PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

SẴN SÀNG
CHO VẬN HỘI MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

PDR đánh giá 2024 là năm bản lề để nền kinh tế Việt Nam mở sang một chu kỳ phát triển mới. Do đó, đây cũng là giai đoạn tốt nhất để PDR tái khởi động hành trình hướng tới những mục tiêu lớn như tầm nhìn và chiến lược dài hạn đã từng được chia sẻ.

Sau 4 năm bị xáo trộn dữ dội bởi đại dịch Covid-19 và suy thoái kinh tế, môi trường kinh doanh Việt Nam đang đứng trước rất nhiều yêu cầu thay đổi. Những cuộc thử thách cam go và sàng lọc khắc nghiệt vẫn đang tiếp tục diễn ra. Đồng nghĩa với cơ hội mới sẽ chỉ dành cho những doanh nghiệp thực sự có đủ phẩm chất, năng lực và giá trị mang tính cập nhật với tiêu chuẩn đương đại.

Nhận thức rõ xu thế trên, PDR tự xác lập những yêu cầu và tiêu chuẩn nghiêm khắc cho nội bộ để không chỉ đủ khả năng đáp ứng đòi hỏi của thị trường, mà còn xây dựng cho chính mình thế chủ động trong quá trình nắm bắt dòng chảy mới.

Trên tinh thần kiên định với hệ giá trị cốt lõi và nhất quán với chiến lược lớn, PDR đã chủ động tiến hành những cuộc tái cấu trúc, cập nhật mô hình và cải tiến hệ thống. Qua đó, Công ty được nâng cấp nội lực, mở rộng tư duy và tăng cường khả năng phòng vệ.

PDR đã vượt qua những cuộc khảo nghiệm khốc liệt trong năm 2023, bảo toàn được nhiều thành tựu đã kiến lập, giữ vững được nền tảng doanh nghiệp và được đánh giá cao trên nhiều phương diện năng lực, từ hữu hình đến vô hình. Sau nhiều nỗ lực vượt bậc với những kết quả đầy tính thực tiễn, PDR trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản có triển vọng phục hồi sớm nhất và mạnh mẽ nhất.

5 năm qua, thương hiệu của PDR đã được nhận diện qua hình ảnh chim đại bàng. Khi chọn đại bàng làm biểu trưng, PDR muốn xây dựng cho doanh nghiệp mình tinh thần và phẩm chất vượt trội như loài chim oai vĩ này. Trong đó, có tinh thần tự tái sinh và năng lực tự phục hồi mạnh mẽ sau bão tố. Tinh thần và năng lực đó tại PDR đã được chứng minh thực tế trong thời kỳ gian khó vừa qua và sẽ tiếp tục được phát huy trên hành trình hướng tới tương lai.

Là năm bản lề để tạo đà phục hồi cho nền kinh tế Việt Nam nên 2024 sẽ còn mang đến nhiều thử thách khó đoán, song chắc chắn phía trước là **vận hội mới** cho những doanh nghiệp đã chuẩn bị đủ hành trang.

PDR tự tin về thực lực và ý chí của mình, đồng thời cũng luôn tự nhắc nhở về tính thận trọng cần thiết để thúc đẩy tốc độ hiệu quả và phát triển quy mô một cách bền vững trước **vận hội mới** đó.

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 01/01/2023 đến 31/12/2023. 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

02-19	**PHẦN 1. MỞ ĐẦU**	06-07	Uy tín và trách nhiệm
		08-09	Năng lực ứng phó
		10-11	Tốc độ phục hồi
		12-13	Tập trung và hiệu quả
		14-15	Giá trị tất yếu về phát triển bền vững
		16-19	Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
20-39	**PHẦN 2. TỔNG QUAN VỀ PDR**	22-25	Thông tin tổng quan
		28-29	Lịch sử doanh nghiệp qua các cột mốc chính
		30-39	Các dự án làm nên lịch sử PDR
40-59	**PHẦN 3. ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO**	42-51	Ban lãnh đạo PDR, HĐQT, ban TGĐ
		52-59	Tiểu sử vắt tắt của thành viên Ban lãnh đạo
60-135	**PHẦN 4. BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY**	66-67	Các nguyên tắc QTCT
		68-77	Báo cáo của HĐQT
		78-79	Báo cáo của UBKT
		84-103	Báo cáo hoạt động QTCT
		104-107	Quan hệ Nhà đầu tư
		108-116	Quản lý rủi ro
		118-127	Đánh giá năng lực QTCT theo ASEAN SCORECARD
136-173	**PHẦN 5. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**	138-141	Thông điệp của Tổng giám đốc
		148-149	Những con số nổi bật trong năm
		150-173	Bức tranh kinh doanh và vận hành năm 2023
174-199	**PHẦN 6. NĂM 2024 NỘI LỰC MỚI – VẬN HỘI MỚI**	176-179	Ngôi nhà mới của PDR
		180-187	Định hướng phát triển cho 2024
		188-199	Dự án – sản phẩm sẵn sàng được đưa ra thị trường
200-217	**PHẦN 7. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**	204-207	Thông điệp về PTBV
		208-211	Các sự kiện PTBV tiêu biểu
		212-217	Thực hành PTBV theo tiêu chuẩn GRI
218-261	**PHẦN 8. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN**	218-261	Nội dung báo cáo

UY TÍN VÀ TRÁCH NHIỆM
SỨC MẠNH CỦA TÀI SẢN VÔ HÌNH

Ngày 25/12/2023, bằng việc mua lại thành công 2 lô trái phiếu có tổng mệnh giá 800 tỷ đồng, PDR chính thức tất toán đúng hạn và trước hạn tất cả trái phiếu đã phát hành, dứt điểm hoàn toàn khoản nợ này như mục tiêu đã công bố trước đó.

Đây là một kết quả vô cùng quan trọng giữa bối cảnh thị trường tài chính bị thắt chặt và nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn còn đang phải vật lộn trong khủng hoảng.

Việc giải quyết sạch trái phiếu không chỉ giúp PDR giải tỏa áp lực nợ ngắn hạn, tăng cường sự lành mạnh cho sức khỏe tài chính, mà còn chứng minh thuyết phục cho quyết tâm giữ vững nguyên tắc hành xử trong kinh doanh quan trọng nhất của Công ty: **tôn trọng cam kết và nỗ lực ở mức cao nhất để thực hiện cam kết trong mọi hợp tác.**

Bên cạnh trái phiếu, trong năm qua, PDR cũng không có bất kỳ vi phạm hay chậm trễ nào với những cam kết và trách nhiệm cần thực hiện trong tất cả lĩnh vực.

Với nỗ lực và kết quả lớn như trên, PDR một lần nữa nhận được sự tôn trọng và tin cậy sâu sắc từ đối tác, khách hàng và cộng đồng kinh doanh. Qua đó, uy tín của Công ty được củng cố vững chắc.

Nguyên tắc **tôn trọng cam kết và nỗ lực ở mức cao nhất để thực hiện cam kết trong mọi hợp tác** đã được PDR bảo vệ và thực thi thành công suốt tiến trình hình thành - phát triển doanh nghiệp. Trong giai đoạn ngặt nghèo như vừa qua, nguyên tắc này vẫn tiếp tục được giữ vững.

Từ hành xử kiên định như thế, PDR đã vun đắp được tài sản vô hình cực kỳ quan trọng trong kinh doanh. Tài sản vô hình này giúp PDR giữ vững được những mối quan hệ hợp tác hiệu quả từ đối tác, khách hàng, nhà đầu tư, chính quyền địa phương và các bên liên quan khác. Đây cũng chính là chìa khóa mở ra những cơ hội và triển vọng mới để cùng phát triển trong sự an tâm, tin cậy giữa môi trường kinh doanh đầy bất định.

NĂNG LỰC ỨNG PHÓ

CHÌA KHÓA SINH TỒN TRONG BÃO TỐ

4 năm qua, sau đại dịch Covid-19, môi trường kinh doanh của Việt Nam tiếp tục bị khủng hoảng sâu sắc bởi sự đổ vỡ từ lĩnh vực bất động sản và chứng khoán. Bị chấn động dữ dội, liên tục và kéo dài, nhiều doanh nghiệp thực sự phải đối diện với bờ vực sinh tử đúng nghĩa. Ngay cả nhiều tên tuổi lớn, đã từng có vị thế dẫn dắt thị trường cũng không tránh khỏi nguy cơ bị sàng lọc.

Trong vòng xoáy rung lắc đó, chỉ những doanh nghiệp có năng lực thích nghi mạnh mẽ và chiến lược ứng phó hữu hiệu mới có cơ hội vượt thoát và phục hồi.

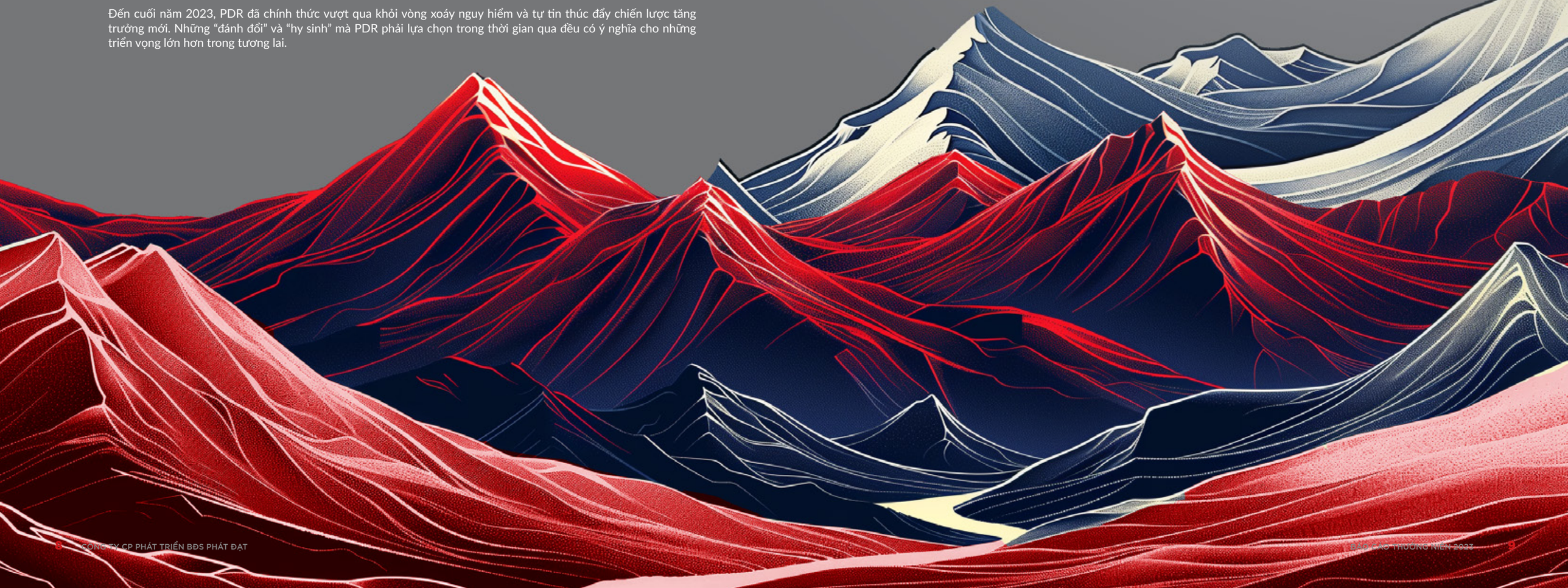
PDR đã thể hiện năng lực ứng phó vượt trội trong suốt giai đoạn kịch tính vừa qua của nền kinh tế - xã hội với những thăng trầm đáng chiêm nghiệm. Trong thời gian thị trường chìm đắm giữa đại dịch, PDR đã phát huy thực lực và tốc độ để chinh phục những thành tựu rực rỡ, đưa doanh nghiệp tiến đến những cao độ mới và vun đắp được những nền tảng vững vàng.

Khi thị trường xoay chiều với những diễn biến bất ngờ, PDR cũng đã dũng cảm lựa chọn, kể cả phải hy sinh một số quyền lợi và tiềm năng, để quyết liệt giữ vững doanh nghiệp cho hành trình dài hạn hơn.

Trong năm 2023, PDR đã "vượt bão" thành công bằng một chiến lược hợp lý. Trong đó, trọng tâm là kế hoạch tái cấu trúc danh mục đầu tư và tài chính. Chấp nhận hạ thấp một số mục tiêu, thoái vốn khỏi công ty con, sắp xếp lại thứ tự ưu tiên của các dự án trọng điểm... để quyết liệt giữ vững cơ hội xa hơn cho doanh nghiệp.

Lựa chọn hợp lý và hành động quyết đoán đã đưa PDR đi đúng hướng. Công ty đã tháo gỡ thành công các nút thắt tài chính, giải tỏa áp lực nợ ngắn hạn, duy trì được dòng tiền và tìm lại trạng thái cân bằng kịp thời.

Đến cuối năm 2023, PDR đã chính thức vượt qua khỏi vòng xoáy nguy hiểm và tự tin thúc đẩy chiến lược tăng trưởng mới. Những "đánh đổi" và "hy sinh" mà PDR phải lựa chọn trong thời gian qua đều có ý nghĩa cho những triển vọng lớn hơn trong tương lai.



TỐC ĐỘ PHỤC HỒI
LỜI ĐÁP TỪ THỊ TRƯỜNG

Giá cổ phiếu PDR vào ngày giao dịch cuối năm 2023 đạt mức tăng 105% so với cùng thời điểm 2022. Trong những tháng đầu năm 2024, cổ phiếu PDR vẫn giữ mức giá tăng ổn định.

Với sức phục hồi tốt, các chỉ số tài chính lành mạnh, tỷ lệ nợ ở mức thấp, nền tảng doanh nghiệp vững chắc và kế hoạch phát triển sôi động, PDR được đánh giá rất cao về tính sẵn sàng trong việc đón đầu những làn sóng thị trường sớm nhất.

Lợi thế vượt bậc như trên đưa PDR vào tầm ưu tiên cao của giới đầu tư với kỳ vọng trở thành một trong những cổ phiếu bất động sản có khả năng tăng trưởng tốt nhất trong năm 2024.

Bên cạnh triển vọng tươi sáng trên thị trường chứng khoán, PDR hiện nay cũng nhận được sự ưu ái lớn của các đối tác tài chính. Nhiều dự án của PDR đã hội đủ các điều kiện lý tưởng để triển khai nhanh, đặc biệt là tính pháp lý hoàn chỉnh. Do đó, PDR được rộng mở trong khả năng huy động nguồn vốn từ nhiều nguồn tối ưu. Điển hình như cuối năm 2023, Công ty đạt được sự hợp tác toàn diện từ MB Bank cho việc phát triển dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2 với tổng giá trị lên đến 6.000 tỷ đồng.

Tính sẵn sàng và mức độ chuyên nghiệp cao cũng giúp PDR nhận được sự quan tâm từ các đối tác quốc tế. Công ty đang tích cực nâng cấp tiêu chuẩn trong các dự án mới để hướng tới tiếp cận các nguồn vốn xanh.

Thị trường bất động sản vẫn còn dè dặt. Vì thế, sự tham gia của các doanh nghiệp có tính sẵn sàng cao sẽ giúp hâm nóng niềm tin và mãi lực nhanh hơn. PDR xác định tâm thế **chủ động kiến tạo cơ hội mới** cho chính mình để góp phần thúc đẩy sinh khí chung của toàn ngành.

TẬP TRUNG VÀ HIỆU QUẢ
MỆNH LỆNH TỐI CAO

Để tạo nên những thành tựu mang tính bứt phá như đã có, PDR đặt **tính hiệu quả** làm một trong những tiêu chí tiên quyết trong mọi hoạt động kinh doanh, đặc biệt là quá trình phát triển dự án. Hiệu quả về thời gian, dòng tiền, lợi nhuận, nguồn lực... Điều này lý giải cho tỷ suất lợi nhuận luôn ở mức cao và tốc độ tăng trưởng đáng kinh ngạc của PDR ở giai đoạn trước.

Trên hành trình mới, PDR tiếp tục chú trọng tiêu chí này. Với kinh nghiệm dày dặn đã tích lũy được, cùng với yêu cầu phục hồi nhanh nhất có thể, PDR còn đặt chỉ tiêu hiệu quả cao hơn và xem đây là mệnh lệnh tối thượng cho các kế hoạch sắp tới.

Một cơ sở quan trọng giúp PDR có thể nâng cao hiệu quả đến mức tối ưu là **tính tập trung**. Sau quá trình tái cấu trúc để phù hợp với biến động của thị trường, hiện nay, PDR chỉ tập trung vào mảng bất động sản dân dụng, gồm sản phẩm bất động sản nhà ở và bất động sản nghỉ dưỡng – du lịch. Với các dự án nằm trong ưu tiên phát triển, PDR sẽ dành toàn lực để triển khai và chỉ hướng tới mục tiêu duy nhất là kết quả tối đa như đã được hoạch định.

Tuy nhiên, **tính hiệu quả** mà PDR theo đuổi cần được hiểu đúng và toàn diện. Mệnh lệnh về hiệu quả không đồng nghĩa với sự thiếu cẩn trọng trong xây dựng kế hoạch hành động, đánh đổi về chất lượng sản phẩm và coi nhẹ tính bền vững trong quá trình phát triển. **Tính hiệu quả** của PDR được xây dựng trên hệ giá trị tổng thể và thỏa mãn các tiêu chí nghiêm khắc của một nhà phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
GIÁ TRỊ TẤT YẾU ĐỂ KIẾN TẠO KHÔNG GIAN SỐNG

PDR đang có ít nhất 6 dự án lớn hội đủ tất cả điều kiện lý tưởng để đưa ra thị trường. Dựa trên diễn biến thực tiễn, Công ty sẽ quyết định nhịp độ tung sản phẩm phù hợp. Tổng giá trị doanh thu các dự án khả thi dự kiến mang về cho PDR khoảng 40.000 tỷ đồng trong thời gian tới.

Với quy mô lớn, địa thế đắt giá và sứ mệnh có tính khai phá hoặc tiên phong trong việc thay đổi diện mạo của địa phương, các dự án đều được PDR đầu tư chuyên nghiệp để trở thành những sản phẩm có giá trị cao trong dài hạn.

Đồng thời, PDR luôn chú trọng về hiệu quả sử dụng thực tế và lâu dài của sản phẩm bất động sản. Do vậy, không chỉ đáp ứng nhu cầu tiện nghi trước mắt, các dự án do PDR phát triển còn có thể thay đổi phong cách sống theo xu hướng tích cực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng cư dân. Đây chính là giá trị cụ thể của tôn chỉ **kiến tạo không gian sống** mà PDR đã đặt ra cho chính mình.

Thời gian qua, để chuẩn bị cho kỷ nguyên phát triển tiếp theo, trong chiến lược tái cấu trúc, PDR đã dành nhiều sự đầu tư cho nhiệm vụ tái thiết kế sản phẩm. Trong đó, Công ty chú trọng áp dụng các tiêu chuẩn mới về phát triển bền vững theo cập nhật của ngành bất động sản thế giới.

PDR là một trong những nhà phát triển dự án áp dụng tiêu chuẩn Fitwel đầu tiên tại Việt Nam. Bên cạnh đó, các hệ thống tiêu chuẩn đã hiện hữu đều được tuân thủ nghiêm khắc, cập nhật và nâng cấp.

Không chỉ đặt tiêu chí thấu hiểu nhu cầu thực tại của khách hàng để đáp ứng bằng sản phẩm phù hợp, PDR còn thể hiện vai trò của nhà phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp bằng việc chủ động mang đến những giá trị hiện đại, thúc đẩy lối sống văn minh và nhân bản hơn cho cư dân.

Đầu tư nâng cấp tiêu chuẩn cho sản phẩm cũng chính là gia tăng yếu tố để sản phẩm được thị trường hấp thu. Vì vậy, đây chính là cơ sở cho sự phát triển bền vững của cả PDR và cộng đồng.

TIẾN VỀ PHÍA TRƯỚC BẰNG NỖ LỰC QUYẾT LIỆT NHẤT

Đây không còn là lúc để chỉ nói về thách thức của thị trường và tinh thần vượt khó của doanh nghiệp nữa. Đã đến lúc phải quyết liệt tìm kiếm cơ hội và tự kiến tạo cơ hội. PDR xác định cho chính mình mệnh lệnh đó để thúc đẩy từ tâm thế đến hành động.

Tập trung cao độ, có kế hoạch phù hợp với thị trường thực tiễn, đặt mục tiêu khả thi, lạc quan nhưng không chủ quan và hướng tới hiệu quả thiết thực là cách PDR tiến về phía trước.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gởi quý cổ đông – nhà đầu tư, khách hàng và đối tác!

Tôi có thể cảm nhận rất rõ rằng thời gian qua, quý vị đã dõi theo PDR bằng nhiều cung bậc cảm xúc. Năm 2023 thực sự là đoạn đường sinh tử của ngành bất động sản. Những nút thắt ngặt nghèo, những áp lực từ hữu hình đến vô hình cực kỳ lớn, những diễn biến phức tạp từ nhiều phía… đã đặt nhiều doanh nghiệp, trong đó có PDR, trước những tình thế hết sức gian nguy mà có thể quý vị đều nhìn thấy.

Trong bối cảnh ấy, sự chia sẻ, đồng hành và hợp tác hữu hiệu từ các bên liên quan là vô cùng quý giá. Nhờ đó, các nỗ lực và giải pháp của PDR mới có thể phát huy tác dụng mạnh mẽ để giải quyết từng vấn đề và tháo gỡ từng nút thắt một cách tối ưu. Đến nay, chúng tôi có thể tự tin nói rằng PDR đã vượt qua được khúc quanh hiểm nghèo nhất để chính thức bước sang giai đoạn phục hồi và hướng đến những triển vọng mới.

Những chấn động bất ngờ và dữ dội của thị trường trong hai năm qua đã khiến cho tốc độ phát triển của PDR bị chậm lại rất nhiều. Các kế hoạch dài hạn vốn được chuẩn bị chu đáo cũng phải thay đổi. Nhiều chỉ tiêu tăng trưởng bắt buộc phải được điều chỉnh… PDR cần một khoảng thời gian nhất định, với các điều kiện khách quan lẫn chủ quan tương ứng, để quay trở lại một số chỉ số đỉnh cao đã từng thiết lập được. Đây là thực tế cần được thấu hiểu để có tâm thế và hành động đúng đắn trên chặng đường tiếp theo.

Tuy nhiên, chúng tôi cũng xác định rằng những gì đã trải qua là diễn biến thăng trầm tất yếu trên hành trình phát triển của doanh nghiệp. Điều quan trọng nhất là PDR vẫn giữ vững được công ty, kiên định với chiến lược lớn và không ngừng gia cố nền tảng để tiếp tục hành trình hướng tới tương lai. Một doanh nghiệp sẽ trưởng thành với "sức đề kháng" mạnh mẽ hơn nếu phát huy tốt giá trị và kinh nghiệm sau khi đã vượt qua thách thức sinh tử.

Nhìn lại giai đoạn hết sức ngặt nghèo vừa qua, có thể khái quát được kinh nghiệm và giá trị nào lớn nhất mà PDR đã phát huy? Chắc chắn, đáng kể nhất là ý chí kiên định, năng lực ứng phó với biến động và khả năng nhận diện – giải quyết vấn đề một cách sâu sát.

Cụ thể hơn, trong năm 2023, sau khi đánh giá được biến động dữ dội của thị trường, PDR đã quyết liệt triển khai chiến lược tái cấu trúc danh mục đầu tư và tài chính. Trong đó, chấp nhận cả việc hy sinh quyền lợi ngắn hạn như bán một số tài sản, chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty con… để tập trung cho những những vấn đề cấp bách hơn.

Kết quả cụ thể là PDR đã tháo gỡ được áp lực về tài chính, đặc biệt là tất toán thành công toàn bộ trái phiếu đúng hạn và trước hạn trước khi năm 2023 kết thúc, trở thành doanh nghiệp bất động sản hiếm hoi sạch nợ trái phiếu trong bối cảnh cực kỳ ảm đạm của toàn ngành.

Qua đây, PDR đã chứng minh thực tế uy tín và tinh thần trách nhiệm trước các bên liên quan. Suốt giai đoạn đầy thách thức vừa qua, ngay cả trong những thời điểm chật vật nhất, PDR cũng vẫn luôn giữ đúng uy tín, không vi phạm hay phá vỡ bất kỳ cam kết nào, đặc biệt là quyền lợi của các trái chủ.

Chính tinh thần và năng lực đó đã giúp PDR gia tăng niềm tin với các bên liên quan, mở ra những cơ hội đồng hành và hợp tác mới, dần cân bằng cục diện và trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản có triển vọng phục hồi sớm nhất hiện nay.

Trong năm 2024, để thiết lập đà tăng trưởng mới, tiêu chí tiên quyết của PDR là **tập trung**. PDR sẽ chỉ **tập trung** duy nhất vào mảng bất động sản. Các dự án được PDR ưu tiên phát triển chỉ **tập trung** vào những sản phẩm thiết thực với nhu cầu và mãi lực hiện hữu của khách hàng, trên các thị trường giàu tiềm năng nhất. Đồng thời, PDR sẽ **tập trung** vào chiến lược bán hàng **hiệu quả,** thúc đẩy tốc độ hoạt động để tạo dòng tiền nhanh nhất.

Hiện nay, PDR chuẩn bị đưa ra thị trường 4 đến 6 dự án lớn với những sản phẩm có tính sẵn sàng cao. Tổng giá trị doanh thu dự kiến lên đến 40.000 tỷ đồng. Công ty tập trung mọi nguồn lực để thúc đẩy chiến lược kinh doanh **hiệu quả** bằng nỗ lực quyết liệt nhất. Không chỉ tìm kiếm cơ hội và chờ thị trường phục hồi, PDR xác định phải chủ động kiến tạo cơ hội và góp phần thúc đẩy đà phục hồi chung.

Tiến về phía trước sẽ chỉ là một khẩu hiệu đơn thuần nếu không đứng trên nền tảng vững chắc và động lực mạnh mẽ. Nền tảng và động lực của PDR vẫn liên tục được bảo vệ, nâng cấp và thúc đẩy. Dù phải gánh chịu nhiều tổn thất nặng nề trong gần 2 năm thị trường biến động, PDR vẫn là một trong những doanh nghiệp đang sở hữu ưu thế vượt trội về sự cân bằng tài chính, năng lực huy động nguồn vốn, năng lực phát triển dự án, quỹ đất sạch và dồi dào, đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và thương hiệu doanh nghiệp có uy tín vững chắc…

Bên cạnh đó, PDR cũng nhận thức rõ các nguy cơ rủi ro và đánh giá kỹ lưỡng những thách thức mới từ thị trường. Do vậy, bên cạnh tốc độ triển khai quyết liệt, PDR cũng đảm bảo tính cẩn trọng và khiêm tốn để đảm bảo các kế hoạch hướng đến đều có hiệu quả chắc chắn và tối ưu.

2024 vẫn còn là một năm đầy khó khăn cho nền kinh tế - xã hội nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Song, tôi tin rằng đây là thời điểm phải triển khai hoạt động mạnh mẽ với chiến lược đúng và nỗ lực đủ.

PDR trân trọng mọi sự đồng hành và hợp tác trong thời gian qua. Chúng tôi tin tưởng vào việc được chia sẻ cơ hội mới cùng quý vị trong thời gian tới.

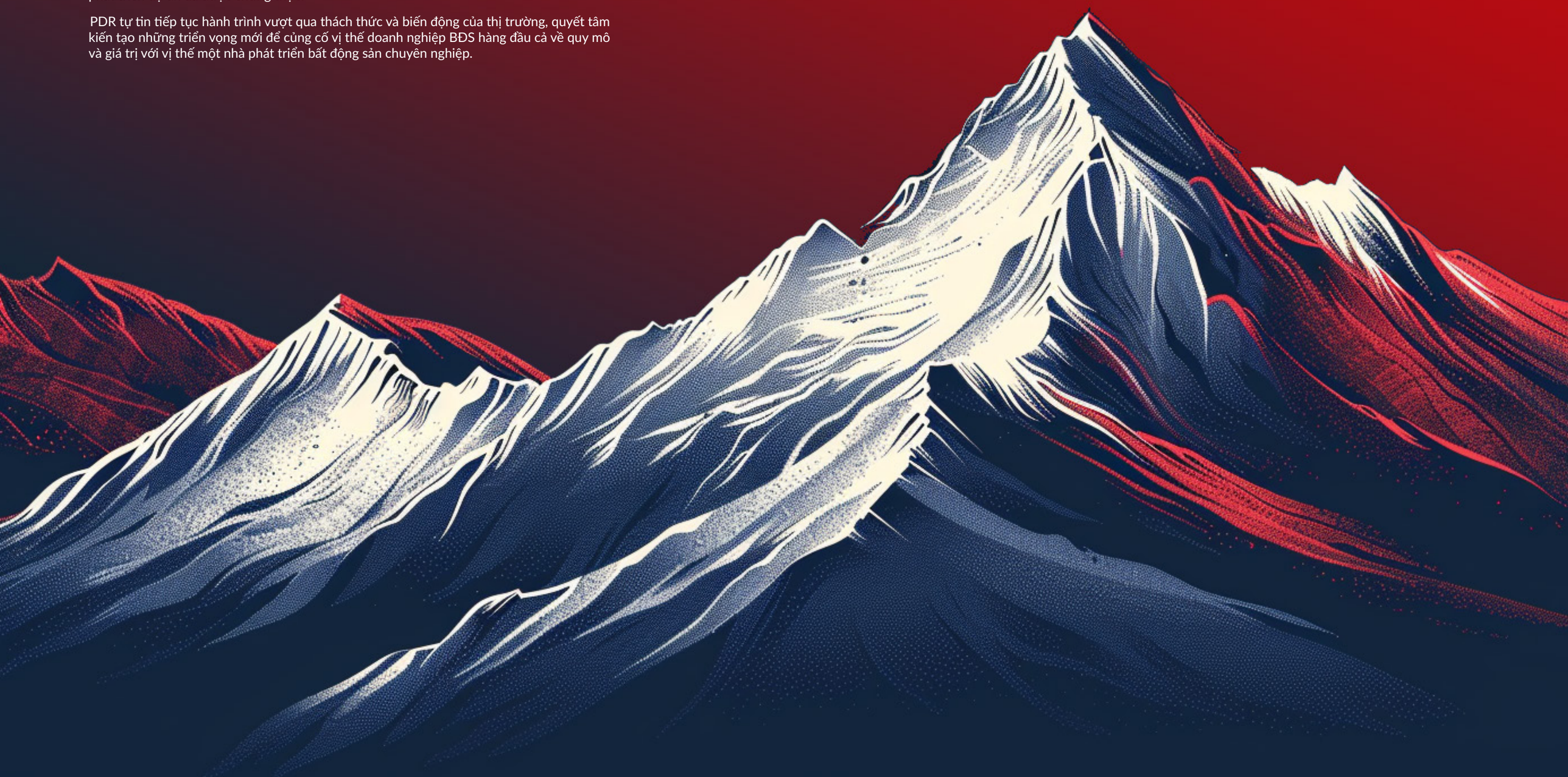
Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt

TỔNG QUAN VỀ PDR

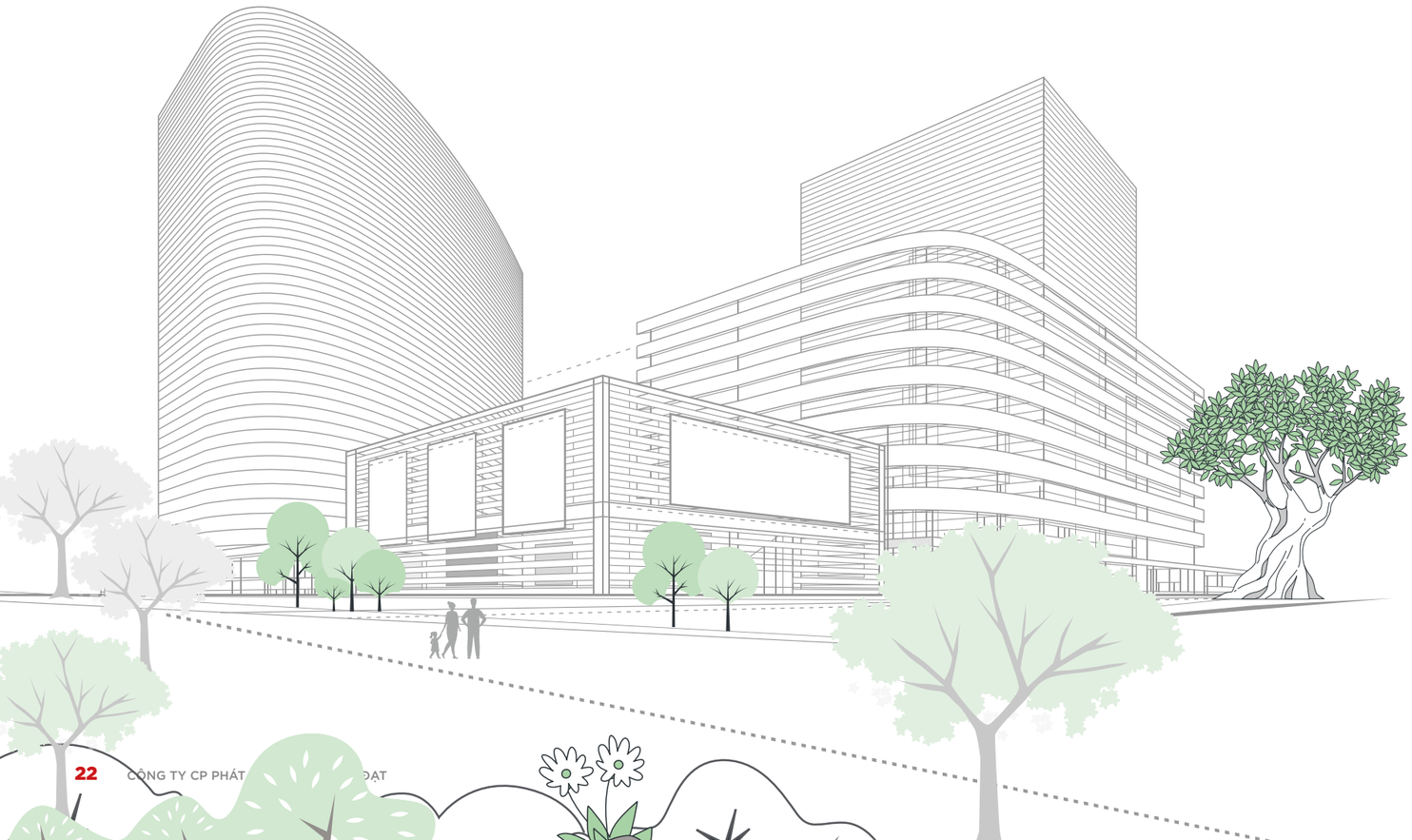
20 năm hình thành và phát triển, PDR là doanh nghiệp có trải nghiệm thương trường sâu sắc, nội lực vững vàng, nền tảng doanh nghiệp chắc chắn, quỹ đất đẹp dồi dào và năng lực phát triển dự án đã được chứng thực.

PDR tự tin tiếp tục hành trình vượt qua thách thức và biến động của thị trường, quyết tâm kiến tạo những triển vọng mới để củng cố vị thế doanh nghiệp BĐS hàng đầu cả về quy mô và giá trị với vị thế một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp.



PDR ĐÓN TUỔI HAI MƯƠI, HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI MỚI

Năm 2024, PDR tròn hai thập kỷ hình thành và phát triển. Sau 20 năm hiện diện trên thị trường, định hình được một doanh nghiệp có tầm vóc, một tên tuổi có giá trị cao, những dự án có sức ảnh hưởng rộng... PDR đang tích cực kiến tạo một tương lai mới với khát vọng mạnh mẽ và những mục tiêu vượt trội. Tất cả trải nghiệm thăng trầm đều được biến thành hành trang để PDR vững vàng và kiên định hơn trên vai trò một nhà phát triển dự án BĐS chuyên nghiệp.



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 không gian sống giàu giá trị** thông qua 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, giá trị pháp lý rõ ràng...

Sau hai thập niên, 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.

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 là động lực góp phần thúc đẩy nền kinh tế - xã hội tại các địa phương.

Trong những giai đoạn thăng trầm của ngành BĐS, đặc biệt là hai năm đầy thách thức khắc nghiệt vừa qua, PDR phải ứng biến linh hoạt để bảo vệ doanh nghiệp song vẫn luôn nỗ lực giữ vững tôn chỉ và giá trị cốt lõi của mình. Điều này giúp Công ty không chỉ vượt qua sóng gió, mà còn bảo toàn được phẩm chất, nâng cao uy tín và nắm giữ những cơ hội phục hồi sớm nhất.

