tưởng.	- Thi công cọc thử. - Triển khai nhà mẫu. Sales Gallery: + Hoàn thành phần móng và đà kiềng. + Hoàn thành kết cấu thép. + Hoàn thành san lấp trong nhà.	- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. - Quyết định công nhận chủ đầu tư dự án. - Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. - Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấp sổ dự án.	- Xin phê duyệt điều chỉnh QH 1/500. - Thiết kế cơ sở PCCC. - Thiết kế cơ sở + thẩm tra. - Thiết kế kỹ thuật PCCC. - Thiết kế kỹ thuật phần ngầm. - Thiết kế kỹ thuật phần thân. - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật. - Thẩm định thiết kế kỹ thuật và hoàn thiện bản vẽ. - Xin cấp giấy phép xây dựng.	- Thi công cọc đại trà - Thi công phần móng.
16	**Dự án Phước Hải**	Bà Rịa - Vũng Tàu	5,56	1.518,73					- Xin phê duyệt điều chỉnh QH 1/500. - Xin cấp giấy phép xây dựng.	Thi công móng cọc
17	**Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)**	Bà Rịa - Vũng Tàu	9,97	1.993,92				Xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.	- Phê duyệt nhiệm vụ QH chi tiết 1/500 điều chỉnh. - Phê duyệt đồ án QH chi tiết 1/500 điều chỉnh. - Lập thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở).	

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2022 (tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2022			Kế hoạch triển khai dự án năm 2023		
					Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
18	**Khu du lịch Poulo Condor**	Bà Rịa - Vũng Tàu	12					Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.	- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. - Lập thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở).	
19	**Biển Xanh - Villas**	Bà Rịa - Vũng Tàu	19,3	301,03				- Thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng dự án. - Điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.	- Lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. - Thiết kế cơ sở khu villa. - Thiết kế kỹ thuật khu villa.	Thi công phần kết cấu khối villa.
20	**Dự án Trương Định (14/02 Kỳ Đồng)**	Quận 3, TP.HCM	0,17	88,64				- Hoàn tất chuyển nhượng và cập nhật sang tên 7 sổ đã mua. - UBND TP ban hành QĐ hóa giá 3 trường hợp. - Sở XD trình UBND TP hóa giá 2 trường hợp.		
21	**Dự án Quận 9**	Quận 9, TP.HCM	23,9					- Gia hạn thời gian sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất 337. - Hoàn tất cập nhật biến động sang tên 1 giấy chuyển nhượng. - Thực hiện điều chỉnh QH.		
22	**Văn phòng Phạm Ngọc Thạch**	Quận 3, TP.HCM	0,067	520,49	Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai và dự án.	Đã hoàn thành các thủ tục thiết kế (ngoại trừ thiết kế nội thất).	Hoàn thành hạng mục: + Kết cấu cọc, tường vây. + Jet Grouting.		Thiết kế nội thất	Thi công xây dựng phần hầm và phần thân.
23	**KDC làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh**	Phú Quốc	79,69	400,16				- Trích đo bản đồ địa chính, UBND tỉnh ra quyết định giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế để thực hiện chức năng, nhiệm vụ. - Thực hiện khảo sát, kiểm kê, kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, chi trả bồi thường, thu hồi đất.	- Phê duyệt quy hoạch 1/2000. - Lập và trình phê duyệt quy hoạch 1/500.	

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Lũy kế chi phí đã đầu tư đến năm 2022 (tỷ đồng)	Tình hình triển khai dự án năm 2022			Kế hoạch triển khai dự án năm 2023		
					Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng	Pháp lý	Thiết kế	Xây dựng
24	**Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương (tên cũ là Vũng Bàu)**	Phú Quốc	40,6; giai đoạn 1 là 16,79	52,17				- Thủ tướng chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng. - Phê duyệt phương án trồng rừng thay thế. - UBND tỉnh giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế PQ thực hiện chức năng, nhiệm vụ.		
II	**NHÓM DỰ ÁN BT**									
1	**Hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu Cổ Đại)**	Quận 9, TP.HCM	84,1	426,17	Đang thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư và các thủ tục pháp lý dự án còn lại		Hoàn thành 32% khối lượng công việc của dự án.	Hoàn tất các thủ tục pháp lý dự án.		Tiếp tục thi công hạ tầng kỹ thuật.
2	**Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng**	Quận 3, TP.HCM	1,4	76,6						
3	**Dự án Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình**	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3,7	7,9						
III	**NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU**									
1	**Các dự án chỉnh trang đô thị quận 3**	Quận 3, TP.HCM	0,4					Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo.		
2	**Dự án Khu dịch vụ đô thị và cư dân Đông - Bắc Ninh Hòa**	Khu kinh tế Vân Phong, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	616					Đề xuất đầu tư dự án tại khu đất.	Lập/điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/5000.	
3	**Dự án Di Linh**		228	0,04				HĐND tỉnh phê duyệt danh mục thu hồi đất.	Lập quy hoạch chi tiết 1/500.	

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU - TIẾP THỊ - TRUYỀN THÔNG

Trong năm 2022, PDR tiếp tục nỗ lực củng cố vị thế và uy tín thương hiệu đến cộng đồng kinh doanh, giới tài chính, các nhà đầu tư, giới quan sát thị trường BĐS... và mở rộng nhóm khách hàng mục tiêu cá nhân.

Hoạt động truyền thông – tiếp thị của PDR được thực hiện trên tiêu chí phù hợp với nhu cầu phát triển kinh doanh đặc thù trong từng giai đoạn. Do đó, khi có sự dịch chuyển từ chiến lược kinh doanh tập trung vào bán sỉ sản phẩm sang bán lẻ thông qua công ty con là Phát Đạt Realty, PDR cũng tích cực chuẩn bị những kế hoạch quảng bá và truyền thông cho thương hiệu tương ứng.

Trong năm qua, PDR tăng cường hoạt động hướng đến đại chúng hơn thông qua nhiều hình thức, đặc biệt là nỗ lực ứng dụng mạng xã hội, tạo các kênh đối thoại chủ động hiệu quả như Facebook, Youtube... Website của công ty cũng đã trở thành một đầu mối thông tin phong phú, cung cấp thông tin chính thống và nhanh nhất cho các bên có liên quan.

Khi thị trường diễn biến phức tạp, nhất là giai đoạn từ giữa quý IV, PDR phải chịu nhiều áp lực từ các thông tin bên ngoài. Bộ phận chuyên trách đã nỗ lực cao độ để quản lý tin tức, phát hành nội dung phản hồi – đối thoại kịp thời, chủ động chia sẻ thông tin và đẩy mạnh các hoạt động truyền thông. PDR đã duy trì tốt tần suất hiện diện trên các phương tiện truyền thông quan trọng. Qua đó, giúp các diễn biến mới về tình hình Công ty được cập nhật và lan tỏa đến công chúng tốt nhất.

Dù bối cảnh nền kinh tế biến động, PDR vẫn đạt được nhiều thành tích và giải thưởng uy tín. Đây là thành quả ghi nhận chất lượng và giá trị sản phẩm mà PDR đang kiến tạo cũng như khẳng định chiến lược, hiệu quả kinh doanh, tạo ra những đóng góp tích cực cho cộng đồng – xã hội.

Việc chính thức được xếp vào Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam và Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS cũng là một nỗ lực nâng cấp uy tín thương hiệu của PDR trên thị trường tuyển dụng.

Sự hiện diện của thương hiệu Phát Đạt tại sân bay Tân Sơn Nhất

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

PDR đạt được nhiều chuyển biến đáng ghi nhận trong nhiệm vụ nâng cấp nội lực. Tiêu biểu là nỗ lực trẻ hóa và đa dạng hóa nguồn nhân lực nhằm nâng cao động lực sáng tạo và sức bật mới.

Bộ máy điều hành được tăng cường từ 4 đến 5 Phó TGĐ đồng hành cùng TGĐ. Bên cạnh đó, còn có lực lượng giám đốc/trưởng bộ phận khá hùng hậu, được phát huy từ đội ngũ bên trong và tuyển mộ nhân tài từ bên ngoài. Theo đó, năng lực tổ chức, điều hành và quản lý của PDR được cải thiện hơn, hướng tới chuẩn bị cho kế hoạch phát triển trong tương lai.

Khi bắt buộc phải điều chỉnh cấu trúc tổ chức để phù hợp hơn với nhu cầu thích ứng của Công ty trước áp lực của biến động thị trường, PDR xác định tiêu chí tinh giảm nhưng phải đảm bảo yêu cầu giữ gìn đội ngũ nòng cốt, đủ nguồn lực cho nhiệm vụ duy trì hoạt động cốt lõi của Công ty, bảo vệ sự ổn định cần thiết.

Tính tuân thủ càng trở nên cần thiết trong môi trường nhiều thách thức. Do đó, hệ thống quản lý của PDR cũng được tăng cường để đảm bảo mọi nhân sự và bộ phận được quản lý, kiểm soát và hỗ trợ phù hợp.

Tiến trình số hóa của PDR cũng bước sang giai đoạn mới khi hệ thống ERP và nền tảng chuyển đổi số cũng chính thức hoàn thiện. Theo đó, nhiều quy trình và tương tác của PDR, đặc biệt là báo cáo, phê duyệt... đã được hoàn toàn chuyển sang phương thức số. Công ty tập trung đẩy mạnh huấn luyện ứng dụng và nâng cao hiệu suất từ kết quả chuyển đổi này.

Nhiệm vụ tái cấu trúc Công ty có bị chậm lại do ảnh hưởng từ tình hình khách quan, song Công ty cũng nỗ lực duy trì và tái thúc đẩy sớm nhất khi tình hình thuận lợi hơn.

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ NGUỒN NHÂN LỰC

Bức tranh trong năm 2022 có thể được chia thành 2 phần với cột mốc là tháng 10. Từ đầu năm đến cuối quý III, trước nhu cầu chuẩn bị nguồn lực cho kế hoạch phát triển kinh doanh trên đa dạng loại hình sản phẩm hơn, PDR đã chào đón một lực lượng nhân sự mới, tạo nên không khí giao thoa sôi nổi. Yêu cầu quan trọng cho công tác nhân sự trong giai đoạn này là hỗ trợ thích nghi với văn hóa công ty cho người mới, thúc đẩy tinh thần sáng tạo nhưng vẫn đảm bảo tính tuân thủ và hòa hợp.

Khoảng thời gian đó, PDR cũng xúc tiến mạnh nhiệm vụ tái cấu trúc và đổi mới nội lực. Trong đó, yêu cầu lớn nhất là nâng cấp toàn diện năng lực của nhân sự các cấp, đặc biệt là quản lý cấp trung và cấp cao. Vì vậy, PDR cũng thực hiện các chương trình đào tạo tiếng Anh, kỹ năng giao tiếp, kỹ năng phát triển bản thân và nghề nghiệp...

Với sự chú trọng và đầu tư trong những năm gần đây, thương hiệu của PDR trong thị trường tuyển dụng đã được cải thiện đáng kể. PDR được xếp vị trí thứ 68 trong Top 100 môi trường làm việc được yêu thích nhất, vị trí thứ 7 trong Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS và Top 50 thương hiệu tuyển dụng được yêu thích nhất. Mức lương và đãi ngộ dành cho NLĐ cũng vượt lên mặt bằng chung của toàn thị trường... Điều kiện ấy giúp sức thu hút của Công ty với ứng viên có năng lực nâng lên rõ rệt.

Từ tháng 10, khi ảnh hưởng của khủng hoảng thấm sâu vào các doanh nghiệp BĐS, PDR bắt buộc phải thực hiện các chính sách nhân sự trước áp lực và khó khăn. Số lượng nhân sự của PDR trở lại tương đương với cuối năm ngoái. Nhiệm vụ quan trọng nhất cho công tác nhân sự lúc này là tổ chức chặt chẽ, thúc đẩy sự tinh nhuệ và đa nhiệm của nhân viên. Bộ máy nhân sự nhanh chóng được bình ổn trở lại và được đặt trước tinh thần nỗ lực cao độ để đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường. Hiện nay, bộ máy và đội ngũ đang có của PDR được chuẩn bị tốt cho yêu cầu phát triển của năm 2023.