Sau cơn biến động dữ dội, thị trường BĐS đang cần tư duy mới của các doanh nghiệp – nhà phát triển dự án. PDR nhận thức rõ nhu cầu đó nên cũng hướng tới tương lai bằng một tâm thế mới. Trong chiến lược phát triển sản phẩm, PDR đặt yêu cầu cao hơn về tính thẩm mỹ, giá trị văn hóa, tiêu chuẩn nhân văn, các chỉ tiêu liên quan đến môi trường thiên nhiên... để kiến tạo những không gian sống giàu giá trị tinh thần hơn, tiện nghi cao hơn, đáp ứng và dẫn dắt phong cách sống văn minh của cư dân đô thị hiện đại.

Đến nay, PDR đã đặt dấu ấn tại các thị trường trọng điểm TP.HCM, Quảng Ngãi, Bình Định và đang thúc đẩy tốc độ phủ sóng các dự án mới tại Đà Nẵng, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Quốc... Sản phẩm của PDR hiện nay cũng đã đa dạng từ lĩnh vực BĐS dân dụng đến du lịch – nghỉ dưỡng. Tất cả dự án đều được đầu tư và phát triển cẩn trọng bằng tầm nhìn và năng lực của một nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp.

Với lịch sử và trải nghiệm dày dặn, nội lực hùng hậu, nền tảng doanh nghiệp vững vàng, quỹ đất đẹp dồi dào và năng lực phát triển dự án đã được chứng thực, PDR tự tin tiếp tục hành trình vượt qua thách thức và biến động của thị trường, quyết tâm kiến tạo những triển vọng mới để củng cố vị thế doanh nghiệp BĐS hàng đầu cả về quy mô và giá trị.

THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ PDR

Tên tiếng Việt:	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
Tên tiếng Anh:	**PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**
Địa chỉ:	39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM, Việt Nam
Mã số thuế:	0303493756
Điện thoại:	+84.28.3898.6868
Fax:	+84.28.3898.8686
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

PDR đã đánh dấu sự hiện diện trên nhiều địa phương. Trong đó, thị trường trọng điểm là TP.HCM, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc, Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Bình Định...

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:
7.388.108.400.000 đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU:
9.579.391.910.713 đồng

ĐƠN VỊ 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

UY TÍN

Người Phát Đạt luôn đặt uy tín làm giá trị hàng đầu, thận trọng với lời hứa của mình, nỗ lực hết sức để hoàn thành lời hứa và cam kết.

TRÁCH NHIỆM

Người Phát Đạt luôn hành xử bằng tinh thần trách nhiệm cao với bản thân, đồng nghiệp, công ty, gia đình và xã hội, không quản ngại khó khăn để hoàn thành tốt nhiệm vụ và vai trò.

HIỆU QUẢ

Người Phát Đạt luôn làm việc dựa trên tinh thần "hành động phải đạt đến kết quả cụ thể", hiệu quả của cá nhân đi liền với hiệu quả của tổ chức.

MỘT SỐ DANH HIỆU – GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

XẾP HẠNG CỦA VIETNAM REPORT

- Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2018 và 2019
- Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018
- Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2019
- Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2021

XẾP HẠNG CỦA NHỊP CẦU ĐẦU TƯ

Nhóm 3 doanh nghiệp dẫn đầu trong Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2020 - 2021.

Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2022

XẾP HẠNG CỦA FORBES ASIA

Top 200 công ty có doanh thu dưới 1 tỷ đô la tốt nhất Châu Á năm 2020

XẾP HẠNG CỦA ANPHABE

Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2022

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

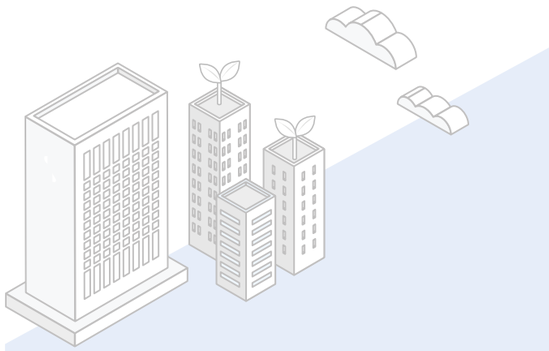
- Khởi công xây dựng dự án Millennium, quận 4, TP.HCM.
- Cất nóc dự án The EverRich Infinity.
- Hoàn thành khu biệt thự của dự án The EverRich 3 và bàn giao các villa cho khách hàng.

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).

2023

- Tăng vốn điều lệ lên 7.388,1 tỷ đồng.
- Hoàn thành Tòa nhà văn phòng Phát Đạt – trụ sở mới của Công ty tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM.
- Triển khai thi công dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh.
- Tất toán thành công trái phiếu, giữ vững doanh nghiệp trong bối cảnh cực kỳ khó khăn của toàn ngành BĐS.
  * **Vị trí 5** trong *Top 10 Chủ đầu tư BĐS năm 2023* theo xếp hạng của Vietnam Report.
  * **Vị trí Top 10** *Doanh nghiệp niêm yết quản trị công ty tốt nhất tại nhóm vốn hóa lớn* tại lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết lần thứ 16.
  * **Vị trí thứ 26** trong Top 100 "*Nhà tuyển dụng được yêu thích – Employer of Choice*" do CareerViet và Amco Vietnam đồng tổ chức.

NHỮNG DỰ ÁN TIÊU BIỂU 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 và một số địa phương khác.

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 và 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...

THE EVERRICH 1
DỰ ÁN KHỞI ĐẦU LỊCH SỬ CỦA PDR

Quận 11, TP.HCM

Quyết tâm theo đuổi mục tiêu trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, PDR đã gây tiếng vang với dự án căn hộ đầu tiên dưới 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 tòa cao ốc, 85.645m2 sàn với 350 căn hộ và các tầng trung tâm thương mại, dịch vụ tiện ích.

Tọa lạc tại giao điểm của các quận 5, 6, 10, 11 và Tân Bình, dễ dàng tiếp cận những điểm đến tiêu biểu nhất của TP.HCM, cùng các tiện ích và hạ tầng vượt trội so với mặt bằng chung của thị trường lúc bấy giờ, The EverRich 1 được xem là lựa chọn lý tưởng của những người thành đạt và đã hình thành nên 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.

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

Sự hình thành của The EverRich 2 góp phần thay đổi đáng kể diện mạo của khu vực phường Phú Thuận. Dự án cũng được kỳ vọng góp phần tạo nên một trục phát triển mới của quận 7 bên cạnh khu Phú Mỹ Hưng.

The EverRich 2 có quy mô lớn với diện tích đất 112.585m2, tổng diện tích sàn xây dựng là 643.535m2 (mật độ xây dựng chỉ 25%) với 3.125 căn hộ và căn hộ penthouse.

Những diễn biến bất lợi của thị trường khiến The EverRich 2 không được PDR triển khai như dự kiến. Tuy nhiên, PDR đã kiến tạo nền tảng và lợi thế để các nhà đầu tư tiếp theo của dự án kế thừa và tiếp tục 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. 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.

Bằng sự hình thành của 2 dự án trên, cả diện mạo đô thị và giá trị của BĐS tại khu vực này cũng đã được nâng tầm.

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 rất cao của thị trường về những dự án có quy mô vừa và nhỏ, có không gian duy mỹ, tiện nghi và giàu tính nhân văn ngay tại khu vực trung tâm sầm uất của TP.HCM. Do đó, PDR xác định một trong những định hướng chiến lược là phát triển các dự án đáp ứng tối ưu nhu cầu này.

The EverRich Infinity là dự án theo định hướng đó và đã chứng minh tính đúng đắn khi nhanh chóng được thị trường đón nhận. Sự thành công của The EverRich Infinity đã 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 ngay giữa lòng đô thị tấp nập. Kiến trúc độc đáo cũng đã mang về cho dự án 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, với 439 căn hộ - căn hộ văn phòng và căn hộ dịch vụ thương mại.

The EverRich Infinity được 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

Millennium tiếp nối định hướng của PDR trong chiến lược tiến về thị trường trọng điểm TP.HCM khi sở hữu vị trí rất đắt giá tại quận 4, nhìn sang trung tâm quận 1, chỉ 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 - căn hộ văn phòng và 17 căn nhà phố thương mại với tổng diện tích sàn là 87.631m2, mật độ xây dựng tại khối đế là 50% và khối tháp là 35%, đã được hoàn thành và bàn giao từ 06/2018.

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

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 BĐS địa phương với một dự án được phát triển đồng bộ. Trên nền tảng quy hoạch chuyên nghiệp, 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, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả mang đến một mô hình sản phẩm BĐS mang tính tiên phong cho khách hàng địa phương, 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 một trong những lựa chọn được yêu chuộng nhất của thế hệ cư dân đô thị mới khi tìm kiếm không gian sống theo tiêu chuẩn hiện đại, phù hợp với xu hướng sống năng động và phong cách sống văn minh.

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

DỰ ÁN TẠO ĐỘNG LỰC CHUYỂN MÌNH MẠNH MẼ CHO PDR

TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Sau khi thiết lập được vị thế nhất định trên các thị trường giàu tính cạnh tranh, PDR đã có bước bứt phá mạnh mẽ trên nhóm doanh nghiệp BĐS dẫn đầu bằng các dự án có quy mô lớn, mang tính khai mở trên các đô thị trẻ.

KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội là một trong những dự án thể hiện rõ nhất năng lực đột phá của PDR, từ tầm nhìn, khả năng phát triển dự án, tốc độ triển khai xây dựng cho đến chiến lược kinh doanh – bán hàng.

Đây là dự án có quy mô lớn với lộ trình phát triển qua nhiều năm. PDR đã triển khai theo từng giai đoạn với phân khu 2, phân khu 4 và phân khu 9 theo tiến độ phù hợp, đảm bảo hiệu quả cho cả doanh nghiệp và địa phương.

Với địa thế đẹp, môi trường tự nhiên sinh động của bán đảo Nhơn Hội, PDR đã góp phần kiến tạo một khu dân cư vùng duyên hải giàu tiện ích và giá trị kinh tế - nhân sinh. Bên cạnh rừng và biển sẵn có với vẻ đẹp thiên phú, dự án này được thiết kế - quy hoạch hợp lý với các khu vực nhà ở cao tầng – thấp tầng, trung tâm kinh doanh – thương mại, công viên sinh thái, hồ bơi, khu vui chơi, thể thao, trường học, bệnh viện, quảng trường biển... để trở thành một không gian đô thị lý tưởng trong tương lai gần.

Trên nền tảng do PDR kiến tạo, KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội được các đối tác tiếp tục phát triển với các tên gọi thương mại như Nhon Hoi New City, Ky Co Gateway... Trong vài năm qua, dự án này đã góp phần quan trọng làm thay đổi diện mạo của bán đảo Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, hình thành một trục 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.

KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội còn nằm trên trục kết nối các tuyến giao thông huyết mạch và đường bay quốc tế nên chắc chắn sẽ còn phát huy vai trò và giá trị khi thị trường phục hồi, trở thành điểm đến không chỉ của cả cư dân, nhà đầu tư và du khách.

ASTRAL CITY

DỰ ÁN MỞ RỘNG ĐỘ PHỦ CỦA PDR TẠI THỊ TRƯỜNG TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM

TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương

Sau vùng duyên hải miền Trung, PDR đẩy mạnh tốc độ chinh phục các đô thị trẻ giàu tiềm năng khu vực miền Nam, đặc biệt là các đô thị phụ cận TP.HCM. PDR chọn Bình Dương là địa phương ưu tiên vì nhu cầu thị trường và mức độ sẵn sàng phát triển đều đã rất cao.

Theo đó, 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 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.

Trải rộng trên 3,7ha với 300m mặt tiền 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), tọa lạc trên địa thế lý tưởng ngay cửa ngõ "thủ phủ công nghiệp", Astral City sở hữu "vị trí vàng" khi dễ dàng kết nối với các khu vực kinh tế trọng điểm từ TP.HCM đến TP. Dĩ An, TP. Thủ Dầu Một và các địa phương lân cận đang vươn mình mạnh mẽ. Đồng thời, xung quanh Astral City cũng đã sẵn sàng môi trường tiện ích, giải trí, y tế, giáo dục, phong cách sống sôi động nhất khu vực phía Nam.

Astral City do PDR đầu tư và kiến tạo không chỉ đánh dấu bước vươn mình của PDR mà còn góp phần tạo động lực mới cho sự phát triển về kinh tế - xã hội cho toàn khu vực xung quanh dự án.

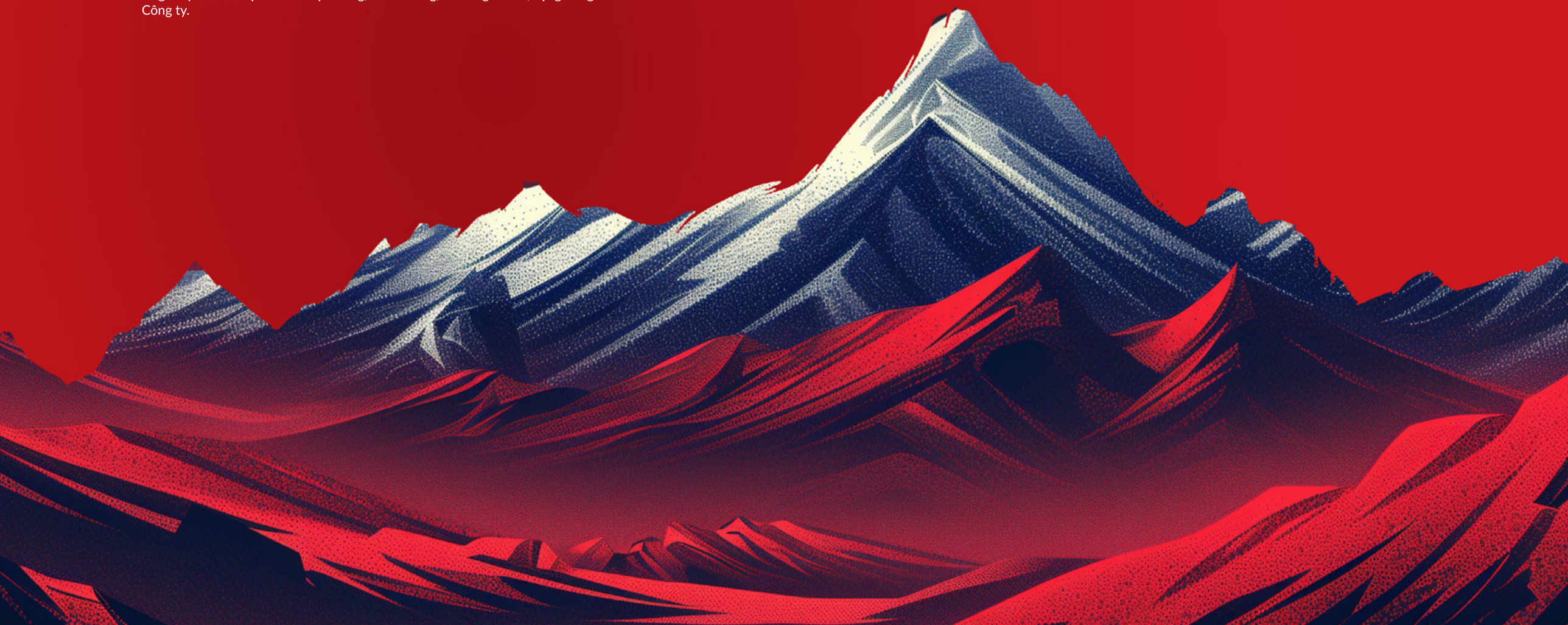
Sau giai đoạn kiến tạo dự án, PDR thực hiện chuyển nhượng Astral City cho đối tác tiếp tục phát triển và vận hành.

ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

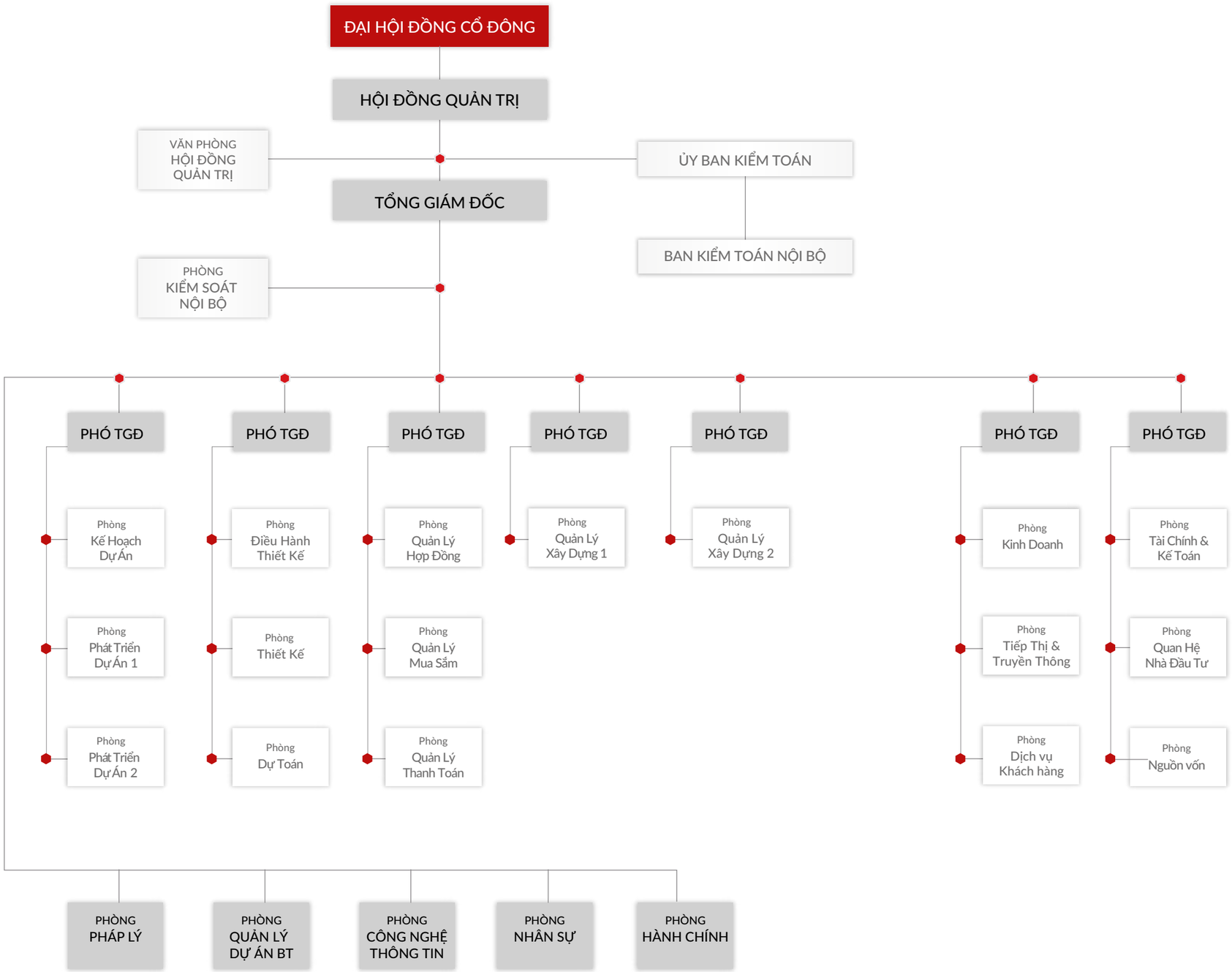
PDR luôn nhất quán hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, có năng lực tương ứng với yêu cầu của thị trường hiện đại và tiêu chuẩn quốc tế dành cho doanh nghiệp niêm yết.

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.



CẤU TRÚC TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ BAN LÃNH ĐẠO



PDR tiếp tục áp dụng mô hình quản trị đã được thiết kế phù hợp cho nhu cầu và đặc điểm của doanh nghiệp mình trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT và các thông lệ quốc tế theo tiêu chuẩn 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 đã tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT 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.

Trong năm qua, PDR đã bắt đầu HĐQT của nhiệm kỳ mới với 06 thành viên. Trong đó, có 02 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2023.

Cơ cấu và tổ chức của HĐQT nhiệm kỳ mới cũng được tinh gọn để linh hoạt hơn. Tuy nhiên, vẫn đảm bảo tính đa dạng và cân bằng từ phương diện chuyên môn đến vai trò của các thành viên. Qua đó, tinh thần tuân thủ pháp luật, năng lực giám sát và hiệu quả điều hành cũng chặt chẽ hơn. Vai trò, năng lực và tính độc lập của UBKT cũng được đảm bảo.

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 PDR

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN CỐ VẤN

ỦY BAN KIỂM TOÁN

“ĐA DẠNG VỀ LĨNH VỰC CHUYÊN MÔN, NĂNG LỰC VÀ KINH NGHIỆM, SONG CÙNG TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC, PHÙ HỢP VỚI CÁC NGUYÊN TẮC KINH DOANH VÀ GIÁ TRỊ ĐẠO ĐỨC MÀ PDR THEO ĐUỔI.”

Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT
CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:
Ông là 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.

Ông NGUYỄN TẤN DANH
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Năm sinh: 1990

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông BÙI QUANG ANH VŨ
THÀNH VIÊN HĐQT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:
Ông làm việc tại PDR từ 2014 đến nay qua các vai trò Giám đốc Đầu tư, Phó TGĐ Đầu tư, thành viên HĐQT kiêm 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
THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH
THÀNH VIÊN UBKT

Năm sinh: 1966

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

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

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

Ngoài PDR, ông đang tham gia nhiều vai trò tại một số doanh nghiệp khác.

Ông DƯƠNG HẢO TÔN
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH UBKT

Năm sinh: 1968

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Vật lý

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ 2023 với vai trò thành viên độc lập HĐQT và Chủ tịch UBKT.

Trước PDR, ông có quá trình làm việc tại Công ty TNHH Kỳ Tường, Letong Resources Enterprise Singapore, Ky Tuong Singapore và hiện vẫn là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất động sản 189.

Ông TRẦN TRỌNG GIA VINH
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
THÀNH VIÊN UBKT

Năm sinh: 1974

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ – Kinh tế, Cử Nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ 2018 đến nay với vai trò thành viên độc lập HĐQT.

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

Ngoài PDR, ông đang tham gia nhiều vai trò tại một số doanh nghiệp khác.

"TẤT CẢ THÀNH VIÊN BAN LÃNH ĐẠO HÀNH ĐỘNG VÌ TRÁCH NHIỆM VỚI PDR. KHÔNG VÌ BẤT KỲ NHÓM CỔ ĐÔNG HAY BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN NÀO MÀ ĐÁNH ĐỔI LỢI ÍCH CHUNG."

Ông NGUYỄN ĐÌNH TRÍ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1974

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật

Quá trình công tác:
Ông làm việc tại PDR từ 2021 đến nay với vai trò Phó TGĐ Xây dựng.

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

Ông NGUYỄN KHẮC SINH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngành Cơ Kỹ thuật

Quá trình công tác:
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 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 TRƯƠNG NGỌC DŨNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngành Quản lý Dự án

Quá trình công tác:
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 PHAN LÊ HÒA

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ 09/2023 với vai trò Phó TGĐ.

Trước PDR, ông đã làm việc tại các doanh nghiệp như Hung Thinh Land, BW Industrial Development JSC, Novaland Group, Temasek International...

Bà TRẦN THỊ HƯỜNG

THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính kế toán

Quá trình công tác:
Bà làm việc tại PDR từ 2006 qua các vai trò Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính, Phó TGĐ phụ trách tài chính, Phó Chủ tịch HĐQT và thành viên UBKT. Hiện bà là thành viên Ban cố vấn cho HĐQT.

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

Ông DƯƠNG QUỐC TUẤN

THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ năm 2023 với vai trò thành viên Ban cố vấn cho HĐQT.

Trước PDR, ông từng làm việc cho các ngân hàng như Eximbank, BIDV, Công ty CP Đức Khải...

Ông NGUYỄN VĂN QUANG

PHÓ BAN - BAN KTNB

Năm sinh: 1987

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ 05/2021 đến nay. Hiện ông giữ vai trò phó ban - 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).

"PDR LUÔN ĐỀ CAO TINH THẦN TUÂN THỦ. CÔNG TY THIẾT LẬP HỆ THỐNG, BAN HÀNH CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỂ TỔ CHỨC TRIỂN KHAI VÀ GIÁM SÁT NGUYÊN TẮC TUÂN THỦ TỐI ĐA."

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Xuyên suốt nhiều năm qua, PDR được đánh giá là một trong những doanh nghiệp BĐS có năng lực QTCT tốt nhất. Đây là kết quả của việc sớm nhận thức về tầm quan trọng của QTCT trong quá trình phát triển và vận hành. Đồng thời, Công ty không ngừng nâng cấp nguyên tắc, cấu trúc, chuẩn mực và hướng đến thực hành thông lệ tốt, vượt lên mức độ tuân thủ quy định của pháp luật và phát triển bền vững.

Trên tinh thần đó, ngoài các quy định của pháp luật Việt Nam về QTCT, PDR còn chủ động tham khảo các thông lệ quốc tế, đặc biệt là áp dụng các bộ tiêu chuẩn như Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN như một phương pháp cụ thể để tự soi chiếu quá trình thực hiện QTCT.

Năng lực QTCT là nền tảng để PDR xây dựng sự minh bạch, ổn định, chuyên nghiệp và bền vững trong quá trình kinh doanh. 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.

Trong năm qua, giữa bối cảnh đầy biến động của ngành BĐS, năng lực và hiệu quả về QTCT của PDR đã được chứng thực bằng việc được ghi nhận trong Top 10 Doanh nghiệp niêm yết quản trị công ty tốt nhất - nhóm vốn hóa lớn - tại Hội nghị doanh nghiệp niêm yết thường niên năm 2023 của HOSE. Đây được xem là danh hiệu lớn nhất hiện nay về lĩnh vực này tại Việt Nam, do HOSE, HNX và Báo Đầu tư tổ chức dưới sự tham gia bình chọn và giám sát của nhiều bên có chuyên môn.

PDR hiện vẫn luôn liên tục cập nhật, điều chỉnh mô hình và hoạt động QTCT để đảm bảo tính phù hợp cao nhất cho doanh nghiệp dưới sự thay đổi sâu sắc của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý và môi trường kinh tế - xã hội.

Ông Phan Lê Hòa (phải), Phó TGĐ của PDR, nhận giải thưởng.

PDR LÀ DOANH NGHIỆP BĐS DUY NHẤT TRONG TOP 10 DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT QTCT TỐT NHẤT

Trong khuôn khổ Hội nghị Doanh nghiệp niêm yết thường niên năm 2023 được tổ chức tại Cam Ranh vào trung tuần tháng 12 vừa qua, PDR đã được vinh doanh là một trong 10 doanh nghiệp của nhóm vốn hóa lớn đạt năng lực QTCT tốt nhất.

Đây là kết quả đánh giá do HOSE, HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán thực hiện, với sự tham dự của lãnh đạo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, lãnh đạo các sở giao dịch Chứng khoán, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cùng đại diện gần 300 công ty niêm yết, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ và các định chế tài chính khác trên thị trường.

Trước đó, 104 doanh nghiệp có tình hình QTCT tốt nhất được chọn vào vòng chung khảo, phân theo từng nhóm vốn hóa. Trong đó, nhóm vốn hóa lớn có 34 doanh nghiệp.

Theo Ban tổ chức, bộ tiêu chí đánh giá năng lực QTCT năm nay được bổ sung thêm 18 câu hỏi, bao gồm 1 câu về tổ chức đại hội cổ đông, 2 câu về đề cử thành viên HĐQT nâng cao khả năng đa dạng hoá, 15 câu về phát triển bền vững và tính bền bỉ. Đây được xem là bước đầu cho những yêu cầu mới về QTCT trong bối cảnh Chính phủ đẩy mạnh thực hiện các cam kết về giảm phát thải, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững sau Hội nghị COP26.

Hội đồng bình chọn cho biết, điểm QTCT của các doanh nghiệp cho thấy sự tiến bộ và ngày càng chú trọng thực hiện hoạt động quản trị tốt.

Với tư cách là doanh nghiệp BĐS duy nhất trong nhóm vốn hóa lớn đạt được danh hiệu này, PDR sẽ tiếp tục phát huy để không ngừng nâng cao năng lực QTCT, làm nền tảng cho tính minh bạch, chuyên nghiệp, hướng tới tinh thần phát triển bền vững như tôn chỉ nhất quán của Công ty.

TỔ CHỨC CỦA HĐQT

CƠ CẤU THÀNH VIÊN HĐQT

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức vào 30/06/2023, ĐHĐCĐ đã thông qua kết quả bầu chọn HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028. Bên cạnh việc kế thừa kinh nghiệm và nền tảng được chuyển giao từ HĐQT nhiệm kỳ trước, HĐQT nhiệm kỳ mới được trẻ hoá, bổ sung sự đa dang về năng lực chuyên môn và kỹ năng so với nhiệm kỳ trước để phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

HĐQT của PDR hiện nay gồm có 06 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành, hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT.

Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT vẫn 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

HĐQT nhiệm kỳ 2018 – 2023 chính thức mãn nhiệm vào ngày 30/06/2023. Từ ngày này, HĐQT nhiệm kỳ mới cũng chính thức tiếp nhận vai trò, gồm 6 thành viên là ông Nguyễn Văn Đạt, Nguyễn Tấn Danh, Lê Quang Phúc, Bùi Quang Anh Vũ, Trần Trọng Gia Vinh và Dương Hảo Tôn.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

Stt	Thành viên	Chức vụ - vai trò	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên hđqt	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	30/06/2023	
02	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	30/06/2023	
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó chủ tịch không điều hành	30/06/2023	
04	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên không điều hành	30/06/2023	
05	Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	30/06/2023	
06	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	30/06/2023	
07	Ông. Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	30/03/2018	30/06/2023
08	Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	30/03/2019	30/06/2023
09	Bà Trần Thị Hường	Phó chủ tịch không điều hành	30/03/2018	30/06/2023
10	Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên không điều hành	30/03/2018	30/06/2023

TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

HĐQT hiện nay có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT. UBKT thuộc HĐQT nhiệm kỳ mới gồm 3 thành viên, bắt đầu nhiệm kỳ từ 30/06/2023.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN UBKT

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên	Trình độ chuyên môn
01	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch	Đảm nhiệm vai trò Chủ tịch UBKT từ 31/03/2021 đến 30/06/2023 Ngày bắt đầu là thành viên UBKT nhiệm kỳ mới: 30/06/2023	Thạc sĩ kinh tế
02	Bà Trần Thị Hường	Thành viên	Ngày bắt đầu là thành viên UBKT: 31/03/2021 Ngày không còn là thành viên UBKT: 30/06/2023	Cử nhân kinh tế
03	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	Ngày bắt đầu là thành viên UBKT nhiệm kỳ mới: 30/06/2023	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
04	Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch	Đảm nhiệm vai trò Chủ tịch UBKT từ 30/06/2023	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 9 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 cụ thể và công bố rõ ràng về vai trò, trách nhiệm và lĩnh vực phụ trách của các thành viên HĐQT. Đồng thời, các thành viên HĐQT thực hiện tuân thủ đúng quy định của pháp luật về công bố thông tin và giao dịch liên quan.

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 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 nhưng cùng tầm nhìn chiến lược và phù hợp với các nguyên tắc kinh doanh và giá trị đạo đức PDR 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 quản trị công ty để tư vấn cho HĐQT về các quy định pháp luật liên quan đến QTCT và công bố thông tin.

3 BẢO ĐẢM 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 đã thành lập UBKT, bao gồm các thành viên độc lập và không điều hành. Có 01 thành viên độc lập HĐQT là Chủ tịch UBKT, đứng đầu trong số các thành viên độc lập. 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. Theo đó, UBKT có bộ phận trực thuộc là Ban KTNB để thực hiện xuyên suốt nhiệm vụ. Ban KTNB được trao đầy đủ cơ chế để thừa hành và được UBKT chỉ đạo, kiểm soát theo các quy định cụ thể.

Vào 04/2020, PDR cũng đã chính thức tách bạch vai trò của Chủ tịch HĐQT và TGĐ, đảm bảo Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh TGĐ từ thời điểm này. Chủ tịch HĐQT thực hiện vai trò chỉ đạo chiến lược và giám sát hoạt động của TGĐ. TGĐ cũng là thành viên duy nhất của Ban điều hành là thành viên HĐQT.

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 của PDR. Quy tắc ứng xử được thay đổi và cập nhật cho phù hợp với các thay đổi về môi trường kinh doanh và quy mô, vị thế của PDR.

Các thành viên HĐQT và Ban 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. Từ đó, xây dựng chiến lược QLRR tương thích với quá trình triển khai chiến lược kinh doanh – vận hành. Đến nay, hệ thống QLRR của PDR đã được xây dựng khá chặt chẽ với 3 tuyến phòng vệ, bao phủ từ HĐQT, Ban TGĐ đến các cấp thừa hành và công ty con.

Để đảm bảo tính chuyên trách, 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 trên cơ sở tuân thủ đầy đủ 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 - NĐT trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận bằng văn phong và ngôn ngữ phù hợp nhất.

Bên cạnh đó, để đảm bảo tối đa quyền được tiếp cận thông tin của nhà đầu tư, HĐQT luôn chú trọng và đề cao tinh thần vượt trên sự tuân thủ trong việc thực hiện các nghĩa vụ về công bố thông tin.

Do vậy, ngoài việc công bố theo luật định, PDR còn công bố các thông tin khác một cách chi tiết và nhanh chóng. Điển hình là các thông tin về trái phiếu, các đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phát hành cổ phiếu ra công chúng.

Ngoài ra, các thông tin về khoản vay, sử dụng tài sản bảo đảm của Công ty con tại các tổ chức tín dụng nhằm huy động nguồn vốn thực hiện các dự án cũng được PDR công bố minh bạch.

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.

PDR luôn đảm bảo cung cấp thông tin thông tin đầy đủ cho cổ đông trước khi họ thực hiện quyền. Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện cho cổ đông phản hồi thông tin thông qua bộ phận IR.

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

Thị trường chung tiếp tục những diễn biến bất lợi nghiêm trọng trong suốt năm 2023. Áp lực cho các doanh nghiệp BĐS là vô cùng nặng nề dưới sự thắt chặt của thị trường tài chính – chứng khoán, chính sách và thủ tục phê duyệt pháp lý trên các dự án.

Trong bối cảnh khắc nghiệt từ mọi phía, bằng những lựa chọn đúng đắn, nỗ lực cao độ và hành động quyết đoán, PDR đã kết thúc năm 2023 với những thành tựu thực sự xứng đáng được gọi là **vượt thoát**.

2023 cũng là năm PDR kết thúc kế hoạch 5 năm thúc đẩy tăng trưởng có tên gọi là Kỷ nguyên mới. Sự bất định của thị trường không cho phép PDR đạt được tất cả kỳ vọng trong hai năm cuối cùng của giai đoạn 2019 – 2023. Tuy nhiên, Công ty cũng đã thực hiện được một giai đoạn phát triển nhảy vọt, đưa doanh nghiệp mình lên tầm cao vượt bậc so với năm 2019 trên tất cả phương diện.

Từ thành tựu và kinh nghiệm đã qua, PDR đang tiến vào kỷ nguyên phát triển tiếp theo trên một xuất phát điểm mới, với đầy đủ điều kiện nền tảng cho những kế hoạch lớn theo chiến lược dài hạn.

ĐÁNH GIÁ VỀ BỨC TRANH CỦA PDR TRONG NĂM 2023

PDR chấp nhận thách thức và thiệt hại từ biến động ngoại vi để chủ động lựa chọn phương án ứng phó, kể cả một số lựa chọn mang tính hy sinh, giảm thiểu nguy cơ bị động.

Từ quan sát thị trường và phân tích triển vọng của ngành BĐS, HĐQT của PDR đánh giá rằng năm 2023 sẽ còn hết sức khó khăn. Bên cạnh những thách thức lớn đã khởi phát từ năm trước, thị trường sẽ còn phát sinh nhiều diễn biến mới do bị ngấm sâu hơn vào khủng hoảng. Hệ quả tất yếu sẽ là sức mua bị tê liệt, thị trường chứng khoán khó khả quan và cơ hội huy động tài chính có thể rơi vào thế đóng băng.

Tình hình nguy cấp đó hoàn toàn có thể đặt các doanh nghiệp BĐS trước thách thức sinh tử đúng nghĩa. Các kế hoạch phục hồi chưa thể phát huy tác dụng và triển vọng tươi sáng trở lại của ngành BĐS vẫn còn rất xa.

Vì vậy, HĐQT đặt mục tiêu tiên quyết trong năm 2023 cho PDR là tiếp tục bảo vệ tối đa thành trì của doanh nghiệp. Chấp nhận thay đổi một số mục tiêu, hy sinh một số quyền lợi để đảm bảo cơ hội sinh tồn cho doanh nghiệp trước.

Nhiệm vụ cụ thể là đẩy mạnh các kế hoạch tái cấu trúc, giải quyết tốt áp lực tài chính và sắp xếp lại bộ máy vận hành để tinh gọn, linh hoạt, thích ứng nhanh nhất với diễn biến thực tế. PDR phải xác định rõ từng vấn đề, bản chất của từng nút thắt và có phương án ứng phó chủ động thay vì để doanh nghiệp bị cuốn vào vòng xoáy khủng hoảng một cách bị động.

Song song đó, để có thể quay trở lại thị trường sớm nhất, PDR cũng tổ chức tái sắp xếp danh mục dự án, thiết kế lại sản phẩm và chuẩn bị sẵn các phương án hành động mạnh mẽ.

Công ty dốc toàn lực và huy động mọi phương tiện để đảm bảo "vượt bão" thành công. Đó là lựa chọn duy nhất nên không có chỗ cho tâm lý tiếc nuối và thiếu quyết đoán.

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

Vốn chủ sở hữu

9.579 tỷ đồng

↑ 3,4% so với 2022

Vốn điều lệ

7.388 tỷ đồng

↑ 10% so với 2022

LNTT

889 tỷ đồng

LNST

682 tỷ đồng

Tổng tài sản

21.068 tỷ đồng

PDR nỗ lực duy trì sức khỏe tài chính tốt nhất có thể, đảm bảo trả đúng hạn và trước hạn cho tất cả khoản vay trong kỳ, đặc biệt là tất toán thành công nợ trái phiếu trước khi kết thúc năm 2023 đúng như cam kết.

Cũng như phần lớn doanh nghiệp BĐS, trong năm 2023, PDR xác định sẽ gần như không thể đưa sản phẩm ra thị trường. Đồng nghĩa với nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi sẽ rất nhỏ giọt.

Trước thực tế ấy, PDR chấp nhận hạ thấp các chỉ tiêu kinh doanh. Trong đó, chỉ tiêu LNST được đặt ở mức 680 tỷ đồng. Chỉ tiêu này thấp hơn chỉ tiêu trong kế hoạch dài hạn của PDR, song vẫn là mức cao so với nhiều doanh nghiệp cùng ngành trong bối cảnh khủng hoảng nghiêm trọng như năm qua.

Thách thức lớn nhất trong năm 2023 của các doanh nghiệp BĐS là nợ trái phiếu. Vào đầu năm, khoản nợ trái phiếu của PDR là 2.510 tỷ đồng. Để đảm bảo sức khoẻ tài chính cho doanh nghiệp, PDR xác định nhiệm vụ ưu tiên là giải tỏa thành công nút thắt này. Do đó, bằng mọi biện pháp, Công ty phải thực hiện đúng lộ trình giải quyết nợ trái phiếu, không để xảy ra bất kỳ sự chậm trễ nào.

Đến quý II, nợ trái phiếu của PDR còn dưới 1.500 tỷ đồng. Tại cuộc họp ĐHĐCĐ diễn ra vào tháng 06/2023, Ban lãnh đạo của PDR công bố mục tiêu tất toán thành công tất cả trái phiếu vào cuối năm. Điều này cho thấy PDR đã có những giải pháp tài chính hữu hiệu.

Đây là kết quả của nỗ lực tái cấu trúc mà PDR đã tiến hành một cách quyết đoán. Theo đó, Công ty tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư, đánh giá lại thứ tự ưu tiên của các dự án, thu hẹp các hạng mục đầu tư chưa ưu tiên, đẩy mạnh thu hồi nợ/khoản phải thu, phát hành cổ phiếu để tăng vốn... Sau hàng loạt biện pháp hữu hiệu, PDR đã thành công khi thu về nguồn tiền khả thi, đáp ứng nhanh nhất các nhu cầu tài chính trước mắt và tái cấu trúc các khoản nợ với các ngân hàng một cách hợp lý, sớm trở lại trạng thái cân bằng và tiến tới mức độ lành mạnh.

Điển hình cho lựa chọn này là quyết định thoái vốn khỏi mảng KCN và bán lẻ. PDR hoàn tất chuyển nhượng 99,8% quyền sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt (PDI), thu về khoản lợi nhuận 415 tỷ đồng. PDR cũng chuyển nhượng một phần quyền sở hữu tại Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt (Phatdat Realty) để hoàn toàn tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là phát triển dự án BĐS.

Với việc chuyển nhượng PDI và Phatdat Realty, PDR tạm thời không duy trì mô hình tập đoàn đa ngành. Thay vào đó, PDR gia nhập hệ sinh thái của Phatdat Holdings, tối ưu cơ hội hợp tác và tiếp tục phát huy lợi thế - tiềm năng của các bên. Đây là lựa chọn tốt nhất trong bối cảnh thị trường đang có.

Như vậy, sau các bước tái cấu trúc đã được tiến hành, PDR chỉ còn tập trung duy nhất vào năng lực cao nhất của mình với tư cách nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, ưu tiên phát triển nhanh các dự án có nhu cầu thị trường cao trong lĩnh vực BĐS nhà ở và du lịch – nghỉ dưỡng.

Trong năm qua, PDR cũng đã thực hiện một đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn vào cuối tháng 11. Có 67.164.621 cổ phiếu đã được phát hành thành công, tương ứng tỷ lệ 100% tổng số cổ phiếu phát hành.

Bên cạnh đó, HĐQT đã thông qua phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng. Theo đó, PDR dự kiến chào bán tối đa 134,3 triệu cổ phiếu với tỷ lệ chào bán là 1:5,5, mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo dự kiến, đợt chào bán cổ phiếu này có thể được tiến hành vào giai đoạn đầu năm 2024.

Bằng định hướng đúng đắn và nỗ lực cao độ, PDR đã kết thúc năm 2023 với những kết quả được đánh giá là tốt nhất so với tình trạng khó khăn bủa vây của các doanh nghiệp BĐS. Công ty hoàn thành chỉ tiêu LNST với mức 682 tỷ đồng. Đồng thời, VCSH cũng tăng gần 3,5%, VĐL tăng 10%. Tổng tài sản giảm nhẹ sau các quyết định chuyển nhượng nhưng vẫn ở quy mô lớn.

Điều quan trọng hơn là sức khỏe tài chính của PDR đã được đưa về trạng thái lành mạnh trong bối cảnh tài chính của toàn ngành BĐS vẫn còn rất bế tắc. Giải quyết thành công nợ trái phiếu giúp PDR thiết lập lại cơ cấu nợ ở mức an toàn, không còn chịu áp lực từ nợ ngắn hạn.

Đồng thời, với năng lực và uy tín cao, đã được chứng thực thông qua khả năng bảo vệ doanh nghiệp và đảm bảo cam kết trong suốt giai đoạn đầy bão tố của thị trường, PDR cũng thuận lợi trong việc tiếp cận các nguồn huy động vốn cho nhu cầu tái phát triển. Tiêu biểu, PDR đạt được hợp tác chiến lược với MB Bank về tài trợ vốn cho dự án Thuận An 1 và 2 với tổng giá trị lên đến 6.000 tỷ đồng. Công ty cũng đạt được khoản tài trợ vay từ VCB để bổ sung nguồn vốn lưu động.

Về mặt sản phẩm và hoạt động kinh doanh, PDR tập trung cho các dự án có nhu cầu thực cao nhất để 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...

Trên cơ sở đánh giá cẩn trọng, PDR tái định hình sản phẩm, đóng gói sản phẩm và thiết kế chiến lược bán hàng hiệu quả để sẵn sàng đón đầu những làn sóng phục hồi đầu tiên của thị trường. Trong năm qua, với khả năng đáp ứng tốt quy trình phê duyệt dự án, PDR đã đạt được nhiều bước tiến pháp lý quan trọng. Nhờ đó, các dự án trọng điểm, giàu triển vọng của PDR đã hội đủ điều kiện để được đưa ra thị trường một cách chủ động.

Tình hình chung không cho phép PDR đẩy mạnh triển khai kinh doanh trong suốt năm 2023, tuy nhiên, Công ty đã tận dụng giai đoạn thị trường ngưng trệ để chuẩn bị sản phẩm chu đáo và cập nhật cho giai đoạn tiếp theo.

Đến cuối năm 2023, giá cổ phiếu của PDR tăng trưởng 105% so với đầu năm cho thấy niềm tin của thị trường vào tính ổn định và tiềm năng phục hồi của Công ty.

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TỔ CHỨC - QUẢN LÝ – VẬN HÀNH DOANH NGHIỆP

Dưới tác động dữ dội của cuộc khủng hoảng, trong năm qua, bộ máy của PDR cũng không thể tránh khỏi tình trạng xáo trộn. Tại một số thời điểm, Công ty bắt buộc phải thực hiện các biện pháp cần thiết để thích ứng với thực tiễn khắc nghiệt.

Theo đó, trong hai quý đầu năm, PDR phải tiến hành tinh giản bộ máy tổ chức, tạm hoãn các bộ phận không ưu tiên hoặc chưa thể sử dụng. Đội ngũ nhân sự của PDR được đòi hỏi cao hơn về tính tinh nhuệ, đa nhiệm và tinh thần chủ động. Quy trình tổ chức – vận hành cũng được tinh gọn để linh hoạt hơn, bên cạnh yêu cầu nâng cao năng lực kiểm soát hiệu suất và QLRR.

Dù phải thu gọn bộ máy trong một số thời điểm, Ban lãnh đạo cũng đặt yêu cầu liên tục nâng cấp năng lực của đội ngũ và cập nhật quy trình, tiêu chuẩn tổ chức trên mọi phương diện, đặc biệt là những năng lực mà nhu cầu phát triển trong tương lai sẽ cần đến. Đây là nền tảng trọng yếu để PDR có thể phục hồi nhanh khi thị trường sáng sủa trở lại.

Quan trọng hơn, dù phải trải qua giai đoạn biến động lớn, văn hóa doanh nghiệp, nguyên tắc hành xử và những giá trị cốt lõi về đạo đức kinh doanh vẫn phải được bảo vệ tuyệt đối. Thậm chí, trong bối cảnh thách thức, nhiều nguy cơ phức tạp và rủi ro khó lường, tính tuân thủ, tinh thần kỷ luật và ứng xử nhân văn càng được PDR yêu cầu cao hơn. Qua đó, thượng tầng của doanh nghiệp được giữ vững, không xảy ra tình trạng phá vỡ văn hóa và uy tín.

Từ cuối quý II, khi những dấu hiệu phục hồi nội lực của doanh nghiệp đã rõ ràng, PDR mạnh dạn tiến hành các kế hoạch chuẩn bị nguồn lực mới tương ứng với chiến lược phát triển mới đang được ráo riết chuẩn bị.

Do đó, trong hai quý cuối năm, bộ máy nhân sự và tổ chức của PDR sôi động trở lại, từ hoạt động tuyển dụng, tái khởi động đến nhu cầu nâng cấp năng lực. Đến cuối năm 2023, bộ máy nhân sự đạt số lượng cao nhất là 254 người, cao hơn giai đoạn thấp điểm 10%.

Các lĩnh vực khác của doanh nghiệp như CSR, phát triển bền vững… vẫn được duy trì tối đa. Đặc biệt, trong quá trình tái thiết kế sản phẩm, PDR có sự thay đổi lớn trong nhận thức và áp dụng các tiêu chuẩn phát triển bền vững để có một nền tảng mang tính cập nhật cho doanh nghiệp trong yêu cầu phát triển của giai đoạn mới.

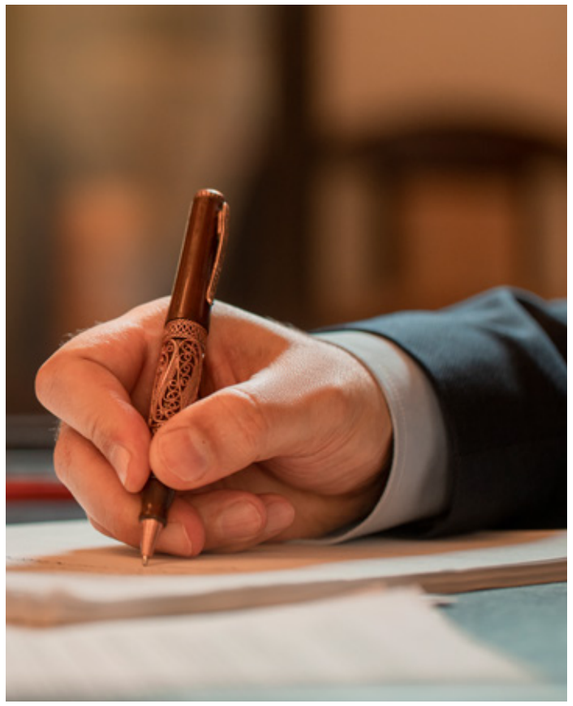
ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGĐ

Bộ máy điều hành của PDR được điều chỉnh theo yêu cầu thích ứng với tình hình thực tiễn. Nhìn chung, bộ máy điều hành luôn được đầu tư ở mức cao. Ngoài TGĐ, PDR thường trực có từ 4 đến 5 Phó TGĐ, sẵn sàng đáp ứng các nhiệm vụ mang tính thách thức, đòi hỏi tốc độ nhanh và tính sâu sát khi thị trường biến động liên tục.

Trong bối cảnh rất khó khăn của doanh nghiệp, về tổng thể, Ban TGĐ đã nắm rõ chiến lược của HĐQT, triển khai tốt các chỉ đạo và phối hợp hành động hiệu quả để kịp thời thực hiện những thay đổi lớn cần thiết. Qua đó, việc điều chỉnh kế hoạch, phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mức.

Trong năm qua, 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.

PDR có thể vượt qua vòng xoáy khủng hoảng thành công nhờ sự đồng lòng từ HĐQT đến Ban TGĐ và toàn tập thể.



ĐÁNH GIÁ TỔNG KẾT KỶ NGUYÊN MỚI – KẾ HOẠCH 5 NĂM 2019 – 2023

Với tầm nhìn xa và khát vọng lớn, PDR luôn xây dựng chiến lược dài hạn và kế hoạch gối đầu cho 5 năm tiếp theo. Trong đó, các mục đích và chỉ tiêu tăng trưởng đều được xác định rõ. Tuy nhiên, PDR cũng luôn bám sát thực tiễn để hành động và thích ứng. Nếu thực tế đòi hỏi, sẽ phải ưu tiên bảo vệ cơ hội sinh tồn trước. Doanh nghiệp đứng vững thì các kế hoạch lớn trong tương lai mới có thể được tiếp diễn.

Cuối 2018, với các nền tảng doanh nghiệp đã được trang bị tốt và đà cất cánh ổn định, PDR công bố chiến lược phát triển đột phá có tên gọi là Kỷ nguyên mới. Thông qua kế hoạch có lộ trình 5 năm, kéo dài từ 2019 đến 2023, PDR đặt mục tiêu đưa doanh nghiệp đến tầm vóc vượt trội với các chỉ tiêu tăng trưởng cực kỳ cao.

Đây là một kế hoạch mang tính tham vọng nhưng được xây dựng trên cơ sở chắc chắn để đảm bảo tính khả thi. Điều kiện nội tại hùng hậu, tiềm năng cực lớn và thị trường thuận lợi cho phép PDR đẩy tốc độ tăng trưởng gấp nhiều lần tốc độ tăng trưởng trung bình của thị trường chung.

Do đó, PDR đã thực sự đạt được những bước đại nhảy vọt đúng nghĩa trong suốt 3 năm đầu tiên của kế hoạch trên. Ngay cả trước diễn biến hoàn toàn bất ngờ, mang đến cuộc khủng hoảng toàn cầu từ đại dịch Covid- 19, PDR vẫn không ngừng tăng tốc độ và cao độ.

Thành tựu đỉnh cao của PDR được thể hiện qua cột mốc giá trị vốn hóa thị trường vượt qua mốc 2,1 tỷ USD, hiện diện liên tiếp trong nhóm doanh nghiệp dẫn đầu Việt Nam về quy mô và hiệu quả.

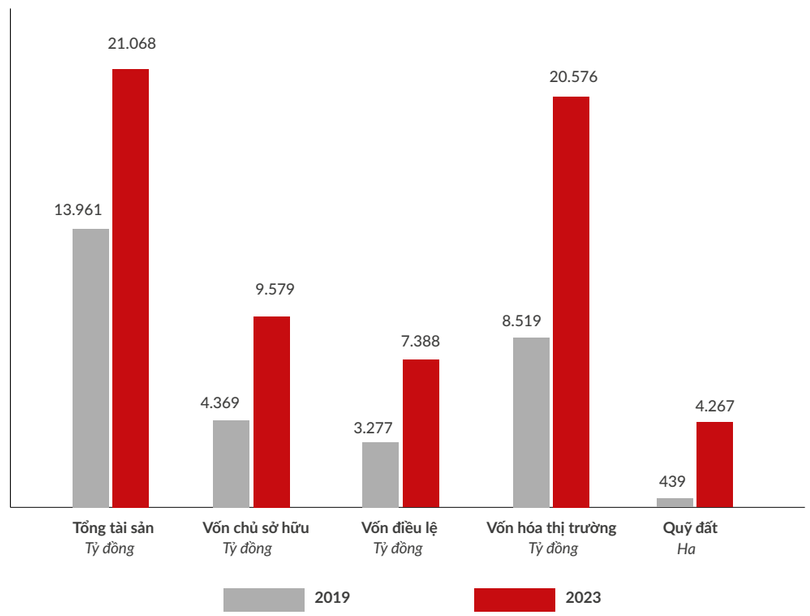
Đồng thời, với tiêu chí "tốc độ và bền vững", PDR cũng được chứng thực tính lành mạnh về giá trị phát triển và sức khỏe tài chính qua đánh giá của nhiều tổ chức quốc tế như Forbes Asia (Top 200 công ty có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất châu Á – năm 2020), xếp hạng ổn định "B" bởi Fitch Ratings (năm 2021), được đưa vào danh mục MSCI Frontier Markets Index (năm 2021)…

Từ 2022, thị trường BĐS trong nước rơi vào suy thoái nghiêm trọng với những diễn biến ngoài tất cả dự liệu, PDR bắt buộc phải lựa chọn các giải pháp ứng phó, giảm kỳ vọng và chỉ tiêu.

Tuy nhiên, dù phải hạ thấp nhiều mục tiêu so với kế hoạch lớn ban đầu, trong giai đoạn thách thức dữ dội chung của toàn ngành, PDR vẫn tiếp tục hoàn thành các chỉ tiêu mới ở mức cao về doanh thu và lợi nhuận, liên tục tăng trưởng về quy mô và tầm vóc thông qua các chỉ số tiêu biểu của doanh nghiệp như tổng tài sản, VCSH, VĐL… Điều này chứng minh tốc độ tăng trưởng nhanh của PDR mang tính bền vững chứ không phải là những đợt tăng vọt thiếu nền tảng.

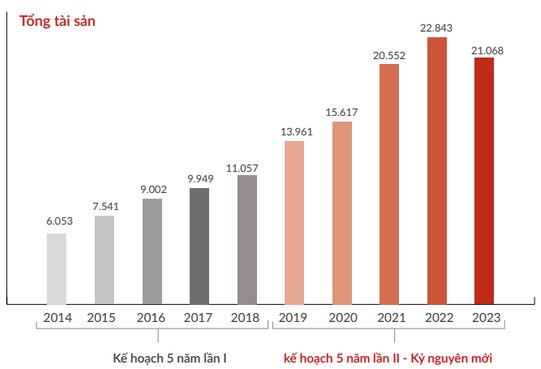
Dù không hoàn thành được tất cả mục tiêu ở mức cực cao như kế hoạch, kết thúc kế hoạch 5 năm, PDR vẫn đạt được bước bứt phá mạnh mẽ và ở trên một cao độ khác so với năm 2019.

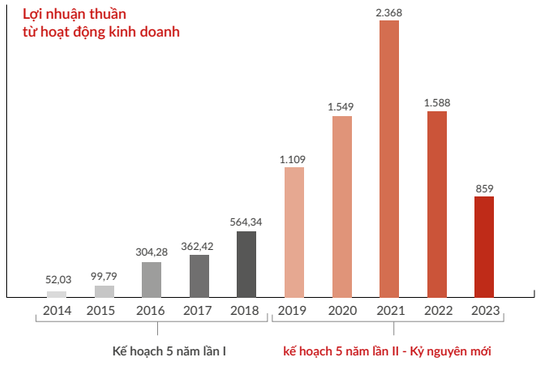
MỘT VÀI CHỈ SỐ TĂNG TRƯỞNG TIÊU BIỂU SAU 05 NĂM

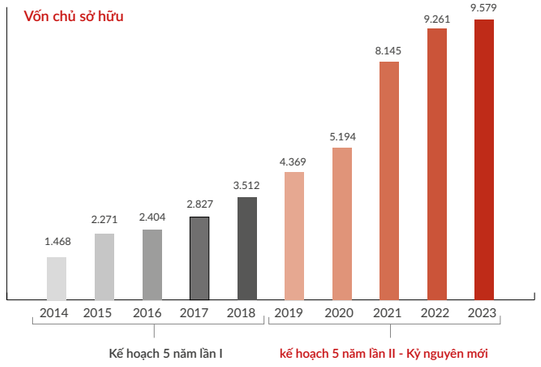


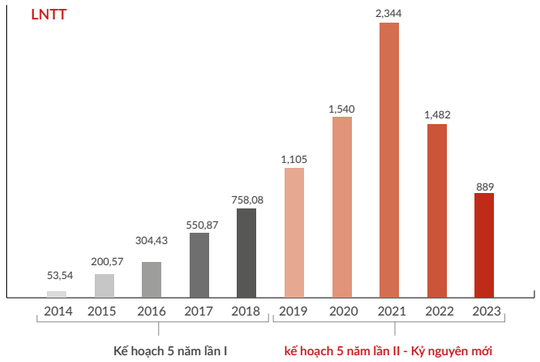
MỘT SỐ CHỈ SỐ TIÊU BIỂU CHO SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA PDR TRONG 10 NĂM QUA VỚI 2 KẾ HOẠCH 5 NĂM

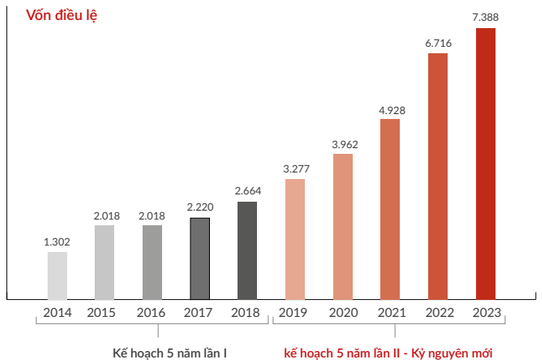
Đvt: tỷ đồng

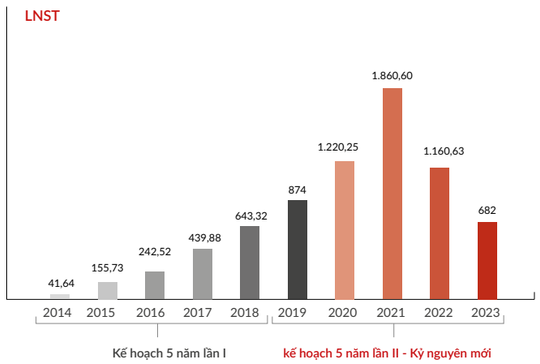












MỘT SỐ THÀNH TỰU PHI TÀI CHÍNH NỔI BẬT CỦA KỶ NGUYÊN MỚI

- **Hoàn thành tiến trình chuyển đổi số với việc trang bị hệ thống ERP**. Được triển khai từ năm 2020, đến nay, đã vận hành gần như hoàn chỉnh, góp phần quan trọng trọng việc chuyên nghiệp hóa hệ thống tổ chức và quản lý doanh nghiệp.
- **Nâng tầm năng lực QTCT**. Được chứng thực bằng các danh hiện và giải thưởng uy tín qua nhiều năm liên tiếp như Top 10 BCTN tốt nhất (năm 2019: vị trí thứ 7, năm 2020: vị trí thứ 5, năm 2021: vị trí thứ 1), Top 10 Doanh nghiệp niêm yết QTCT tốt nhất năm 2023…
- **Trở thành doanh nghiệp có môi trường làm việc chuyên nghiệp**. Được xếp thứ 68 trong Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2022 và vị trí thứ 26 trong Top 100 nhà tuyển dụng được yêu thích nhất năm 2023.

Ngoài các chỉ số tài chính, sau Kỷ nguyên mới, PDR cũng đạt được các thành tựu phi tài chính vượt bậc. Tiêu biểu là độ phủ thị trường. Hiện nay, PDR đã hiện diện vững chắc trên phạm vi rộng, từ khu vực duyên hải miền Trung đến Đông Nam bộ và TP.HCM. Thương hiệu và tầm ảnh hưởng của PDR đã được biết đến qua các dự án có quy mô lớn như KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Astral City, Millennium… Các đô thị trẻ, giàu sức bật như Đà Nẵng, Quy Nhơn, Quảng Ngãi, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Quốc… đều có quỹ đất và dự án sẵn sàng phát triển của PDR…

Bên cạnh đó, PDR cũng đã được nâng cấp rõ rệt về năng lực QTCT, tiêu chuẩn về phát triển bền vững, hệ thống quản lý – vận hành, năng lực áp dụng công nghệ vào quản lý doanh nghiệp và triển khai sản phẩm… Đội ngũ nhân sự, đặc biệt là lực lượng nòng cốt, cũng đã vươn đến cấp độ mới về tầm nhìn, năng lực và kinh nghiệm.

Trên cao độ và nội lực mới, PDR đang tích cực chuẩn bị những kế hoạch chu đáo cho kỷ nguyên phát triển tiếp theo. Kinh nghiệm, uy tín và thực lực đã được tích lũy qua nhiều thăng trầm suốt giai đoạn vừa qua sẽ giúp PDR có thêm động lực để tiếp tục theo đuổi cả hai tiêu chí tăng trưởng là **tốc độ** và **bền vững**.

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

I. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Trong năm 2023, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự các cuộc họp và tham gia phản biện tính hợp lý, mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành trong quá trình xây dựng cấu trúc và tổ chức lại Công ty.
- 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 Công ty.
- Giám sát việc thực hiện các công tác tuyển dụng đối với các vị trí trong Ban TGĐ.
- 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.

II. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Trong 6 tháng đầu năm, HĐQT của PDR có tổng cộng 09 thành viên; trong đó có 02 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Từ ngày 30/06/2023, HĐQT nhiệm kỳ mới của PDR có tổng cộng 06 thành viên; trong đó có 02 thành viên độc lập và 02 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.
- HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định và quy chế nội bộ về QTCT. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.
- HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của các chủ sở hữu trong việc giám sát hoạt động điều hành Công ty, định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ 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, đầu tư công nghệ... đều đã được thảo luận/trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban TGĐ.
- Các quyết định 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.
- Thành viên HĐQT tham gia vào tái cấu trúc tài chính, giúp Công ty có chiến lược phù hợp vượt qua khủng hoảng tài chính của năm 2023.
- HĐQT và Ban TGĐ đã phối hợp xử lý khủng hoảng một cách có hiệu quả.

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, việc này dẫn đến kết quả PDR nhận được giải thưởng Top 10 doanh nghiệp niêm yết QTCT tốt nhất.

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. Các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGĐ thường 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 2023 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 quản lý rủi ro, điều tiết các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn hiệu quả.

III. 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 của Công ty.

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

c. Thành viên HĐQT nên tham gia sâu hơn vào công tác kiểm soát tính tuân thủ pháp lý trong công tác điều hành nhằm hỗ trợ phòng ngừa rủi ro đối với các hoạt động điều hành.

BÁO CÁO CỦA UBKT

I. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA UBKT

UBKT của PDR gồm có 03 thành viên, do HĐQT bổ nhiệm.

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, các thành viên của UBKT bao gồm:

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

Từ ngày 30/06/2023, các thành viên của UBKT bao gồm:

- Ông Dương Hảo Tôn - Thành viên độc lập HĐQT, giữ chức vụ Chủ tịch.
- Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT không điều hành, làm thành viên.
- Ông Trần Trọng Gia Vinh - Thành viên độc lập HĐQT, làm thành viên.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trong năm, UBKT đã tổ chức 09 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 Ban KTNB năm 2022; xem xét định biên nhân sự, ngân sách hoạt động của Ban KTNB và kế hoạch KTNB năm 2023; xem xét dự thảo sửa đổi Quy chế kiểm toán nội bộ;

2. Thông qua báo cáo hoạt động của UBKT năm 2022 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 Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty;

3. UBKT và TGĐ của Công ty đã thống nhất: (i) Kiến nghị xây dựng Quy chế quản lý công ty con; (ii) Kiến nghị xây dựng cơ chế thù lao cho người đại diện vốn của PDR tại công ty con, người đại diện pháp luật, thành viên HĐQT/ Hội đồng thành viên công ty con; (iii) Đề nghị Chánh Văn phòng HĐQT phối hợp với các Phòng/Ban liên quan điều chỉnh lại quy trình mua sắm/ký kết hợp đồng, soát xét thủ tục giao dịch, công bố thông tin... phù hợp với quyết định của HĐQT về việc thông qua các giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2023;

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

- **Đối với PDR về:**

- Tính hiệu quả và mức độ an toàn, kiểm soát rủi ro dữ liệu của hệ thống ERP (SAP, DMS);
- BCTC năm 2022;
- Việc tuân thủ pháp luật về lao động giai đoạn 2022 đến tháng 5/2023;
- Việc các đơn vị thực hiện khắc phục/cải tiến theo các kiến nghị/khuyến nghị của kiểm toán nội bộ năm 2022.

- **Đối với các công ty con:**

- Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt về: Báo cáo tài chính năm 2022; Hoạt động mua sắm, đấu thầu, lập hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán giai đoạn năm 2022 đến tháng 03/2023;
- Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL về: Việc thực hiện khắc phục theo các kiến nghị của kiểm toán nội bộ năm 2021 và 2022; Các vấn đề cần bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ của ĐHĐCĐ và HĐQT; Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của PDR tại Công ty Sài Gòn - KL;
- Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin về: BCTC năm 2022; Việc thực hiện khắc phục theo các kiến nghị của KTNB năm 2022; Việc tuân thủ pháp luật về lao động giai đoạn 2022 đến tháng 5/2023;
- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Phát Đạt về: BCTC năm 2022; Việc thực hiện khắc phục theo các kiến nghị của KTNB năm 2022; Việc tuân thủ pháp luật về lao động giai đoạn 2022 đến tháng 5/2023;
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Ngô Mây, Công ty CP Đầu tư Serenity, Công ty CP Bến Thành - Long Hải về: BCTC năm 2022; Việc khắc phục theo các kiến nghị của kiểm toán nội bộ năm 2022 về công tác quản lý tài liệu, hồ sơ liên quan đến pháp lý công ty.

5. Thông qua việc bàn giao công tác của UBKT nhiệm kỳ 2021 - 2023 cho Chủ tịch UBKT nhiệm kỳ mới (2023 - 2028); Thông qua nội dung biên bản bàn giao công việc của Phó Ban KTNB phụ trách Ban KTNB;

6. Đề nghị Chủ tịch HĐQT chấp thuận hoạt động kiểm toán đột xuất tại công ty con;

7. Xem xét điều chỉnh kế hoạch KTNB năm 2023; Xem xét định biên nhân sự, ngân sách hoạt động Ban KTNB năm 2024; Định hướng lập kế hoạch KTNB năm 2024.

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 báo cáo tài chính 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.

III. KIẾN NGHỊ CỦA UBKT

1. **UBKT kiến nghị đến HĐQT**:

Với bối cảnh hiện tại, UBKT kiến nghị HĐQT:

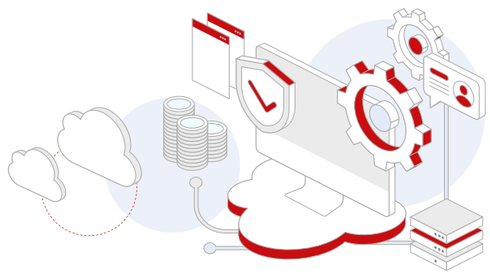
- Đảm bảo tuân thủ về QTCT ở các khía cạnh có rủi ro cao (công bố thông tin, giao dịch với bên liên quan, quản lý người đại diện theo ủy quyền tại các tổ chức, quan tâm lợi ích của các bên hữu quan).
- Tăng cường nguồn lực cho Ban KTNB.
- Nâng cao nhận thức/trách nhiệm của Ban TGĐ và các cấp quản lý về QTCT, QLRR, kiểm toán nội bộ.
- Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban TGĐ.
- Chỉ đạo Ban TGĐ xây dựng/hoàn thiện hệ thống QLRR/kiểm soát nội bộ.

2. **UBKT kiến nghị đến Ban TGĐ**:

- Quan tâm hơn nữa 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) để nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý Công ty và các quy trình QLRR cho toàn Công ty.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2024

1. Kiến nghị kịp thời đến HĐQT về việc:
- Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2024.
- 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 báo cáo tài chính năm 2023 và quý 1, 2, 3 năm 2024, bao gồm các công bố thông tin trong BCTN năm 2023 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 vấn 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 cho 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.



NHỮNG KẾT QUẢ NỔI BẬT CỦA LĨNH VỰC QTCT TRONG NĂM

Bối cảnh thị trường vô cùng căng thẳng trong năm qua đã đặt PDR trước yêu cầu cao hơn về năng lực QTCT. Đây được xem là một trong những cơ sở tiên quyết để không chỉ giữ vững cơ hội sinh tồn cho doanh nghiệp, mà còn xây dựng nền tảng mới nhằm kiến tạo triển vọng phát triển tiếp theo.

Để đáp ứng yêu cầu trên, HĐQT đã nỗ lực tăng cường vai trò lãnh đạo, tích cực mở rộng phạm vi quan sát, hoạt động và đồng hành sâu sát với Ban TGĐ trên từng diễn biến của doanh nghiệp và thị trường.

Mặt khác, trong bối cảnh phải ứng phó thường trực với áp lực đa chiều, PDR vẫn nhất quán với tôn chỉ giữ vững văn hóa doanh nghiệp và đề cao đạo đức kinh doanh, tiếp tục hướng tới tính minh bạch và chuyên nghiệp ngay cả trong những tình huống bất lợi.

Với nhận thức và nỗ lực như vậy, trong năm qua, năng lực QTCT của PDR ghi nhận những kết quả tiêu biểu như sau.

I. TÍNH CHUYÊN NGHIỆP CỦA HOẠT ĐỘNG QTCT TIẾP TỤC ĐƯỢC CẢI THIỆN

1. HĐQT nâng cao vai trò và hiệu quả lãnh đạo

Trong năm, HĐQT của PDR đã có sự tiếp nối mạch lạc giữa nhiệm kỳ cũ và nhiệm kỳ mới. HĐQT đặt tôn chỉ phải bám sát tình hình thị trường và thực trạng của Công ty để nhanh chóng có chỉ đạo thiết thực và tìm kiếm các giải pháp tối ưu trước mọi diễn biến khắc nghiệt.

Với tôn chỉ ấy, HĐQT đã thực hiện 34 cuộc họp quan trọng và ban hành 55 nghị quyết/quyết định, đảm bảo kịp thời nắm bắt nhu cầu quan trọng trong hoạt động của Công ty và có chỉ đạo, định hướng phù hợp với thực tiễn phức tạp. Nhờ đó, PDR đã lựa chọn những giải pháp sâu sát nhất trong ứng phó với áp lực vô cùng lớn từ môi trường kinh doanh.

2. Đảm bảo tính minh bạch và tinh thần tuân thủ ở mức cao

PDR tuân thủ đúng quy định về giao dịch bên liên quan và công khai thông tin giao dịch bên liên quan đầy đủ.

Sự minh bạch và tinh thần tuân thủ giúp giảm thiểu nguy cơ xung đột lợi ích, bảo vệ nguyên tắc về công bằng cho cổ đông – NĐT.

3. HĐQT gia tăng tính linh hoạt bên cạnh tiếp tục đảm bảo tính độc lập và minh bạch

Trong nhiệm kỳ mới 2023 – 2028, HĐQT của PDR tiếp tục phát huy sự đa dạng về năng lực chuyên môn của các thành viên để đảm bảo cơ chế phản biện, gia tăng năng lực quan sát và phân tích từ nhiều góc nhìn. Trong đó, có sự tham gia của thành viên hoàn toàn mới. Sự đa dạng trên giúp quá trình định hướng chiến lược, cân nhắc và ra quyết định cho hoạt động của doanh nghiệp cũng thực tế và hiệu quả hơn.

Đồng thời, 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 tính minh bạch, khách quan đồng thời với tính linh hoạt.

4. Công bố thông tin luôn đảm bảo chất lượng

- Công ty tiếp tục duy trì việc phát hành bản tin IR định kỳ hàng quý qua website chính thức.
- Chất lượng thông tin và hình thức truyền tải của BCTN cũng được nâng cao để đảm bảo các bên liên quan được tiếp cận thông tin chính xác, đầy đủ nhất giữa tình hình thông tin hỗn loạn.
- Công ty nhất quán tuân thủ chặt chẽ các 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.
- Công ty tiếp tục đẩy mạnh tinh thần vượt trên tuân thủ trong việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin. Theo đó, Công ty cung cấp các thông tin về trái phiếu một cách nhanh chóng, kịp thời giữa bối cảnh thị trường trái phiếu doanh nghiệp có nhiều biến động tiêu cực, đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, BĐS. Ngoài ra, đối với hai đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu ra công chúng, Công ty cũng liên tục công bố thông tin đầy đủ, chi tiết và minh bạch đến NĐT.
- 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 tiếp tục được đảm bảo.