THU NHẬP CỦA NLĐ
TĂNG BÌNH QUÂN
23,39%

TỔNG CHI PHÚC LỢI
VÀ BẢO HIỂM
HƠN **30** TỶ ĐỒNG

VỊ TRÍ THỨ **68**
TOP 100
NƠI LÀM VIỆC
ĐƯỢC YÊU THÍCH NHẤT

PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM DÀNH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

	CÁC KHOẢN PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM	Đvt: VND
	Phúc lợi	**16.909.328.601**
1	Chi phúc lợi (khám sức khỏe, ma chay, cưới hỏi,...)	1.744.072.740
2	Chi phí ăn giữa ca	2.993.829.000
3	Chi phí Team Building	3.299.009.861
4	Tiền thưởng (năm, lễ, tết...)	7.996.373.000
5	Kinh phí Công đoàn	876.044.000

	Bảo hiểm	**13.598.069.500**
1	Chi phí Công ty đóng BHXH - BHYT - BHTN	9.001.646.500
2	Chi phí NLĐ đóng BHXH - BHYT - BHTN	4.596.423.000
3	Đào tạo	173.644.000

Chính sách thưởng

Áp dụng chính sách thưởng thâm niên để tri ân NLĐ đã đóng góp và gắn bó lâu dài cho sự phát triển của Công ty. PDR đã và đang áp dụng chính sách thưởng thâm niên đối với NLĐ có thâm niên làm việc đủ 05 năm, 10 năm, 15 năm tương ứng với mức thưởng 01, 02 và 03 tháng lương.

Thưởng quyền chọn mua sản phẩm BĐS và CP của Công ty với giá ưu đãi.

Chi thưởng cho NLĐ có sự nỗ lực và cam kết gắn bó với Công ty nhằm khích lệ sự nỗ lực và ghi nhận sự đóng góp, gắn bó của NLĐ.

CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐẾN CUỐI NĂM

Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi

Cơ cấu nhân sự theo trình độ

Cơ cấu nhân sự theo giới tính

Cơ cấu nhân sự theo cấp bậc

Cơ cấu nhân sự theo khối chuyên môn

Phối cảnh dự án Astral City

BẮT NHỊP THỊ TRƯỜNG VÀ TRIỂN KHAI PHÙ HỢP

Mô hình tập đoàn chuyên nghiệp mà trong đó PDR là hạt nhân đã được định hình rõ nét với 2 đơn vị trực thuộc là Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt (PDI) và Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt (Phát Đạt Realty).

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng đã đầu tư khảo sát và nghiên cứu lĩnh vực năng lượng tái tạo để nắm bắt những triển vọng mới.

Tình hình thị trường trong năm 2022 cũng đã ảnh hưởng không nhỏ đến kế hoạch phát triển của các đơn vị này. Chủ trương chung của PDG là tiếp tục nắm bắt cơ hội nhưng có lộ trình triển khai thận trọng, phù hợp với nhu cầu và điều kiện thực tiễn, trên tinh thần tuân thủ pháp luật, đảm bảo tính hiệu quả, ổn định và bền vững chung của toàn Tập đoàn.

Củng cố mọi tiền đề quan trọng, tối ưu hóa động lực để nhanh chóng trở thành trụ cột mới trong Phat Dat Group.

Hoàn thiện nền tảng tổ chức để cộng hưởng chặt chẽ với hoạt động kinh doanh của PDR với sứ mệnh là "cánh tay nối dài" của Công ty.

Tiếp tục công tác nghiên cứu chặt chẽ, đánh giá sâu sát và chuẩn bị đầy đủ để chính thức triển khai khi hội đủ mọi điều kiện thị trường.

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

PDI là thành viên đầu tiên của Tập đoàn khi PDR chính thức mở rộng chiến lược sang đa ngành, có mục tiêu hướng tới phát triển các KCN đô thị với dịch vụ hiện đại, công nghệ cao và quy mô lớn, phục vụ cho nhu cầu phát triển theo xu hướng mới của nền kinh tế - xã hội Việt Nam.

Đối với Tập đoàn, PDI được định hướng trở thành một trong những trụ cột chính, đóng góp lớn trong cơ cấu doanh thu, mang lại nguồn thu và lợi nhuận ổn định lâu dài cho PDR. Sau gần 3 năm triển khai, PDI đã đạt được các văn bản chấp thuận chủ trương nghiên cứu – đầu tư trên các địa phương có nhu cầu và tiềm năng lớn như Bà Rịa – Vũng Tàu, Quảng Ngãi, Đồng Tháp, Phú Quốc... với tổng diện tích quỹ đất hiện đạt 3.061ha.

Dù gặp nhiều thách thức lớn từ khó khăn chung của thị trường trong năm qua, PDI vẫn đang kiên trì theo đuổi mục tiêu phát triển các dự án phù hợp để cộng hưởng tốt với nhu cầu phát triển bền vững trong tương lai của PDR.

PDI hướng tới các KCN đô thị có quy mô lớn và ứng dụng công nghệ cao

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

I. Tiến độ các dự án đã công bố

1. **Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ logistics tại khu vực Cảng Cái Mép (Logistics Phước Hòa)**: Tiếp tục thực hiện hoàn chỉnh pháp lý đồng thời với các công tác chuẩn bị đầu tư, sẵn sàng triển khai khi tuyến đường 991B (kết nối cụm cảng Cái Mép và Quốc lộ 51 do Nhà nước đầu tư đang thi công) được hoàn thành - dự kiến khoảng cuối năm 2023 đến giữa năm 2024.
2. **KCN Đô thị - Dịch vụ Phát Đạt - Dung Quất**: Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Dung Quất, trong đó có quy hoạch KCN, được Bộ Xây dựng chủ trì thẩm định lần 2 và đang trình Thủ tướng phê duyệt hoàn thiện đề án, dự kiến hoàn thành vào quý I/2023. Sau đó, PDI sẽ hoàn thiện quy hoạch phân khu 1/2000 trong năm 2023 - 2024, các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ được xúc tiến và dự kiến hoàn thành vào quý IV/2024.
3. **Các KCN tại Đồng Tháp**: Các dự án KCN tiềm năng – thuận lợi vị trí, kết nối liên vùng, đã được lãnh đạo Tỉnh đồng ý chủ trương giao cho PDI nghiên cứu đề xuất đầu tư. Đến nay, Đề án điều chỉnh và bổ sung quy hoạch các dự án KCN Cao Lãnh II, KCN Cao Lãnh III vào quy hoạch phát triển các KCN của Tỉnh đã được hoàn thiện và trình lên Thủ tướng, dự kiến sẽ được phê duyệt bổ sung quy hoạch vào quý I/2023. Tiếp theo đó, PDI sẽ triển khai quy hoạch phân khu 1/2000 cho KCN Cao Lãnh II và quy hoạch chi tiết 1/500 KCN Cao Lãnh III trong năm 2023 - 2024, các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ được xúc tiến và dự kiến hoàn thành vào quý IV/2024.
4. **Cụm công nghiệp Hàm Ninh**: Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và công bố quy hoạch trong năm 2022. Hiện nay, Công ty đang cùng các cơ quan chức năng tiến thành lập phương án giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư cho các hộ dân trong khu vực dự án.

II. Đánh giá chung về kết quả hoạt động

Phát triển KCN là ngành nghề có tính đặc thù vì quy mô và tác động lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, chịu sự điều chỉnh của nhiều luật, thẩm quyền do Thủ tướng Chính phủ quyết định. Vì vậy, thời gian để phát triển một KCN khá dài, thường phải mất tối thiểu 5 đến 10 năm mới hình thành.

PDI hiện đang trong giai đoạn đầu triển khai pháp lý các dự án tại nhiều địa phương trên cả nước. Những thành quả đạt được của PDI trong 2 năm qua khá tốt, đi nhanh hơn tốc độ chung của thị trường. PDI đã đảm bảo được quỹ đất KCN dự phòng phát triển lớn (hơn 3.000ha) để phát triển trong vòng 10 năm tới.

Ngoài quỹ đất và các dự án tự triển khai, PDI hiện đang hợp tác với một số tập đoàn lớn khác để đầu tư phát triển KCN. Quỹ đất dự kiến hợp tác lên đến hơn 5.000ha tại các tỉnh thành phía Nam.

ĐỊNH HƯỚNG – KẾ HOẠCH CHO NĂM 2023

Nhận định thách thức từ thị trường

Nhìn chung, Bất động sản công nghiệp sẽ gặp nhiều thách thức. Các nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Tình hình lạm phát trên thế giới đang tăng, chính phủ các nước áp dụng các biện pháp thắt chặt tiền tệ, giảm đầu tư và tiêu dùng giảm. Hệ quả trực tiếp là nhiều doanh nghiệp cắt giảm nhân công, giảm quy mô sản xuất vì nhu cầu tiêu dùng ở hầu hết thị trường, từ Mỹ, EU đến toàn cầu đều thấp đi rõ rệt.
- Cuộc xung đột Nga – Ukraine gây áp lực lên giá xăng, dầu và giá lương thực, gây tâm lý bất an cho nhà đầu tư.
- Lạm phát tăng cao khiến chi phí xây dựng tăng, giá cho thuê tăng, lãi suất cho vay tăng, dẫn đến tăng chi phí đầu tư cho cả nhà đầu tư sơ cấp và thứ cấp.
- Ngân hàng nhà nước siết tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp, dẫn đến việc huy động vốn của các doanh nghiệp BĐS gặp nhiều khó khăn, dòng tiền đầu tư đứt gãy trong lúc thanh khoản bị sụt giảm mạnh.

Cơ hội và định hướng

Trong tình hình đó, PDI sẽ nỗ lực nghiên cứu và nắm bắt các cơ hội tối ưu. Một số cơ sở để lĩnh vực này ở Việt Nam phát huy cơ hội như sau:

- Năm 2023, các quy hoạch cấp quốc gia và quy hoạch phát triển KCN tại các tỉnh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2045, cơ bản hoàn thành giúp cho các KCN mới sớm có hành lang pháp lý cần thiết để triển khai dự án.
- Việc đẩy mạnh đầu tư công vào lĩnh vực hạ tầng, nhất là các dự án cao tốc Bắc Nam qua Quảng Ngãi, Cao tốc An Hữu Cao Lãnh qua các KCN tại Cao Lãnh sẽ giúp phát triển kinh tế và tạo kết nối thuận lợi với các trung tâm tỉnh thành, sân bay, bến cảng.
- Việt Nam có lợi thế ưu tiên về vị trí địa lý, nguồn lao động dồi dào và nhân công rẻ. Việt Nam cũng có mối quan hệ chặt chẽ và bền vững với nhiều quốc gia. Do đó, khả năng thu hút FDI tại Việt Nam vẫn sẽ khả quan.
- Sự dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam cùng với một loạt Hiệp định Thương mại tự do (FTA) được ký kết giúp tăng nhu cầu về đất công nghiệp ở Việt Nam.
- Thói quen tiêu dùng của con người đang thay đổi, dẫn đến sự phát triển mạnh của thương mại điện tử. Tương ứng với điều đó, các nhà đầu tư sẽ quan tâm hơn trong việc đầu tư các trung tâm dữ liệu lớn và hạ tầng kho bãi để đáp ứng xu hướng kinh doanh này.
- Theo các khảo sát và thống kê của một số công ty và đơn vị tư vấn, thị trường BĐS công nghiệp sẽ khan hiếm nguồn cung mới từ nay đến cuối năm 2023 ở cả hai miền Nam - Bắc. Nguồn cung hạn chế trong khi nhu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài vẫn cao (điển hình là 1 số dự án FDI tiêu biểu đầu tư vào Việt Nam đến từ Hàn Quốc, Đan Mạch,...)

Từ nhận định trên, PDI chuẩn bị các kế hoạch phù hợp. Sau khi các quy hoạch chung của địa phương được phê duyệt, trong đó có quy hoạch phát triển đất Công nghiệp, PDI sẽ tiếp tục làm việc chặt chẽ với các đơn vị, cơ quan, ban ngành tại các thị trường trọng điểm để nắm bắt cơ hội tốt, hướng đến mục tiêu phát triển, mở rộng các quỹ đất trong tương lai.

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BĐS PHÁT ĐẠT - PHÁT ĐẠT REALTY

Phối cảnh dự án Cadia Quy Nhon

Phát Đạt Realty có vai trò là đơn vị phát triển sản phẩm, tiếp thị và phân phối sản phẩm BĐS từ các dự án được PDR phát triển.

Từ năm 2023, Phát Đạt Realty dự kiến sẽ mở rộng hoạt động kinh doanh cho các chủ đầu tư khác trên toàn quốc nhằm thực hiện mục tiêu phát triển thị trường và định vị thương hiệu. Công ty có định hướng cụ thể cho các lĩnh vực hoạt động như sau:

- **Bất động sản nhà ở**: Phát Đạt Realty phát triển các sản phẩm BĐS nhà ở với vị trí đắc địa, thiết kế tinh tế cùng hệ thống tiện ích hiện đại mang đến một không gian sống độc đáo và những trải nghiệm xứng tầm.
- **Bất động sản nghỉ dưỡng**: Các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng của Phát Đạt Realty phát triển được bảo chứng bởi các đối tác uy tín hàng đầu trong các lĩnh vực thiết kế, quản lý vận hành… theo tiêu chuẩn quốc tế và đạt được giá trị nổi bật.
- **Tư vấn dịch vụ bất động sản**: Với năng lực và kinh nghiệm dày dặn của Ban Lãnh đạo và đội ngũ nhân sự, Phát Đạt Realty cung cấp dịch vụ tư vấn BĐS tổng thể và chi tiết cho toàn bộ vòng đời của dự án, từ giai đoạn chuẩn bị đến giai đoạn phát triển, phân phối và tiếp thị sản phẩm.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

Biến động mạnh của thị trường BĐS các tháng cuối Quý IV ảnh hưởng lớn đến kết quả kinh doanh kỳ vọng của Phát Đạt Realty. Một số nguyên nhân trực tiếp:

- Chính sách tài khóa của Chính phủ làm ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, khiến các nhà đầu tư bị mất niềm tin.
- Tiến độ pháp lý của các dự án BĐS chưa đạt theo kế hoạch dẫn đến tiến độ bán hàng bị ảnh hưởng.
- Đơn vị phân phối bị ảnh hưởng tài chính do khó khăn chung của thị trường, ảnh hưởng đến nhịp phân phối sản phẩm của các đối tác tổng đại lý và các sàn F1, F2.

Vượt qua những bất lợi đó, trong năm 2022, Phát Đạt Realty đã đánh dấu nhiều tiến triển tốt đẹp và tạo được vị thế thị trường nhất định. Một số kết quả lớn cụ thể:

- Triển khai phát triển sản phẩm, phân phối và tiếp thị thành công dự án Elitez by Astral gồm 284 sản phẩm văn phòng đa năng tại Dự án Astral City.
- Trở thành đơn vị phát triển dự án Cadia Quy Nhon.
- Phân phối và tiếp thị dự án Cadia Quy Nhon.
- Mở rộng xây dựng hệ thống đại lý độc quyền, phân phối sản phẩm BĐS trong tương lai.
- Hoàn thiện bộ máy nhân sự và tổ chức, đẩy mạnh năng lực xây dựng đội ngũ với tham vọng dẫn đầu thị trường trong mảng R&D, phân phối tiếp thị, dịch vụ tư vấn BĐS.
- Kiện toàn quy trình vận hành của Công ty và triển khai dự án phần mềm/nền tảng công nghệ trong công tác bán hàng và hoàn thiện hạ tầng công nghệ thông tin tách biệt.

ĐỊNH HƯỚNG – KẾ HOẠCH CHO NĂM 2023

1. Đánh giá tình hình thị trường, cơ hội và thách thức

Năm 2023 được dự báo là năm đầy thử thách đối với thị trường tài chính và BĐS. Để triển khai thành công kế hoạch đã thiết lập, đòi hỏi sự cố gắng và quyết tâm rất lớn của đội ngũ nhân sự tại Phát Đạt Realty.

Một số thách thức đáng kể:

- Thị trường tài chính khó khăn dẫn đến việc nhà đầu tư sẽ khó đưa ra quyết định cho việc đầu tư BĐS.
- Room tín dụng vẫn đang siết chặt đối với ngành BĐS.
- Các dự án định hướng triển khai 2023 phụ thuộc vào tiến độ pháp lý.

Những cơ hội nổi bật:

- Sản phẩm từ các dự án của PDR đã được nhận diện tốt trên thị trường về chất lượng và dịch vụ.
- Uy tín của chủ đầu tư PDR cũng đã được khẳng định trên nhiều đối tượng khách hàng và nhà đầu tư.

2. Những chỉ tiêu và nhiệm vụ nổi bật

Với những tiền đề như trên, Phát Đạt Realty đã đặt quyết tâm cao để hướng đến các nhiệm vụ:

- Bán hàng thành công với chỉ tiêu đã được xác lập cho dự án Cadia Quy Nhon và dự án tọa lạc tại Nguyễn Thị Minh Khai, Bình Dương do PDR làm chủ đầu tư.
- Phát triển kế hoạch 2023 về sản phẩm, tiến độ sản phẩm để làm tiền đề cho giai đoạn 2024 – 2025.
- Xây dựng hệ thống sàn phân phối chủ chốt.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ nhân sự cốt lõi.
- Hoàn thành tư vấn thành công các dự án cho các chủ đầu tư khác.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Bên cạnh việc tuân thủ chặt chẽ các quy định, yêu cầu và tiêu chuẩn về phát triển bền vững hiện hành được giám sát bởi các cơ quan có liên quan trong mọi hoạt động kinh doanh và phát triển dự án, PDR đang mở rộng nỗ lực để nghiên cứu và thực thi phát triển bền vững ở mức độ cao hơn với tâm thế chủ động hơn.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

Báo cáo Phát triển bền vững của PDR được lập trên cơ sở tham chiếu phiên bản mới nhất của GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế về Báo cáo Phát triển bền vững dành cho doanh nghiệp đang được áp dụng tại nhiều quốc gia.

PDR xác định các lĩnh vực trọng yếu dựa trên đánh giá kết hợp giữa mức độ quan tâm của các bên liên quan và tác động của chúng tới Công ty. Các lĩnh vực trọng yếu được chúng tôi công bố trong báo cáo này như những nội dung cốt lõi.

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

Ngoài ra, PDR còn tham khảo Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của IFC, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Thông tư 155/2015/TT-BTC nhằm thực hiện báo cáo một cách thuận tiện và phù hợp.

Phạm vi của báo cáo

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

Báo cáo này được lập cho phạm vi hoạt động của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (PDR), bao gồm hoạt động của văn phòng chính, 03 chi nhánh và 09 công ty con.

- **Các chi nhánh:**

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

- **Công ty con:**

Xin xem thông tin chi tiết tại trang 78-79.

Chu kỳ của báo cáo

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2022, bắt đầu từ ngày 01/01/2022 và kết thúc ngày 31/12/2022.

Bắt đầu từ năm 2018, PDR thực hiện Báo cáo Phát triển bền vững định kỳ hằng năm và công bố cùng BCTN.

Thông tin liên hệ

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

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt

Tầng 8 & 9, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, P. 12, Q. 10, TP.HCM

Điện thoại: +84.28.2226 6868

Fax: +84.28.2226 8686

Ngoài tiêu chuẩn LEED, PDR đang áp dụng tiêu chuẩn FITWEL vào các dự án mới để nâng cao chất lượng không gian sống.

THÔNG ĐIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong mục tiêu lớn về phát triển doanh nghiệp, PDR đặt tiêu chí phát triển có trách nhiệm song hành xuyên suốt với chiến lược tăng trưởng. Đồng thời, triết lý nhất quán của PDR trên tư cách một nhà phát triển dự án là kiến tạo không gian sống. Công ty luôn hướng đến việc tạo nên giá trị sống cho khách hàng thay vì chỉ cung ứng ra thị trường những sản phẩm BĐS đơn thuần.

Do đó, hành trình phát triển của PDR cũng là hành trình học hỏi và cải tiến liên tục các tiêu chuẩn phát triển bền vững. PDR nhận thức rõ lựa chọn và hành động của một doanh nghiệp BĐS có tác động cả trực tiếp và gián tiếp, cả trước mắt lẫn lâu dài đối với chất lượng cuộc sống của cư dân và nền tảng phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa của địa phương có dự án của Công ty.

Cho đến nay, tất cả dự án PDR đã triển khai đều tuân thủ mọi quy định liên quan đến phát triển bền vững hiện hành. Ngoài tuân thủ chặt chẽ, PDR còn nỗ lực vươn đến cấp độ cao hơn để tạo nên tiện nghi và giá trị vượt trội cho sản phẩm. Đó là một trong những lý do giúp sản phẩm của PDR có được sức cạnh tranh thuyết phục trên thị trường và giữ được giá trị bền vững qua thời gian.

PDR nhận thức rõ nền kinh tế - xã hội đã chuyển sang một giai đoạn mới. Trong đó, các yếu tố về môi trường tự nhiên và môi trường nhân văn cần được chú trọng hơn bao giờ hết. Vì vậy, trong năm qua, ESG là lĩnh vực được PDR yêu cầu nâng cao mức độ tìm hiểu để hướng đến xây dựng chiến lược ESG phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng hiệu quả kinh doanh và giá trị doanh nghiệp.

Về dài hạn, Công ty hướng đến xây dựng hệ tiêu chuẩn riêng, vượt trên các quy định chung cần tuân thủ. Đó là cách tạo động lực để doanh nghiệp và sản phẩm gia tăng cơ hội cạnh tranh khi có năng lực dẫn dắt thị trường chứ không chỉ đáp ứng nhu cầu đang có. Các dự án của PDR, dù trong phân khúc dân dụng hay nghỉ dưỡng – du lịch, cũng đều phải tạo ra không gian trải nghiệm, tiện nghi và hạnh phúc cho người sử dụng, đồng thời là động lực thúc đẩy tiêu chuẩn mới của thị trường.

Về trung hạn, PDR xây dựng các chương trình hành động có khả năng tác động thiết thực đến việc thi hành phát triển bền vững trên toàn quy trình phát triển kinh doanh và dự án. Để qua đó, đảm bảo sản phẩm, dịch vụ và quá trình vận hành doanh nghiệp luôn có sự cải tiến các tiêu chuẩn liên quan.

Trước mắt, PDR triển khai chặt chẽ các tiêu chuẩn về môi trường và văn hóa trong tất cả dự án, điển hình như LEED và Fitwel. Trong đó, PDR được xem là một trong những chủ đầu tư tiên phong tại Việt Nam áp dụng Fitwel – hệ thống tiêu chuẩn quốc tế với yêu cầu toàn diện để cung cấp môi trường sống lành mạnh, tiện ích và nhân văn. Dự án Cao ốc Thuận An 1 và 2 của PDR đã chính thức được triển khai trên hệ thống tiêu chuẩn này.

Để có định hướng cụ thể cho việc nghiên cứu và thực thi phát triển bền vững, PDR xác định 3 nguyên tắc chính:

- **Đồng hành cùng sự phát triển của địa phương**

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

- **Phát triển có trách nhiệm**

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

- **Chăm sóc con người**

  Công ty luôn hướng tới một môi trường làm việc nhân văn, liên tục cải thiện các chính sách dành cho người lao động, từ lương thưởng đến chế độ phúc lợi. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động được phát huy hết tiềm năng thông qua chính sách tuyển dụng linh hoạt và các chương trình đào tạo chuyên sâu.

Bên cạnh phát triển nguồn nhân lực cho doanh nghiệp, chăm sóc tốt cho nhân viên, PDR còn hướng tới các thành phần thiệt thòi trong xã hội, ưu tiên các chương trình hỗ trợ giáo dục và thường xuyên tài trợ cho các chương trình nâng cao đời sống văn hoá, tinh thần, sức khỏe của cộng đồng.

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

Bằng cách tiếp cận trên, PDR không chỉ tuân thủ khung tiêu chuẩn và những quy định chung về phát triển bền vững, mà luôn có ý thức làm tốt hơn, nhiều hơn. Trong định hướng phát triển, PDR sẽ chú trọng ESG trên cấp độ mới, gia tăng khả năng đóng góp và tác động tích cực đến cộng đồng trên hành trình phát triển doanh nghiệp bền vững.

QUY TRÌNH VÀ CÁC CẤP ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC THI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

01 HĐQT

- Xây dựng chiến lược phát triển bền vững tương ứng với chiến lược kinh doanh trên cơ sở xác định các lĩnh vực và vấn đề trọng yếu liên quan đến Công ty.
- Chỉ đạo phương pháp và công cụ, ban hành các chính sách phù hợp để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững không bị cản trở bởi hoạt động kinh doanh hoặc các quy trình quản lý của Công ty.
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững hiệu quả.