5. Quyền lợi của cổ đông thiểu số được bảo vệ

- PDR 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.
- Các thông tin định kỳ liên tục cập nhật trực tiếp đến tất cả cổ đông thông qua email.

6. UBKT phát huy hiệu quả trong bối cảnh phức tạp

UBKT của PDR ngày càng thể hiện vai trò và tính chuyên nghiệp cao hơn. Với bộ phận thừa hành là Ban KTNB, UBKT đã tiến hành các hoạt động rất hiệu quả trên phạm vi thiết thực. Nhờ đó, PDR đã tăng cường năng lực giám sát hoạt động, kiểm soát tình hình kinh doanh, quản trị khủng hoảng và QLRR tối ưu, sớm tìm lại sự thăng bằng để từng bước tiến tới đà phục hồi sau những xáo trộn dữ dội của thị trường.

7. Kiến thức mới về QTCT liên tục được cập nhật

Dựa trên yêu cầu thực tiễn của PDR, HĐQT tiếp tục tiếp thu và cập nhật nhiều kiến thức mới về QTCT, thúc đẩy hiệu quả thực tế từ việc ứng dụng các tiêu chuẩn/hướng dẫn QTCT như "Bộ nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất" của SSC (về nguyên tắc quản trị), Thẻ điểm quản trị ASEAN (về thông lệ quản trị) và GRI Universal Standard 2023 (về phát triển bền vững)...

II. NĂNG LỰC QLRR ĐƯỢC TĂNG CƯỜNG

1. HĐQT thường xuyên đánh giá lại tính phù hợp của hệ thống QLRR và cập nhật quy trình QLRR khi bối cảnh thị trường và các 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 dưới vai trò chỉ đạo, giám sát của UBKT và hoạt động kiểm toán nội bộ của Ban KTNB.
3. Áp dụng hệ thống và quy trình QLRR đồng bộ từ PDR đến các công ty con để đảm bảo tính nhất quán và tối ưu.

III. UY TÍN DOANH NGHIỆP GIA TĂNG KHI GIỮ VỮNG VĂN HÓA VÀ ĐẠO ĐỨC KINH DOANH TRONG HOÀN CẢNH KHẮC NGHIỆT

1. PDR đặt yêu cầu nghiêm khắc về việc giữ vững uy tín và trách nhiệm ngay cả khi phải đối mặt với thách thức dữ dội từ thị trường. Qua đó, PDR đảm bảo thực hiện đúng tất cả cam kết với các bên liên quan, đặc biệt là các đối tác tài chính ngay cả trong những thời điểm lĩnh vực này bị thắt chặt nhất.
2. PDR tăng cường yêu cầu tuân thủ quy định của pháp luật và nguyên tắc hành xử trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh dưới điều kiện bất lợi của thị trường.
3. PDR 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.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ĐHĐCĐ có cuộc họp thường niên vào 30/06/2023 và thông qua 03 nghị quyết.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/ĐHĐCĐ-NQ.2023	30/06/2023	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
02	02/ĐHĐCĐ-NQ.2023	30/06/2023	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
03	03/ĐHĐCĐ-NQ.2023	30/06/2023	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỶ LỆ THAM GIA CỦA CÁC THÀNH VIÊN

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	34/34	100%	
02	Bà Trần Thị Hường	17/34	50%	Mãn nhiệm từ ngày 30/06/2023
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	26/34	76,5%	Đi công tác
04	Ông Lê Quang Phúc	34/34	100%	
05	Ông Đoàn Viết Đại Từ	17/34	50%	Mãn nhiệm từ ngày 30/06/2023
06	Ông Khương Văn Mười	16/34	47,05%	Đi công tác nước ngoài và mãn nhiệm từ ngày 30/06/2023
07	Ông Trần Trọng Gia Vinh	34/34	100%	
08	Ông Lê Minh Dũng	0/34	0%	Từ nhiệm và xác nhận không tham dự các cuộc họp từ tháng 07/2022, chính thức được miễn nhiệm ngày 30/06/2023
09	Ông Bùi Quang Anh Vũ	34/34	100%	
10	Ông Dương Hảo Tôn	16/34	47,05%	Bổ nhiệm từ ngày 30/06/2023

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT luôn đồng hành sát sao quá trình thực hiện công tác điều hành của Ban TGĐ để chỉ đạo và hỗ trợ kịp thời. Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban TGĐ được thể hiện qua một số nội dung chính:

- Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật cao nhất trên mọi phương diện liên quan đến QTCT, đảm bảo cho Công ty hoạt động ổn định, an toàn theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- Đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh, các quyết định của ĐHĐCĐ và các thông tin quan trọng khác cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- Xem xét phê duyệt Kế hoạch kinh doanh 2023.
- Giám sát, đánh giá định kỳ việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh 2023.
- Tăng cường giám sát việc phòng ngừa rủi ro và thực hiện tuân thủ của Công ty, công ty con, công ty liên kết.
- Giám sát, theo dõi việc hoàn tất trả nợ trái phiếu cho các trái chủ.
- Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Chuẩn bị tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

CÁC CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ TỶ LỆ THAM GIA CỦA CÁC THÀNH VIÊN

Stt	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Trọng Gia Vinh	09/09	100%	100%	
2	Bà Trần Thị Hường	05/09	55,56%	100%	Mãn nhiệm từ ngày 30/06/2023
3	Ông Lê Quang Phúc	09/09	100%	100%	
4	Ông Dương Hảo Tôn	05/09	55,56%	100%	Được bổ nhiệm từ ngày 30/06/2023

PHẠM VI VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUAN TRỌNG CỦA UBKT

1. Phát huy vai trò và hiệu quả thông qua việc thực hiện quá trình kiểm tra, đánh giá một cách độc lập, khách quan về: Tính trung thực của các Báo cáo tài chính 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. Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục các sai sót và các biện pháp cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị 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.

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 nội bộ về 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, đánh giá báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ về QTCT của các Công ty con theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ của Công ty con.
- Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty.
- Rà soát các giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- 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.
- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty và/hoặc của các Công ty con để làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro được phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ 6 tháng để kiến nghị các giải pháp xử lý, ngăn ngừa rủi ro.
- Đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Kiến nghị về các biện pháp: sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác quản trị Công ty.
- 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 ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGĐ VÀ CÁC NHÂN SỰ QUẢN LÝ KHÁC

- Tăng cường giám sát việc thực hiện của Ban TGĐ 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, công ty con và đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy trình phối hợp, quản trị và quy trình QLRR của Công ty, công ty con.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA UBKT

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

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2023/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Về việc phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2023	100%
02	02/2023/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Về việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty con	100%
03	03/2023/QĐ-HĐQT	17/01/2023	Về việc chủ trương cầm cố tài sản để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba	100%
04	03A/2023/QĐ-HĐQT	30/01/2023	Về việc thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của công ty con	100%
05	04/2023/QĐ-HĐQT	31/01/2023	Về việc ban hành bản sửa đổi bổ sung Quy chế Công bố thông tin	100%
06	05/2023/QĐ-HĐQT	07/02/2023	Về việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	100%
07	06/2023/QĐ-HĐQT	13/02/2023	Về việc chấp thuận mua thêm một phần cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của PDR	100%
08	06A/2023/QĐ-HĐQT	19/02/2023	Về việc đồng ý đề cử thành viên HĐQT tại Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	100%
09	07/2023/QĐ-HĐQT	20/02/2023	Về việc hủy ngày đăng ký cuối cùng và hoãn tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2023	100%
10	08/2023/QĐ-HĐQT	21/02/2023	Về việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty liên kết	100%
11	09/2023/QĐ-HĐQT	27/02/2023	Về việc chấp thuận mua thêm cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Đầu tư Bắc Cường	100%
12	10/2023/QĐ-HĐQT	06/03/2023	Về việc thông qua các giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2023	100%
13	11/2023/QĐ-HĐQT	16/03/2023	Về việc thông qua việc dùng tài sản của công ty con/công ty liên kết để thế chấp/cầm cố cho ngân hàng nhằm bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba	100%
14	12/2023/QĐ-HĐQT	29/03/2023	Về việc chấp thuận mua cổ phần của các cổ đông sáng lập tại công ty con	100%
15	13/2023/QĐ-HĐQT	30/03/2023	Về việc thông qua giao dịch với bên có liên quan	100%
16	14/2023/QĐ-HĐQT	07/04/2023	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	100%
17	15/2023/QĐ-HĐQT	20/04/2023	Về việc ban hành sửa đổi, bổ sung Quy chế kiểm toán nội bộ	100%
18	16/2023/QĐ-HĐQT	25/04/2023	Về việc thông qua thế chấp cổ phần của Công ty tại công ty con để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba	100%
19	17/2023/QĐ-HĐQT	26/04/2023	Về việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	100%
20	18/2023/QĐ-HĐQT	27/04/2023	Về việc chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
21	19/2023/QĐ-HĐQT	28/04/2023	Về việc thôi giữ chức vụ Phó TGĐ	100%
22	20/2023/QĐ-HĐQT	09/05/2023	Về việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	100%
23	21/2023/QĐ-HĐQT	29/05/2023	Về việc hủy danh sách cổ đông và hủy việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
24	22/2023/QĐ-HĐQT	02/06/2023	Về việc triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	100%
25	23/2023/HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc bầu Chủ tịch HĐQT	100%
26	24/2023/HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc bầu Phó Chủ tịch HĐQT	100%
27	25/2023/HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc miễn nhiệm Chủ tịch và thành viên UBKT	100%
28	26/2023 HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc bổ nhiệm Chủ tịch và thành viên UBKT	100%
29	27/2023/HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc miễn nhiệm Người phụ trách QTCT	100%
30	28/2023/HĐQT-QĐ	30/06/2023	Về việc bổ nhiệm Người phụ trách QTCT	100%
31	29/2023/HĐQT-QĐ	14/07/2023	Về việc thông qua các nội dung chi tiết về phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	100%
32	30/2023/HĐQT-QĐ	14/07/2023	Về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	100%
33	31/2023/HĐQT-QĐ	14/07/2023	Về việc thông qua phân bổ số lượng cổ phần dự kiến phân phối cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	100%
34	32/2023/HĐQT-QĐ	17/07/2023	Về việc mức thù lao của thành viên HĐQT và chi phí cho các Ban/Tiểu ban do HĐQT bổ nhiệm năm 2023	100%
35	33/2023/HĐQT-QĐ	31/08/2023	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGĐ	100%
36	34/2023/HĐQT-QĐ	31/08/2023	Về việc thôi giữ chức vụ Phó Ban KTNB	100%
37	35/2023/HĐQT-QĐ	11/09/2023	Về việc thông qua việc dùng tài sản thế chấp cho các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn/bảo lãnh của Công ty CP đầu tư Danh Khôi Holdings và/ hoặc Bên thứ ba do Công ty Danh Khôi chỉ định	83,33%
38	35A/2023/HĐQT-QĐ	14/09/2023	Về việc thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của công ty con	100%
39	36/2023/HĐQT-QĐ	25/09/2023	Về việc thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ	100%
40	37/2023/HĐQT-QĐ	05/10/2023	Về việc bổ nhiệm chức vụ Phó ban KTNB	100%
41	38/2023/HĐQT-QĐ	30/10/2023	Về việc thông qua việc mua lại trái phiếu trước hạn và chốt danh sách người sở hữu trái phiếu	100%
42	39/2023/HĐQT-QĐ	01/11/2023	Về việc thông qua thời gian phân phối cổ phần riêng lẻ cho NĐT	100%
43	40/2023/HĐQT-QĐ	01/11/2023	Về việc thông qua phương án Công đoàn cơ sở mua lại/thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2021	100%
44	41/2023/HĐQT-QĐ	02/11/2023	Về việc thông qua chủ trương dùng tài sản của công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm cho MB Bank	100%
45	42/2023/HĐQT-QĐ	03/11/2023	Về việc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của PDR tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	100%
46	43/2023/HĐQT-QĐ	14/11/2023	Về việc thông qua các chủ trương vay vốn tại công ty con của PDR	100%
47	44/2023/HĐQT-QĐ	15/11/2023	Về việc thông qua giá chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của PDR tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	100%
48	45/2023/HĐQT-QĐ	15/11/2023	Về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ tại công ty con	100%
49	46/2023/HĐQT-QĐ	21/11/2023	Về việc chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến bằng văn bản	100%
50	47/2023/HĐQT-QĐ	28/11/2023	Về việc thông qua việc thay đổi vốn điều lệ của PDR	100%
51	48/2023/HĐQT-QĐ	30/11/2023	Về việc thông qua triển khai các nội dung chi tiết về phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
52	49/2023/HĐQT-QĐ	30/11/2023	Về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
53	50/2023/HĐQT-QĐ	04/12/2023	Về việc thông qua chủ trương đề xuất đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phát Đạt - Dung Quất	100%
54	51/2023/HĐQT-QĐ	04/12/2023	Về việc thông qua chủ trương đề xuất đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phát Đạt - Dung Quất 2 tại Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi	100%
55	52/2023/HĐQT-QĐ	18/12/2023	V/v triển khai tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2024	100%

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về QTCT mà các thành viên HĐQT, TGĐ, các nhân sự quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về QTCT:

- Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT đã tham gia khóa đào tạo về QTCT. Ngoài ra, ông cũng thường xuyên tham gia trao đổi trong các chương trình về QTCT do Viện thành viên Hội đồng quản trị Việt Nam (VIOD), Hội Thành viên độc lập HĐQT Doanh nghiệp Việt Nam tổ chức.
- Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy - Người phụ trách quản trị Công ty đã tham gia khóa đào tạo về QTCT do VIOD tổ chức.
- Các thành viên khác đã tham gia các khóa đào tạo nội bộ về QTCT do Công ty tổ chức.
- Mỗi cá nhân tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về QTCT theo các thông lệ tốt nhất và quy định pháp luật hiện hành.

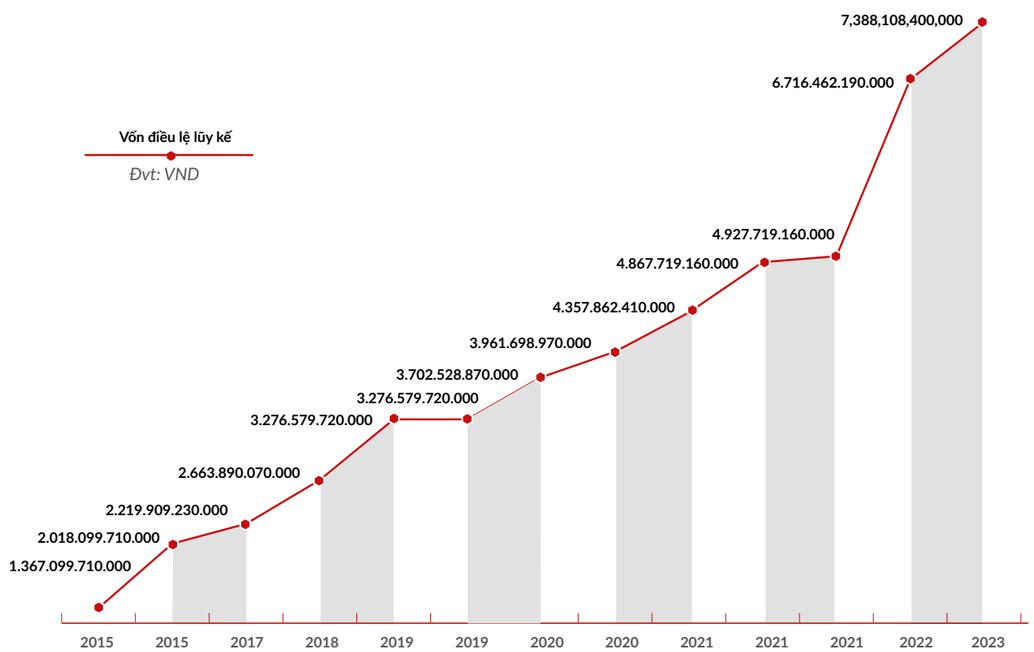
DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN

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	271/16 An Dương Vương, phường 03, quận 5, TPHCM	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	99,9%	
5	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	500.000.000.000	99,00%	
6	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	2.620.000.000.000	99,50%	
7	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	99,40%	Công ty con gián tiếp
8	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	Phan Huy Hân	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	99,40%	Công ty con gián tiếp
9	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	91.160.000.000	99,34%	
10	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0316462970	Phạm Trọng Hòa	Tầng 9, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	1.000.000.000.000		tại 31/12/2023 PDR không còn sở hữu cổ phần
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, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	2.280.000.000.000	49,00%	
3	Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0316916261	Đặng Thùy Dương	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM	318.000.000.000	27,00%	
4	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		tại 31/12/2023 PDR không còn sở hữu cổ phần

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI - TĂNG VỐN CỔ PHẦN

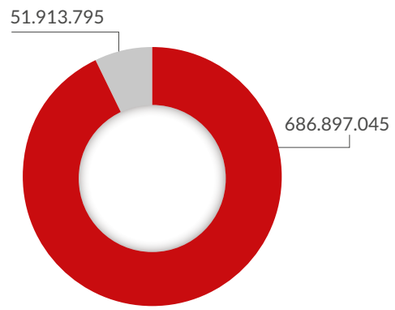
Đvt: VND

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
14	2023	6.716.462.190.000	671.646.210.000	7.388.108.400.000	Phát hành thêm cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu



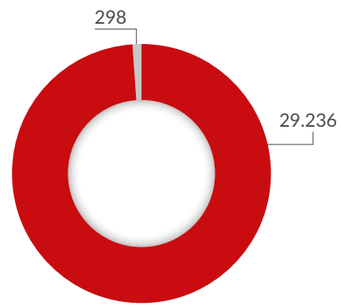
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

ĐỐI TƯỢNG	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ đông
1. TRONG NƯỚC	92,97%	686.897.045	29.236
a. Cá nhân	82,17%	607.065.828	29.161
b. Tổ chức	10,81%	79.831.217	75
2. NƯỚC NGOÀI	**7,03%**	51.913.795	298
a. Cá nhân	0,18%	1.305.270	256
b. Tổ chức	6,85%	50.608.525	42
Tổng	100,00%	738.810.840	29.534



Số lượng CP

Trong nước Nước ngoài



Số lượng cổ đông

Trong nước Nước ngoài

BẢNG PHÂN LOẠI NHÓM CỔ ĐÔNG

	Số cổ phần		Cổ đông			Tổng cổ phần
Loại	Từ	Đến	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	>0	100	3.538	12,0	217.902	0,0
2	>100	1.000	9.969	33,8	5.669.584	0,8
3	>1.000	5.000	9.275	31,4	25.058.073	3,4
4	>5.000	10.000	2.988	10,1	23.163.640	3,1
5	>10.000	50.000	3.036	10,3	65.672.352	8,9
6	>50.000	100.000	406	1,4	29.531.592	4,0
7	>100.000	500.000	262	0,9	50.455.985	6,8
8	>500.000		60	0,2	539.041.712	73,0
	Tổng		**29.534**	**100,00%**	**738.810.840**	**100,00**
	Cổ đông trong nước		**29.236**		**686.897.045**	**92,97%**
	Cá nhân		29.161		607.065.828	82,17%
	Tổ chức		75		79.831.217	10,81%
	Cổ đông nước ngoài		**298**		**51.913.795**	**7,03%**
	Cá nhân		256		1.305.270	0,18%
	Tổ chức		42		50.608.525	6,85%

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
01	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con	0316462970	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	31/03/2023	10/2023/ QĐ-HĐQT	Ký phụ lục Thỏa thuận mượn tiền trị giá 636 (sáu trăm ba mươi sáu) tỷ đồng
02	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con	0316462970	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	03/02/2023		Hoàn trả một phần vốn góp cho Công ty với số tiền 680 (sáu trăm tám mươi) tỷ đồng
03	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con	0316462970	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	10/10/2023	35A/2023/ HĐQT-QĐ	Hoàn trả một phần vốn góp cho Công ty với số tiền 998 (chín trăm chín mươi tám) tỷ đồng
04	Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	Công ty liên kết	0316916261	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	03/04/2023		Hợp đồng vay tiền trị giá 20 (hai mươi) tỷ đồng
05	Công ty CP Bất động sản Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	3702710768	Số 352 đường XM2, khu 3, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	29/06/2023	10/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng vay tiền trị giá 218,137 (hai trăm mười tám phẩy một trăm ba mươi bảy) tỷ đồng
06	Công ty CP Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	0401370311	223-225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.	27/02/2023	01/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng vay tiền trị giá 177,484 (một trăm bảy mươi bảy phẩy bốn trăm tám mươi bốn) tỷ đồng
07	Công ty CP Tư vấn Quản lý BDSC BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	0304967575	Tòa nhà Capital Tower, lầu 09, số 06 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, TP. Hồ Chí Minh	01/01/2023	01/2022/ QĐ-HĐQT	Phụ lục hợp đồng mua dịch vụ, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 1,527 (Một phẩy năm trăm hai mươi bảy) tỷ đồng
08	Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan	0317627897	Phòng VP.06.46 Lầu 6, Tòa nhà The Everrich Infinity, số 290 An Dương Vương, phường 04, quận 5, TP.HCM	31/03/2023	13/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng vay tiền trị giá 410 (bốn trăm mười) tỷ đồng
09	Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	051084015952	Căn hộ A14.08 Block 2, chung cư Tecco Green Nest 287 Phan Văn Hớn, phường Tân Thới Nhất, quận 12, TP.HCM	23/02/2023		Biên bản thỏa thuận góp vốn trị giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng
10	Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	211211485	Tổ 4, Phường Trần Phú, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	23/02/2023		Biên bản thỏa thuận góp vốn trị giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng
11	Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	211211485	Tổ 4, phường Trần Phú, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	30/03/2023	12/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trị giá 318.000.000.000 (ba trăm mười tám) tỷ đồng

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
12	Phạm Ngọc Dũng	Người có liên quan	023308947	L.16, Lô F chung cư Bàu Cát 2, phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	31/03/2023	12/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trị giá 318.000.000.000 (ba trăm mười tám) tỷ đồng
13	Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	051084015952	Căn hộ A14.08 Block 2, chung cư Tecco Green Nest 287 Phan Văn Hớn, phường Tân Thới Nhất, quận 12, TP.HCM	19/05/2023		Văn bản thỏa thuận cung cấp dịch vụ tư vấn trị giá 1.277.429.400 (một tỷ hai trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm) đồng
14	Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	051084015952	Căn hộ A14.08 Block 2, chung cư Tecco Green Nest 287 Phan Văn Hớn, phường Tân Thới Nhất, quận 12, TP.HCM	05/06/2023		Hợp đồng vay tiền trị giá 900 (chín trăm) tỷ đồng
15	Công ty CP Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	0316916261	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường 12, quận 10, TP.HCM	03/07/2023		Phụ lục Hợp đồng vay tiền không vượt quá 70 (bảy mươi) tỷ đồng
16	Công ty CP Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	0401370311	223-225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.	03/07/2023	10/2023/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 105.225.956 (một trăm lẻ năm triệu hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm năm mươi sáu) đồng

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
17	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	4101553978	Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	03/01/2022	01/2022/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 665.992.342 (Sáu trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai ngàn ba trăm bốn mươi hai) đồng
18	Công ty CP Đầu tư Serenity	Công ty con	3502421310	Khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	03/01/2022	01/2022/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 431.506.857 (bốn trăm ba mươi mốt triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm năm mươi bảy) đồng
19	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật COININ	Công ty con	0313662185	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	03/01/2022	01/2022/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 23.843.600 (hai mươi ba triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm) đồng
20	Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con	3703021584	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	03/01/2022	01/2022/ QĐ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng, tổng giá trị hợp đồng phát sinh trong năm 2023 là 1.621.834.480 (một tỷ sáu trăm hai mươi mốt triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm tám mươi) đồng
21	Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con	3703021584	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	16/11/2023		Thỏa thuận vay tiền trị giá 172 tỷ và 898.397.584.236 (tám trăm chín mươi tám tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu năm trăm tám mươi bốn ngàn hai trăm ba mươi sáu) đồng

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
22	Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con	3703021577	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương	16/11/2023		Thỏa thuận vay tiền trị giá 248 tỷ và 909.333.771.242 (chín trăm lẻ chín tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi hai) đồng
23	Công ty TNHH Phát Đạt Hold-ings .	Công ty liên quan	0317048522	70 Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM	16/11/2023	42/2023/ HĐQT-QĐ	Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần trị giá 1.413.000.000.000 (một nghìn bốn trăm mười ba tỷ) đồng
24	Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	051084015952	Căn hộ A14.08 Block 2, chung cư Tecco Green Nest 287 Phan Văn Hớn, phường Tân Thới Nhất, quận 12, TP.HCM .	01/08/2023		Phụ lục thỏa thuận mượn tiền không vượt quá 1.600 (một nghìn sáu trăm) tỷ đồng.
25	Công ty CP Khu Du lịch Nghỉ dưỡng A	Công ty liên quan	3500773187	Số 08 Tôn Đức Thắng, thị trấn Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	23/08/2023-21/12/2023	10/2023/ QĐ-HĐQT	Giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ trị giá 5.373.233.582 (năm tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi ba ngàn năm trăm tám mươi hai) đồng
26	Công ty CP Bất động sản Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	3702710768	Số 352 đường XM2, khu 3, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	16/11/2023	45/2023/ HĐQT-QĐ	Giao dịch góp vốn 1.601,95 (một nghìn sáu trăm lẻ một phẩy chín mươi lăm) tỷ đồng

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Ghi chú: Số Giấy NSH*: Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức)

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY NIÊM YẾT, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NIÊM YẾT NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT

Không có giao dịch.

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC

Giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên HĐQT, TGĐ và người quản lý khác 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):

- Ngày 14/12/2022: Ký phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty CP Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT.
- Ngày 27/02/2023: Ký hợp đồng vay với Công ty CP Đầu tư Bắc Cường liên quan đến ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT.
- Ngày 31/03/2023: Ký thỏa thuận mượn tiền với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt liên quan đến bà Trần Thị Hường - Thành viên HĐQT.
- Ngày 29/06/2023: Ký hợp đồng vay tiền với Công ty CP Bất động sản Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương liên quan đến bà Trần Thị Hường - Thành viên HĐQT.
- Ngày 03/07/2023: Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ với Công ty CP Đầu tư Bắc Cường liên quan đến ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT.
- Ngày 16/11/2023: Ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty TNHH Phát Đạt Holdings liên quan đến ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT.

Giao dịch giữa Công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, TGĐ và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (TGĐ) điều hành:

- Ngày 31/03/2023: Ký hợp đồng vay với Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (công ty có Người có liên quan của chủ tịch HĐQT là bà Nguyễn Thị Minh Thư làm chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ).
- Trong thời gian từ 01/07/2023 đến 31/12/2023, Công ty mua hàng hóa dịch vụ với Công ty CP Khu Du lịch Nghỉ dưỡng A (công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là bà Nguyễn Thị Minh Thư làm chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ).

CÁC GIAO DỊCH KHÁC CỦA CÔNG TY (NẾU CÓ) CÓ THỂ MANG LẠI LỢI ÍCH VẬT CHẤT HOẶC PHI VẬT CHẤT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, TGĐ VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC

Không có giao dịch.

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 cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu 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	288.499.873	42,95%	283.231.873	38,34%	Công ty chứng khoán bán giải chấp
02	Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	2.662.494	0,4%	1.045.583	0,14%	Bán cổ phiếu để tái cơ cấu danh mục đầu tư
03	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	21.221.105	3,16%	1.215.523	0,16%	Bán cổ phiếu để tái cơ cấu danh mục đầu tư
04	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	1.564.985	0,23%	2.879.985	0,39%	Mua thêm cổ phiếu
05	Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	1.188.113	0,18%	1.832.913	0,25%	Mua thêm cổ phiếu
06	Nguyễn Khắc Sinh	Phó TGĐ	92.152	0,01%	52.183	0,01%	Bán cổ phiếu để tái cơ cấu danh mục đầu tư
07	Trương Ngọc Dũng	Phó TGĐ	95.001	0,013%	52.544	0,01%	Bán cổ phiếu để tái cơ cấu danh mục đầu tư
08	Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	647.503	0,088%	323.713	0,04%	Bán cổ phiếu để tái cơ cấu danh mục đầu tư
09	Công đoàn cơ sở của PDR	Tổ chức chính trị - xã hội của Công ty	0	0%	69.102	0,01%	Mua lại/thu hồi cổ phiếu ESOP của Người lao động nghỉ việc

CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHÁC

- Ngày 15/02/2023, Công ty chỉ còn sở hữu 27% tổng số cổ phần tại Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt. Do vậy, Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty.
- Ngày 17/04/2023, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL, do vậy, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL không còn là công ty liên kết của Công ty.
- Ngày 17/11/2023, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty CP Khu công nghiệp Phát Đạt, do vậy, Công ty CP Khu công nghiệp Phát Đạt không còn là công ty con của Công ty.

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

Nội dung này được thể hiện đầy đủ trong BCTC ở phần sau của BCTN này.

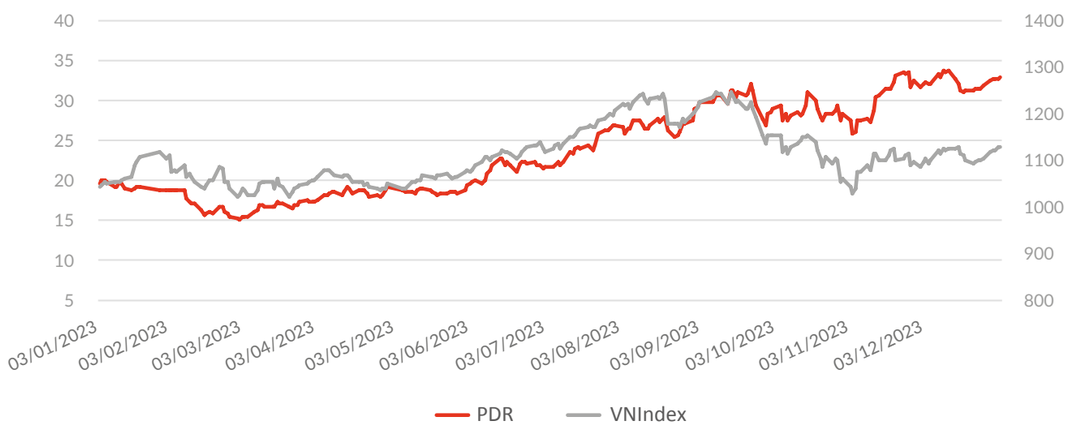
QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Cuối năm 2023, khi nhìn nhận xu hướng và triển vọng đầu tư năm 2024, giới phân tích đã xếp PDR vào nhóm cổ phiếu ưu tiên với tiềm năng tăng mạnh nhất trong nhóm cổ phiếu BĐS.

Triển vọng của cổ phiếu PDR cũng được đánh giá là có cơ sở bền vững từ kết quả tăng trưởng trên 105% vào cuối năm 2023 so với đầu năm và hơn 150% từ đáy. Đồng thời, các dự án lớn của PDR liên tục đạt được những kết quả phê duyệt pháp lý quan trọng nhất để có thể sớm thúc đẩy hoạt động xây dựng và kế hoạch bán hàng.

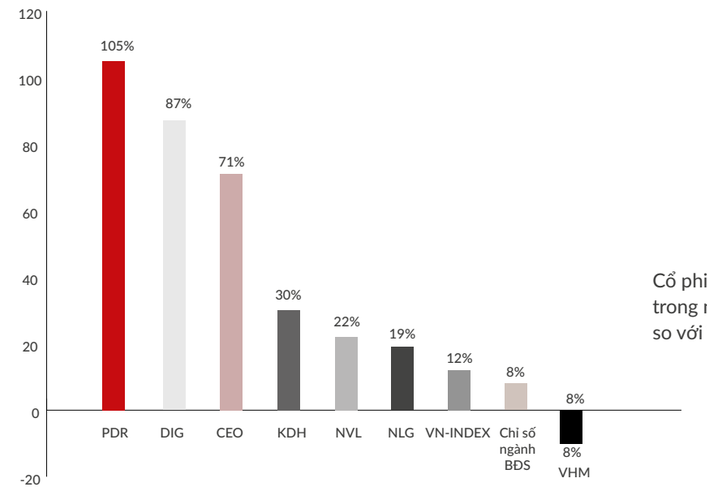
Đặc biệt, việc PDR giải quyết sạch nợ trái phiếu cho thấy năng lực ứng phó với biến động, quyết tâm giữ vững sức khỏe tài chính và bảo vệ doanh nghiệp của BLĐ Công ty. Niềm tin của giới tài chính vào uy tín của PDR từ đó cũng gia tăng. Tương ứng là niềm tin vào triển vọng của NĐT đối với cổ phiếu.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU PDR TRONG NĂM 2023



Tính đến cuối 2023, hiệu suất đầu tư cổ phiếu PDR đạt mức tăng trưởng gần 105% vượt trội hoàn toàn so với trung bình ngành bất động sản và VN-Index.

HIỆU SUẤT ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU PDR VÀ MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2023



Cổ phiếu PDR đạt hiệu suất đầu tư cao nhất trong nhóm cổ phiếu BĐS và cao vượt trội so với VN-Index.

MỘT SỐ DIỄN BIẾN QUAN TRỌNG LIÊN QUAN ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU PDR TRONG NĂM 2023

- Trong các tháng đầu năm, thị trường chứng khoán VN vẫn còn chịu đà sụt giảm do các dư chấn từ năm trước. Cổ phiếu PDR cũng phải nằm trong tình hình chung này.
- Từ quý II, nỗ lực tái cấu trúc của PDR đã phát huy kết quả rõ ràng. Việc chuyển nhượng một số dự án, thoái vốn khỏi một số công ty con và phát hành thêm cổ phiếu đã đem về dòng tiền nhất định. Các thủ tục thanh toán và giấy phép bán hàng cho mảng căn hộ văn phòng tại Astral City cũng được thúc đẩy hiệu quả. Qua đó, PDR có thể duy trì cán cân tài chính và tiếp tục đảm bảo tiến độ thanh toán nợ trái phiếu.
- Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, việc BLĐ của PDR cam kết sẽ giải quyết sạch nợ trái phiếu trước khi kết thúc năm 2023 cho thấy Công ty có kế hoạch tháo gỡ tài chính khả thi ngay khi thị trường BĐS vẫn còn rất căng thẳng. Điều này có tác dụng lớn trong việc trấn an các NĐT.
- Dấu hiệu phục hồi của PDR rõ nét từ quý III. Công ty đạt được hàng loạt cột mốc pháp lý quan trọng, có tính chất khai thông mạnh mẽ cho các dự án lớn như Thuận An, Poulo Condor, Bắc Hà Thanh... để tiến tới các kế hoạch triển khai liên tiếp. Tòa nhà văn phòng của PDR cũng bước vào giai đoạn hoàn thiện.
- Sức khỏe tài chính của PDR được cải thiện rõ rệt. Biểu hiện cụ thể là khả năng thanh toán nợ trái phiếu. Đến quý III, PDR đã đưa khoản nợ này về dưới 1.000 tỷ đồng so với hơn 2.500 tỷ đồng vào đầu năm. Điều này là động lực thúc đẩy cổ phiếu PDR vượt lên đà trung bình của VN-Index.
- Vào quý IV, đà phục hồi của PDR tiếp tục được đẩy mạnh. Công ty đạt được các hợp tác chiến lược với một số đối tác tài chính lớn như MB Bank để triển khai các dự án Thuận An, Bắc Hà Thanh... Tương ứng với đà phục hồi đó, cổ phiếu PDR tiến tới các mốc tăng trưởng mới.
- Cuối tháng 11/2023, PDR phát hành thành công 67 triệu cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thu về 671,6 tỷ đồng, tương ứng với 10% vốn điều lệ đang có. Qua đó, PDR tăng vốn điều lệ lên tương ứng với 7.388 tỷ đồng.
- Từ 23/12/2023, PDR chính thức giải quyết sạch nợ trái phiếu đúng như cam kết, đưa cơ cấu nợ và sức khỏe tài chính về trạng thái tốt nhất để tự tin bước vào giai đoạn tái phát triển với những kế hoạch táo bạo trong năm mới.
- Kết thúc năm 2023, PDR hoàn thành các chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế và sau thuế. Các chỉ số về tài sản, vốn, hiệu quả sử dụng tài chính... vẫn đảm bảo ở mức cao.

CƠ SỞ CHO TIỀM NĂNG CỦA CỔ PHIẾU PDR TRONG 2024

PDR được đánh giá là một trong những mã cổ phiều BĐS giàu triển vọng nhất trong năm 2024 với đầy đủ cơ cở và điều kiện.

Điều kiện khách quan

Thị trường chứng khoán năm 2024 được đa số công ty chứng khoán và tổ chức chuyên môn đánh giá là có nhiều gam màu sáng. Hầu hết đơn vị dự báo VN – Index sẽ bứt phá mạnh về điểm số, nhờ vào:

- Kỳ vọng Fed đảo chiều chính sách tiền tệ.
- Tình hình vĩ mô trong nước ổn định, nền kinh tế phục hồi tốt.
- Các doanh nghiệp niêm yết đạt mức tăng trưởng lợi nhuận tích cực trong năm 2024.

Nền tảng vững chắc của PDR

Công ty đã cho thấy đà phục hồi và tăng tốc từ cuối năm 2023 với các minh chứng tiêu biểu:

- Đã hoàn thành công cuộc tái cấu trúc tài chính, đưa nợ trái phiếu về 0, tạo những nền tảng tài chính vững chắc cho chu kỳ tăng trưởng sắp tới.
- Chuẩn bị nguồn vốn: ký kết hợp tác với tác toàn diện với MB Bank mục đích tài trợ tài chính cho hai dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh và Khu phức hợp cao tầng Thuận An.
- Phát triển sàn phân phối nội bộ để chủ động hơn trong việc bán hàng trong thời điểm hệ thống môi giới trên thị trường thường xuyên biến động.
- Bổ sung nhân sự chất lượng, có kinh nghiệm dày dặn, từng triển khai nhiều dự án thành công trên toàn quốc để chuẩn bị chiến thuật bán lẻ ra thị trường năm 2024.
- Hoàn thiện pháp lý và triển khai khởi công một số dự án trọng điểm.

Tiềm năng lớn của PDR

Trong năm 2024, định hướng chiến lược của PDR là tập trung vào đóng gói, phát triển sản phẩm, đọc vị thị trường, đẩy mạnh hệ thống phân phối, tăng trưởng vượt bậc doanh số, tạo dòng tiền mạnh để tái đầu tư và thiết lập dự án lớn trên thị trường.

- Về chiến lược tài chính, Công ty đã lên kế hoạch để phát hành 134 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến sẽ thu về được 1.340 tỷ đồng phục vụ cho mục đích phát triển các dự án.
- Về sản phẩm, Công ty tập trung triển khai xây dựng các dự án hiện hữu. Dự kiến trong năm 2024, PDR sẽ có ít nhất 4 – 6 dự án đủ điều kiện tốt để giới thiệu ra thị trường.
- Về bán hàng, doanh thu và dòng tiền, PDR quyết tâm đẩy mạnh hoạt động bán hàng nhằm kỳ vọng đạt được mục tiêu lớn về dòng tiền.

Với các cơ sở trên, năm 2024 được kỳ vọng là năm bản lề đánh dấu sự trở lại của PDR với thị trường và hướng tới tốc độ tăng trưởng bứt phá mới trong chu kỳ tiếp theo của thị trường BĐS.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN CỔ TỨC

Trong năm 2023, theo quyết định đã được ĐHĐCĐ thông qua, PDR không chia cổ tức năm 2022. Đối với cổ tức năm 2023, Công ty dự kiến thực hiện mức cổ tức tối thiểu 15% bằng cổ phiếu từ khoản lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết 31/12.

Trước tình hình chung của ngành BĐS, các NĐT tin tưởng về triển vọng của cổ phiếu PDR trong dài hạn. Với đà phục hồi đang có, cổ phiếu PDR được tin tưởng sẽ mang lại nhiều thành quả cho NĐT trong giai đoạn 2024 – 2025.

CHÍNH SÁCH QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong bối cảnh ảm đạm của thị trường, PDR ý thức rằng hoạt động kết nối và đảm bảo cam kết với NĐT càng quan trọng. Do đó, Công ty luôn giữ vững tiêu chí đối xử công bằng và hài hòa lợi ích với NĐT, cổ đông và đối tác. Đặc biệt là quyết tâm giữ vững doanh nghiệp để bảo vệ tương lai và lợi ích dài hạn cho các bên liên quan.

Các cam kết trên được thực hiện cụ thể thông qua các hoạt động IR. Công ty cũng luôn ý thức cải thiện, nâng cao mức độ chuyên nghiệp để NĐT yên tâm về mức độ minh bạch.

Công tác IR của PDR đã đảm bảo các nhóm hoạt động như sau:

1. Công bố thông tin chuyên nghiệp

- 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, NĐT 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 đảo 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. Thực hiện công tác truyền thông hiệu quả

- Truyền thông đầy đủ và nhanh chóng các thông tin mới nhất liên quan đến tình hình của Công ty và diễn biến chung của thị trường có liên quan để công chúng có được nguồn thông tin chính thống trong bối cảnh tin tức hỗn loạn.
- Mở rộng kênh truyền thông để đảm bảo công chúng dễ dàng và nhanh chóng tiếp cận được khi có nhu cầu.

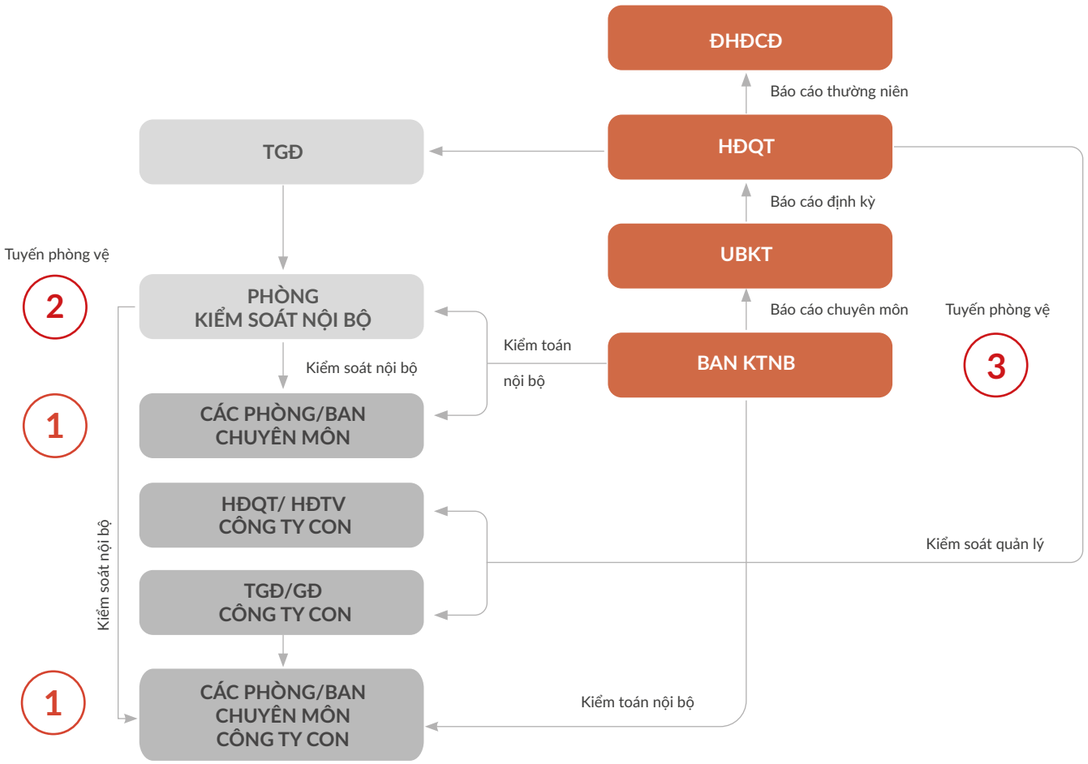
3. Quản trị công ty tốt

- PDR được xếp vào Top 10 Quản trị Công ty tốt nhất - nhóm vốn hóa lớn. Đây là minh chứng cho thấy Công ty luôn tiếp tục nâng cấp năng lực QTCT trong quá trình phát triển doanh nghiệp theo tiêu chí bền vững. Hiện nay, PDR đang có nền tảng quản trị tiên tiến theo các tiêu chuẩn dành cho doanh nghiệp niêm yết, tiêu chuẩn và thông lệ tốt của quốc tế.
- 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

Trong năm qua, để bảo vệ doanh nghiệp trước tình hình khó khăn và tiềm ẩn nhiều nguy cơ khó đoán, PDR càng đề cao công tác QLRR. Theo đó, Công ty phát huy năng lực của hệ thống QLRR đã được thiết lập và tăng cường hoạt động của bộ phận chuyên trách để bám sát diễn biến thực tiễn, từ chủ trương - chính sách của Nhà nước đến chuyển động của thị trường, để đảm bảo hiệu quả đầu tư cũng như tính tuân thủ cao nhất.

CẤU TRÚC HỆ THỐNG QLRR CỦA PDR VÀ CÁC CÔNG TY CON



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2023

1. 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.
2. Công ty cũng tiến hành nhận diện các loại rủi ro có thể gặp phải, 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 2023

Năm 2023, PDR đã kiểm soát tốt một số rủi ro trong quá trình hoạt động. Trong đó, các rủi ro trọng yếu gồm:

- Rủi ro từ môi trường vĩ mô
- Rủi ro về thị trường
- Rủi ro về truyền thông
- Rủi ro về tài chính

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

- Đẩy mạnh nhiệm vụ hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm có triển vọng bán hàng cao và sớm nhất.
- Tiếp tục công tác triển khai các dự án trọng điểm có thể sớm mang lại nguồn thu nhanh và ổn định.
- Chuẩn bị nhiều phương án kinh doanh khác nhau để có nhiều giải pháp và lựa chọn phù hợp nhất cho từng diễn biến thực tiễn.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO TỪ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Tiếp tục tái cấu trúc danh mục đầu tư, xác định lại tính ưu tiên của từng dự án để đầu tư và triển trai phù hợp với thực tiễn của thị trường.
- Tái thiết kế sản phẩm theo định hướng thiết thực nhất với nhu cầu và mãi lực của từng địa phương.
- Chú trọng đầu tư xây dựng và phát triển các sản phẩm mới tương thích cao với nhu cầu của khách hàng, vị trí đẹp, pháp lý hoàn chỉnh để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh tiếp theo.
- Bổ sung nhân sự cho khối Kinh doanh - Tiếp thị để nâng cao năng lực phát triển, nghiên cứu, hoàn thiện và đóng gói sản phẩm BĐS nhằm gia tăng khả năng đón nhận của thị trường.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ TRUYỀN THÔNG

- 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.
- Bổ sung nhân sự có chuyên môn phù hợp cho công tác tiếp thị và truyền thông, nâng cao hiệu quả ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro về truyền thông của Công ty.
- Phát huy hiệu quả sức mạnh của các công cụ truyền thông trực tuyến tự sở hữu, tiêu biểu là website và Facebook fanpage của Công ty. Bên cạnh đó, nội dung truyền thông, hình ảnh và cách tiếp cận truyền thông đã được đầu tư tốt hơn, hiệu quả hơn.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

- Đặt nhiệm vụ giữ vững sức khỏe tài chính lên hàng đầu, tập trung cao độ đảm bảo dòng tiền trong giai đoạn nền kinh tế và thị trường tài chính có nhiều biến động không chắc chắn và bất ngờ.
- Quyết liệt giải quyết các vấn đề tài chính trọng yếu như thanh toán nợ trái phiếu, các khoản phải trả cho đối tác, nhà cung cấp.
- Đẩy mạnh công tác thu hồi các khoản phải thu.
- Cấu trúc lại nợ vay theo hướng tăng nợ vay dài hạn, 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 các hoạt động đầu tư tài chính dài hạn, bao gồm chuyển nhượng mảng BĐS Khu công nghiệp và thoái bớt vốn đầu tư vào lĩnh vực phân phối sản phẩm BĐS.
- Thay đổi chỉ số nợ/vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ.

ĐÁNH GIÁ VỀ TÍNH HIỆU QUẢ CỦA HỆ THỐNG QLRR TẠI PDR

- Xét trên tổng thể, hệ thống QLRR nhất quán được áp dụng từ công ty mẹ đến các công ty con trong năm qua đã giúp PDR tăng khả năng chống chịu với biến động của thị trường, làm cơ sở cho nhiệm vụ bảo vệ tốt thành quả nỗ lực của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, hệ thống QLRR của PDR cần được củng cố và hoàn thiện hơn thông qua việc:

- Văn bản hóa khẩu vị rủi ro/ngưỡng rủi ro chấp nhận được của Công ty.
- Cập nhật và ban hành hệ thống tài liệu nền tảng của QLRR như chính sách QLRR, quy trình QLRR và các biểu mẫu hướng dẫn thực hiện có liên quan.
- Ban hành danh mục rủi ro trọng yếu cho giai đoạn chiến lược và/hoặc điều chỉnh khi có yếu tố rủi ro mới/thay đổi.
- Phòng KSNB của PDR (tuyến phòng vệ thứ hai) cần được bố trí đủ nhân sự để nâng cao tốc độ và hiệu quả trong việc: (i) Kiểm tra sự đầy đủ của hệ thống tài liệu quản lý Công ty; (ii) Kiểm tra tính tuân thủ, kiểm soát hoạt động và công tác QLRR của các khối/phòng/ban chuyên môn; (iii) Kiểm tra các báo cáo liên quan đến tài chính của Công ty.
- Trong bối cảnh các công ty con chưa có bộ máy điều hành, việc Phòng KSNB của PDR đóng vai trò là tuyến phòng vệ thứ hai của các công ty con vẫn còn phù hợp. Tuy nhiên, khi công ty con có đầy đủ bộ máy điều hành độc lập, cần hình thành phòng/ban đóng vai trò tuyến phòng vệ thứ hai tại công ty con để phát huy đầy đủ và toàn diện hiệu quả QLRR của toàn hệ thống từ PDR đến các công ty con.

Ngoài ra, Công ty cần xây dựng chiến lược QLRR chuyên nghiệp cho giai đoạn chiến lược để hỗ trợ cho công tác QLRR một cách toàn diện, bao gồm:

- Khung quản lý rủi ro (cơ cấu quản trị, chính sách và quy trình QLRR).
- Khẩu vị rủi ro (gồm Bản tuyên bố về khẩu vị rủi ro).
- Danh mục các rủi ro trọng yếu và các điều chỉnh cho từng thời kỳ.
- Cơ chế thông tin, truyền thông và báo cáo rủi ro.

ĐỊNH HƯỚNG CHO HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO NĂM 2024

PDR đặt nhiệm vụ duy trì, rà soát cập nhật toàn diện hệ thống QLRR để nâng cao năng lực vận hành và hiệu quả của QLRR theo mô hình 3 tuyến phòng vệ, tiếp tục thực hiện các biện pháp quản lý những rủi ro trọng yếu đã được nhận diện trong năm 2023. Bên cạnh đó, năm 2024, PDR sẽ tiếp tục tập trung kiểm soát rủi ro từ môi trường vĩ mô, rủi ro về thị trường, rủi ro về truyền thông, rủi ro tài chính và rủi ro về CNTT.

RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro từ kinh tế thế với và kinh tế vĩ mô Việt Nam:
Thời gian tới, tình hình thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro và dự báo tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức; tăng trưởng chậm, lạm phát neo ở mức cao; xung đột địa chính trị tại một số khu vực còn kéo dài, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn gay gắt hơn, nguy cơ tái diễn đứt gãy chuỗi cung ứng...

Nền kinh tế Việt Nam có độ mở cao nên sẽ chịu nhiều tác động từ những biến động của nền kinh tế thế giới. Thêm vào đó, Việt Nam vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn thách thức về thể chế, hành lang pháp lý, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu và việc tổ chức, triển khai thực thi các cơ chế, chính sách của các địa phương. Theo nhiều dự báo, năm 2024, tình hình kinh tế vĩ mô trong nước cũng không có nhiều đột biến so với năm trước.

(2) Rủi ro từ ngành BĐS:
Đối với ngành BĐS, từ cuối năm 2022 và trong năm 2023, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo thực hiện các chính sách, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, nhất là các khó khăn vướng mắc về pháp lý, nguồn vốn. Tuy nhiên, doanh nghiệp và thị trường BĐS còn tồn tại nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến các thủ tục pháp lý, tiếp cận tín dụng, nhất là các thủ tục giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

(1) Đối với rủi ro từ kinh tế thế với và kinh tế vĩ mô Việt Nam:
- Chuẩn bị chu đáo các phương án hoạt động linh hoạt.
- Chú trọng giải quyết và kiểm soát tốt các mảng vận hành mũi nhọn của Công ty.

(2) Đối với rủi ro từ ngành BĐS:
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường BĐS để có các biện pháp ứng phó, kiểm soát tối ưu.
- Thúc đẩy thủ tục pháp lý cho các dự án.
- Tập trung phát triển các dự án có pháp lý hoàn chỉnh.

RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro từ thị trường chung ngành BĐS:
Thị trường BĐS sẽ chịu tác động chung từ môi trường vĩ mô và nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù lãi suất huy động liên tục được điều chỉnh giảm nhưng phần lớn người dân vẫn lựa chọn gửi tiết kiệm thay vì đầu tư bất động sản do triển vọng phục hồi của thị trường chưa thật sự rõ nét. Ngoài ra, mãi lực trong năm 2024 có thể chưa khởi sắc do tình hình ảm đạm của nền kinh tế, nguồn tiền đầu tư cho BĐS bị ảnh hưởng bởi những khó khăn trong những năm qua hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng và NĐT.

(2) Rủi ro từ thị trường trọng điểm của PDR:
Thời gian tới, PDR sẽ triển khai mạnh mẽ công tác đầu tư phát triển, xây dựng và bán hàng các dự án tại các thị trường trọng điểm là Bình Dương và Bình Định. Việc am hiểu nhu cầu thị trường, đặc thù của địa phương, thị hiếu khách hàng khu vực – để kết nối với công tác thiết kế và xây dựng sản phẩm – là thế mạnh của Công ty nhưng đồng thời cũng là thách thức.

Huyện Tuy Phước - Bình Định là địa phương đang tập trung phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực, tuy nhiên khâu giải phóng mặt bằng vẫn còn một số vướng mắc, tốc độ đô thị hóa còn chậm. Vấn đề này có thể ảnh hưởng đến tính kết nối và sức hấp dẫn của các dự án BĐS tại địa phương.

Với thị trường Thuận An - Bình Dương, sự xuất hiện của khá nhiều dự án BĐS có giỏ sản phẩm khá tương tự sản phẩm dự kiến của PDR. Vô hình trung, thực tế này đã tạo nên sức ép đối với công tác phát triển sản phẩm, đóng gói sản phẩm cũng như xây dựng chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt, đảm bảo tính thích ứng cao.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

(1) Đối với rủi ro từ thị trường chung ngành BĐS:

- Đẩy mạnh liên kết với các ngân hàng/ định chế tài chính có chính sách ưu đãi và hỗ trợ tốt về tỷ lệ tài trợ vốn, lãi suất, thời gian vay, điều kiện vay, thủ tục và hồ sơ vay vốn cho khách hàng mua sản phẩm các dự án của Công ty.
- Ưu tiên phát triển mạnh các dự án có tính sẵn sàng cao nhất, các dự án có vị thế độc tôn/độc quyền.
- 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.

(2) Đối với rủi ro từ các thị trường trọng điểm của PDR:

- Đẩy mạnh và nâng cao chất lượng của việc nghiên cứu, phát triển, đóng gói sản phẩm phù hợp với thị hiếu, nhu cầu của khách hàng tại từng thị trường địa phương.
- Theo dõi sát sao diễn biến thị trường để xây dựng giá bán, chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt.
- Chú trọng đầu tư phát triển hạ tầng và cảnh quan của dự án KDC Bắc Hà Thanh, đảm bảo tính kết nối với hạ tầng khu vực. Định hướng phát triển dự án này thành khu đô thị sinh thái kiểu mẫu. Bên cạnh đó, PDR dự kiến sẽ mở rộng các kênh bán hàng cho dự án này, hướng đến khách hàng trên khắp cả nước cũng như khách hàng quốc tế.
- Đối với dự án tại Thuận An, Công ty sẽ xây dựng định hướng bán hàng (tệp khách hàng, chính sách bán hàng, giá bán, phương thức thanh toán...) mang tính dẫn dắt thị trường – đảm bảo tính cạnh tranh và có sự khác biệt so với các chủ đầu tư hiện hữu tại khu vực.
- Sử dụng dịch vụ tư vấn cho việc phát triển sản phẩm, xây dựng chiến lược bán hàng trong trường hợp cần thiết.

RỦI RO VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

NHẬN DIỆN RỦI RO

Tình hình thị trường BĐS kém khả quan trong thời gian qua đã khiến nhiều nhân sự làm việc tại các doanh nghiệp BĐS dịch chuyển sang ngành nghề khác đang có nhu cầu cao về nhân lực.

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

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

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

RỦI RO TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

NHẬN DIỆN RỦI RO

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về QTCT là khá nhiều và phức tạp. Thêm vào đó, sự thay đổi và cập nhật liên tục của các quy định có liên quan đến công tác này có thể dẫn đến rủi ro cho Công ty khi chưa cập nhật kịp thời.

Ngoài ra, trong quá trình hoạt động do bị ảnh hưởng bởi áp lực về tiến độ công tác điều hành chung, một số chốt kiểm soát về quản trị công ty (chẳng hạn như việc theo dõi/ cập nhật thông tin về người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty con, số cổ phần được ủy quyền... một cách tập trung, chặt chẽ và liền mạch) chưa được chú trọng đúng mức.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

- Kiện toàn/ bổ sung nhân sự có chuyên môn về QTCT cho phòng Pháp lý và Văn phòng HĐQT. Sử dụng dịch vụ tư vấn luật chuyên ngành về QTCT trong trường hợp cần thiết.
- Chú trọng công tác truyền thông, ưu tiên ngân sách cho việc tổ chức/ tham gia các khóa đào tạo/ huấn luyện về QTCT cho đội ngũ quản lý – điều hành và các nhân sự có liên quan, góp phần nâng cao nhận thức về tầm quan trọng, mức độ ảnh hưởng của QTCT tốt đến hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững, qua đó nâng cao năng lực QTCT trong toàn Công ty.
- Rà soát, cập nhật các quy trình vận hành/ quản lý để bảo đảm độ phủ của các quy trình đã bao gồm các chốt kiểm soát cần thiết về QTCT và QLRR.

RỦI RO VỀ TRUYỀN THÔNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro truyền thông đến từ đại chúng:

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.

(2) Rủi ro truyền thông đến từ khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư, bên hữu quan:

- Khách hàng không có đầy đủ thông tin chính thống về các dự án, sản phẩm của Công ty.
- Cổ đông - NĐT có thể không được tiếp cận đầy đủ hoặc được cung cấp thông tin không chính xác, không phù hợp về tình hình tài chính, kinh doanh của Công ty. Những vấn đề này có thể làm suy giảm niềm tin của họ đối với triển vọng tăng trưởng và phát triển bền vững của PDR.
- Các bên hữu quan có thể không được cung cấp/tiếp cận đầy đủ các thông tin thích hợp cho mối quan tâm của họ. Điều này có thể dẫn đến những đánh giá chưa toàn diện, chưa đúng đắn về các khía cạnh hoạt động của Công ty.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

(1) Đối với rủi ro truyền thông đến từ đại chúng:

- 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.

(2) Rủi ro truyền thông đến từ khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư, bên hữu quan:

- Ưu tiên ngân sách cho các công cụ truyền thông có lượng khách hàng mục tiêu cao.
- Tăng cường công tác truyền thông, giao tiếp với cổ đông – NĐT qua các kênh thông tin chính thống của Công ty như: website Công ty, Bản tin Nhà Đầu Tư, hộp thư điện tử info@phatdat.com.vn, email của nhân sự phụ trách công tác IR, các giải đáp và trao đổi trực tiếp với cổ đông – NĐT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên…
- Truyền thông đầy đủ và kịp thời các thông tin về chính sách nhân sự và các thông tin khác về lao động đến toàn thể nhân viên của Công ty thông qua các bản tin nội bộ, hội nghị người lao động, các buổi nói chuyện của lãnh đạo cấp cao…
- Thông báo, truyền thông các thông tin thích hợp đến các bên hữu quan khác như khách hàng, nhà cung cấp, cơ quan quản lý Nhà nước… thông qua các văn bản, thư từ trao đổi, báo cáo/văn bản công bố thông tin được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền của Công ty.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro từ kinh tế, tài chính vĩ mô:

Mặc dù lãi suất cho vay đã giảm, song vẫn còn cao so với khả năng chi trả của doanh nghiệp và cao hơn nhiều so với lãi suất huy động. Ngoài ra, nợ xấu có xu hướng gia tăng và tiềm ẩn rủi ro đối với sự an toàn của hệ thống ngân hàng.
Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang dần phục hồi nhưng cần thời gian. Đặc biệt, yếu tố quan trọng là niềm tin của nhà đầu tư hồi phục còn chậm.

(2) Rủi ro tài chính từ đặc thù của ngành BĐS:

Hiện nay, điều kiện và thủ tục cho vay mua BĐS vẫn còn nhiều khó khăn, phức tạp. Ngoài ra, thời gian thu hồi công nợ bán hàng, chuyển nhượng cổ phần doanh nghiệp dự án của các doanh nghiệp BĐS thường kéo dài, gây sức ép lên kế hoạch tài chính ngắn hạn của Công ty.
Những vấn đề này có thể ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận tín dụng của khách hàng cũng như Công ty.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

(1) Đối với rủi ro từ kinh tế, tài chính vĩ mô:

- 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.
- 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.

2) Đối với rủi ro tài chính từ đặc thù của ngành BĐS:

- 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.
- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ bán hàng, công nợ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con và các khoản phải thu.
- 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.
- Tăng cường liên kết với các ngân hàng có tiềm lực tài chính, có chính sách ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với khách hàng vay vốn mua sản phẩm bất động sản của Công ty.

RỦI RO VỀ HỆ THỐNG TÀI LIỆU QUẢN LÝ & CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro CNTT từ môi trường hoạt động:
Xu hướng chuyển đổi số và sự thay đổi nhanh chóng của công nghệ đã và đang làm phát sinh nhiều rủi ro CNTT như: những vấn đề về an ninh mạng; các thông tin quan trọng, nhạy cảm bị rò rỉ ra bên ngoài, bị sử dụng bất hợp pháp hoặc không theo quy định của Công ty...

(2) Rủi ro từ hệ thống tài liệu quản lý và hệ thống CNTT hiện hữu của Công ty:
Với bối cảnh PDR đã đưa vào vận hành phần lớn các phân hệ chính của hệ thống ERP, nhu cầu thực hiện các nghiệp vụ, phê duyệt và kiểm soát bằng hệ thống CNTT tăng lên đã làm tiềm ẩn nhiều rủi ro trong quá trình vận hành. Một số rủi ro có thể phát sinh như:

- Hệ thống tài liệu quản lý không đáp ứng được/đáp ứng không đầy đủ yêu cầu kiểm soát, điều hành khi thị trường BĐS sôi động trở lại.
- Dữ liệu ghi nhận vào các chương trình không được kiểm soát phù hợp. Các chốt kiểm soát tự động của phần mềm chưa được khai báo/cài đặt một cách đầy đủ và chính xác.
- Các chương trình ứng dụng không đáp ứng đầy đủ tính sẵn sàng: không chạy được chương trình/bị mất dữ liệu, không cập nhật được tính năng mới và/hoặc các bản vá lỗi...

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

(1) Đối với rủi ro CNTT từ môi trường hoạt động:

- Tăng cường quản lý và kiểm soát các rủi ro về an ninh mạng: bổ sung/hoàn thiện các quy định nội bộ về an toàn hệ thống, an toàn thông tin; sử dụng phần mềm diệt virus có bản quyền...
- Giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật và quy định của Công ty về an toàn thông tin, bảo vệ dữ liệu cá nhân...

(2) Đối với rủi ro từ hệ thống tài liệu quản lý và hệ thống CNTT hiện hữu của Công ty:

- Bổ sung nhân sự cho bộ phận kiểm soát hệ thống quản lý. Chú trọng công tác rà soát, cập nhật hệ thống tài liệu quản lý.
- Tăng cường kiểm soát việc phân quyền truy cập và sử dụng trên các hệ thống, phần mềm quan trọng của Công ty. Sử dụng tường lửa trên cả phần cứng lẫn phần mềm để kiểm soát việc truy cập hệ thống từ bên trong lẫn bên ngoài Công ty.
- Sử dụng phần mềm có bản quyền. Kết nối chặt chẽ với nhà cung cấp chương trình phần mềm để sử dụng có hiệu quả các gói hỗ trợ, bảo hành, cập nhật kịp thời các bản vá lỗi chương trình (nếu có), cũng như thông tin kịp thời các lỗi xảy ra trong quá trình sử dụng phần mềm.
- 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.
- 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.
- 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.

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, có một số điều khoản tiêu biểu liên quan thường xuyên và chặt chẽ nhất:

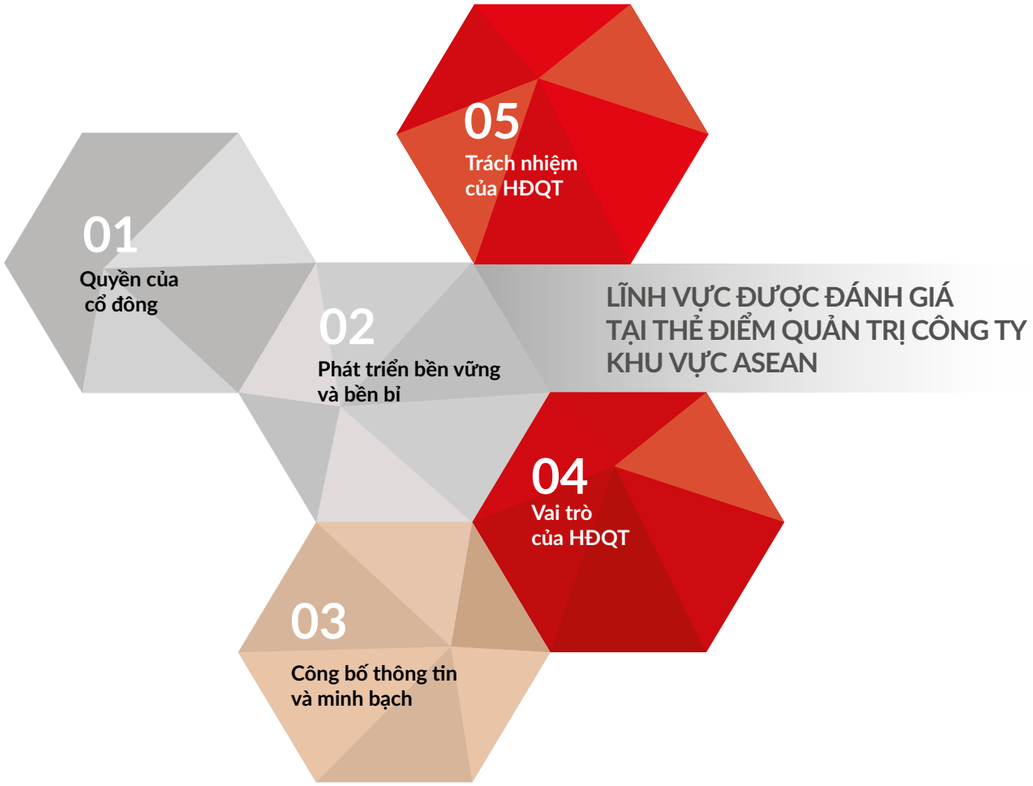
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 (đặc biệt là các điều khoản quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ);
- Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 (đặc biệt là điều khoản quy định về hoạt động kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai, các điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai đưa vào kinh 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).
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153 và Thông tư 122/2020/TT-BTC hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153.
- Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu của Thông tư 116/2020/TT-BTC.

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

Dự án Thẻ điểm quản trị công ty ASEAN (ACGS) là một trong những sáng kiến quan trọng nhất của Diễn đàn thị trường vốn ASEAN (ACMF) với mục tiêu xây dựng một thị trường vốn hội nhập của khu vực.

Sáng kiến này đã được khởi động vào năm 2011 với các mục tiêu chính là nâng cao tiêu chuẩn quản trị của các công ty niêm yết đại chúng tại các quốc gia trong khu vực ASEAN, mang lại hình ảnh quốc tế uy tín hơn cho các doanh nghiệp và thúc đẩy các doanh nghiệp ASEAN trở thành những tài sản đầu tư có giá trị.

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.