02 BAN TGĐ

- Phát triển các kế hoạch hành động để thực hiện chiến lược và chính sách phát triển bền vững với lộ trình và chỉ tiêu cụ thể.
- Hoạch định và cung cấp ngân sách, nguồn lực, điều kiện cho từng lĩnh vực, phòng/ban để thực thi theo kế hoạch đã được duyệt.
- Thúc đẩy hoạt động phát triển bền vững của các phòng/ban, công ty thành viên và các bên liên quan phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Công ty.
- Truyền thông, gia tăng nhận thức về phát triển bền vững trong tất cả nhân viên và các bên liên quan.
- Đánh giá, thẩm định kết quả thực thi phát triển bền vững một cách chuyên nghiệp và minh bạch, gắn với kết quả kinh doanh chung của Công ty.

03 CÁC PHÒNG, BAN, BỘ PHẬN CHỨC NĂNG VÀ CÔNG TY CON

- Xây dựng kế hoạch riêng tương ứng với phạm vi và chức năng, nhiệm vụ của phòng/ban/đơn vị mình, đồng thời nhất quán với định hướng của Công ty và triển khai bằng năng lực cao nhất.
- Triển khai đến từng thành viên, bộ phận trực thuộc để hành động.
- Báo cáo kịp thời và có đề xuất nâng cao hiệu quả thường xuyên.

04 NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Thực thi hoạt động phát triển bền vững trong phạm vi nhiệm vụ và năng lực, dưới sự phân công, giám sát hoặc khích lệ của các phòng/ban/bộ phận mình trực thuộc.
- Đưa ý thức về phát triển bền vững vào hành động thực tế thường ngày.
- Đề xuất, khởi xướng hoặc phản hồi, đóng góp từ kinh nghiệm và tương quan với thực tiễn để Công ty điều chỉnh kịp thời trong việc xây dựng các giải pháp cho phát triển bền vững.

HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM VỀ THỰC THI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Sau khi cùng cộng đồng trải qua đại dịch Covid-19, PDR dành nhiều ưu tiên cho các hoạt động góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và sức khỏe.

ÁP DỤNG HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN FITWEL CHO DỰ ÁN THUẬN AN 1 & THUẬN AN 2

Đây là hệ thống tiêu chuẩn mới, được đề xướng từ năm 2016 bởi Trung tâm kiểm soát Bệnh tật (CDC) và Cơ quan quản lý dịch vụ tổng hợp (GSA) Hoa Kỳ. Fitwel lấy trải nghiệm về sức khỏe và sự thịnh vượng toàn diện của con người làm cơ sở để xây dựng hệ thống tiêu chuẩn cho các công trình xây dựng. Theo đó, trong thiết kế các dự án, Fitwel đánh giá khắt khe trên 12 hạng mục, từ lối vào, cảnh quan đến không gian trong nhà...

Fitwel được khuyến khích tham chiếu và ứng dụng mạnh gần đây vì tương thích với xu hướng của đời sống hiện đại, đặc biệt tại các đô thị. Trong đó, con người cần lối sống hòa hợp với thiên nhiên dưới tác động ngày càng rõ nét của biến đổi khí hậu, cơ hội tăng cường sức khỏe trước nguy cơ bệnh tật, tiện nghi hơn để dễ dàng tiếp cận cơ hội tập luyện thể dục thể thao, sinh hoạt lành mạnh, đặc biệt là các điều kiện tạo nên sự công bằng, bình đẳng cho mọi đối tượng, kể cả người khuyết tật, người già, trẻ em...

Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 (Bình Dương Tower) có tổng diện tích khoảng 4,5ha, nằm trên địa thế trọng điểm của TP. Thuận An, có vai trò lớn góp phần định hình diện mạo địa phương, thúc đẩy kinh tế - xã hội và dẫn dắt phong cách sống của đô thị mới. Việc áp dụng các tiêu chuẩn mới như Fitwel cho thấy nỗ lực của PDR trong thực hiện các cam kết về phát triển bền vững.

PHỦ XANH NHƠN HỘI

Với vai trò là nhà phát triển dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội gồm các phân khu 2, 4 và 9, PDR đã góp phần quan trọng trong sự hình thành diện mạo mới của địa phương, tạo động lực phát triển cho toàn vùng.

Để hình thành không gian sống cho dự án, PDR đã đầu tư công phu cho không gian công cộng và cảnh quan. Trong đó, mảng xanh chiếm khoảng 44% tổng diện tích toàn dự án, tương đương trên 32.000m^2. Đến nay, Công ty đã cho tiến hành phủ xanh khu vực này với 50.000 cây xanh và hoa các loại, cùng khoảng 30.000m^2 thảm cỏ.

Nỗ lực trên đã đem lại sức sống mới cho vùng đất có điều kiện khắc nghiệt của vùng duyên hải miền Trung, biến nơi đây trở thành tâm điểm du lịch, văn hóa và kinh tế mới của Bình Định.

TẶNG NHÀ TÌNH NGHĨA – NHÀ ĐẠI ĐOÀN KẾT

5 căn nhà tình nghĩa cho các gia đình chính sách có hoàn cảnh khó khăn ở Quảng Ngãi và 1 tỷ đồng đóng góp cho quỹ xây nhà Đại đoàn kết tại Bình Định đã lần lượt được PDR thực hiện trong năm qua.

Bên cạnh đó, Công ty cũng trao 1 tỷ đồng để đồng hành cùng tỉnh Trà Vinh trong chương trình "Tết vì người nghèo năm 2022".

Quảng Ngãi, Bình Định và Trà Vinh là những địa phương mà PDR đã và đang triển khai nhiều chương trình đồng hành để cùng phát triển đời sống xã hội.

TÀI TRỢ CHÍNH CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO CẦU THỦ BÓNG ĐÁ TRẺ VIỆT NAM

Tháng 09/2022, PDR ký kết với Tập đoàn ACA Football Partners để trở thành nhà tài trợ chính của dự án đào tạo cầu thủ trẻ theo tiêu chuẩn quốc tế do Truyền hình Cáp Việt Nam (VTVcab) – Tập đoàn ACA Football Partners và Trung tâm Đào tạo bóng đá trẻ Việt Nam (PVF Football Academy) thực hiện.

Với kế hoạch trên, PDR góp phần thúc đẩy sự phát triển của nền bóng đá và tinh thần thể thao lành mạnh của người Việt Nam.

TỔ CHỨC GIẢI BÓNG ĐÁ GIAO HỮU THƯỜNG NIÊN

"Phat Dat Champions 2022" diễn ra vào cuối tháng 06/2022 tại TP.HCM là giải bóng đá giao hữu thường niên do PDR tổ chức, quy tụ đội bóng đến từ các doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực BĐS như Hưng Thịnh, An Gia, Danh Khôi, Sunshine…

Đây cũng là một phần trong nét đẹp văn hóa doanh nghiệp của PDR. Ngoài việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, Công ty còn chú trọng tới các hoạt động thể chất, tinh thần cho nhân viên và thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa các doanh nghiệp trong ngành.

TỔ CHỨC TEAM BUILDING 2022 VỚI CHỦ ĐỀ "KHÔNG NGỪNG KHÁT VỌNG"

Chương trình Team Building và kỷ niệm sinh nhật lần thứ 18 của PDR được tổ chức tại Côn Đảo với sự tham dự của gần 350 nhân sự của PDR và các công ty thành viên. Nhiều hoạt động có ý nghĩa đã diễn ra sôi nổi, giúp đội ngũ Phat Dat Group nhìn lại hành trình đã trải qua và cùng hướng tới những mục tiêu mới.

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết và nhân văn là mục tiêu được PDR theo đuổi trên suốt hành trình phát triển. Trong năm qua, PDR chính thức được xếp hạng trong Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam và Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS cho thấy sự cam kết với mục tiêu này. Đây cũng là một phần trong mục tiêu lớn "Chăm sóc con người" như định hướng phát triển bền vững của Công ty.

GẦN 20 TỶ ĐỒNG TÀI TRỢ CHO CÁC HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG VÀ THIỆN NGUYỆN TRONG NĂM

Trong năm qua, ngoài các hoạt động tự khởi xướng và tổ chức, PDR đã tham gia đồng hành cùng nhiều tổ chức/cơ quan trong nhiều công tác cộng đồng và hoạt động thiện nguyện khác. Tổng ngân sách dành cho lĩnh vực này khoảng 20 tỷ đồng.

Về tiêu chí để quyết định đồng hành, đầu tiên là các tổ chức và hoạt động có uy tín và ý nghĩa mà PDR đã tham gia tài trợ xuyên suốt nhiều năm qua, như Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn (tại Quảng Ngãi), Thắp nến tưởng niệm Ngày Thương binh – Liệt sĩ (do Thành Đoàn TP.HCM tổ chức)…

Thứ hai là nhóm các hoạt động góp phần quảng bá địa phương hoặc các hoạt động văn hóa cộng đồng đặc biệt như Festival hoa Đà Lạt, Lễ hội Sen Đồng Tháp…

Tiếp đến là các hoạt động liên quan đến sức khỏe – thể thao để góp phần cổ vũ phong cách sống lành mạnh như hoạt động của Liên đoàn Xe đạp TP.HCM, các giải bóng đá…

Đặc biệt, với vai trò là một doanh nghiệp BĐS, PDR góp phần mang đến những hội thảo – diễn đàn chia sẻ thông tin kinh tế, xu hướng thị trường, đóng góp ý tưởng phát triển địa phương…

PDR ĐƯỢC BÌNH CHỌN VÀO

TOP 50

DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2022

TOP50 Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2022 (TOP50 CSA) ghi nhận các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả và phát triển bền vững do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư thực hiện vào 08/2022 đã có sự góp mặt của PDR - thuộc khối doanh nghiệp niêm yết.

"TOP50 doanh nghiệp phát triển bền vững 2022" được đánh giá dựa trên các tiêu chí cụ thể: Tăng trưởng ổn định, giá trị văn hóa doanh nghiệp, quản trị doanh nghiệp, ý thức bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Giải thưởng được tổ chức nhằm hưởng ứng QĐ số 167/QĐ-TTg Chính Phủ góp phần thúc đẩy xu hướng phát triển bền vững lan tỏa sâu rộng trong cộng đồng doanh nghiệp và xã hội Việt Nam.

CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU TRONG THAM CHIẾU VỚI BỘ TIÊU CHUẨN GRI

PDR xác định các vấn đề trọng yếu thông qua các cuộc họp của Ban Lãnh đạo và các quản lý phòng/ban. Kết quả được cập nhật trên sơ đồ ma trận trọng yếu của PDR trong năm 2022.

Với mô hình QTCT theo tiêu chuẩn quốc tế đang được triển khai, bao gồm quy tắc QTCT của IFC, Bộ tiêu chuẩn quốc tế GRI về phát triển bền vững, Ban Lãnh đạo PDR nhận thức sâu sắc trách nhiệm ngày càng lớn đối với các Bên liên quan, đặc biệt với NĐT và cổ đông - thành phần đóng góp nguồn vốn quan trọng của Công ty.

Trong phạm vi và tính chất của hoạt động kinh doanh như hiện nay, Công ty tập trung vào 17 lĩnh vực trọng yếu thuộc 3 chủ đề quan trọng là Kinh tế – Môi trường - Xã hội.

● Hiệu quả Kinh tế	
GRI 201	Hiệu quả kinh tế
GRI 204	Thông lệ mua sắm
GRI 205	Chống tham nhũng

● Bảo vệ môi trường	
GRI 301	Vật liệu
GRI 302	Năng lượng
GRI 303	Nước
GRI 305	Chất thải, phát thải
GRI 307	Tuân thủ môi trường

● Phát triển xã hội	
GRI 401	Việc làm
GRI 402	Mối quan hệ Lao động/ Quản lý
GRI 403	An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
GRI 404	Giáo dục và đào tạo
GRI 405	Đa dạng và bình đẳng
GRI 406	Không phân biệt đối xử
GRI 415	Chính sách công
GRI 416	An toàn và sức khỏe khách hàng
GRI 418	Quyền bảo mật thông tin của khách hàng

GRI 200 – KINH TẾ

1. GRI 201. HIỆU QUẢ KINH TẾ

Đối với lĩnh vực kinh tế, Công ty tập trung xây dựng thông tin dựa trên giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ (EVG&D) với cơ sở dự thu dự chi. Nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp trong tình hình thị trường bất ổn như năm qua là điều kiện để duy trì khả năng đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước và cộng đồng - xã hội, giữ cơ hội làm việc cho NLĐ, đảm bảo tối đa các quyền lợi của NĐT và cổ đông...

Năm 2022, với nỗ lực cao giữa biến động sâu sắc của toàn ngành BĐS, PDR tạo ra tổng giá trị kinh tế trực tiếp là 2.879 tỷ đồng, đến từ doanh thu bán hàng các dự án, hoạt động tài chính và các nguồn doanh thu khác. Tổng khoản nộp ngân sách Nhà nước là 321.748.933.492 đồng. Ngoài ra, giá trị kinh tế chưa phân phối đạt 1.132.031.246.289 đồng.

2. GRI 204. THÔNG LỆ MUA SẮM

Tính tuân thủ, minh bạch và công bằng được PDR thể hiện rõ trong quy định về mua sắm. Trước sự biến đổi thường xuyên của nguồn cung ứng nguyên vật liệu, thiết bị máy móc và nhân lực thi công, PDR thường xuyên cập nhật để đảm bảo tính thực tế và cơ hội tối đa cho tất cả các bên có liên quan.

Dưới đây là một số nguyên tắc chính:

- Tạo cơ chế đấu thầu cởi mở bình đẳng, góp phần hỗ trợ các doanh nghiệp vừa và nhỏ cùng nguồn lao động địa phương mà vẫn đảm bảo chất lượng và hiệu quả kinh tế cao cho các gói thầu.
- 100% nhà thầu thi công các hạng mục công trình là nhà thầu trong nước, có cam kết ưu tiên sử dụng lao động phổ thông tại địa phương.
- 95% tư vấn thiết kế và đảm trách thiết kế triển khai là đơn vị trong nước đủ năng lực. Tư vấn thiết kế nước ngoài chỉ chiếm tỷ trọng 5% nhưng chịu trách nhiệm cho các hạng mục thiết kế quan trọng như quy hoạch tổng thể, thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, ánh sáng... nhằm đảm bảo:
  - o Dự án được thiết kế bởi kiến trúc sư danh tiếng, giàu kinh nghiệm trên thị trường quốc tế.
  - o Ý tưởng thiết kế quy hoạch đô thị có tầm nhìn thời đại, tư duy phát triển bền vững về mặt kinh tế xã hội và kiến tạo không gian sống hoàn hảo.
  - o Giải pháp thiết kế hòa hợp giữa xu hướng thế giới hiện đại và văn hóa bản địa.
  - o Thiết kế kiến trúc độc đáo, năng động sáng tạo và sang trọng.
- Tối đa tỷ trọng hàng hóa có nguồn gốc trong nước, khoảng 85% vật liệu sử dụng cho các dự án nhà ở của PDR được sản xuất trong nước hoặc cung cấp bởi đối tác nội địa.

3. GRI 205. CHỐNG THAM NHŨNG

Thông qua việc đánh giá, PDR đã nhận diện những rủi ro trọng yếu liên quan đến tham nhũng trong các công đoạn sau:

- Giải phóng mặt bằng và đền bù đất đai, nhà cửa.
- Đấu thầu chọn lựa các nhà cung cấp dịch vụ, các nhà thầu thi công.
- Quản lý các nhà thầu trong tiến trình cung cấp dịch vụ, thi công.
- Phân phối các sản phẩm của Công ty đến khách hàng.

Từ việc đánh giá này, PDR có thể xác định quy trình quản lý, phòng chống thông qua 3 tuyến phòng vệ:

Tuyến phòng vệ 1

Ban hành các quy trình, quy định trong đấu thầu, quản lý hợp đồng, thanh toán, thi công để các phòng ban chuyên môn áp dụng và thực hiện đúng.

Tuyến phòng vệ 2

Các hoạt động liên quan đến việc mua sắm của PDR và Tập đoàn đều phải được đánh giá dựa trên cơ sở dữ liệu, thực trạng và đàm phán của Phòng Kiểm soát Nội bộ nhằm cung cấp thông tin cho Ban Lãnh đạo khi ra quyết định.

Tuyến phòng vệ 3

Dựa trên kết quả đánh giá rủi ro hàng năm của PDR và Tập đoàn, Ban KTNB sẽ lên kế hoạch thực hiện kiểm toán hoạt động mua sắm.

PDR thực hiện việc truyền thông, đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng đến toàn bộ nhân viên và nhà cung cấp, nhà thầu thi công, nhà tư vấn.

Với các nỗ lực trên, năm 2022, PDR không xảy ra tình trạng tham nhũng.

GRI 300 - MÔI TRƯỜNG

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

Để giảm thiểu tác động này trong quá trình thi công xây dựng, bên cạnh việc lựa chọn kết hợp chiến lược với các đối tác nhà thầu có uy tín, có quy trình 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, áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh.

Do tính đặc thù và tiến độ khác nhau của các dự án, PDR sẽ chỉ cung cấp dữ liệu về chỉ tiêu môi trường cho từng dự án riêng biệt và dự kiến nghiên cứu việc hợp nhất dữ liệu trong tương lai.

GRI 301. VẬT LIỆU

Bộ phận kỹ thuật của PDR không ngừng tìm hiểu 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 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 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.

GRI 302. NĂNG LƯỢNG

Tất cả dự án của PDR đều thực hành tiết kiệm năng lượng tốt. PDR chủ động kiểm soát thời gian vận hành và sử dụng thiết bị mới với hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát năng lượng. Điển hình là việc sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống đèn LED công suất thấp và các giải pháp điều khiển thông minh trong căn hộ.

Các ứng dụng công nghệ mới nêu trên tuy tạo ra áp lực chi phí đầu tư ban đầu cao hơn cho PDR nhưng trong dài hạn, giúp giảm áp lực tiêu thụ điện năng lên môi trường, giảm chi phí vận hành các toà nhà cho đơn vị quản lý và giảm chi phí cho người sử dụng.

Phối cảnh của dự án Cadia Quy Nhon

GRI 303. NƯỚC

PDR sử dụng nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể.

Trong thiết kế kỹ thuật, dự án thường sử dụng 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.

Công ty cũng ưu tiên sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao, giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.

Các dự án cũng được xây dựng bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường để sử dụng tưới cây. Trung bình một dự án, nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300m^3.

Hệ thống nước tại dự án cũng ứng dụng 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 lãng phí trong quá trình sử dụng.

GRI 305. CHẤT THẢI, PHÁT THẢI

Mỗi dự án mới triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có. Khi các dự án đi vào hoạt động, chất lượng môi trường được giám sát nghiêm ngặt để đảm bảo không gian sống cho người sử dụng và cộng đồng địa phương lân cận.

GRI 307. TUÂN THỦ MÔI TRƯỜNG

Tuân thủ các quy định về môi trường trong quá trình thực hiện dự án là nguyên tắc bắt buộc cho nội bộ của PDR và các đối tác như đơn vị thi công, nhà cung cấp nguyên vật liệu... Công ty luôn giám sát chặt chẽ để không có bất kỳ hành vi cố tình sai phạm nào. Công ty cũng cập nhật các quy định mới và có giải pháp cho những rào cản do sự thiếu thông suốt giữa các bên.

Trong năm qua, PDR không ghi nhận trường hợp cố tình sai phạm các quy định liên quan đến môi trường.

Phối cảnh của dự án Cadia Quy Nhon

GRI 400 - XÃ HỘI

GRI 401. VIỆC LÀM

Trong năm, số lượng nhân sự của PDR có sự biến động qua các giai đoạn theo nhịp thị trường. Đến cuối năm, đội ngũ đạt sự ổn định với 269 NLĐ trực tiếp.

Thông qua việc triển khai các dự án, PDR cũng tạo ra nguồn việc làm gián tiếp tại các địa phương ước tính khoảng 10.000 lượt lao động trong năm.

GRI 402. MỐI QUAN HỆ QUẢN LÝ - LAO ĐỘNG

PDR luôn đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, Luật Lao động và các quy định của pháp luật liên quan. Ngoài các chính sách tiến bộ để xây dựng môi trường làm việc nhân văn, công bằng, minh bạch, Công ty cũng luôn tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn và tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và hội nghị NLĐ theo đúng Quy chế.

Công ty cũng tạo điều kiện cho NLĐ nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động, đồng thời khuyến khích NLĐ tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan đến hoạt động Công ty và quyền lợi của NLĐ.

GRI 403. AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ NGHỀ NGHIỆP

Năm qua, PDR không ghi nhận trường hợp nào về tai nạn liên quan đến nghề nghiệp. Để phòng ngừa và kịp thời hỗ trợ NLĐ trong các vấn đề an toàn và sức khoẻ nghề nghiệp, PDR đã triển khai các hoạt động sau:

- Luôn đảm bảo chế độ bảo hiểm đầy đủ, thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho NLĐ được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- 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.

GRI 404. GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

PDR khuyến khích tinh thần học tập và thực hiện đào tạo cho đội ngũ nhân viên qua nhiều hình thức như:

- Các hội nghị, hội thảo được tổ chức quy mô lớn cho toàn đội ngũ để phổ cập về các vấn đề chung hoặc các kỹ năng mới.
- Các chương trình đào tạo chuyên sâu dành cho nhóm nhân sự được quy hoạch cho những nhiệm vụ tương ứng.
- Các chương trình huấn luyện, đào tạo nội bộ trong phòng/ban/bộ phận.
- Các khóa học/chương trình đào tạo bên ngoài được PDR khuyến khích nhân viên tham gia và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa.

GRI 405. SỰ ĐA DẠNG VỀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG VÀ GRI 406. KHÔNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

Môi trường làm việc của PDR không có sự phân biệt về sắc tộc, vùng miền, độ tuổi, giới tính và trình độ học vấn. Mục đích của Công ty là hướng tới phát triển nguồn nhân lực dồi dào, đa dạng về năng lực, có chuyên môn và thái độ phù hợp với văn hoá doanh nghiệp cũng như định hướng phát triển của Công ty.

Công ty đánh giá NLĐ dựa trên hiệu quả làm việc, khả năng đóng góp và trao cơ hội phát triển cho những người sẵn sàng đồng hành.

GRI 408. LAO ĐỘNG TRẺ EM VÀ GRI 409. LAO ĐỘNG CƯỠNG BỨC HOẶC BẮT BUỘC

PDR giám sát chặt chẽ để đảm bảo không có các hành vi sử dụng lao động trẻ em, lao động có tính cưỡng bức hoặc bắt buộc. Công ty nhận thức các trường hợp đó có thể xảy ra tại các công trường thi công nên không chỉ yêu cầu các nhà thầu, nhà cung cấp lực lượng nhân công cam kết không vi phạm, mà còn giám sát thường trực, chặt chẽ.

GRI 415. CHÍNH SÁCH CÔNG

PDR không tham gia vào hoạt động chính trị. Thay vào đó, Công ty tập trung tham gia đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế - xã hội và đời sống tại các địa phương bằng việc kiến tạo các công trình có chất lượng hàng đầu, cung cấp công ăn việc làm cho người dân và đóng góp vào ngân sách Nhà nước.

GRI 416. AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ CỦA KHÁCH HÀNG

Sức khỏe và sự an toàn của khách hàng luôn được coi là ưu tiên hàng đầu khi PDR thực hiện dự án. Đó là lý do Công ty luôn không ngừng nâng cao chất lượng xây dựng, dịch vụ quản lý, đảm bảo môi trường sống của cư dân - khách hàng trong điều kiện tiện nghi, lành mạnh, góp phần vào sự thịnh vượng chung của cộng đồng.

Các công trình do PDR đầu tư và phát triển luôn đáp ứng đầy đủ yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy, an ninh, tiện ích... Hướng dẫn, cảnh báo an toàn ở các khu vực luôn được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn. Công ty đang tiếp tục nâng cấp, như ứng dụng tiêu chuẩn Fitwel, để các dự án ngày càng tiện nghi và nhân văn hơn, cho cả các thành phần thiệt thòi như người tàn tật, trẻ em, người già...