LĨNH VỰC ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ TẠI THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

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 2022	Tình hình tuân thủ 2023	Cơ sở đánh giá cho năm 2023
BẢNG ĐÁNH GIÁ NGẮN HẠN				
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG				
A.2.1	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 HĐQT không điều hành?	■	■	Cổ đông được quyền có ý kiến và thông qua thù lao hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên HĐQT được thể hiện chi tiết trong Phần Thảo luận của cổ đông - Hỏi đáp và Biên bản họp ĐHĐCĐ năm 2023.
A.2.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT?	■ ■	■ ■	Công ty cho cổ đông bầu chọn từng thành viên HĐQT theo đúng quy định tại Quy chế bầu cử HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 trên mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023 tại website Công ty, việc bầu cử được thể hiện chi tiết tại Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.
A.2.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành?	■ ■	■ ■	Công ty công bố thủ tục biểu quyết trong tài liệu Thể lệ biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2023 trên mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023 tại website Công ty. Đồng thời trước khi cổ đông tiến hành biểu quyết, Công ty có thông qua nội dung Thể lệ biểu quyết được thể hiện trong Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.
A.2.5	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?	■	■	Được thể hiện chi tiết tại mục 2.5 Phần II Biên bản họp ĐHĐCĐ năm 2023.
A.2.6	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.2.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất?	■	■	Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR luôn công bố danh sách thành viên HĐQT và TGĐ tham dự cuộc họp.
A.2.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGĐ/Giám đốc Điều hành (nếu TGĐ/Giám đốc Điều hành không phải là thành viên HĐQT) có tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất?	■	■	
A.2.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	■	■	Năm 2023, PDR chỉ tổ chức cho cổ đông biểu quyết trực tiếp, PDR sẽ xem xét bổ sung các hình thức biểu quyết khác cho các năm sau.
A.2.10	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 cuộc họp bằng "Thẻ biểu quyết", có ghi số phiếu biểu quyết của cổ đông, theo từng ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến).
A.2.11	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?	■	■	Công ty chỉ định thành viên Ban KTNB và một cổ đông không phải là người đang làm việc cho công ty tham gia ban kiểm phiếu và được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
A.2.12	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 cùng ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên.
A.2.13	Công ty có thông báo cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và cuộc họp ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?	■	■	Công ty luôn đảm bảo việc gửi thư mời trước ĐHĐCĐ 21 ngày, cụ thể đối với ĐHĐCĐ thường niên 2023, Công ty gửi thư mời cho cổ đông vào ngày 05/06/2023 và cuộc họp thường niên diễn ra vào ngày 30/06/2023.
A.2.14	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?	■	■	Công ty có tờ trình chi tiết cho mỗi mục trong Dự thảo nghị quyết được đăng tải trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023 tại website Công ty
A.2.15	Công ty có tạo cơ hội cho các cổ đông đề xuất/kiến nghị về nội dung chương trình họp ĐHĐCĐ và/hoặc yêu cầu triệu tập đại hội theo tỷ lệ nhất định không?	■	■	Cổ đông được quyền ý kiến và biểu quyết thông qua nội dung chương trình họp được thể hiện tại Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên
A.4.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ cuộc họp ĐHĐCĐ?	■	■	Ngoài cuộc họp ĐHĐCĐ, Công ty luôn khuyến khích cổ đông tham gia có ý kiến về hoạt động của Công ty thông qua hộp thư liên lạc với bộ phận IR của Công ty
A.5.1	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 (ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/sở giao dịch chứng khoán/trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý)?	■	■	PDR không có cổ phiếu khác ngoài cổ phiếu phổ thông.
A.6.1	Mỗi nghị quyết trong cuộc họp 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 2023 có tách một số nội dung thành từng Nghị quyết.
A.6.2	Thông báo và tài liệu cuộc họp 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?	■	■	Toàn bộ thông báo và tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ được công bố bằng song ngữ Việt - Anh vào cùng thời điểm.
A.6.3	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 có công bố đầy đủ tiểu sử của thành viên HĐQT được bầu lại trong tài liệu Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
A.6.4	Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	■	■	PDR có xác định rõ ràng các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán và đề xuất công ty kiểm toán cụ thể thông qua Tờ trình được công bố trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023 trên website Công ty.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ 2022	Tình hình tuân thủ 2023	Cơ sở đánh giá cho năm 2023
A.6.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	■	■	Mẫu giấy uỷ quyền được gửi kèm trong thư mời tham dự ĐHĐCĐ, đồng thời đăng tải trên mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023 trên website Công ty để cổ đông thuận tiện tải về.
A.7.1	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?	■	■	Thành viên HĐQT PDR tuân thủ việc báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc và công bố thông tin trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông.
A.9.2	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.	■	■	PDR luôn tuân thủ trong việc phê duyệt các giao dịch với bên liên quan và việc phê duyệt được biểu quyết bởi các cổ đông/ thành viên không có lợi ích liên quan. Điều này được thể hiện cụ thể tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các Nghị quyết của HĐQT được công bố trên website Công ty.
C. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ BỀN BỈ				
C.4.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?	■	■	PDR công bố chính sách nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng trong các hợp đồng, BCTN, các văn bản lưu hành và thực hành xuyên suốt trong mọi hoạt động bán hàng.
C.4.2	Công bố chính sách và các thực hành, qui trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	■	■	PDR trình bày chính sách và thủ tục/quy trình về lựa chọn nhà cung cấp/ nhà thầu thông qua các quy định/quy trình mua sắm, quản lý hợp đồng của Công ty.
C.4.3	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 mục Phát triển bền vững của BCTN.
C.4.4	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, các hoạt động tương tác trực tiếp, hưởng ứng các chương trình hành động chung vì cộng đồng tại nơi Công ty đang hoạt động.
C.4.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của Công ty?	■	■	Công bố chính sách trong BCTN, điều khoản cụ thể về phòng chống tham nhũng trong hợp đồng với các nhà cung cấp và thường xuyên kiểm soát việc chống tham nhũng của các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan.
C.4.6	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	■	■	PDR công bố trong Điều 20 Quy chế hoạt động của HĐQT.
C.4.7	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 mục Phát triển bền vững của BCTN.
C.5.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của Công ty hay BCTN để các bên có quyền lợi liên quan (ví dụ: 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?	■	■	Công ty có cung cấp đầy đủ thông tin liên hệ trên website và BCTN tại mục Giới thiệu.
C.6.1	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?	■	■	Công ty có công bố rõ ràng chính sách nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên trong các văn bản lưu hành nội bộ, các cuộc họp nội bộ và thực hành xuyên suốt trong quá trình hoạt động.
C.6.2	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?	■	■	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành về các chương trình đào tạo, phát triển cho nhân viên trong các văn bản nội bộ và các cuộc họp, các chương trình đào tạo, phát triển năng lực cho nhân viên được tổ chức thường xuyên theo tháng.
C. 6.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của Công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	■	■	Quy định về khen thưởng được công bố bằng các văn bản lưu hành nội bộ gắn với hiệu quả hoạt động của Công ty trong dài hạn.
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ 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?	■	■	Công ty tuân thủ việc công bố thông tin về cổ đông lớn sở hữu 5% cổ phần trở lên trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông. Ngoài ra, Công ty tuân thủ việc báo cáo định kỳ hàng quý về Danh sách cổ đông lớn cho HOSE.
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)?	■	■	Báo cáo tình hình quản trị Công ty, BCTC định kỳ và BCTN.
D.2.1	Mục tiêu của Công ty	■	■	BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	■	■	BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	■	■	BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT
D.2.4	Chính sách cổ tức	■	■	BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT
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.	■	■	Công ty có công bố chi tiết tiểu sử của thành viên HĐQT trong Mục Giới thiệu thành viên HĐQT trên website và trong BCTN.
D.2.6	BCTN có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với các 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?	■	■	BCTN và Báo cáo tình hình QTCT có công bố rõ các quy tắc quản trị và yêu cầu tuân thủ. Công ty không có tình trạng không tuân thủ cho vấn đề này.
D.3.1	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	■	■	Công bố trong BCTC được kiểm toán và trong BCTN.
D.3.2	Công ty có công bố công khai (trong BCTN hoặc các tài liệu công bố công khai khác) chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT không điều hành	■	■	Công bố trong BCTC được kiểm toán và trong BCTN.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
D.3.3	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.
D.3.4	Công ty có công bố công khai (trong BCTN hoặc các tài liệu công bố công khai khác) chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT điều hành và TGĐ (nếu TGĐ không phải là thành viên của HĐQT)	■	■	Công ty có công bố công khai chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT điều hành và TGĐ trong Báo cáo tài chính được kiểm toán và BCTN.
D.4.1	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 Điều lệ công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động của UBKT, Nghị quyết của HĐQT. Các giao dịch với bên liên quan luôn được công bố trong Nghị quyết của HĐQT, Báo cáo tình hình quản trị, BCTC định kỳ.
D.4.2	Công ty có công bố tên của bên hữu quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	■	■	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 trong Nghị quyết HĐQT, Báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ, và Báo cáo hoạt động QTCT của BCTN
D.5.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của Công ty do người người nội bộ thực hiện?	■	■	Công bố thông tin đầy đủ trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông. Ngoài ra được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ.
D.6.1	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.
D.6.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	■	■	Trong hợp đồng với công ty kiểm toán không có dịch vụ nào khác ngoài dịch vụ kiểm toán BCTC.
D.7.1	Báo cáo quý	■	■	Website, Sở GDCK TP.HCM và UBCK.
D.7.2	Trang thông tin điện tử của công ty	■	■	Các thông tin 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.7.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	■	■	Analyst Meeting định kỳ, công bố tin tức trên website phatdat.com.vn
D.7.4	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...tại mục tin tức trên website phatdat.com.vn
D.8.1	BCTC năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên website, HSX, UBCK, ấn phẩm Bản tin NĐT...
D.8.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTN trên website.
D.8.3	Sự trung thực và hợp lý của BCTC năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của Công ty khẳng định?	■	■	PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và BCTN.
D.9.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất)	■	■	PDR công bố vấn đề này trên website và các phương tiện công bố thông tin theo đúng quy định hiện hành.
D.9.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	■	■	PDR cung cấp tài liệu đầy đủ và cập nhật thường xuyên hằng tháng, quý tại mục Tin tức, Bản tin IR trên website phatdat.com.vn
D.9.3	BCTN có thể được tải về?	■	■	BCTN tiếng Việt và tiếng Anh của PDR có thể xem trực tiếp hoặc tải về tại Mục BCTN trên website phatdat.com.vn
D.9.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên và/hoặc ĐHĐCĐ bất thường	■	■	PDR công bố vấn đề này tại mục Thông báo cổ đông trên website phatdat.com.vn.
D.10.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax và email) của nhân sự/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư?	■	■	Website Công ty và thông tin liên hệ bộ phận IR và cổ đông trên BCTN và bản tin IR hàng quý.
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT				
E.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT?	■	■	Công bố đầy đủ tại mục Điều lệ và Quy chế trên website Công ty.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?	■	■	Công bố tại mục Thông báo cổ đông và trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty trên website Công ty.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	■	■	Quy định trong Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT được công bố trên website Công ty.
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	■	■	Website và Báo cáo QTCT định kỳ.
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?	■	■	Tất cả quy định này đều được PDR tuân thủ. Nhiệm kỳ 2023 - 2028 của các thành viên HĐQT vừa chính thức bắt đầu từ 30/06/2023, 5/6 thành viên HĐQT đã tham gia xuyên suốt từ năm 2019 - 2023, chỉ có 1 thành viên độc lập tham gia từ 06/2023 theo nhu cầu bổ sung thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ mới.
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của Công ty?	■	■	
E.2.1	Chi tiết Bộ Quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai?	■	■	PDR công bố công khai chi tiết Bộ Quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt" và áp dụng vào các quy định nội bộ.
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?	■	■	Công ty có quy trình nội bộ về cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ.
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.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?	■	■	Quy định trong Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, được công bố tại mục Điều lệ và Quy chế trên website Công ty.
E.2.7	Công ty có các 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.
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	■	■	Việc họp HĐQT được thực hiện theo các quy định tại Điều lệ công ty, Quy định tổ chức và hoạt động của HĐQT chưa lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	■	■	PDR tuân thủ tỷ lệ này và được thể hiện chi tiết tại Báo cáo QTCT 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?	■	■	Quy định trong Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị được công bố tại mục Điều lệ và Quy chế trên website Công ty.
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?	■	■	Thành viên HĐQT không điều hành không có các cuộc họp riêng ngoại trừ các cuộc họp của UBKT.
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?	■	■	Theo quy định của Luật doanh nghiệp là tối thiểu 3 ngày, tuy nhiên PDR gửi trước tối thiểu 5 ngày thể hiện trong các hồ sơ lưu nội bộ của HĐQT.
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	■	■	Hiện tại, PDR Người phụ trách quản trị Công ty thực hiện các trách nhiệm của Thư ký Công ty. Người phụ trách quản trị công ty hỗ trợ tối đa cho thành viên HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình.
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?	■	■	Người phụ trách QTCT là Luật sư, được đào tạo chính quy về pháp lý và thực hành công tác QTCT.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ Điểm QTCT Asean vào năm 2021	■	■	Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần, được quy định trong Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên.
E.2.12	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	■	■	Cổ đông thông qua thù lao của thành viên HĐQT thể hiện trong các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, thành viên HĐQT thông qua thù lao của lãnh đạo cấp cao thể hiện trong các Nghị quyết của HĐQT và quy định nội bộ của Công ty.
E.3.14	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?	■	■	Công ty có Ban kiểm toán nội bộ riêng biệt do HĐQT thành lập và được công bố thông tin tại mục Thông báo cổ đông trên website Công ty.
E.3.15	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?	■	■	Thông tin Trưởng/Phó Ban Kiểm toán nội bộ sau khi được bổ nhiệm được công bố thông tin bất thường trong 24 giờ tại mục Thông báo cổ đông trên website Công ty, đồng thời thể hiện chi tiết trong Báo cáo QTCT và BCTN.
E.3.17	Công ty có công bố Quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	■	■	BCTN và Báo cáo QTCT đều có công bố về việc UBKT (được bổ nhiệm từ các thành viên HĐQT) đã tổ chức thực hiện rà soát, đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống KSNB trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý rủi ro.
E.3.18	BCTN/Báo cáo QTCT có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động tài chính và tuân thủ) và các hệ thống QLRR?	■	■	
E.3.19	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)?	■	■	PDR công bố cách thức quản lý các rủi ro trọng yếu tại BCTN (mục Báo cáo QTCT/ Quản lý rủi ro)
E.3.20	BCTN/Báo cáo QTCT có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay UBKT về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/ hệ thống QLRR của công ty?	■	■	Báo cáo QTCT có công bố về việc UBKT đã tổ chức thực hiện rà soát, đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống KSNB trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý rủi ro.
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 từ năm 2020 thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?	■	■	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch được công bố công khai theo Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.
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, điều này được nêu chi tiết trong Tiểu sử và quá trình công tác được công bố trên website Công ty.
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	■	■	Năm 2023, Công ty bầu lại HĐQT nhiệm kỳ mới, tuy nhiên chỉ có thêm 1 thành viên HĐQT mới (5 thành viên còn lại được tái cử). Thành viên HĐQT mới được định hướng bởi các thành viên HĐQT đã có kinh nghiệm.
E.5.2	Công ty có chính sách và thực tế thực hiện các chương trình khuyến khích các thành viên HĐQT tham gia các khóa đào tạo chuyên môn thường xuyên hoặc liên tục không?	■	■	PDR sẵn sàng tài trợ cho các thành viên HĐQT tham gia các khoá đào tạo chuyên môn.
(B) CÁC CÂU HỎI THƯỜNG				
(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 các hình thức biểu quyết từ xa.
(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?	■	■	Công ty có ra thông báo về việc tổ chức ĐHĐCĐ tuân thủ thời gian này và được công bố thông tin trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
(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 TT 96/2020/TT-BCTC.
(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 đang trong quá trình hoàn thiện các mục tiêu này mặc dù đã có sự đa dạng về chuyên môn, kỹ năng.
(P) CÁC CÂU HỎI PHẠT				
(P)A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?	■	■	Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về QTCT có quy định rõ ràng về việc đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông.
(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 của các cổ đông khác?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ rào cản nào.
(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 cổ đông các nội dung bổ sung trong chương trình ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường tại mục Thông báo cổ đông trên website phatdat.com.vn. theo đúng quy định.
(P)A.3.2	Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch các Ủy ban và TGĐ có vắng mặt trong kỳ ĐHĐCĐ gần đây nhất không?	■	■	PDR thực hiện tốt điều này. Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch các Ủy ban và TGĐ không vắng mặt trong kỳ ĐHĐCĐ gần đây nhất.
(P)A.4.1	Thỏa thuận cổ đông?	■	■	Tại PDR không tồn tại thỏa thuận này.
(P)A.4.2	Giới hạn biểu quyết?	■	■	PDR không có việc giới hạn biểu quyết như 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 cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.
(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.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến GDBLQ đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?	■	■	PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm không tuân thủ luật pháp nào.
(P)B.2.2	Có bất kỳ GDBLQ 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 được phân loại là hỗ trợ tài chính.
(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.2.1	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 và không ghi nhận bất kì vi phạm nào.
(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)D1.4	Công ty có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ và không sửa đổi BCTC.
(P)E.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 cứ 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	■	■	Năm 2023 PDR không có 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 vai trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các công ty đại chúng?	■	■	PDR không ghi nhận bất cứ trường hợp nào.
(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 cứ trường hợp nào.
(P)E.(3.4)	Chủ tịch HĐQT có phải là TGĐ của Công ty trong 3 năm qua không?	■	■	PDR đã tách bạch vị trí chủ tịch và TGĐ từ 04/2020.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
BẢNG ĐÁNH GIÁ DÀI HẠN				
A. QUYỀN 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?	■	■	Trong năm 2023 Công ty không chia cổ tức. LNST lũy kế đến 31/12/2023 dự kiến sẽ được chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu tối thiểu 15% vốn điều lệ.
A.2.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên HĐQT?	■	■	Tại ĐHĐCĐ thường niên của PDR, việc bầu thành viên HĐQT đều có Thông báo đề cử, ứng cử tại mục Tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên trên website Công ty để quy định thể lệ đề cử rõ ràng cho cổ đông, theo đó các cổ đông không có quyền kiểm soát có quyền lập thành nhóm cổ đông để thực hiện quyền đề cử.
A.3.1	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.8.1	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên độc lập HĐQT rà soát giao dịch bên liên quan 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 có Ban KTNB trực thuộc UBKT thường xuyên phối hợp với các phòng/ban liên quan để rà soát giao dịch với bên liên quan và báo cáo cho UBKT.
A.8.2	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 không cho thành viên HĐQT có xung đột lợi ích tham gia biểu quyết trong các cuộc họp về giao dịch liên quan. Không có cơ sở luật định để yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia.
A.8.3	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy 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?	■	■	PDR tuân thủ các quy định khi cấp các khoản vay cho thành viên HĐQT theo Khoản 2, Điều 44 ĐLCT với mức lãi suất được tham chiếu theo mức trung bình của các ngân hàng lớn phù hợp với thị trường.
A.9.1	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?	■	■	PDR đảm bảo tiêu chí này.
C. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ BỀN BỈ				
C.1.1	Công ty có xác định/báo cáo các chủ đề ESG mà có tính trọng yếu đối với chiến lược cốt lõi của tổ chức không?	■	■	Được thể hiện trong Báo cáo QTCT và mục Phát triển bền vững của BCTN.
C.1.2	Công ty có xác định biến đổi khí hậu là một vấn đề quan trọng hay không?	■	■	
C.1.3	Công ty có áp dụng khuôn khổ hoặc tiêu chuẩn báo cáo được quốc tế công nhận khi lập báo cáo phát triển bền vững không (ví dụ: GRI, Báo cáo tích hợp, SASB, Tiêu chuẩn công bố thông tin bền vững IFRS)?	■	■	
C.1.4	Các mục tiêu phát triển bền vững định lượng có được công bố không?	■	■	
C.1.5	Các kết quả thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững được đề xuất có được công bố không?	■	■	
C.1.6	Có thông tin cho thấy Báo cáo Phát triển Bền vững đã được xem xét và/hoặc phê duyệt bởi HĐQT hoặc một Ủy ban cấp HĐQT không?	■	■	
C.2.1	Công ty có thiết lập kênh tương tác để thường xuyên tiếp nhận và phản hồi các mối quan tâm của các bên hữu quan bên trong về các vấn đề ESG/phát triển bền vững trọng yếu không?	■	■	
C.2.2	Công ty có thiết lập kênh tương tác để thường xuyên tiếp nhận và phản hồi các mối quan tâm của các bên hữu quan bên ngoài về các vấn đề ESG/phát triển bền vững trọng yếu không?	■	■	
C.3.1	HĐQT có đánh giá hàng năm rằng cơ cấu nợ vay của công ty có tương thích với các mục tiêu chiến lược và khẩu vị rủi ro của công ty hay không?	■	■	
C.7.1	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 BCTN?	■	■	Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
C.7.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức ?	■	■	Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH				
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?	■	■	Công ty tuân thủ việc công bố thông tin về cổ đông lớn trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông, Báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ. Ngoài ra, Công ty tuân thủ việc báo cáo định kỳ hàng quý về Danh sách cổ đông lớn cho HOSE.

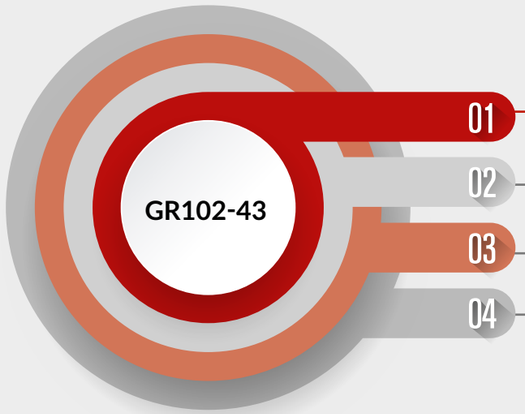
Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?			Công ty tuân thủ việc công bố thông tin về sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông, Báo cáo QTCT định kỳ.
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?*			Công ty tuân thủ việc công bố thông tin về sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban điều hành trên trang thông tin của SSC, HOSE và website Công ty tại mục Thông báo cổ đông, Báo cáo QTCT định kỳ.
E. VAI TRÒ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
E.2.4	Thành viên độc lậpHĐQT có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?			PDR hiện có 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập HĐQT Hiện tại, số lượng thành viên HĐQT là sáu (06) thành viên. Tổng số thành viên độc lập của Công ty là hai (02) thành viên được thể hiện rõ trong Báo cáo QTCT và BCTN.
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 (1) đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập? (1)Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm QTCT ASEAN vào năm 2011.			Khoản 2, Điều 28 ĐLCT.
E.2.8	Công ty có Ủy ban bổ nhiệm hay không?			Việc bổ nhiệm các chức danh quản lý cấp cao có sự tham gia và phê duyệt của HĐQT
E.2.9	Ủy ban bổ nhiệm có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?			
E.2.10	Chủ tịch của Ủy ban bổ nhiệm có phải là thành viên HĐQT độc lập?			
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Ủy ban bổ nhiệm?			
E. 2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Ủy ban bổ nhiệm có được công bố công khai, nếu có. Ủy ban bổ nhiệm có họp tối thiểu hai lần trong năm?			
E.2.13	Công ty có Ủy ban thù lao lương thưởng không?			Thù lao, lương thưởng do HĐQT quyết định.
E.2.14	Ủy ban thù lao lương thưởng có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập?			
E.2.15	Chủ tịch của Ủy ban thù lao lương thưởng có phải là thành viên HĐQT độc lập?			
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Ủy ban thù lao lương thưởng?			
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Ủy ban thù lao lương thưởng có được công bố công khai, nếu có. Ủy ban thù lao lương thưởng có họp tối thiểu hai lần trong năm?			
E.2.18	Công ty có UBKT không?			Từ năm 2021, PDR đã thành lập UBKT.
E.2.19	UBKT có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên độc lập HĐQT?			Các thành viên của UBKT đều là thành viên HĐQT không điều hành, trong đó có 2 thành viên độc lập HĐQT
E.2.20	Chủ tịch của UBKT có phải là thành viên độc lập HĐQT?			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 UBKT?			Quy chế hoạt động của UBKT được công bố tại website của Công ty.
E.2.22	Tối thiểu một thành viên độc lập HĐQT của UBKT có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?			02 thành viên độc lập của UBKT có kiến thức và kinh nghiệm về kế toán.
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của UBKT có được công bố công khai, nếu có, UBKT có họp tối thiểu bốn lần trong năm?			Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của UBKT được công bố công khai tại Báo cáo QTCT định kỳ 6 tháng và hàng năm (BC QTCT được CBTT tại wesite Công ty: mục Cổ đông/Thông báo cổ đông; wesite UBCKNN và HOSE). UBKT đã tổ chức 09 cuộc họp trong năm 2023.
E.2.24	UBKT có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kế toán độc lập?			Thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán, hằng năm, UBKT trình HĐQT thông qua (trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt) về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập.
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?			PDR công bố các tiêu chí để lựa chọn thành viên HĐQT mới trong Thông báo đề cử, ứng cử trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên trên website công ty..
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?			Quy trình bầu thành viên HĐQT mới được công bố tại Quy chế bầu cử trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên trên website công ty.
E.3.13	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 TGĐ 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 và được ĐHĐCĐ thông qua.
E.3.16	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được UBKT thông qua?			HĐQT của PDR bổ nhiệm Trưởng/Phó Ban KTNB và kiểm toán nội bộ trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch UBKT.
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?			Thành viên độc lập HĐQT của PDR không phải là Chủ tịch.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2023
		2022	2023	
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGĐ/Giám đốc điều hành của Công ty trong 2 năm trước?			Ông Bùi Quang Anh Vũ vừa là thành viên HĐQT vừa là TGĐ từ năm 04/2020.
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?			Công ty nhận thấy tầm quan trọng của việc bầu chọn, xác định vai trò cụ thể của vị trí Trưởng thành viên độc lập HĐQT và sẽ từng bước hoàn thiện.
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 kế nhiệm cho vị trí TGĐ/quản lý chủ chốt thông qua các quy định nội bộ của Công ty.
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.
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.
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.
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các Ủy 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.
B. CÁC CÂU HỎI THƯỜNG				
(B)C.1.1	Cách thức quản lý các rủi ro và cơ hội liên quan đến biến đổi khí hậu có được công bố không?			Mục Phát triển bền vững trong BCTN
(B)C.1.2	Báo cáo phát triển bền vững của công ty có được kiểm định bởi tổ chức độc lập không?			
(B)C.1.3	Công ty có công bố kênh tương tác/đối thoại với các bên hữu quan và cách công ty phản hồi các mối quan ngại về ESG của các bên hữu quan không?			
(B)C.1.4	Công ty có thành lập một đơn vị/bộ phận/ủy ban chịu trách nhiệm giám sát/quản lý các vấn đề phát triển bền vững không?			
(B)C.1.5	Công ty có công bố các hoạt động thực tế của HĐQT đối với việc quản trị các rủi ro và cơ hội liên quan đến phát triển bền vững không?			
(B)C.1.6	Công ty có kết nối chính sách thu nhập của thành viên HĐQT điều hành và các quản lý cấp cao với hiệu quả hoạt động quản trị bền vững trong năm trước không?			
(B)C.1.7	Chính sách/hệ thống tố giác của công ty có được quản lý bởi các bên/tổ chức độc lập không?			Công ty có chính sách/ hệ thống tố giác được quản lý bởi HĐQT và Ban TGĐ.
(B)E.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập là nữ?			Báo cáo QTCT định kỳ và BCTN.
(B)E.2.1	Ủy ban bổ nhiệm có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?			Việc bổ nhiệm các chức danh quản lý cấp cao có sự tham gia và phê duyệt của HĐQT.
(B)E.2.2	Ủy ban bổ nhiệm 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?			
(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 có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài khi tìm kiếm ứng cử viên cho thành viên 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 trên 50% số thành viên HĐQT.
(B)E.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm họa, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT?			Quy chế hoạt động của HĐQT và BCTN.
(B)E.6.1	Công ty có Ủy ban QLRR riêng biệt?			PDR đã có UBKT và Ban KTNB trực thuộc UBKT với việc xây dựng chính sách QLRR là một trong những nhiệm vụ trọng tâm.
(P) CÁC CÂU HỎI PHẠT				
(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)C.2.2	Có bằng chứng nào cho thấy công ty đang tham gia vào các hoạt động quảng cáo xanh (greenwashing) không?			PDR không tham gia vào các hoạt động quảng cáo xanh (greenwashing).
(P)E.2.1	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm (1) đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập? (1)Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm QTCT ASEAN vào năm 2011.			Khoản 2, Điều 28 ĐLCT.
(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.

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

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

ĐỀ XUẤT DANH SÁCH

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

THẢO LUẬN VÀ ĐÁNH GIÁ

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

XÁC ĐỊNH DANH SÁCH

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

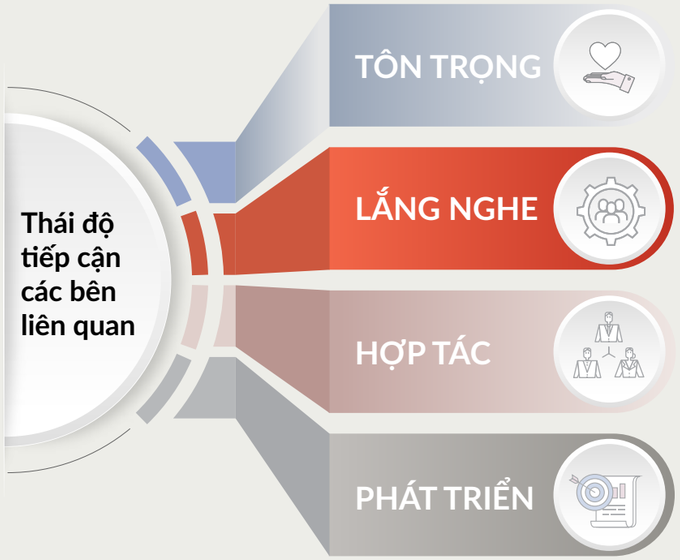
GR 102 - 42: NHẬN DIỆN VÀ LỰA CHỌN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

KHÁCH HÀNG	Là người sử dụng trực tiếp sản phẩm do PDR tạo ra.
ĐỐI TÁC	Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án bất động sản, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ	Là 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	Được hình thành trên cơ sở các mối liên hệ giữa cá nhân và tập thể.
CHÍNH PHỦ	Các cơ quan pháp lý hoặc cơ quan quản lý Nhà nước tham gia vào công tác giám định và đưa ra các quy định.
ĐỐI THỦ CẠNH TRANH	Những đối thủ có cùng phân khúc khách hàng, cùng sản phẩm, cùng giá và có sức mạnh cạnh tranh trên cùng phân khúc thị trường của PDR.
CƠ QUAN BÁO CHÍ TRUYỀN THÔNG	Là những cơ quan có hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	Là những cơ quan có hoạt động quan hệ về giải pháp tài chính.

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



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

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 các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản.	- -Giá cả hợp lý. - Chất lượng và dịch vụ. - Mức độ hài lòng của khách hàng. - Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên. - Trách nhiệm sản phẩm. - Chính sách bán hàng. - Chính sách hậu bán hàng.	- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của khách hàng và lợi ích của doanh nghiệp… - Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng. - Mỗi cán bộ nhân viên phải quan tâm, lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu chính đáng của khách hàng trong suốt quá trình tương tác. - Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách hấp dẫn sau bán hàng. - Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.
ĐỐI TÁC	- Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, tiếp nhận và giải quyết thắc mắc qua email, điện thoại, fax.. của Công ty. - Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, các vấn đề liên quan đến đầu tư dự án, 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. - Khả năng và thái độ hợp tác. - Sự tôn trọng lợi ích của các bên. - Hiệu quả hợp tác - An toàn, sức khỏe và môi trường. - Bảo mật thông tin.	- -Lựa chọn nhà cung ứng một cách công bằng dựa trên hồ sơ về chất lượng, khả năng kỹ thuật, kinh nghiệm trong quá khứ… - Không tiết lộ thông tin bí mật của nhà cung ứng cho đối thủ cạnh tranh của họ. - Thẳng thắn đối thoại, phát huy mặt tích cực, hạn chế các tiêu cực, hướng đến xây dựng mối quan hệ song phương lâu dài, có lợi cho tất cả các bên.
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 cuộc họp 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 của Công ty. - Tình hình và hiệu quả hoạt động. - Định hướng, chiến lược phát triển. - Quản trị rủi ro. - Thông tin minh bạch. - Bảo mật thông tin.	- Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo như: Thực hiện bản tin định kỳ, tổ chức các cuộc họp thường niên và bất thường, các chương trình hội nghị khách hàng, tham gia gặp gỡ, trao đổi với các NĐT trong và ngoài nước… - Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT. - Không tùy tiện tiết lộ thông tin của NĐT, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
NGƯỜI LAO ĐỘNG	-- 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 ng-hiệp . - Mối quan hệ quản lý – lao động.	- Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. - Chính sách giữ chân nhân tài. - Các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. - Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh. - Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên. - Quản trị trên cơ sở tôn trọng 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 đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô. - Khẳng định tinh thần làm việc với tất cả lương tâm và trách nhiệm sao cho vừa bảo vệ được môi trường vừa tạo được sự tăng trưởng cho xã hội, đất nước. - Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện và tài trợ, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng ngày một phát triển.
CHÍNH PHỦ	- Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành 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 mà Công ty gặp phải trong quá trình thực thi các chính sách, quy định của pháp luật. - Xu hướng chung của thị trường và xu hướng ngành. - Thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh một cách có trách nhiệm với khách hàng, xã hội và môi trường.	- Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.

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 các đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của các hiệp hội xây dựng, bất động sản, các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư quan tâm đến ngành bất động sản do HOSE tổ chức. - Duy trì quan hệ cá nhân giữa lãnh đạo doanh nghiệp với lãnh đạo các đối thủ cạnh tranh. - Tổng hợp các thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua các tin tức từ các kênh truyền thông chính thống.	- Quy tắc ứng xử với đối thủ cạnh tranh. - Cạnh tranh lành mạnh. - Tuân thủ luật chống độc quyền, cạnh tranh.	- Hòa hợp với đối thủ cạnh tranh bằng tất cả thiện chí và không ngừng học hỏi từ những thành công của họ. - Không nói xấu hoặc có hành động phá hoại công ty đối thủ, đồng thời công nhận những thành công và tôn trọng lợi ích của họ trên cơ sở "Công ty tốt nhất là công ty chiến thắng". - Cam kết cạnh tranh công bằng, không thông đồng hoặc có các hoạt động gây ảnh hưởng đến giá cả thị trường, không tiếp nhận những thông tin có thể là bí mật về đối thủ cạnh tranh. - Linh hoạt ứng phó trước sự cạnh tranh gay gắt, nhất quán với nguyên tắc kinh doanh trung thực, lấy chất lượng, uy tín và thương hiệu đặt lên hàng đầu. Tôn trọng và tuân thủ luật chống độc quyền, luật cạnh tranh, đảm bảo sự cạnh tranh lành mạnh, tự do và cởi mở.
CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG	- Gửi thông cáo báo chí, họp báo. - Trả lời phỏng vấn các cơ quan báo đài trên các phương tiện thông tin đại chúng. - Cập nhật thường xuyên các thông tin quan trọng trên web-site Công ty, mạng xã hội. - Phối hợp thực hiện nhiều chương trình truyền hình và công bố thông tin trên báo đài chính thống về những sự kiện nổi bật sắp tới.	- Kết quả kinh doanh. - Chiến lược phát triển của Công ty. - Tính chính xác của thông tin. - Tính chủ động trong việc cung cấp thông tin.	- Xây dựng mối quan hệ tốt với các cơ quan truyền thông, báo chí, truyền hình trên nguyên tắc bình đẳng, minh bạch và hợp pháp. - Các thông điệp, thông tin cung cấp luôn đảm bảo tính chính xác, rõ ràng, đầy đủ và khách quan, giúp báo chí có thông tin chính xác về tình hình hoạt động của Công ty. - Bình tĩnh xử lý các sự cố truyền thông với thái độ cầu thị, phát ngôn khéo léo và chuẩn mực trước những phản đối và cáo buộc.
ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH	- Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, email, hội thảo về hợp tác đầu tư. - Xây dựng kỹ càng các phương án đảm bảo cho việc hợp tác giữa các bên. - Quản trị rủi ro và cung cấp thông tin minh bạch, chính xác. - Cùng tham gia các hoạt động chung có liên quan đến các vấn đề hợp tác, phát triển, đầu tư dự án, 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. - Khả năng, thái độ và hiệu quả hợp tác. - Sự tôn trọng lợi ích của các bên. - An toàn, sức khỏe và môi trường. - Quản trị rủi ro. - Thông tin minh bạch. - Bảo mật thông tin.	- Cam kết minh bạch hóa thông tin và cung cấp thông tin kịp thời, xuyên suốt. - Xây dựng và kết hợp thực hiện chặt chẽ các phương án quản trị rủi ro kiểm soát tài chính, tạo dòng tiền ổn định và bền vững, đảm bảo tăng trưởng đều qua các năm. - Không tiết lộ thông tin bí mật của bên liên quan. - Tôn trọng lợi ích của các bên, đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích trong hợp tác và đầu tư.

CÁC CAM KẾT

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

CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- 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 một cách công tâm, rõ ràng, thỏa đáng với công sức và sự đóng góp của mỗi cá nhân đối với PDR.
- Phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho NLĐ theo khuôn khổ pháp luật Việt Nam, các thông lệ quốc tế và điều kiện, khả năng cụ thể của PDR.
- Trong mọi tình huống, PDR luôn thẳng thắn, chân thành, tôn trọng các sự khác biệt giữa các cá nhân, sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ, giữ đúng cam kết với nhân viên nhằm phát huy tối đa sức mạnh tập thể.

CAM KẾT VỚI ĐỐI TÁC, CỔ ĐÔNG VÀ KHÁCH HÀNG

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

CAM KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những người giàu kinh nghiệm thương trường nhất cũng phải công nhận rằng 2022 - 2023 là giai đoạn khốc liệt hiếm thấy của ngành bất động sản. Có rất nhiều diễn biến đột ngột và phức tạp, chưa từng gặp trong trải nghiệm trước đây, chứ không chỉ những vấn đề mang tính chu kỳ.

Trong năm qua, bản lĩnh của PDR thể hiện rõ nhất trong chiến lược tái cấu trúc danh mục đầu tư và tài chính. Đây là nỗ lực chính để giải phóng PDR khỏi áp lực cực kỳ căng thẳng về nợ ngắn hạn, thiết lập lại trạng thái cân bằng cho sức khỏe tài chính. Từ đó, đã giải tỏa thành công những nguy cơ và mối đe dọa mang tính sống còn cho doanh nghiệp.

Một vài chỉ số về quy mô của Công ty bị sụt giảm, nhiều kế hoạch và kỳ vọng cũng bắt buộc phải thay đổi. Tuy nhiên, PDR đã hoàn thành nhiệm vụ quan trọng nhất trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm qua là bảo vệ tối đa nguồn lực, tài nguyên và tiềm năng. Vì vậy, PDR có đầy đủ nội lực để ngay lập tức triển khai các kế hoạch tái phát triển giữa lúc nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn còn ngổn ngang.

THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

BIẾN NHỮNG NỖ LỰC VÀ HY SINH VỪA QUA THÀNH KINH NGHIỆM CHO TƯƠNG LAI

PDR luôn tự nhắc nhở thông điệp rằng: "Chúng ta vừa trải qua một trận bạo bệnh, đang phục hồi tốt đẹp để tiếp tục con đường kinh doanh mà chúng ta tâm huyết. Quyết tâm phục hưng, tự tin về khả năng thiết lập lại cao điểm đã từng có và khát vọng vươn tới những đỉnh cao mới. Đây là động lực mạnh mẽ cho tập thể lẫn cá nhân. Tuy nhiên, cũng phải rất cẩn trọng, hiểu rõ chính mình và không ngừng quan sát sự biến đổi của thị trường".

Đối với PDR, những nỗ lực, hy sinh, thiệt hại trong thời gian qua phải được biến thành bài học và kinh nghiệm cho thành tựu lớn, vững chắc hơn trong tương lai.

Kính gởi quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và đối tác!

Tất cả chúng ta đều đang mong mỏi những chuyển biến tích cực của thị trường. Dưới diễn biến nhanh chóng và tác động dữ dội mà ngành BĐS phải đối mặt trong năm 2023, hầu hết doanh nghiệp đã thực sự trải qua đợt khảo nghiệm cực kỳ nghiêm khắc. Khả năng, ý chí và bản lĩnh của mỗi doanh nghiệp đều đã được chứng minh. Cơ hội phục hồi sớm nhất dành cho những doanh nghiệp có thực lực vững chắc.

PDR là một trong số ít doanh nghiệp BĐS đã chính thức hoàn toàn vượt khỏi vòng xoáy khủng hoảng để quay lại thị trường với chiến lược phát triển mới. Đây là kết quả của những nỗ lực vượt bậc và lựa chọn quyết đoán, được tiến hành hiệu quả từ chỉ đạo của HĐQT đến công tác thực thi của tất cả cấp độ và bộ phận có liên quan.

Đến nay, trên đà phục hồi đã ổn định, PDR đang sẵn sàng tăng tốc. Không chỉ chờ đợi cơ hội chung từ thị trường, Công ty còn chủ động kiến tạo chiến lược và tốc độ hoạt động theo năng lực riêng để góp phần thúc đẩy chuyển biến tích cực cho toàn ngành.