GRI 418. QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Thông tin của khách hàng mua sản phẩm được PDR cam kết bảo mật tuyệt đối theo chính sách bảo vệ thông tin cá nhân, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Công ty cam kết không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bên thứ ba về thông tin cá nhân của khách hàng khi không có sự đồng ý từ Công ty hoặc khách hàng. Trong trường hợp bị rò rỉ thông tin dẫn đến mất dữ liệu khách hàng, Công ty sẽ có trách nhiệm thông báo vụ việc cho cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý kịp thời và thông báo cho khách hàng được biết.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Thị trường vốn xanh là lĩnh vực PDR nghiên cứu, tìm hiểu trong thời gian qua để tìm kiếm cơ hội tối ưu. Đây là nguồn vốn không chỉ có giá trị cho doanh nghiệp mà còn có tầm quan trọng trong phát triển cộng đồng. PDR tiếp tục tìm kiếm cơ hội phù hợp để tiếp cận thị trường vốn này trong thời gian tới. Đồng thời, Công ty cũng chuẩn bị đầy đủ các điều kiện theo yêu cầu để có thể trở thành đối tượng tiềm năng của các nguồn vốn xanh.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

GR 102 - 43: QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Phân tích hoạt động	Đề xuất danh sách	Thảo luận và đánh giá	Xác định danh sách
Phân tích các hoạt động trong chuỗi giá trị của dự án BĐS và dự án BT.	Đề xuất danh sách tổ chức, cá nhân có liên quan đến từng hoạt động trong chuỗi giá trị của Công ty. PDR chú trọng đến các đơn vị đã từng là đối tác và các tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm, năng lực trong từng hoạt động.	Thảo luận và đánh giá về các bên liên quan thông qua phương pháp chuyên môn kết hợp với số liệu sẵn có.	Xác định danh sách các bên liên quan trong từng hoạt động và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.

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

PDR xác định tất cả các bên bị tác động bởi hoạt động của Công ty, có mối quan tâm và ảnh hưởng nhất định đến sự phát triển bền vững. Sau đó dựa trên mức độ tương tác từ thấp đến cao để xác định các bên liên quan trọng yếu.

Danh sách các bên liên quan đến hoạt động phát triển bền vững của PDR được xác định như sau:

KHÁCH HÀNG	Là người sử dụng trực tiếp sản phẩm do PDR tạo ra.
ĐỐI TÁC	Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án bất động sản, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ	Là cá nhân hoặc tổ chức nắm giữ quyền sở hữu hợp pháp một phần hoặc toàn bộ 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 nòng cốt cấu thành nên lực lượng sản xuất của Công ty.
CỘNG ĐỒNG	Là một tập thể có mối quan hệ nhất định, cùng chịu tác động bởi số yếu tố tác động và là đối tượng cần được quan tâm giữa bối cảnh kinh tế - xã hội hiện nay.
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	Là những doanh nghiệp cùng phân khúc khách hàng mục tiêu, cùng chủng loại sản phẩm, cùng thỏa mãn một nhu cầu của khách hàng.
CƠ QUAN BÁO CHÍ TRUYỀN THÔNG	Là những cơ quan có hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	Là những cơ quan có hoạt động quan hệ về giải pháp tài chính.

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

- Với phương châm minh bạch trong mọi hoạt động cũng như các mối quan hệ, PDR đã và đang chủ động xây dựng các mối quan hệ bền vững đối với các bên liên quan dựa trên 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 phát triển bền vững. Vì vậy, 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.
- Ý kiến phản hồi của các bên liên quan được người phụ trách lĩnh vực và phòng/ban chuyên môn tiếp nhận sau đó được phân tích, xử lý kịp thời và hiệu quả.
- Ý kiến đánh giá về phản hồi của các bên liên quan được chuyển đến Ban TGĐ/HĐQT thông qua báo cáo, 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 sẽ 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 điều chỉnh 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.

XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

PDR xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:

- Bối cảnh ngành bất động sản.
- Mối quan tâm của các bên liên quan.
- Các vấn đề phản ánh sự tác động của PDR đến kinh tế, môi trường và xã hội.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
KHÁCH HÀNG	- 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 trực tiếp đến khách hàng các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty 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 chăm sóc khách 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, phát triển bền vững cùng xã hội, cộng đồng. - Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.	- Năng lực chuyên môn và năng lực tài chính. - Quy trình 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.
CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ	- 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 ĐHĐCĐ, 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. - 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 nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện 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 nhà đầu tư trong và ngoài nước… - Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi nhà đầu tư. - Không tùy tiện tiết lộ thông tin của nhà đầu tư, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
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 người lao động. - Tổ chức các sự kiện, hoạt động, xây dựng đội nhóm vào các dịp quan trọng của Công ty như kỷ niệm ngày thành lập, lễ, Tết…	- 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 – nhân viên.	- 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 vững mạnh. - Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên. - Quản trị trên cơ sở tôn trọng người lao động, bao gồm tôn trọng quyết định, mong muốn, nguyện vọng, quyền tự do và các quyền hợp pháp khác của người lao động.
CỘNG ĐỒNG	- 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 tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô. - Đảm bảo trách nhiệm với cộng đồng, bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế cho đất nước. - Tiếp tục đẩy mạnh 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 bất động sản, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức. - Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án. - Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành.	- Việc tuân thủ pháp luật của Công ty. - Khó khăn 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 có trách nhiệm với khách hàng, xã hội và môi trường.	- Tuân thủ các quy định của Chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
ĐỐI THỦ CẠNH TRANH	- Gặp gỡ, chia sẻ với đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của hiệp hội xây dựng, bất động sản, các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư quan tâm đến ngành bất động sản 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 thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua 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 có hành động phá hoại, đồng thời công nhận những thành công và tôn trọng lợi ích của đối thủ cạnh tranh. - 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 bí mật về đối thủ cạnh tranh. - Linh hoạt ứng phó trước sự cạnh tranh gay gắt, nhất quán với nguyên tắc kinh doanh trung thực, lấy chất lượng, uy tín và thương hiệu đặt lên hàng đầu. Tôn trọng và tuân thủ luật chống độc quyền, luật cạnh tranh, đảm bảo sự cạnh tranh lành mạnh, tự do và cởi mở.
CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG	- Gửi thông cáo báo chí, họp báo. - Trả lời phỏng vấn 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.	- 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 chuẩn mực và minh bạch 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, phát triển bền vững cùng xã hội cộng đồng. - Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.	- Kết quả kinh doanh. - Tình hình và hiệu quả hoạt động. - Định hướng, chiến lược phát triển. - Năng lực 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 lý rủi ro về kiểm soát tài chính, tạo dòng tiền ổn định và đảm bảo phát triển bền vững. - Không tiết lộ thông tin bí mật của bên liên quan. - Tôn trọng lợi ích của các bên, đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích trong hợp tác và đầu tư.

CÁC CAM KẾT

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

CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- Duy trì vị thế trong 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 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 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 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 tư thù 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 tác động xấu đến môi trường và cộng đồng trong tất cả 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 hiệu quả cao nhất và tác động thiết thực nhất cho những cộng đồng cần sự giúp đỡ.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.
Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.
Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.
Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 và từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60822566/22632948-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 174 đến trang 212, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Đvt: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**18.216.542.992.545**	**15.337.063.138.490**
110	**I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**	**5**	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**
111	1. Tiền		255.762.460.542	488.030.256.209
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	**II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**		**9.370.299.200**	**21.590.348.619**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	21.590.348.619
130	**III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**		5.649.830.393.200	2.533.355.002.642
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.076.872.008.346	664.411.129.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	976.276.816.642	756.486.348.133
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	**IV. HÀNG TỒN KHO**		12.181.241.340.224	12.192.038.057.983
141	1. Hàng tồn kho	10	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983
150	**V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**		114.338.499.379	96.049.473.037
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	33.744.378.293	5.578.157.137
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	75.245.801.086	78.537.589.148
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.348.320.000	11.933.726.752
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.626.752.514.617**	**5.214.815.831.493**
210	**I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**		**731.764.056.580**	**1.831.398.046.580**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	731.764.056.580	803.398.046.580
220	**II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**		**38.159.996.196**	**139.850.329.124**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	30.410.462.177	129.939.272.564
222	Nguyên giá		78.876.512.437	179.289.402.423
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.466.050.260)	(49.350.129.859)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		15.006.259.881	13.444.724.096
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.256.725.862)	(3.533.667.536)
230	**III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**	**14**	**66.319.546.112**	**67.855.665.152**
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	**IV. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**		**1.052.153.293.147**	**960.351.728.671**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.052.153.293.147	960.351.728.671
250	**V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**		**1.776.215.637.325**	**1.129.427.677.595**
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.773.405.637.325	1.126.617.677.595
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	**VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**		**962.139.985.257**	**1.085.932.384.371**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	954.158.573.547	1.085.254.424.114
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	7.981.411.710	677.960.257
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**22.843.295.507.162**	**20.551.878.969.983**

Đvt: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**13.582.765.739.708**	**12.407.367.762.866**
310	**I. NỢ NGẮN HẠN**		**11.028.794.139.708**	**8.731.172.971.194**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	456.503.036.903	147.769.187.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	341.253.479.545	281.643.194.901
314	4. Phải trả người lao động		11.407.127.175	20.836.277.684
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	484.106.089.523	98.254.395.527
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.201.225.865	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.667.966.838.466	806.850.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	**II. NỢ DÀI HẠN**		**2.553.971.600.000**	**3.676.194.791.672**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.059.100.000	782.100.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.771.912.500.000	2.620.094.791.672
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.260.529.767.454**	**8.144.511.207.117**
410	**I. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.260.529.767.454**	**8.144.511.207.117**
411	1. Vốn cổ phần	24.1	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.155.081.291.069	1.875.193.074.780
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		23.050.044.780	12.997.955.839
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.132.031.246.289	1.862.195.118.941
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**22.843.295.507.162**	**20.551.878.969.983**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
M.S.D.N: 0303493756-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	**Ngô Thúy Vân**	**Bùi Quang Anh Vũ**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Đvt: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.504.574.748.971	3.620.224.205.834
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(227.303.005.242)	(856.767.612.137)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.277.271.743.729	2.763.456.593.697
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28	1.371.607.378.618	6.738.807.513
22	5. Chi phí tài chính	29	(759.741.957.526)	(163.341.661.278)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(505.710.829.277)	(156.996.811.651)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		(56.311.120)	(113.322.405)
25	7. Chi phí bán hàng	30	(26.251.976.329)	(18.007.966.070)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(274.502.329.387)	(220.925.703.989)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.588.326.547.985	2.367.806.747.468
31	10. Thu nhập khác		2.922.423.724	7.192.563.381
32	11. Chi phí khác	32	(108.867.907.723)	(30.647.504.797)
40	12. Lỗ khác		(105.945.483.999)	(23.454.941.416)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.482.381.063.986	2.344.351.806.052
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(329.052.384.945)	(484.357.894.838)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	7.303.451.453	612.874.665
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.160.632.130.494	1.860.606.785.879
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
62	18. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		23.369.217.538	(4.397.078.388)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	1.634	2.724

Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Đvt: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.482.381.063.986**	**2.344.351.806.052**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	13.990.105.797	9.537.712.213
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.398.706.415	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.069.612.009.925)	(4.082.985.108)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		535.341.541.111	163.288.532.278
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**986.499.407.384**	**2.513.095.065.435**
09	Tăng giảm các khoản phải thu		(2.674.242.178.686)	(1.805.807.253.393)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.627.042.818.804)	798.192.263.802
11	Tăng các khoản phải trả		357.835.219.735	251.872.775.575
12	Tăng chi phí trả trước		(35.969.853.266)	(121.473.886.544)
14	Tiền lãi vay đã trả		(502.929.328.313)	(260.153.728.921)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(3.778.751.920.136)**	**796.980.781.468**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(80.901.043.000)	(45.050.908.771)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(12.220.049.419)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.817.881.107.000)	(2.756.117.630.259)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		8.529.439.509	4.182.983.066
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư**		**2.584.920.289.509**	**(2.753.093.605.383)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		2.590.000.000	1.162.305.988.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.249.015.250.161	2.901.150.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.290.041.415.201)	(1.666.427.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**961.563.834.960**	**2.396.976.726.400**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(232.267.795.667)**	**440.863.902.485**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**494.030.256.209**	**53.166.353.724**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	5	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**

Võ Hoàng Tú
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 355 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 320).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 9 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐK PHÚ QUỐC ("ĐK PHÚ QUỐC")

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY ("NGÔ MÂY")

Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN THÀNH - LONG HẢI ("BẾN THÀNH - LONG HẢI")

Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP PHÁT ĐẠT ("KCN PHÁT ĐẠT")

KCN Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC BÌNH DƯƠNG ("CAO ỐC BÌNH DƯƠNG")

Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC CƯỜNG ("BẮC CƯỜNG")

Bắc Cường là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SERENITY ("SERENITY")

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 bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT ("KDDV PHÁT ĐẠT")

KDDV Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021. KDDV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KDDV Phát Đạt là tư vấn, môi giới bất động sản, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ ("CAO ỐC HÒA PHÚ")

Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Hòa Phú là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG ("CAO ỐC THIÊN LONG")

Thiên Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021. Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Thiên Long là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục 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 báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc 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 bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 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 bất động sản 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo 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 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 48 năm

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn

kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2;
- Phí hoa hồng môi giới;
- Phí quản lý căn hộ;
- 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. Báo cáo 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 báo cáo 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.