Một trong những cơ sở quan trọng nhất để tin tưởng vào tốc độ phục hồi mạnh mẽ của PDR là số lượng lớn dự án đẹp, được thiết kế sản phẩm phù hợp với thị hiếu, đã đáp ứng hoàn chỉnh thủ tục pháp lý, có giá trị cao cho sự phát triển chung của các địa phương và hội đủ các điều kiện cần thiết khác để được mang ra thị trường.

PDR đang có ít nhất 6 dự án như vậy. Theo đánh giá triển vọng của nền kinh tế - xã hội Việt Nam trong năm 2024, PDR chuẩn bị tung ra 4 dự án trọng điểm là Thuận An 1 và 2 tại Bình Dương, Poulo Condor tại Côn Đảo, Cadia Quy Nhon và Bắc Hà Thanh tại Bình Định.

4 dự án trên đều được thiết kế chiến lược sản phẩm tối ưu dựa trên điều kiện và nhu cầu thiết thực nhất của khách hàng từng địa phương. Do đó, giỏ hàng của PDR đang có đầy đủ loại hình sản phẩm, từ căn hộ, đất nền cho nhu cầu ở đến khách sạn – căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng cho nhu cầu thương mại - du lịch. Sở hữu vị trí đắc địa, quy mô lớn và sản phẩm mang tính tiên phong, mỗi dự án đều có vai trò là động lực phát triển cho một khu vực thị trường giàu triển vọng.

Với kinh nghiệm sâu sát trong phát triển BĐS, PDR đã chứng minh hiệu quả kinh doanh rất cao trong tất cả các dự án đã qua. Vì vậy, với các dự án đang triển khai, PDR tiếp tục đặt yêu cầu cao về tính hiệu quả. Tối ưu về thời gian, nguồn lực để triển khai dự án nhanh, bán hàng nhanh, mang về nguồn doanh thu dồi dào và lợi nhuận ổn định là mệnh lệnh cao nhất dành cho toàn Công ty hiện nay.

Để hiện thực hóa nhiệm vụ trên, bên cạnh việc liên tục hoàn thiện sản phẩm, PDR xây dựng chiến lược kinh doanh toàn diện và các kế hoạch bán hàng linh hoạt. Trong đó, Công ty hợp tác với các đối tác tài chính – ngân hàng để đồng hành sâu sát với khách hàng, mang lại cơ hội sát thực cho người có nhu cầu mua, giúp phát huy tối đa mãi lực tiềm năng trong công chúng. Đây cũng là cách phát huy tối đa cơ hội và quyền lợi của doanh nghiệp, người tiêu dùng và các bên liên quan, đặc biệt là cổ đông – nhà đầu tư.

Cơ sở quan trọng khác cho tốc độ phục hồi của PDR là sức khỏe tài chính và sự ổn định của doanh nghiệp để triển khai chiến lược kinh doanh hiệu quả. Hiện nay, PDR có các chỉ số sức khỏe doanh nghiệp lành mạnh, có đa dạng nguồn huy động tài chính, đạt tín nhiệm cao trong mạng lưới đối tác – nhà đầu tư. Đồng thời, nội lực của Công ty không ngừng được nâng cấp, mức độ chuyên nghiệp trong phát triển dự án luôn được xếp ở mức cao trong toàn ngành.

Mặt khác, PDR là doanh nghiệp đã có bề sâu trải nghiệm thương trường. Đặc biệt, năm 2023 mang đến cho PDR những kinh nghiệm sâu sắc về ứng phó với biến động và thách thức. Do đó, Công ty có thêm bản lĩnh để triển khai một chiến lược tăng trưởng mạnh mẽ, hướng tới những mục tiêu mang tính bứt phá trên cơ sở vững chắc, đảm bảo tính khả thi và an toàn. Những thăng trầm đã qua sẽ là kinh nghiệm đáng giá cho tương lai.

PDR chuẩn bị đầy đủ nền tảng cho hành trình mới. Công ty nhận thức rõ thách thức lớn từ thị trường khách quan để cẩn trọng, đồng thời tin tưởng vào sức mạnh nội tại của chính mình để dốc sức hành động, quyết tâm phục hồi và phát triển doanh nghiệp với kết quả tốt nhất trong năm nay.

Thay mặt Ban TGĐ và tập thể PDR,

Bùi Quang Anh Vũ

Dự án Cadia Quy Nhơn

PDR ĐƯỢC BÌNH CHỌN TRONG TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BĐS 2023

VIETNAM TOP 10 PROPERTY DEVELOPERS REPUTATION AWARD 2023

VỊ TRÍ
THỨ 5

Theo đánh giá của Vietnam Report, PDR đứng thứ 5 trong **Top 10 Chủ đầu tư BĐS 2023**. Đánh giá này được công bố vào đầu tháng 4/2023. Vị trí của PDR đã tăng 1 bậc so với năm 2022.

Top 10 Chủ đầu tư BĐS là kết quả đánh giá độc lập của Vietnam Report và công bố hằng năm. Quá trình đánh giá được thực hiện trên nguyên tắc khoa học và khách quan thông qua thành tựu của doanh nghiệp, ưu điểm trong sản phẩm doanh nghiệp cung cấp cho khách hàng, cách doanh nghiệp xây dựng hình ảnh và tầm ảnh hưởng trong công chúng... Vì lý do đó, danh hiệu này có ý nghĩa lớn trong ghi nhận và tôn vinh các doanh nghiệp trụ cột của ngành BĐS tại Việt Nam.

Việc được ghi nhận trong **Top 10 Chủ đầu tư BĐS** qua các năm liên tiếp là minh chứng thuyết phục cho năng lực, uy tín và tầm ảnh hưởng của PDR với tư cách nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp. Trong thời gian qua, chịu ảnh hưởng nghiêm trọng bởi tình hình chung, song nhiều chỉ số quan trọng, tiêu biểu cho sức khỏe của doanh nghiệp như tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ, biên lợi nhuận ròng, biên lợi nhuận gộp... vẫn được PDR duy trì ở mức ổn định. Các sản phẩm PDR đã mang đến cho khách hàng vẫn tiếp tục phát huy giá trị trên nhiều phương diện.

Trước đó, PDR cũng được bình chọn **Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS** năm 2022, ghi nhận uy tín tốt trên thị trường nguồn nhân lực.

Dự án Astral City

DIỄN BIẾN VÀ SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

1 TỔ CHỨC THÀNH CÔNG CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Với chủ đề "Vượt qua thách thức – Nâng tầm nội lực", cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR đã diễn ra tốt đẹp giữa bối cảnh đầy thách thức của thị trường. Tại đây, Ban lãnh đạo của PDR đã báo cáo chi tiết về tình hình kinh doanh – vận hành của PDR trong năm 2022 và công bố định hướng hoạt động cho năm 2023.

Theo đó, trong năm 2022, PDR đã hoàn thành tốt các mục tiêu quan trọng dù ngành bất động sản và nền kinh tế - xã hội nói chung biến động dữ dội. Cụ thể, PDR ghi nhận tỷ lệ tăng đáng kể về tổng tài sản (tăng 11,15%, từ 20.552 tỷ đồng lên 22.843 tỷ đồng), vốn chủ sở hữu (tăng 13,7%, từ 8.145 tỷ đồng lên 9.261 tỷ đồng). Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 1.482 tỷ đồng và 1.161 tỷ đồng.

Trong định hướng cho năm 2023, PDR công bố chỉ tiêu 850 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế và 680 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Bên cạnh đó là nhiệm vụ vượt qua giai đoạn khó khăn một các hiệu quả và giữ vững nền tảng doanh nghiệp.

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên này, PDR cũng hoàn tất việc bầu nhiệm kỳ mới của HĐQT.

2 ĐẠT ĐƯỢC CÁC CỘT MỐC PHÁP LÝ QUAN TRỌNG CHO DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN

Trung tuần tháng 9/2023, dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 của PDR đã được UBND TP. Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4544/QĐ-UBND.

Việc phê duyệt trên chính thức xác định tính chất và mục tiêu của dự án là khu nhà ở phức hợp cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ. Dự án cũng bao gồm các hạng mục tiện nghi phong phú và hạ tầng hoàn chỉnh để đảm bảo cung cấp một môi trường sống hiện đại, kết nối hạ tầng kinh tế - xã hội cho khu vực xung quanh.

Trước đó, dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2 đã chính thức nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND và 2049/QĐ-UBND ban hành ngày 11/8/2023.

Các cột mốc trên có ý nghĩa rất quan trọng để PDR thuận lợi thúc đẩy tiến độ đầu tư và xây dựng, sớm đưa sản phẩm ra thị trường vào giai đoạn đầu năm 2024, đáp ứng nhu cầu về nhà ở ngày một tăng cao tại các khu vực đang phát triển mạnh của Bình Dương và cửa ngõ TP.HCM. Ngay đầu năm 2024, PDR cũng đã tiến hành khởi công dự án này sau khi được UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy phép xây dựng.

* Thông tin chi tiết về Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An trong phần giới thiệu dự án tiêu biểu tại trang 194-195.

3 HỢP TÁC TOÀN DIỆN VỚI MB BANK CHO DỰ ÁN THUẬN AN

Trung tuần tháng 11/2023, PDR đã tiến hành ký kết hợp tác toàn diện với Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) với mục đích tài trợ tài chính cho chủ đầu tư và khách hàng liên quan đến dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2.

Mối hợp tác này giúp hai bên khai thác tối đa tiềm năng và thế mạnh của nhau. Theo đó, với nguồn vốn tài trợ từ MB Bank, tiềm lực tài chính của PDR được nâng cao, giúp đảm bảo tiến độ xây dựng và bàn giao dự án. Đồng thời, sự bảo lãnh từ MB Bank sẽ tạo điều kiện để khách hàng dễ dàng tiếp cận và sở hữu sản phẩm. Qua đó, dự án của PDR được tối ưu hóa lợi ích đầu tư và tăng sức cạnh tranh trên thị trường.

Đại diện của MB Bank khẳng định để đi đến quyết định hợp tác trên, phía ngân hàng đã thực hiện quá trình thẩm định nghiêm ngặt. Qua kết quả đánh giá khắt khe, MB Bank hoàn toàn tin tưởng vào uy tín và năng lực của PDR cũng như giá trị và tiềm năng của Thuận An 1 và 2 trên nhu cầu thực của khách hàng hiện nay.

Cuộc hợp tác chiến lược với MB Bank là minh chứng tiêu biểu cho uy tín và tính sẵn sàng trong các dự án của PDR để thuận lợi tiếp cận các đối tác tài chính, huy động các nguồn vốn tối ưu.

4 ĐẠT ĐƯỢC CÁC CỘT MỐC PHÁP LÝ VÀ TRIỂN KHAI QUAN TRỌNG CHO DỰ ÁN BẮC HÀ THANH

Đầu tháng 12/2023, dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh của PDR tiếp tục được cấp giấy phép triển khai các hạng mục hạ tầng (san nền) theo giấy phép xây dựng số 11/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

Trước đó, vào trung tuần tháng 10/2023, Sở Xây dựng tỉnh Bình Định đã cấp giấy phép xây dựng số 08/GPXD cho dự án này, cho phép xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, công viên, hạ tầng giao thông...) trong phần diện tích 114.292,2m2 (phần đất được giao không thu tiền sử dụng đất).

Với khả năng đáp ứng tốt các điều kiện pháp lý, cuối tháng 10/2023, PDR cũng đã chính thức khởi công, triển khai xây dựng dự án dự án này.

Như vậy, đến cuối năm 2023, Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đã chính thức đạt được các điều pháp lý quan trọng nhất để đẩy mạnh triển khai xây dựng và chuẩn bị sẵn sàng để được đưa ra thị trường.

Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh là dự án có quy mô lớn, với tổng diện tích 43,16ha, vốn đầu tư khoảng 2.343 tỷ đồng, tọa lạc trên vị thế trọng yếu của khu vực giàu tiềm năng tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Do đó, đây là một trong những dự án trọng điểm của tỉnh Bình Định, được kỳ vọng sẽ góp phần thay đổi diện mạo của đô thị tương lai, góp phần thay đổi vị thế kinh tế - xã hội của địa phương.

Với dự án này, PDR sẽ cung ứng cho thị trường dòng sản phẩm chất lượng cao, phù hợp nhu cầu thực tế của khách hàng, trở thành khu đô thị hiện đại kiểu mẫu tại khu vực miền Trung.

* Thông tin chi tiết về Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh trong phần giới thiệu dự án tiêu biểu tại trang...

5 TIẾN HÀNH THÀNH CÔNG ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHẦN RIÊNG LẺ

67.164.621 cổ phiếu đã được phát hành thành công, tương ứng tỷ lệ 100% tổng số cổ phiếu phát hành, trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ do PDR tiến hành vào cuối tháng 11/2023. PDR thực hiện đợt phát hành cổ phần riêng lẻ này theo Nghị Quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và đáp ứng điều kiện hồ sơ hợp lệ theo Thông báo của UBCK.

Số tiền huy động trên được PDR sử dụng để thanh toán trái phiếu đã phát hành trong năm 2021 và 2022, góp phần đưa dư nợ trái phiếu của PDR về 0 vào cuối năm 2023, cân bằng sức khỏe tài chính, giúp doanh nghiệp quay lại giai đoạn ổn định để tập trung vào các kế hoạch phục hồi hoạt động kinh doanh sớm nhất.

Cuối năm 2023, PDR thông báo Quyết định của HĐQT thông qua phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng. Theo đó, PDR dự kiến chào bán tối đa 134 triệu cổ phiếu với tỷ lệ chào bán là 1:5,5, mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo dự kiến, đợt chào bán cổ phiếu này có thể được tiến hành vào giai đoạn đầu năm 2024.

7 TRIỂN KHAI CHUỖI CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO ĐỂ CẢI THIỆN NỘI LỰC DOANH NGHIỆP

PDR đã tối ưu khoảng thời gian thị trường bị đình trệ để bồi dưỡng nguồn nhân lực và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp thông qua một kế hoạch kéo dài xuyên suốt trong năm với chuỗi chương trình đào tạo, sinh hoạt nội bộ và sự kiện kết nối.

Theo đó, Công ty đã tổ chức thành công nhiều khóa đào tạo liên tiếp, cung cấp cơ hội cải thiện kiến thức và kỹ năng trên nhiều lĩnh vực như quản lý dự án, quản trị sự thay đổi, đối diện với thách thức...

Các chương trình đều được thiết kế mang tính chuyên biệt, phù hợp với thực tiễn của doanh nghiệp. Lực lượng giảng viên nội bộ cũng được huy động tối đa bên cạnh các giảng viên, khách mời từ bên ngoài. Qua đó, mang đến cả góc nhìn sát thực từ bên trong lẫn kiến thức và quan điểm mới từ bên ngoài.

Các chương trình đào tạo trên đã đem lại kết quả cụ thể về sự thấu hiểu và đoàn kết giữa các bộ phận/phòng ban, hiệu quả phối hợp nhóm, góp phần về cải thiện nội lực của PDR trong việc chuẩn bị năng lực cho tương lai.

6 HOÀN THÀNH TÒA NHÀ VĂN PHÒNG RIÊNG

Cuối năm 2023, tòa nhà văn phòng Phát Đạt – trụ sở mới của PDR - tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM đã bước vào giai đoạn hoàn thiện để được chính thức đưa vào sử dụng ngay sau Tết Âm lịch 2024.

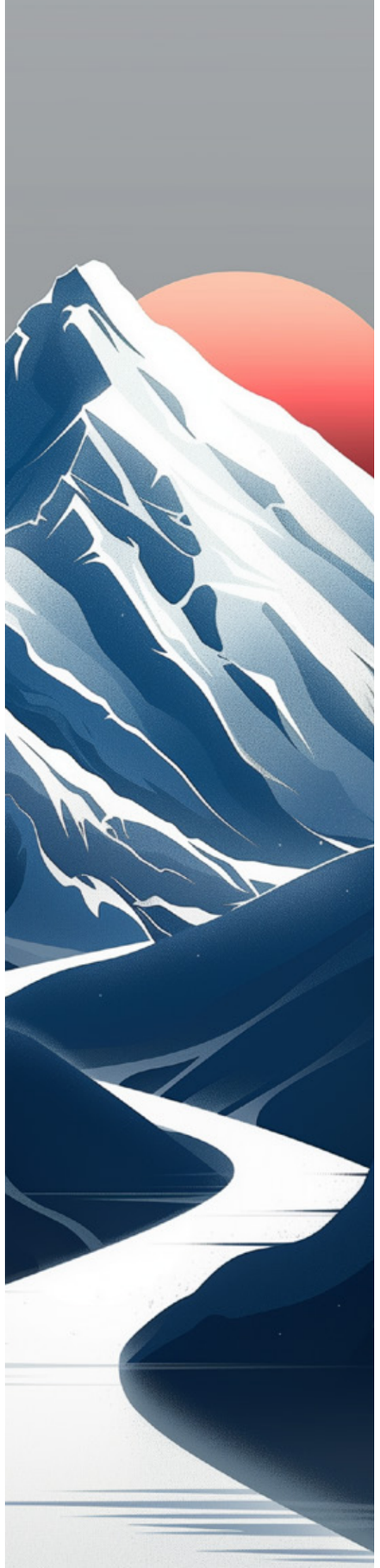
Sở hữu vị trí đắc địa ngay khu vực trung tâm TP.HCM, gồm 4 tầng ngầm và 12 tầng nổi, có thiết kế và trang thiết bị rất hiện đại, tòa nhà văn phòng này cung cấp nền tảng hạ tầng thuận lợi cho giai đoạn phát triển mới của PDR. Hơn nữa, với trụ sở riêng, PDR sẽ có điều kiện tốt hơn để phát triển văn hóa doanh nghiệp, màu cờ sắc áo và hình ảnh thương hiệu.

* Thông tin chi tiết về trụ sở mới của PDR trong phần giới thiệu hình ảnh mới của doanh nghiệp tại trang 176-179.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 5 NĂM

Đvt: VND

	2019	2020	2021	2022	2023
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Giá trị vốn hóa	8.519.107.272.000	25.473.724.377.100	44.349.472.440.000	9.134.390.000.000	20.575.881.894.000
Tài sản dài hạn	3.606.685.291.937	4.688.355.121.724	5.214.815.831.493	4.626.752.514.617	4.151.453.437.647
Tài sản ngắn hạn	10.354.694.188.254	10.929.134.432.965	15.337.063.138.490	18.216.542.992.545	16.916.369.227.862
Tổng tài sản	13.961.379.480.191	15.617.489.554.689	20.551.878.969.983	22.843.295.507.162	21.067.822.665.509
Vốn chủ sở hữu	4.368.928.866.874	5.194.277.496.677	8.144.511.207.117	9.260.529.767.454	9.579.391.910.713
Vốn điều lệ	3.276.579.720.000	3.961.698.970.000	4.927.719.160.000	6.716.462.190.000	7.388.108.400.000
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
Tổng doanh thu	3.423.106.405.049	3.917.411.667.345	3.634.155.576.728	2.879.104.551.313	1.640.078.665.841
Lợi nhuận gộp	1.318.013.019.261	1.821.914.603.981	2.763.456.593.697	1.277.271.743.729	543.698.935.669
Doanh thu thuần	3.400.186.013.955	3.911.211.875.460	3.620.224.205.834	1.504.574.748.971	617.515.216.109
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.109.064.714.683	1.548.862.135.463	2.367.806.747.468	1.588.326.547.985	859.310.678.347
LNTT	1.105.310.842.962	1.540.220.143.183	2.344.351.806.052	1.482.381.063.986	889.360.179.562
LNST	874.143.386.347	1.220.252.487.984	1.860.606.785.879	1.160.632.130.494	682.501.990.821
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU					
ROE	22,19%	25,52%	27,90%	13,34%	7,25%
ROA	6,99%	8,25%	10,29%	5,35%	3,11%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	32,62%	39,60%	65,40%	105,57%	139,16%
Vay ngắn hạn	1.201.598.912.000	1.413.560.061.129	806.850.000.000	2.667.966.838.466	814.680.676.017
Vay dài hạn	970.300.594.738	485.244.818.638	2.620.094.791.672	1.771.912.500.000	2.290.488.404.619
Tổng nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	49,71%	36,56%	42,08%	47,94%	32,42%



NHỮNG CON SỐ TIÊU BIỂU TRONG NĂM

Tỷ lệ tăng giá cổ phiếu

105%

Tổng tài sản

21.068 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

9.579 tỷ đồng

Vốn điều lệ

7.388 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế

889 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

682 tỷ đồng

Tổng quỹ đất

4.267 ha

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

Ngân sách cho phúc lợi, bảo hiểm và CSR

19,305 tỷ đồng

TÌNH HÌNH KINH DOANH - TÀI CHÍNH VÀ NGUỒN VỐN

1.640 tỷ đồng
Tổng doanh thu

889 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế

682 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế

Tình trạng đóng băng gần như hoàn toàn của ngành BĐS không cho phép PDR đẩy mạnh các kế hoạch triển khai dự án và bán hàng nhanh. Tuy nhiên, các dự án đã được Công ty đưa ra thị trường trước đó như Cadia Quy Nhơn và mảng officetel tại Astral City cũng được duy trì tốt để giữ mạch kết nối với khách hàng và NĐT.

PDR đánh giá rằng nhu cầu và tiêu chuẩn đối với sản phẩm BĐS tại Việt Nam chắc chắn sẽ thay đổi rất lớn sau giai đoạn bị xáo trộn vừa qua. Vì vậy, thay cho trạng thái bị động chờ thị trường xoay chuyển, PDR chủ động triển khai kế hoạch tái thiết kế sản phẩm.

Theo đó, PDR tiến hành khảo sát và đánh giá nhu cầu mới của thị trường. Các nhu cầu về sản phẩm BĐS để ở và đầu tư lành mạnh đều được nghiên cứu kỹ. Trong đó, Công ty tập trung vào nhu cầu ở thật của nhóm khách hàng thế hệ mới tại các đô thị đang phát triển mạnh, gồm cả gia đình trẻ và người độc thân.

Bên cạnh đó, PDR cũng đánh giá sâu sát tiềm năng của ngành du lịch – nghỉ dưỡng trong tương lai gần. Với độ lớn của mãi lực từ nội địa cùng sức hút mạnh với du khách quốc tế, nhu cầu về sản phẩm BĐS phục vụ cho lĩnh vực này tại Việt Nam chắc chắn sẽ sớm sôi động trở lại.

Từ các nhận định trên, PDR đã tái sắp xếp các dự án theo định hướng thiết thực nhất với nhu cầu của từng thị trường địa phương. Tiêu biểu như mô hình sản phẩm căn hộ có diện tích vừa và nhỏ cho dự án Khu phức hợp Thuận An 1 và 2 tại thị trường Bình Dương, sản phẩm đất nền có diện tích vừa cho dự án KĐT Bắc Hà Thanh tại khu vực đang phát triển của Bình Định. Đồng thời, trên các địa phương gắn liền với lợi thế du lịch – nghỉ dưỡng PDR phát triển các mô hình sản phẩm tương thích, như căn hộ du lịch biển và khách sạn cao cấp cho dự án Cadia Quy Nhơn tại Bình Định, căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng cho dự án Serenity Phước Hải tại Bà Rịa và Poulo Condor tại Côn Đảo…

Sản phẩm của PDR được thiết kế lại trên các tiêu chí như tương thích với nhu cầu phát triển của địa phương, phù hợp nhất với tập quán – phong cách sống của từng nhóm khách hàng, diện tích và quy mô sản phẩm vừa vặn với khả năng tài chính của người dân, phát huy tối đa lợi thế tự nhiên để tối ưu giá trị phát triển cho cộng đồng…

Từ quá trình đầu tư nghiên cứu mô hình dự án và thiết kế lại sản phẩm trong năm qua, PDR đã có được nguồn sản phẩm tốt, có triển vọng thị trường cao, đa dạng về loại hình… để sẵn sàng tung ra thị trường trong thời gian tới một cách hiệu quả.

Một nhiệm vụ quan trọng khác được PDR tập trung thúc đẩy là thủ tục pháp lý cho các dự án. Từ quỹ đất sạch theo tiêu chí nhất quán của Công ty, cùng sự thấu hiểu quy trình pháp lý chặt chẽ và năng lực đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nghiêm khắc của cơ quan chức năng từng địa phương, PDR có thể thuận lợi hoàn tất nhiều tiến trình phê duyệt và đạt được các kết quả pháp lý quan trọng để đẩy mạnh công tác triển khai. Đáng kể nhất là kết quả phê duyệt cho các dự án trọng điểm như Thuận An 1 và 2, Bắc Hà Thanh… Do đó, các dự án này đều đã được chính thức khởi công trong năm 2023 và đầu 2024.

Về phương diện tài chính và nguồn vốn, từ thành công trong việc giải tỏa áp lực nợ ngắn hạn và trái phiếu, thiết lập lại cơ cấu nợ lành mạnh, từ quý III, PDR lấy lại trạng thái cân bằng. Hiện nay, sức khỏe tài chính của PDR thuộc loại tốt nhất trong ngành BĐS với tỷ lệ nợ ở mức rất an toàn, dòng tiền đã thông suốt hơn từ các nguồn huy động đa dạng.

Sức khỏe tài chính tốt giúp PDR thuận lợi trong việc tiếp cận các nguồn tài chính tối ưu. Việc đạt được hợp tác chiến lược với MB Bank cho dự án Thuận An 1 và 2, với tổng giá trị 6.000 tỷ đồng, vào cuối năm 2023 cho thấy PDR đã trở thành doanh nghiệp BĐS mà các tổ chức tài chính – ngân hàng có thể đặt tín nhiệm hiện nay.

Kết thúc năm 2023, PDR ghi nhận mức doanh thu 1.640 tỷ đồng, LNTT và LNST lần lượt đạt 889 tỷ đồng và 682 tỷ đồng. Đây là những con số mang đầy tinh thần nỗ lực của doanh nghiệp và là kết quả không hề nhỏ giữa tình hình thị trường như vừa qua.

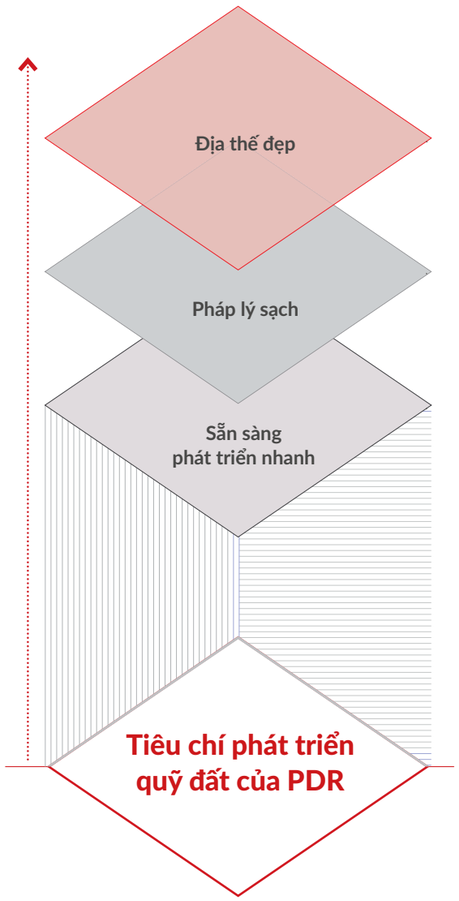
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÁC CÔNG TY CON – CÔNG TY LIÊN KẾT

Trong năm 2023, PDR có quyền sở hữu liên quan đến 10 công ty con và 4 công ty liên kết. Sau kế hoạch tái cấu trúc, đến cuối năm 2023, PDR còn lại 9 công ty con và 3 công ty liên kết. Các Công ty này được xây dựng phù hợp để đáp ứng nhu cầu thực tế về triển khai dự án và hoạt động kinh doanh ở hiện tại và tương lai.

Tình hình đầu tư và tỷ lệ sở hữu của PDR vào các đơn vị này cũng như tình hình triển khai các dự án trực thuộc từng đơn vị được đề cập chi tiết trong BCTC đã được kiểm toán ở phần sau của ấn phẩm này.

Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ QUỸ ĐẤT



Tổng quỹ đất của PDR vào cuối năm 2023 được thống kê chỉ riêng trong phạm vi mảng BĐS dân dụng, gồm quỹ đất do PDR tự phát triển và liên kết phát triển. Quỹ đất cho mảng BĐS công nghiệp hiện không còn được tính đến sau khi PDR chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt (PDI).

Hiện tại, PDR vẫn đang sở hữu quỹ đất lớn với tổng diện tích 4.266,65ha. Ngoài diện tích, quỹ đất của PDR cũng có giá trị cao khi phần lớn đều có địa thế đẹp, thuộc các khu vực trọng yếu cho nhu cầu phát triển mới tại các địa phương, đã hội đủ các thuận lợi về hạ tầng, giá trị pháp lý...

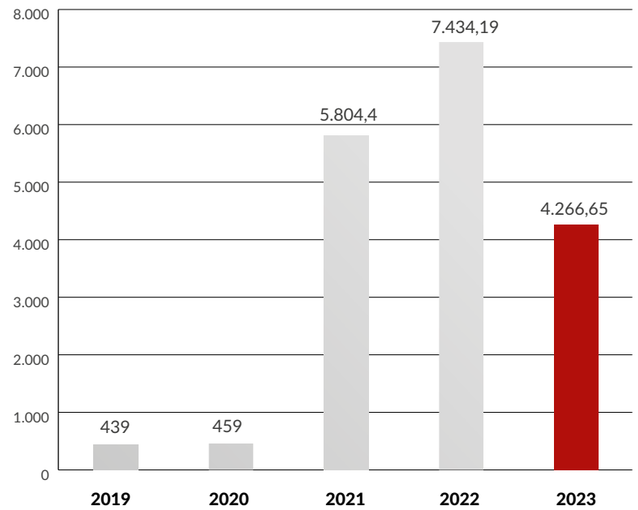
Theo tầm nhìn thị trường và yêu cầu về tính hiệu quả cao, PDR chỉ tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa phương có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối giao thông tốt, thuộc các tỉnh, thành đang phát triển nhanh như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hoà, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Phú Quốc... Đặc biệt, với thị trường trọng yếu như TP.HCM, dù quỹ đất đã rất khan hiếm, PDR vẫn nỗ lực tìm kiếm cơ hội để tiếp tục phát triển các dự án linh hoạt tại khu vực trung tâm.

Với quỹ đất giàu giá trị, PDR đã và đang tiến hành triển khai các dự án theo tiến độ phù hợp nhất với lộ trình phát triển cùng các địa phương. Để đảm bảo tính hiệu quả cho cả doanh nghiệp và thị trường, PDR đánh giá kỹ về thứ tự ưu tiên để tập trung mạnh vào các dự án có tính sẵn sàng cao nhất.

Quỹ đất trên đủ lớn cho nhu cầu phát triển trung và dài hạn của PDR. Tuy nhiên, để liên tục củng cố tiền đề cho các mục tiêu lớn hơn, PDR vẫn không ngừng tìm kiếm cơ hội gia tăng quỹ đất. Ngoài các địa phương đã thiết lập được thị trường, Công ty còn đang mở rộng thêm một số quỹ đất mới tại khu vực Lâm Đồng và đồng bằng Sông Cửu Long.

NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR QUA CÁC NĂM

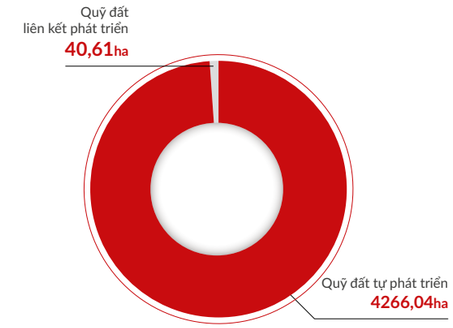
Quỹ đất năm 2023 của PDR giảm do không còn bao gồm quỹ đất khu công nghiệp.



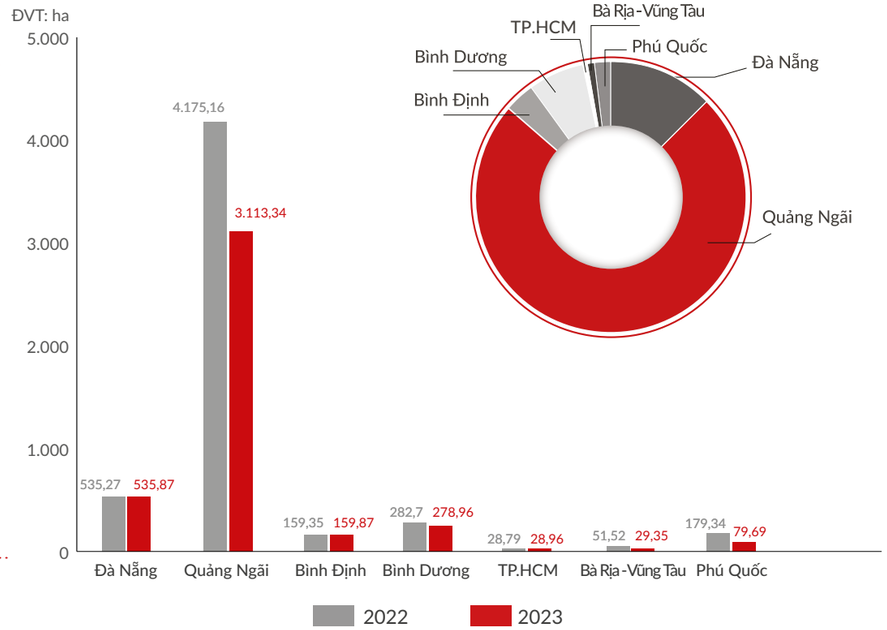
ĐVT: ha

TỔNG QUỸ ĐẤT

4.266,65 ha



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			**4.226,04**
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	Thuận An 1 và 2	Bình Dương	4,46
17	Các quỹ đất khác	Bình Dương	274,5
Tổng quỹ đất tại Bình Dương			**278,96**
18	Phước Hải	Bà Rịa - Vũng Tàu	7,38
19	Poulo Condor	Bà Rịa - Vũng Tàu	12,00
20	Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa - Vũng Tàu	9,97
Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu			**29,35**
21	223 Trần Phú	Đà Nẵng	0,27
22	KĐT Sinh thái Hòa Tiến	Đà Nẵng	535
23	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
TỔNG CỘNG (I) + (II)			**4.266,65**

Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH TẠI CÁC DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	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 Hoà Tiến**	Đà Nẵng	535	Đã phê duyệt QH thành phố 2021 - 2023 (QH tỉnh)	Chuẩn bị Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư		Chuẩn bị Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư		- Điều chỉnh cục bộ QH chung TP. Đà Nẵng - Lập QH chung xây dựng xã	
2	**233 Trần Phú**	Đà Nẵng	0,273	Đã phê duyệt QH phân khu	Quyết định chủ trương đầu tư		Quyết định chủ trương đầu tư		- Phê duyệt QH 1/500 - Cấp phép xây dựng	
3	**Hàn Riverside - Như Nguyệt**	Đà Nẵng	0,5953	Đã phê duyệt QH phân khu	- Hoàn tất việc chuyển nhượng dự án - Quyết định chủ trương đầu tư		- Hoàn tất việc chuyển nhượng dự án - Quyết định chủ trương đầu tư	Tiến hành xây dựng	- Phê duyệt QH 1/500 - Cấp phép xây dựng	Tiến hành xây dựng
4	**Dự án Trương Định (14/02 Kỳ Đồng)**	Quận 3, TP.HCM	0,17							
5	**Dự án Quận 9, TP.HCM**	Quận 9, TP.HCM	23,9							
6	**Văn phòng Phạm Ngọc Thạch**	Quận 3, TP.HCM	0,067				- Cất nóc dự án - Tiến hành thi công hoàn thiện			Hoàn thành đưa vào sử dụng vào Quý I/2024
7	**KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị**	Quảng Ngãi	7,71				Tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại			
8	**KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh , huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	159		Lập, điều chỉnh Quy hoạch phân khu 1/2000			- Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư	Phê duyệt QH phân khu 1/2.000	
9	**KĐT phức hợp ở Đức Phong, huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	231		Lập, điều chỉnh Quy hoạch phân khu 1/2000				Phê duyệt QH phân khu 1/2.000	
10	**KĐT phức hợp ở Đức Minh, Huyện Mộ Đức**	Quảng Ngãi	31		Lập, điều chỉnh Quy hoạch phân khu 1/2000				Phê duyệt QH phân khu 1/2.000	
11	**KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải, huyện Bình Sơn**	Quảng Ngãi	234		- Lập, điều chỉnh Quy hoạch tỷ lệ 1/5000 - Lập, điều chỉnh Quy hoạch tỷ lệ 1/2000				Phê duyệt QH phân khu 1/2.000	

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	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	**KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn và xã Tịnh Hòa, TP. Quảng Ngãi**	Quảng Ngãi	2.409				- Chuẩn bị Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư	Phê duyệt QH phân khu 1/2.000	
13	**KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị**	Quảng Ngãi	42,01 ha (trong đó 41,63 ha quy hoạch xây dựng mới)				Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư		
14	**KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội - Bình Định**	Bình Định	116,1						
14.1	**Phân khu số 4**	Bình Định	34,1			Đã bàn giao cho Danh Khôi quản lý vận hành			
14.2	**Phân khu số 2**	Bình Định	36,1			Đã bàn giao cho Danh Khôi quản lý vận hành			
14.3	**Phân khu số 9**	Bình Định	45,9			Đã bàn giao cây xanh và hệ thống cấp nước cho Danh Khôi quản lý vận hành		- Điều chỉnh quy hoạch khu cao tầng	
15	**KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh**	Bình Định	43,16	Hoàn thành thủ tục giao đất giai đoạn 1	Cấp phép xây dựng giai đoạn 1	Đang tiến hành san lấp và xây dựng hạ tầng giai đoạn 1	- Thực hiện thủ tục giao đất giai đoạn 2 - Xác định NVTC dự án	- Cấp giấy phép xây dựng (GĐ2)	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật (2 giai đoạn
16	**Ngô Mây - Condotel**	Bình Định	0,257		Cấp phép xây dựng condotel	Đang triển khai xây dựng móng, cọc, tường vây...			Tiếp tục thi công xây dựng
17	**KDC làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh**	Phú Quốc	79,69		Đã hoàn thành phê duyệt QH phân khu 1/2.000		Điều chỉnh chủ trương đầu tư	- Lập quy hoạch 1/500	
18	**Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương (tên cũ là Vũng Bàu)**	Phú Quốc	40,6 ha; giai đoạn 1 là 16,79ha				- UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng - Phê duyệt phương án trồng rừng		
19	**Astral City**	Bình Dương	3,73	Hoàn tất việc chuyển nhượng dự án					
20	**Thuận An 1 & 2 Bình Dương Tower**	Bình Dương	4,46	- Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án			- Hoàn thành thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật - Hoàn thành thẩm duyệt PCCC - Được phê duyệt 1/500 - Thực hiện cấp GPXD phần móng, cọc, tường vây Thuận An 1	- Xác định nghĩa vụ tài chính	- Thực hiện cấp GPXD	Tiến hành thi công xây dựng

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	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
21	**Dự án Phước Hải**	Bà Rịa Vũng Tàu	5,56				Xác định nghĩa vụ tài chính	- Điều chỉnh quy hoạch chung 1/5000 - Lập quy hoạch 1/500 - Xin phép xây dựng	
22	**Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana)**	Bà Rịa Vũng Tàu	9,97				Xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư	- Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phước Hải	
23	**Khu du lịch Poulo Condor**	Bà Rịa Vũng Tàu	12		Quyết định phê duyệt điều chỉnh QH 1/500		- Hoàn tất công tác M&A - Xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư - Xác định nghĩa vụ tài chính dự án	Cấp phép xây dựng	Tiến hành thi công xây dựng khu villas
II	**NHÓM DỰ ÁN BT**								
1	**Hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu cổ đại)**	Quận 9, TP.HCM	84,1	Thực hiện thủ tục pháp lý dự án		Hoàn thành khoảng 35% dự án	Thực hiện 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	Tổ Công tác rà soát dự án, báo cáo UBND TP.HCM		Chưa thực hiện	Thực hiện thủ tục pháp lý dự án, ký kết hợp đồng BT		
3	**Dự án Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình**	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3,7	Thực hiện thủ tục pháp lý dự án			Thực hiện thủ tục pháp lý dự án		
III	**NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU**								
1	**Các dự án chỉnh trang đô thị quận 3**	Quận 3, TP.HCM	0,4						
2	**Dự án Khu dịch vụ đô thị và cư dân Đông - Bắc Ninh Hòa**	KKT Vân Phong, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	616					Hoàn tất điều chỉnh QH phân khu 1/2.000	
3	**Dự án Di Linh**		228				Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	

Dự án Serenity Phước Hải

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Uy tín của PDR được củng cố vững chắc trong cộng đồng kinh doanh và giới đầu tư thông qua nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp, giữ vững quyền lợi của các bên liên quan và thực hiện đúng mọi cam kết trong hợp tác. Minh chứng cho điều này là lòng tin dành cho cổ phiếu PDR trên thị trường chứng khoán và các cơ hội hợp tác mới mở ra cho Công ty ngay khi thị trường chung vẫn còn ảm đạm.