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

Đầu tư 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 báo cáo 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 báo cáo 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 (VND) 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông 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 thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 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 gắn liền với việc sở hữu 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 gắn liền với việc sở hữu 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

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

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

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

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế 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 lợi nhuận sau thuế 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 bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn – KL)

Từ ngày 30 tháng 9 năm 2022 đến ngày 18 tháng 10 năm 2022, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 72% cổ phần trong Sài Gòn – KL cho các nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.736.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn – KL được giảm từ 99,86% xuống 27,86%, và Sài Gòn – KL trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 16).

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.363.068.480.216 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28).

Mua và thanh lý phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình ("Địa ốc Hòa Bình")

Từ ngày 8 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty lần lượt đã mua tổng cộng 88,99% vốn góp trong Địa ốc Hòa Bình từ các cổ đông cũ với tổng giá mua là 1.290.355.000.000 VND. Theo đó, Địa ốc Hòa Bình trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ 88,99% cổ phần trong Địa ốc Hòa Bình cho các nhà đầu tư khác theo các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 23/2022/HĐCNCP/ĐOHB và số 24/2022/HĐCNCP/ĐOHB ký ngày 28 tháng 11 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.090.355.000.000 VND.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29).

Đồng thời, Nhóm Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của Địa ốc Hòa Bình do Nhóm Công ty thanh lý khoản đầu tư này sau thời gian ngắn nắm giữ quyền kiểm soát.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	115.021.637	305.444.384
Tiền gửi ngân hàng	255.647.438.905	487.724.811.825
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi 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

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất 7,9%/năm và khoản có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 6,38%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**2.076.872.008.346**	**664.411.129.660**
Phải thu các bên khác	2.069.226.433.566	613.998.629.660
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	125.348.146.750	497.518.796.750
- Công ty TNHH Bất động sản GEMINI	117.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản LYRA	112.500.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản ORION	16.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Khác	49.412.593.614	45.864.139.708
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.645.574.780	50.412.500.000
Dài hạn	**-**	**1.028.000.000.000**
Phải thu các bên khác	-	1.028.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	-	308.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-	306.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	-	251.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	-	163.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.076.872.008.346**	**1.692.411.129.660**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.075.830.463.971**	**1.691.369.585.285**

Chi tiết các khoản phải thu được trình bày như sau:

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất	1.702.748.146.750	1.525.518.796.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội -Bình Định	1.577.400.000.000	1.028.000.000.000
- Các dự án khác	125.348.146.750	497.518.796.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL (Thuyết minh số 4)	246.450.000.000	-
Khác	127.673.861.596	166.892.332.910
TỔNG CỘNG	**2.076.872.008.346**	**1.692.411.129.660**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	520.293.113.181	336.771.947.060
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	200.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	85.771.947.060
- Khác	19.293.113.181	19.293.113.181
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	142.072.661.401
Khác	26.820.688.887	9.185.611.917
TỔNG CỘNG	**976.276.816.642**	**756.486.348.133**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**2.597.723.112.587**	**1.113.499.069.224**
Phải thu các bên khác	1.197.464.168.317	1.103.499.069.224
- Ông Phạm Ngọc Dũng (i)	480.000.000.000	480.000.000.000
- Ông Nguyễn Huy Lễ (i)	479.985.988.000	479.985.988.000
- Ông Nguyễn Văn Toàn (i)	50.400.000.000	50.400.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	45.400.000.000	45.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	40.500.000.000	-
- Bà Phan Quỳnh Nhân (i)	31.920.000.000	31.920.000.000
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	30.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	1.390.011.700	409.876.000
- Khác	37.868.168.617	15.383.205.224
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.400.258.944.270	10.000.000.000
Dài hạn	**731.764.056.580**	**803.398.046.580**
Phải thu các bên khác	731.764.056.580	773.398.046.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iv)	265.070.000.000	299.888.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	5.146.056.580
- Khác	-	6.815.990.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	**3.329.487.169.167**	**1.916.897.115.804**

(i) Số dư thể hiện các khoản phải thu từ việc cho các cổ đông của các công ty con mượn lại phần vốn góp của họ trong các công ty con chưa được sử dụng.

(ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.

(iii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) 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, Thành Phố 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.

(v) 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, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	12.180.857.981.248	12.191.564.026.158
Hàng hóa	383.358.976	474.031.825
TỔNG CỘNG	**12.181.241.340.224**	**12.192.038.057.983**

(*) Bất động sản 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 bất động sản đang triển khai sau đây:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.340.020.547.795	1.598.492.570.527
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.989.563.234.520
Dự án Serenity – Phước Hải	1.518.735.176.954	1.375.821.262.660
Dự án The EverRich 3 (i)	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.492.246.304	629.978.665.304
Dự án ĐK Phú Quốc	400.158.258.137	399.577.452.859
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án Ngô Mây	237.959.625.284	143.271.882.975
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	111.019.429.830	43.495.567.806
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	52.170.699.067	51.211.699.067
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	-	952.623.385.649
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388
Các dự án khác	169.317.896.815	112.362.822.277
TỔNG CỘNG	**12.180.857.981.248**	**12.191.564.026.158**

(i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 21).

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 17.572.602.740 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**33.744.378.293**	**5.578.157.137**
Chi phí hoa hồng, môi giới, bán hàng	31.524.032.846	-
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918
Công cụ dụng cụ	42.595.682	3.850.009.675
Khác	166.666.663	525.600.748
Dài hạn	**954.158.573.547**	**1.085.254.424.114**
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.443.353.953	-
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Phí hoa hồng môi giới	195.782.400	136.807.998.960
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570
Khác	18.312.258.954	18.658.055.344
TỔNG CỘNG	**987.902.951.840**	**1.090.832.581.251**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHT-KD") 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: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Mua mới	304.543.000	4.544.628.178	290.867.000	113.858.200	5.253.896.378
Thanh lý	(105.043.636.364)	-	(623.150.000)	-	(105.666.786.364)
Số cuối năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.009.730.393	245.033.171	78.876.512.437
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*5.727.980.430*	*6.546.271.194*	*2.707.871.938*	*131.174.971*	*15.113.298.533*
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số đầu năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
Khấu hao trong năm	(2.886.022.408)	(4.802.421.498)	(1.007.694.519)	(34.790.006)	(8.730.928.431)
Thanh lý	9.360.555.137	-	254.452.893	-	9.615.008.030
Số cuối năm	(20.985.543.800)	(22.247.135.446)	(5.067.406.037)	(165.964.977)	(48.466.050.260)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	111.604.048.697	16.307.374.885	2.027.848.982	-	129.939.272.564
Số cuối năm	13.339.488.062	16.049.581.565	942.324.356	79.068.194	30.410.462.177

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đvt: VND

	Phần mềm máy tính
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm	13.444.724.096
Mua mới	1.561.535.785
Số cuối năm	15.006.259.881
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*3.357.367.536*
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số đầu năm	(3.533.667.536)
Hao mòn trong năm	(3.723.058.326)
Số cuối năm	(7.256.725.862)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	9.911.056.560
Số cuối năm	7.749.534.019

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đvt: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ			
Số đầu năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152
Số cuối năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	520.489.371.229	456.678.769.440
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (**)	426.173.692.570	401.369.482.714
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	5.188.919.294	10.484.562.422
TỔNG CỘNG	**1.052.153.293.147**	**960.351.728.671**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

(**) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.134.624.785	49	1.117.139.495.670
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	27,86	643.318.163.850	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	12.952.848.690	49	9.478.181.925
TỔNG CỘNG		**1.773.405.637.325**		**1.126.617.677.595**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng – Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Bình Dương 2 tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City").

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

Đvt: VND

	Giá trị đầu tư vào			Tổng cộng
	BIDICI	Công trình PĐP	Sài Gòn - KL	
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Góp vốn	-	3.526.107.000	-	3.526.107.000
Chuyển từ công ty con	-	-	643.318.163.850	643.318.163.850
Số cuối năm	1.117.200.000.000	13.057.107.000	643.318.163.850	1.773.575.270.850
PHẦN LỖ LŨY KẾ SAU KHI ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT				
Số đầu năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Phần lỗ chia về từ công ty liên kết trong năm	(4.870.885)	(51.440.235)	-	(56.311.120)
Số cuối năm	(65.375.215)	(104.258.310)	-	(169.633.525)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	1.117.139.495.670	9.478.181.925	-	1.126.617.677.595
Số cuối năm	1.117.134.624.785	12.952.848.690	643.318.163.850	1.773.405.637.325

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**456.503.036.903**	**147.769.187.984**
Phải trả các bên khác	436.582.104.719	88.942.713.982
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	84.424.762.829	13.031.618.616
Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên	82.689.910.399	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	58.877.762.767	-
Bà Phạm Thị Mỹ Phương	51.629.554.570	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	24.306.050.766
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	23.017.580.594	9.958.539.100
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	14.983.567.015	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	8.709.191.415
Khác	65.170.572.771	10.681.795.108
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn	**-**	**274.000.000.000**
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	**456.503.036.903**	**421.769.187.984**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Vega (i)	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định (ii)	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City (ii)	-	519.100.000.000
Dự án khác (ii)	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	**1.239.363.636.364**	**1.691.847.194.190**

(i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn – KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước của các khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ và đất nền của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đvt: VND

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	329.052.384.945	(267.942.964.910)	326.768.299.446
Thuế thu nhập cá nhân	2.343.219.114	33.143.901.825	(23.961.689.768)	11.525.431.171
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	3.289.789.419	(15.818.491.130)	-
Khác	1.112.394.665	10.875.910.392	(9.028.556.129)	2.959.748.928
TỔNG CỘNG	**281.643.194.901**	**376.361.986.581**	**(316.751.701.937)**	**341.253.479.545**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	78.537.589.148	110.126.440.413	(113.418.228.475)	75.245.801.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	11.933.726.752	18.245.643.500	(24.831.050.252)	5.348.320.000
TỔNG CỘNG	**90.471.315.900**	**128.372.083.913**	**(138.249.278.727)**	**80.594.121.086**

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)	369.046.587.076	-
Chi phí lãi vay	80.687.663.973	51.546.090.401
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	**484.106.089.523**	**98.254.395.527**

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỉ lệ mà Nhóm Công ty đã chuyển nhượng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần Số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022 (Thuyết minh số 4). Số tiền sử dụng đất dự kiến nộp này được tính theo đơn giá đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**5.796.465.047.119**	**5.671.500.780.282**
HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Nhận ký quỹ	156.322.103.574	95.250.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	46.799.000.000	4.400.000.000
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	32.392.031.889	4.340.337.376
Dài hạn	**782.059.100.000**	**782.100.000.000**
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	782.054.000.000	782.100.000.000
Khác	5.100.000	-
TỔNG CỘNG	**6.578.524.147.119**	**6.453.600.780.282**

(*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("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 VND và 990.068.000.000 VND.

(**) 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 lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

22. VAY

Đvt: VND

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Ngắn hạn	**806.850.000.000**	**1.190.089.450.161**	**(1.594.935.115.201)**	**2.265.962.503.506**	**-**	**2.667.966.838.466**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	51.500.000.000	-	133.504.334.960
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506	-	2.214.462.503.506
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	400.000.000.000	330.000.000.000	(410.000.000.000)	-	-	320.000.000.000
Dài hạn	**2.620.094.791.672**	**2.122.507.011.834**	**(729.056.800.000)**	**(2.265.962.503.506)**	**24.330.000.000**	**1.771.912.500.000**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	493.500.000.000	300.000.000.000	(78.000.000.000)	(51.500.000.000)	-	664.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)	-	295.662.500.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000
TỔNG CỘNG	**3.426.944.791.672**	**3.312.596.461.995**	**(2.323.991.915.201)**	**-**	**24.330.000.000**	**4.439.879.338.466**

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH					
Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH TÂN ĐỊNH					
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15)
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG					
Khoản vay 1	205.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường – Trần Phú (Thuyết minh số 10)
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUÂN ĐỘI - CHI NHÁNH SÀI GÒN					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6	15.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương (Thuyết minh số 10)
Khoản vay 2	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027			
TỔNG CỘNG	**797.504.334.960**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	133.504.334.960				
Dài hạn	664.000.000.000				

22.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành với mục đích là tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Trái phiếu 1	399.499.999.993	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 2	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	13	11.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải
Trái phiếu 3	129.333.333.324	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 4	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi (Thuyết minh số 10)
Trái phiếu 5	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 6	283.703.045.175	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 7	294.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)
Trái phiếu 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**2.510.125.003.506**			
Trong đó:				
Ngắn hạn	2.214.462.503.506			
Dài hạn	295.662.500.000			

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu trước hạn theo Quyết định Hội đồng Quản trị Số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023. Theo đó, kết quả của các lô trái phiếu được mua lại trước hạn được thể hiện chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Mệnh giá đang lưu hành (VND)	Giá trị mua lại (VND)	Giá trị còn lại (VND)	Ngày đáo hạn
Trái phiếu 1	400.000.000.000	400.000.000.000	-	Ngày 2 tháng 2 năm 2023
Trái phiếu 3	130.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 7 tháng 5 năm 2023
Trái phiếu 5	270.000.000.000	135.000.000.000	135.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2023
Trái phiếu 6	286.300.000.000	143.300.000.000	143.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu 9	300.000.000.000	150.100.000.000	149.900.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024
TỔNG CỘNG	**1.386.300.000.000**	**893.400.000.000**	**492.900.000.000**	

22.3 Vay các bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	120.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Dự án Nhơn Hội – Bình Định (Thuyết minh số 10)
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt					
Khoản vay 1	101.700.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tín chấp
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Ngô Mây (Thuyết minh số 10)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Số cuối năm USD	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.132.250.000.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	320.000.000.000					
Dài hạn	812.250.000.000					

(*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi tối đa 50% khoản vay này thành cổ phần phổ thông của Công ty vào các ngày sau: (i) 2 năm sau ngày giải ngân hoặc (ii) 20 ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán; với tỷ giá hối đoái là 22.730 VND/USD và giá chuyển đổi là 119.879 VND/cổ phiếu. Trường hợp cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.407.567.299	2.675.271.400
Tăng	40.661.666.667	40.260.000.000
Giảm	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
Số cuối năm	28.527.658.748	9.407.567.299

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Đvt: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.137.262.912.956	1.137.262.912.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 178.874.303 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2022 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và Quyết định của HĐQT số 10/2022/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 3 năm 2022. Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 33 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.927.719.160.000 VND lên 6.716.462.190.000 VND.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia cổ tức

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong năm	1.788.743.030.000	966.020.190.000
Số cuối năm	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.071.601.600
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	1.788.743.030.000	906.020.190.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	-	51.411.600

24.3 Cổ phiếu

Đvt: VND

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	492.771.916
Cổ phiếu đang lưu hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	671.646.219	492.771.916

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762
Lãi (lỗ) sau thuế	23.369.217.538	(4.397.078.388)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	2.590.000.000	-
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	-	1.547.809.924.561
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(6.541.903.490)	-
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	(544.874.254.674)
Số cuối năm	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261

26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.504.574.748.971**	**3.620.224.205.834**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	1.481.236.814.348	3.594.472.428.273
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.319.954.610	12.629.827.563
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.517.980.013	6.646.949.998
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	500.000.000	6.475.000.000
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	1.504.574.748.971	3.442.671.231.288
Doanh thu với bên liên quan	-	177.552.974.546

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	839.759.989.129
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.753.715.371	11.728.642.184
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	**227.303.005.242**	**856.767.612.137**

28. DOANH THU TÀI CHÍNH

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	1.363.068.480.216	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.538.898.402	4.196.307.513
Lãi do chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TỔNG CỘNG	**1.371.607.378.618**	**6.738.807.513**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	505.710.829.277	156.996.811.651
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	24.400.416.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	**759.741.957.526**	**163.341.661.278**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**26.251.976.329**	**18.007.966.070**
Lương nhân viên	14.391.970.511	5.470.369.110
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	846.259.359	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**274.502.329.387**	**220.925.703.989**
Lương nhân viên	146.297.343.391	110.904.715.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.511.317.564	82.672.183.167
Khấu hao và hao mòn	8.132.209.652	4.754.144.297
Khác	28.561.458.780	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	**300.754.305.716**	**238.933.670.059**

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	231.543.198.665	238.415.066.264
Lương nhân viên	157.559.532.912	116.375.084.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.691.525.619	94.527.694.589
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)	41.175.835.618	84.241.537.757
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	13.990.105.797	9.537.712.213
Khác	34.013.476.965	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	**579.973.675.576**	**566.373.841.996**

32. CHI PHÍ KHÁC

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý tài sản cố định	104.218.325.767	-
Khác	4.649.581.956	30.647.504.797
TỔNG CỘNG	**108.867.907.723**	**30.647.504.797**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	329.052.384.945	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.303.451.453)	(612.874.665)
TỔNG CỘNG	**321.748.933.492**	**483.745.020.173**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.482.381.063.986**	**2.344.351.806.052**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	296.476.212.797	468.870.361.210
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.945.002.284	11.282.106.225
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.723.259.640)	-
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.050.978.052	3.592.552.738
Chi phí thuế TNDN	**321.748.933.493**	**483.745.020.173**

33.2 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 Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm 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.

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động như sau:

Đvt: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	5.052.156.147	65.085.592	4.987.070.555	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.929.255.563	612.874.665	2.316.380.898	612.874.665
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.981.411.710	677.960.257		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			7.303.451.453	612.874.665

33.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.477.949.807 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 96.828.745.008 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2018	2023	18.331.473.235	(15.996.634)	-	18.315.476.601
2019	2024	25.007.994.485	(602.511.890)	-	24.405.482.595
2020	2025	38.350.204.710	(6.542.968.304)	-	31.807.236.406
2021	2026	15.139.072.578	(7.561.674.380)	-	7.577.398.198
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
TỔNG CỘNG		**231.201.101.015**	**(14.723.151.208)**	**-**	**216.477.949.807**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (“AKYN”)	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng (“Phú Mỹ Hưng”)	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC (“BDSC”)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXH TMDV Huy Khương (“Huy Khương”)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	3.920.751.000.000	1.610.233.000.000
		Thu tạm ứng phát triển dự án	1.746.540.000.000	1.936.211.652.932
		Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	369.046.587.076	-
		Cung cấp dịch vụ	7.079.235.907	4.874.245.443
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	161.100.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	114.701.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	40.000.000.000	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	375.000.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000	335.100.000.000
		Chuyển nhượng đất	-	335.000.000.000
		Góp vốn	-	24.500.000.000
		Mượn tiền	-	20.950.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	14.000.000.000	910.989.683.997
		Hoàn tiền mượn	14.000.000.000	911.097.834.226
		Tạm ứng	-	621.280.121.149
		Thu tạm ứng	-	621.280.121.149
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	35.672.000.000

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	20.794.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	12.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	8.764.080.000
Ông Trần Trọng Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Đvt: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	11.971.777.692	9.231.116.922
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	5.002.507.692	5.926.712.308
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	1.030.000.000	980.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	986.111.111	1.092.786.667
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	791.666.667	750.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	7.705.135.288	5.858.170.769
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	3.210.606.731	1.843.923.077
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.054.309.327	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	1.428.183.590	1.764.615.385
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.082.769.444	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	691.719.711	-
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	636.713.461	-
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	406.256.923	2.606.862.115
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	465.056.090	-
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	481.153.846	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	491.947.143	554.007.142
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	624.451.905
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	1.080.485.832	935.498.333
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	436.272.696	635.007.168
TỔNG CỘNG		**42.892.673.244**	**35.443.151.791**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	412.500.000
			7.645.574.780	**50.412.500.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-
		Chi phí môi giới	35.000.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000
			1.400.258.944.270	**10.000.000.000**
Phải thu dài hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	30.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182	-
			19.920.932.184	**58.826.474.002**
Phải trả ngắn hạn khác				
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	46.399.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	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

Đvt: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	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
			46.799.000.000	**4.400.000.000**
Phải trả dài hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000

35. 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:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(5.686.314.565)	(7.460.015.457)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(34.117.887.389)	(27.975.057.964)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.097.458.711.002	1.829.568.790.846
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	671.646.219	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) *(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	**1.634**	**2.724**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.634**	**2.724**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào vào ngày 22 tháng 4 năm 2022.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. CÁC CAM KẾT

36.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Nhóm Công ty được thể hiện như sau:

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	2.194.053.069.035	7.828.902.815.259
Cam kết góp vốn	368.872.893.000	337.581.000.000
Công trình PĐP	234.930.000.000	200.112.000.000
Đoàn Ánh Dương	133.942.893.000	137.469.000.000
TỔNG CỘNG	**2.562.925.962.035**	**8.166.483.815.259**

36.2 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: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	21.572.043.675	41.484.699.375
TỔNG CỘNG	**41.484.699.375**	**61.397.355.075**

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 06/2023/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm 18.000 cổ phần tương đương với 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần tương đương với 150.000.000.000 VND phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KDDV Phát Đạt được giảm từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09/2023/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm toàn bộ số cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") với số lượng 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong Bắc Cường sẽ tăng từ 19.800.000 cổ phần lên 49.500.000 cổ phần kể từ ngày này.

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua lại cổ phần của các cổ đông sáng lập tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") với tổng số lượng 63.600.000 cổ phần tương đương 636.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt sẽ tăng từ 136.000.000 cổ phần lên 199.600.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt tăng từ 68% lên đến 99,8% kể từ ngày này.

Ngoài các sự kiện nêu trên và sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 22.2, 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 báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

M.S.D.N: 0303493756-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2022

BCTN năm 2022 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 - Thông tư 96/2020/TT-BTC.

PDR lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế như:

- OECD
- ASEAN Scorecard
- VNSI

Đối với Báo cáo PTBV, PDR tham chiếu theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).

OECD

Quy tắc QTCT của
Tổ chức hợp tác và Phát triển kinh tế OECD.

ACMF

Bảng điểm QTCT trên
Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN

Global Reporting Initiative™

Đối với báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).

Đối với những thông tin về tình hình QTCT, quản lý doanh nghiệp, chiến lược kinh doanh và tình hình tài chính, chúng tôi cam kết:

- Các nội dung được trình bày trong BCTN 2022 tuân thủ theo đúng các quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và các tiêu chuẩn theo thông lệ quốc tế.
- Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2022 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2022 và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

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

Bà Trần Thị Hường
Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành – Người công bố thông tin.
Email: huong.tran@phatdat.com.vn

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

- Tầng 8 & 9, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, P.12, Q.10, TP.HCM
- Điện thoại: 84.28.2226.6868
  Fax: 84.28.2226.8686

PDR chọn tâm thế cẩn trọng bảo vệ nền tảng doanh nghiệp giữa biến động dữ dội của ngành BĐS và thị trường chung. Công ty cũng không ngừng cải thiện nội lực và chuẩn bị hành trang để quay lại các kế hoạch lớn khi thị trường tươi sáng trở lại.

Với trải nghiệm sâu sắc qua nhiều thăng trầm của nền kinh tế - xã hội, mối quan hệ tốt với cộng đồng kinh doanh, nhà đầu tư và thị trường vốn, quỹ đất và dự án có ưu thế vượt trội, tầm nhìn và khát vọng mạnh mẽ..., PDR đang nỗ lực nắm bắt triển vọng và cơ hội mới để phục hồi sớm nhất.

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Tầng 8 & 9, tháp B, tòa nhà Viettel
285 Cách Mạng Tháng Tám, P.12, Q.10, TP.HCM
+84.28.2226 6868
+84.28.2226 8686
Mã chứng khoán: PDR
www.phatdat.com.vn