Chịu ảnh hưởng từ tình trạng đóng băng của toàn ngành BĐS, trong năm qua, PDR không đưa được nhiều sản phẩm ra thị trường như dự kiến. Tuy nhiên, các dự án do PDR phát triển đã chứng minh được chất lượng và giá trị nên vẫn tiếp tục được khách hàng và giới đầu tư BĐS dành tín nhiệm rất cao. Sự hiện diện của PDR trong **Top 10 chủ đầu tư BĐS** do Vietnam Report đánh giá chứng thực thuyết phục cho vị thế này.

Trên phương diện truyền thông - tiếp thị, do đặc thù của thị trường và xu hướng phát triển kinh doanh của doanh nghiệp, PDR tiếp tục ưu tiên ngân sách cho công cụ quảng cáo billboard trên các khu vực có lưu lượng khách hàng mục tiêu cao như sân bay Tân Sơn Nhất và một số tuyến giao thông huyết mạch tại TP.HCM. Thông qua các hoạt động này, thương hiệu Phát Đạt của PDR duy trì tốt định vị và sự hiện diện.

Một điểm tiến bộ đáng kể về công tác truyền thông – tiếp thị của PDR trong năm qua là phát huy sức mạnh của các công cụ truyền thông trực tuyến tự sở hữu, tiêu biểu là website và Facebook fanpage của Công ty. Bên cạnh đó, PDR cũng duy trì tốt các công cụ truyền thông đặc thù đến từng nhóm công chúng như Bản tin IR, bản tin nội bộ... để cung cấp thông tin chính thống và nhanh nhất cho các bên có liên quan.

Bộ phận chuyên trách của Công ty có sự đầu tư tốt hơn về nội dung, hình ảnh và cách thức tiếp cận hiệu quả về truyền thông, kết nối với các đối tượng công chúng mục tiêu cũng được nâng cao đáng kể.

Bên cạnh đó, PDR cũng theo dõi, kiểm soát và ứng phó với thông tin từ thị trường truyền thông nhanh hơn. Khi thị trường nhiễu thông tin hoặc PDR trở thành mục tiêu của các thông tin bất lợi, PDR có nội dung phản hồi – đối thoại kịp thời, góp phần giảm nhẹ tác động tiêu cực và nguy cơ tiềm ẩn.

Trên thị trường nguồn nhân lực, PDR cũng tiếp tục đạt được tín nhiệm cao. Cụ thể, Công ty được vinh danh tại vị trí thứ 26 trong Top 100 nhà tuyển dụng được yêu thích nhất năm 2023 do hai đơn vị chuyên môn có uy tín là CareerViet và Amco Vietnam đánh giá.

TÌNH HÌNH CẢI TIẾN NĂNG LỰC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Dù phải trải qua một số biến động mang tính tất yếu dưới tác động của tình hình chung, hệ thống tổ chức và bộ máy vận hành của PDR vẫn tiếp tục yêu cầu củng cố và nâng cấp trong năm qua.

Trong bối cảnh phải thu hẹp quy mô tổ chức và tinh giản một số nhân sự nhất định, PDR hướng tới sự tinh gọn và linh hoạt để hệ thống có khả năng ứng phó với chuyển động thị trường nhanh và hiệu quả hơn.

Tuy nhiên, Công ty vẫn 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. Do đó, khi có yêu cầu đẩy mạnh hoạt động trở lại, bộ máy của PDR có thể tái khởi động và tăng tốc độ khá nhanh.

Trên hệ thống đã được thiết lập chặt chẽ và đội ngũ nòng cốt vững vàng, PDR dễ dàng tiếp nhận các nhân tố mới, giúp phát huy những năng lực mang tính hiện đại.

Để giữ vững giềng mối và bản sắc, PDR đặt yêu cầu nghiêm khắc về tinh thần tuân thủ để đảm tính kỷ luật và sự ổn định nội bộ. Đồng thời, để chuẩn bị năng lực mới cho tương lai, PDR đã tận dụng giai đoạn thị trường trầm lắng triển khai hoạt động đào tạo nội bộ sôi nổi. Qua đó, sinh khí của đội ngũ nhân sự cũng được gia tăng ở mức độ nhất định.

Theo đà phục hồi của Công ty, từ quý III trở đi, PDR bắt đầu các đợt tuyển dụng mới ở nhiều cấp độ. Ngoài phát huy sự tiến bộ của đội ngũ bên trong, việc tuyển mộ nhân tài từ bên ngoài đã giúp thay đổi một số năng lực tổ chức, điều hành và quản lý để chuẩn bị tốt hơn cho các kế hoạch phát triển trong tương lai.

Sau thời gian dài triển khai, tiến trình số hóa của PDR cũng được thúc đẩy hoàn thiện hơn. 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.

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

PDR GIÀNH VỊ TRÍ THỨ 26 TRONG TOP 100 NHÀ TUYỂN DỤNG ĐƯỢC YÊU THÍCH

Theo kết quả đánh giá của chương trình "Nhà tuyển dụng được yêu thích – Employer of Choice" năm 2023, PDR đã được xếp ở vị trí thứ 26 trong Top 100. Đồng thời, PDR còn được đánh giá ở vị trí thứ 2 trong Top nhà tuyển dụng được yêu thích nhất ngành BĐS – cho thuê, thuộc khối doanh nghiệp quy mô vừa.

"Nhà tuyển dụng được yêu thích – Employer of Choice" được hai đơn vị chuyên ngành là CareerViet và Amco Vietnam đồng tổ chức với tính minh bạch và độ tin cậy cao. Đây là chương trình nhằm tìm hiểu mong đợi của người tìm việc đối với các doanh nghiệp và vinh danh các doanh nghiệp – nhà tuyển dụng được người lao động yêu thích nhất theo từng ngành nghề.

Trong năm qua, dù không tránh khỏi một số thời điểm căng thẳng, môi trường làm việc của PDR vẫn được giữ gìn đầy đủ các tiêu chuẩn chuyên nghiệp. Công ty không ngừng cải thiện từ cơ sở vật chất, văn hóa doanh nghiệp, hệ thống quản lý – tổ chức và chế độ đãi ngộ để tạo nên ngôi nhà thứ hai thực sự cho nhân viên.

Trong các năm qua, vị thế của PDR trên thị trường tuyển dụng được ghi nhận rất cao. Trước đó, Công ty cũng hiện diện ở vị trí thứ 68 trong Top 100 nơi làm việc được yêu thích nhất năm 2022.

So với mặt bằng chung của các doanh nghiệp BĐS trong năm qua, biến động nhân sự của PDR không quá lớn. Trong hai quý đầu năm, theo đà diễn biến của thị trường, bộ máy của PDR cũng phải được sắp xếp lại để thích ứng, tỷ lệ chuyển việc – thôi việc cũng chỉ không quá 10%.

Từ cuối quý III, trước nhu cầu chuẩn bị cho kế hoạch tái phát triển, PDR thực hiện tuyển dụng trở lại các vị trí mới hoặc khôi phục các vị trí từng bị tạm hoãn. Đến cuối năm, tổng số lượng nhân sự đạt mức cao nhất với 254 người và chất lượng nhân sự được đánh giá cao trong ngành.

Ưu điểm đáng ghi nhận nhất của đội ngũ nhân sự trong năm qua là tính đa nhiệm. Bộ máy được tinh gọn và áp lực từ thị trường khiến mỗi người đều phải phát huy năng lực và hiệu suất trên phạm vi rộng hơn.

Ưu điểm nổi bật tiếp theo là tính tuân thủ cao trong tất cả cấp bậc và bộ phận. Diễn biến nhanh và phức tạp của thị trường đòi hỏi khả năng ứng biến. Tuy nhiên, văn hóa của PDR luôn yêu cầu tuyệt đối trong tuân thủ pháp luật, nội quy Công ty, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp và nguyên tắc hành xử trong kinh doanh. Do đó, trong lập trường của PDR, ứng biến linh hoạt không mâu thuẫn với tính tuân thủ.

Hơn nữa, môi trường kinh doanh càng áp lực, biến động kinh tế - xã hội càng cao, nguy cơ và rủi ro càng lớn. Điều này rất dễ dẫn đến sự thiếu cẩn trọng trong lựa chọn và chệch hướng trong hành xử.

Để bảo vệ văn hóa doanh nghiệp và đảm bảo tính tuân thủ, PDR còn thay đổi các giá trị cốt lõi. Cụ thể, **uy tín – trách nhiệm – hiệu quả** là 3 giá trị được PDR đặt lên hàng đầu hiện nay.

Từ định hướng đó, PDR đạt được tính nhất quán trong suốt quá trình chống chọi với biến động thị trường dữ dội suốt năm vừa qua. Uy tín của Công ty được nâng cao trong cộng đồng kinh doanh bởi luôn đảm bảo nguyên tắc hành xử có trách nhiệm và tuân thủ cam kết, đặc biệt là trên phương diện tài chính với đối tác và trách nhiệm với người lao động.

Tính đến cuối năm 2023, tiền lương trung bình của người lao động tại PDR vẫn tăng so với cùng kỳ năm ngoái bất chấp tình hình khó khăn. Theo đó, mức lương trung bình ghi nhận tăng từ 20,49 triệu đồng/tháng lên 21,03 triệu đồng/tháng. Tất cả khoản bảo hiểm và phúc lợi đều được duy trì.

Để nâng cấp nguồn nhân lực và chuẩn bị năng lực cho giai đoạn phát triển tiếp theo, trong năm qua, PDR tiếp tục thực hiện nhiệm vụ đào tạo nội bộ. Khi thị trường bị đình trệ, công tác đào tạo càng được tận dụng thời gian để triển khai nhiều hơn. Không chỉ đội ngũ quản lý cấp trung, Công ty mở rộng cơ hội học tập và tiếp cận kiến thức mới cho toàn tập thể để tăng tính đồng bộ và khả năng phối hợp.

Đến cuối năm, bộ phận chuyên trách của Công ty ghi nhận đã hoàn thành 25 nhóm chương trình đào tạo và sinh hoạt nội bộ. Trong đó, ngoài nâng cao kiến thức chuyên môn, các kỹ năng mềm cũng được chú trọng trang bị.
Các nỗ lực này góp phần tạo nên sinh khí mới cho PDR, giúp đội ngũ nhân sự kiên cường hơn trong quá trình ứng phó với áp lực và chuẩn bị kế hoạch hoạt động mới.

MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO VÀ SINH HOẠT NỘI BỘ NỔI BẬT

HỘI THẢO BIẾN ĐỔI ĐỂ VƯỢT BÃO

Vào đầu năm 2023, PDR tổ chức hội thảo dành cho toàn bộ nhân viên để tăng cường sự thấu hiểu từ bức tranh khách quan đến tình hình nội bộ. Các chia sẻ từ diễn giả khách mời và Ban lãnh đạo Công ty mang đến ý thức gắn kết cao hơn cho tập thể.

CHUỖI CHƯƠNG TRÌNH LEADER TALKS VÀ TRAIN THE TRAINER

Chương trình nâng cao năng lực dành cho quản lý cấp trung được tổ chức nhiều lần trong năm với các chủ đề tiêu biểu như Thích nghi với sự thay đổi trong doanh nghiệp, Thử thách và chìa khóa thành công...

TEAM BUILDING VÀ HỘI THẢO MỪNG SINH NHẬT CÔNG TY

Trung tuần tháng 9, trong dịp chào mừng PDR bước sang năm tuổi thứ hai mươi, chương trình team building, hội thảo và gala dinner có chủ đề Trách nhiệm – Biết ơn – Vững đường ra biển lớn đã củng cố tinh thần mạnh mẽ cho toàn tập thể PDR sau thời gian cực kỳ căng thẳng.

Đây cũng là sự kiện chính thức đánh dấu đà phục hồi của PDR, giải tỏa nhiều áp lực lớn và vững tin quay lại hành trình hướng tới những khát vọng lớn.

HỘI THẢO "LÃNH ĐẠO HIỂU VÀ THƯƠNG"

Chương trình được thực hiện tại Phan Thiết dành cho đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung. Tại đây, các thành viên nòng cốt của Công ty đã có sự chia sẻ cởi mở để mở rộng sự thấu hiểu chính mình và đồng nghiệp. Qua đó, gia tăng tinh thần đoàn kết, cùng hướng tới sự nghiệp chung dưới mái nhà PDR.

SINH HOẠT SÔI NỔI HƠN TẠI CÁC CÂU LẠC BỘ, ĐỘI NHÓM

CLB Học từ sách, CLB Bóng đá và CLB Thiện nguyện là những tổ chức nội bộ dành cho nhân viên có hoạt động sôi nổi nhất trong năm qua. Bên cạnh gia tăng cơ hội tương tác giữa đồng nghiệp, các CLB này còn mang hình ảnh của PDR đến cộng đồng.

PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM

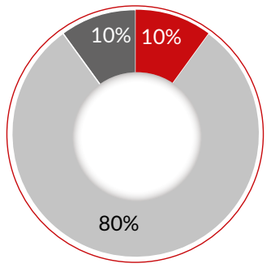
	NĂM 2023	Đvt: VND
	Chi phúc lợi năm	**7.440.354.117**
1	Chi phúc lợi (khám sức khỏe, ma chay, cưới hỏi,...)	1.287.764.847
2	Chi phí ăn giữa ca	2.120.240.000
3	Chi phí Team Building	581.678.270
4	Tiền thưởng (năm, lễ, tết...)	2.573.692.000
5	Chi phí tiệc tất niên, tân niên	91.733.000
6	Kinh phí Công đoàn + Đoàn phí	785.246.000
7	**Tổng số tiền Công ty & NLĐ đóng BHXH - BHYT - BHTN**	**11.864.642.560**
	Chi phí Công ty đóng BHXH - BHYT-BHTN	7.971.556.720
	Chi phí NLĐ đóng BHXH - BHYT-BHTN	3.893.085.840
8	**Đào tạo**	**247.016.000**

Chính sách thưởng

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.

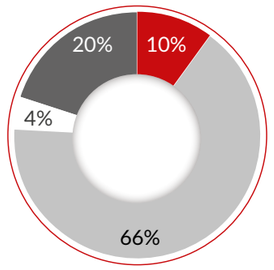
CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐẾN CUỐI NĂM

Số lượng nhân sự theo độ tuổi



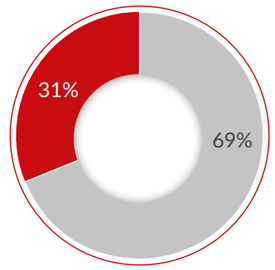
- Dưới 30 tuổi
- Từ 30-50 tuổi
- Trên 50 tuổi

Số lượng nhân sự theo trình độ



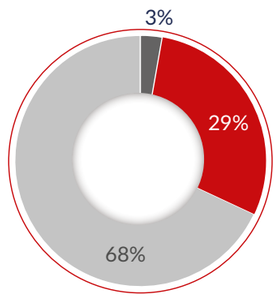
- Sau đại học
- Đại học
- Cao đẳng
- Trung cấp, phổ thông

Cơ cấu nhân sự theo giới tính



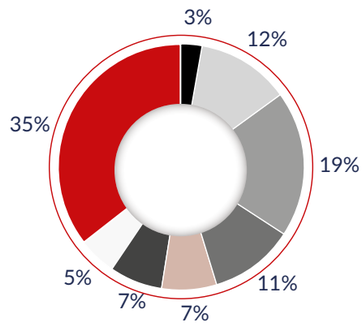
- Nam
- Nữ

Số lượng nhân sự theo cấp bậc



- Lãnh đạo
- Quản lý
- Chuyên viên/nhân viên

Số lượng nhân sự theo khối chức năng



- Ban Lãnh đạo
- Khối Đầu tư
- Khối Xây dựng
- Khối Thiết kế
- Khối Mua sắm
- Khối kinh doanh
- Khối Tài chính - Kế toán
- Phòng Ban khác

NĂM 2024
NỘI LỰC MỚI VẬN HỘI MỚI

PDR khởi đầu năm 2024 với nhiều điều mới mẻ đúng nghĩa. Kế hoạch mới, sản phẩm mới, tâm thế mới, tòa nhà văn phòng mới, sinh khí mới...

Đây là kết quả của quá trình tích lũy lâu dài, sự chuẩn bị liên tục và nỗ lực không ngừng nghỉ.

Ở năm tuổi thứ 20 của PDR, một chương mới đang bắt đầu. Xuất phát từ cao độ vượt trội so với điểm xuất phát của kế hoạch 5 năm trước, PDR có nhiều điều kiện và tiềm năng để hướng đến những mục tiêu mang tính bứt phá mạnh mẽ hơn.

Và hẳn nhiên, còn có cả thách thức mới, áp lực mới, nguy cơ mới. Song, PDR là doanh nghiệp được dẫn dắt bởi tinh thần luôn hướng về phía trước với tầm nhìn xa và khát vọng lớn.

NGÔI NHÀ MỚI CỦA PDR

Ngay sau Tết Âm lịch, PDR đã chính thức hoạt động tại trụ sở mới. Đây là tòa nhà văn phòng do chính PDR sở hữu, tọa lạc trên vị trí vàng, thuộc một trong những cung đường đẹp nhất khu vực trung tâm TP.HCM. Ngôi nhà mới được thiết kế theo nhu cầu riêng, với những tiêu chuẩn chuyên nghiệp mà PDR sẽ áp dụng rộng rãi trên các dự án sắp tới.

VỊ THẾ TỪ TỌA ĐỘ VÀNG

Tòa nhà văn phòng của PDR có địa chỉ tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM. Đây là con đường sầm uất, đắt đỏ và quỹ đất vô cùng khan hiếm. PDR lựa chọn tọa lạc trên khu vực "trái tim của Sài Gòn" không chỉ đơn thuần thể hiện năng lực tài chính, gia tăng cơ hội hiện diện của thương hiệu, mà còn để đáp ứng sự thuận tiện tương tác và tốc độ kết nối cho nhu cầu tăng trưởng mạnh mẽ hiện nay.

Trong năm qua, phải trải qua nhiều thời điểm căng thẳng, song PDR vẫn ráo riết triển khai và hoàn thiện tòa nhà văn phòng bề thế như một trong những nhiệm vụ ưu tiên. Điều này cho thấy niềm tin chắc chắn sẽ nhanh chóng vượt qua vòng xoáy khủng hoảng chung của ngành BĐS và quyết tâm chuẩn bị cho kế hoạch quay lại quỹ đạo kinh doanh sớm nhất.

Trên quỹ đất đô thị đắt đỏ, tòa nhà văn phòng của PDR được phát triển trên diện tích mặt bằng 673,5m2, có kết cấu 4 tầng ngầm và 12 tầng nổi, do Công ty Xây dựng Central làm tổng thầu thi công.

Trong khuôn khổ quy định nghiêm ngặt về thiết kế kiến trúc và xây dựng tại khu vực trung tâm đô thị, PDR lựa chọn một phong cách kiến trúc hiện đại với thiết kế không gian thoáng đãng, tương ứng với tính cách đơn giản nhưng mạnh mẽ và linh hoạt của Công ty. Toàn bộ công trình đều tuân thủ bộ tiêu chuẩn LEED, đáp ứng các yêu cầu cao về môi trường trong suốt quá trình thi công. Quan trọng hơn, thiết kế hiện đại và chuyên nghiệp là cơ sở để tối ưu về công năng, phục vụ cho nhu cầu sử dụng hiệu quả theo mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Tòa nhà văn phòng này cũng là dự án để PDR trải nghiệm các tiêu chuẩn mới. Qua đó, sẽ áp dụng tốt hơn trong các dự án mà Công ty đang tiển khai tiếp sau.

SINH KHÍ MỚI CỦA DOANH NGHIỆP

Cơ sở hạ tầng hiện đại không chỉ đáp ứng tối đa các yêu cầu cao cho hệ thống tổ chức và công tác quản lý – vận hành, mà còn thúc đẩy sự thay đổi về thượng tầng, văn hóa, tinh thần và phong cách của doanh nghiệp.

PDR có đặc thù về văn hóa kết nối nội bộ và yêu cầu chăm sóc phúc lợi cho nhân viên. Công ty luôn đặt tiêu chí xây dựng một môi trường làm việc lành mạnh, đảm bảo sức khỏe và sự an toàn, mang không khí gia đình, như một ngôi nhà thứ hai. Đặc biệt, Công ty luôn chú trọng đến bữa ăn trưa như một cách cụ thể về chăm sóc quyền lợi và sức khỏe. Qua đó, tất cả thành viên của PDR đều không bị tình trạng chịu những bữa ăn vội vàng, qua quýt trong suốt thời gian làm việc.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng đến không gian nghỉ ngơi, sinh hoạt, hội họp... một cách thỏa đáng, tạo cơ sở để mang lại kết quả cao nhất cho mọi nhu cầu hoạt động.

Trong ngôi nhà mới, PDR đang cung cấp điều kiện tốt nhất để từ tập thể đến cá nhân có thể phát huy cao nhất năng lực và hiệu suất, hướng tới kết quả chung và riêng một cách tối ưu. Đây cũng là nền tảng để tiếp tục nâng cao khả năng gắn kết người lao động, thu hút nhân sự tài năng với tư cách là một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam như đã được công nhận.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHO NĂM 2024

PDR đang sở hữu nhiều ưu thế lớn so với bình diện của ngành BĐS hiện nay như không còn bị áp lực nợ ngắn hạn, có cơ cấu tài chính lành mạnh, quỹ đất lớn, các dự án có tính sẵn sàng cao, nội lực vững chắc, đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm... Tiền đề này cho phép Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng nhanh và quyết tâm triển khai hiệu quả.

PDR xác định định hướng cho năm 2024 theo tôn chỉ chủ động kiến tạo đà phục hồi, đón đầu những làn sóng sớm nhất khi nhu cầu của thị trường BĐS quay trở lại bằng cách triển khai nhanh các dự án, đóng gói sản phẩm hấp dẫn và tương thích nhất với mãi lực hiện hữu của khách hàng. Đồng thời, phương án bán hàng được xây dựng toàn diện để có khả năng bao quát trên nhiều kênh.

Công ty quyết tâm đưa sản phẩm ra thị trường để thu về dòng tiền nhanh và hiệu suất kinh doanh cao. Tuy nhiên, PDR cũng giảm thiểu sự chủ quan, duy ý chí bằng cách theo dõi sâu sát tình hình thị trường, chấp nhận các xu hướng khách quan và có chiến lược quản lý rủi ro chặt chẽ.

Quan trọng nhất, sự tăng trưởng và thay đổi trong năm 2024 phải có giá trị chiều sâu, làm tiền đề cho kế hoạch phát triển mang tính bền vững trong dài hạn.

Theo định hướng trên, PDR sẽ bám sát các nhóm nhiệm vụ chính như dưới đây.

Dự án Astral City

TRIỂN KHAI DỰ ÁN QUYẾT LIỆT VÀ ĐƯA SẢN PHẨM RA THỊ TRƯỜNG HIỆU QUẢ

PDR có sẵn số lượng sản phẩm lớn thuộc các dự án đẹp, đã tái thiết kế và đóng gói phù hợp với xu hướng tiêu dùng sản phẩm BĐS hiện hữu. Nhiệm vụ còn lại là tập trung triển khai các kế hoạch bán hàng hiệu quả, đảm bảo mang về dòng doanh thu đều, ổn định và lợi nhuận tối ưu ngay từ nửa sau năm 2024.

Trong nửa đầu năm 2024, PDR tập trung hoàn thiện sản phẩm, chiến lược bán hàng cũng như chuẩn bị chu đáo các giải pháp tài chính, nguồn lực và điều kiện để đảm bảo đáp ứng tốc độ triển khai dự án.

Qua theo dõi xu hướng thị trường, PDR đánh giá cuối quý II là thời điểm tốt nhất để bắt đầu tung sản phẩm. Do đó, các kế hoạch kinh doanh – bán hàng dự kiến được triển khai chính thức từ tháng 6 và được đẩy mạnh xuyên suốt đến cuối năm.

Trong các dự án có tính sẵn sàng cao, với tổng giá trị doanh thu lên đến 40.000 tỷ đồng mà PDR đang chuẩn bị, để phù hợp nhất với cả điều kiện nội tại lẫn khả năng hấp thụ của thị trường hiện hữu, PDR ưu tiên đẩy mạnh triển khai bán hàng tại 4 dự án là Thuận An, Cadia Quy Nhơn, Bắc Hà Thanh và Poulo Condor.

Tiêu chí cốt lõi trong quá trình tái thiết kế sản phẩm của PDR là kiến tạo sản phẩm BĐS phù hợp với nhu cầu ở thật và mãi lực hiện hữu của người dân địa phương. Đây là định hướng đã được cân nhắc và chuẩn bị kỹ lưỡng trong thời gian qua.

Theo đó, dự án Thuận An được phát triển loại hình căn hộ có quy mô phù hợp, đáp ứng ngay nhu cầu ở của cư dân đô thị trẻ, thuộc khu vực đang phát triển mạnh tại Bình Dương và vùng phụ cận TP.HCM. Với diện tích vừa và nhỏ, đi kèm môi trường sống văn minh, đầy đủ tiện ích hiện đại trong một khu phức hợp hoàn chỉnh, các căn hộ của dự án này có giá thành trong tầm tay của khách hàng có thu nhập vừa phải.

Dự án Bắc Hà Thanh được PDR tập trung vào sản phẩm đất nền có diện tích vừa phải trong môi trường tổng thể được quy hoạch hiện đại, cung cấp đầy đủ hệ tiện ích công cộng, đáp ứng tính thuận tiện và lối sống văn minh mà cư dân trẻ tại địa phương đang hướng tới.

Đối với dự án Cadia Quy Nhon, loại hình khách sạn – căn hộ nghỉ dưỡng là nhu cầu thiết thực với sự phát triển du lịch của thành phố trẻ ven biển như Quy Nhơn. Do đó, PDR tiếp tục nâng cấp sản phẩm, tối ưu các lợi thế về vị trí, điều kiện tự nhiên... Đây sẽ là loại hình sản phẩm có thể khan hiếm giữa nhu cầu phát triển kinh tế - du lịch mạnh mẽ của địa phương.

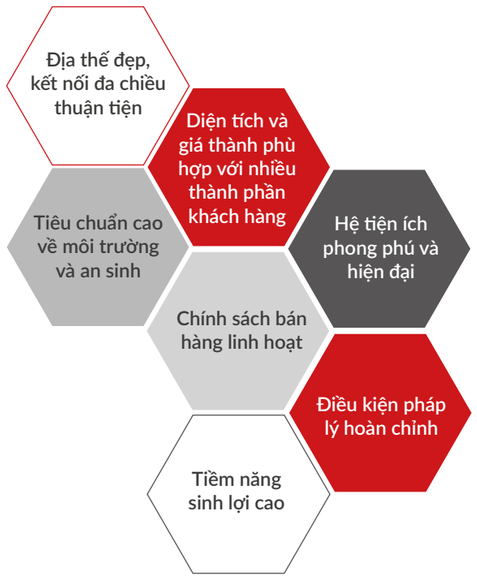
Tương tự, Poulo Condor là dự án khách sạn – căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng mang tính độc tôn, tối ưu cho nhu cầu phát triển kinh tế - du lịch có tính đặc thù của Côn Đảo.

Tất cả dự án của PDR đều có tiêu chuẩn cao về môi trường, tính an sinh và phong cách sống văn minh. Trong đó, ngoài tiêu chuẩn LEED, PDR còn là một trong những nhà phát triển dự án tiên phong áp dụng tiêu chuẩn FITWEL của Hoa Kỳ - một trong những bộ tiêu chuẩn mới nhất trong phát triển sản phẩm BĐS hiện nay.

Nhu vậy, trước mắt, sản phẩm của PDR đảm bảo tính đa dạng từ loại hình BĐS cho nhu cầu ở đến kinh doanh – du lịch. Với tính phù hợp cao cho nhu cầu của từng thị trường, các dự án đều nhận được kỳ vọng lớn.

PDR quyết tâm triển khai dự án nhanh với chất lượng tốt nhất để phục vụ cho nhu cầu thật của khách hàng. Do đó, Công ty còn phối hợp với các đối tác ngân hàng để xây dựng các giải pháp tài chính, mang đến cơ hội mua sản phẩm dễ dàng, thuận tiện hơn.

Ưu thế trong sản phẩm của PDR hiện nay



TẠO DOANH THU NHANH VÀ LỢI NHUẬN TỐI ƯU ĐỂ GIA TĂNG SỨC KHỎE TÀI CHÍNH

Mang về doanh thu, tạo dòng tiền mạnh và ổn định là nhiệm vụ cao nhất của PDR trong năm 2024. Từ đây, sẽ giúp mở khóa cho các kế hoạch phát triển tiếp theo.

Để nhanh chóng tạo được dòng tiền dồi dào từ việc đưa sản phẩm ra thị trường hiệu quả, chiến lược bán hàng của PDR phải có giải pháp tiếp cận hiệu quả công chúng mục tiêu, cung cấp đa dạng hình thức thanh toán và hỗ trợ các giải pháp tài chính thiết thực.

Theo dự kiến, các kế hoạch bán hàng sẽ được chính thức đẩy mạnh từ tháng 06. Với khoảng nửa năm triển khai hoạt động kinh doanh, PDR thiết lập các chỉ tiêu về dòng tiền, doanh thu, lợi nhuận vượt trội so với năm 2023 nhưng phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường chưa phục hồi hoàn toàn.

Bên cạnh đó, PDR đang hướng đến nhiều giải pháp khác để đa dạng hóa nguồn huy động tài chính, giảm thiểu thách thức về nguồn vốn, trong đó, có việc tiếp cận dòng vốn ngoại. Công ty đã và đang được nhiều nhà đầu tư quốc tế có sự tương đồng trong mục tiêu phát triển kinh doanh quan tâm và tiếp cận.

ĐỔI MỚI NĂNG LỰC TỔ CHỨC – VẬN HÀNH – QUẢN LÝ

Để hoàn thành chỉ tiêu và chất lượng tăng trưởng, Ban TGĐ cần phát huy mạnh mẽ năng lực, đổi mới cách tiếp cận và tăng khả năng phối hợp. Đồng thời, cùng với việc kế thừa sức mạnh đã có, PDR cần nâng cấp văn hóa doanh nghiệp để có tính hiện đại và năng động hơn.

Trong năm 2024, PDR cần ưu tiên một số nhiệm vụ quan trọng để nâng cấp năng lực tổ chức – quản lý – vận hành và nội lực doanh nghiệp như sau:

- **Tái khởi động các dự án tái cấu trúc hệ thống – tổ chức và nâng cao nội lực**

  Thời gian qua, để ưu tiên các nhiệm vụ khẩn thiết hơn trong bối cảnh căng thẳng của thị trường, PDR đã tạm trì hoãn một số chương trình và dự án về tái cấu trúc tổ chức. Do đó, Công ty cần xem xét lại các dự án đã từng triển khai dang dở, đánh giá thỏa đáng hiệu quả đã thực hiện và nhu cầu sắp đến để tiếp tục thực hiện mục tiêu nâng cao năng lực tổ chức, tốc độ vận hành và chất lượng quản lý doanh nghiệp.

  Nguồn nhân lực của PDR hiện nay có thể đáp ứng được nhu cầu trước mắt. Song, để có thể hướng tới tốc độ nhanh và chỉ tiêu cao hơn trong kế hoạch tăng trưởng, đặc biệt là hướng tới tầm nhìn dài hạn, Công ty cần một chiến lược nguồn nhân lực hiệu quả hơn. Bên cạnh việc nâng cấp đội ngũ hiện có, thu hút nhân tài phù hợp, PDR phải có chiến lược đào tạo riêng để luôn có đội ngũ kế thừa có tính sẵn sàng cao. Qua đó, giúp hạn chế nguy cơ khủng hoảng hoặc khan hiếm nhân sự, đặc biệt là nhân sự tài năng và lực lượng nòng cốt.

- **Tăng cường hệ thống kiểm soát và quản lý tuân thủ**

  Vì tình hình thị trường vẫn còn rất khó lường và Công ty đang trong giai đoạn thúc đẩy tốc độ hoạt động trở lại, nên QLRR là lĩnh vực cần được đặc biệt chú trọng. Theo đó, PDR phải có chiến lược QLRR toàn diện và thiết thực, đánh giá đúng mức các viễn cảnh và nguy cơ để có kịch bản ứng phó chủ động.

  Để đảm bảo tính tuân thủ cao trong quá trình vận hành ở tốc độ cao, dưới môi trường kinh doanh ngày càng khắc nghiệt, PDR cần có hệ thống quản lý rủi ro và tuân thủ chặt chẽ hơn với các chính sách, phương pháp, kế hoạch và tiêu chí đo lường cụ thể hơn.

  Đồng thời, để nhất quán từ PDR đến các công ty con - công ty liên kết, tránh khoảng trống và góc khuất, các tuyến phòng vệ cần đủ tính chuyên nghiệp, nhân sự chuyên trách và sự phối hợp tốt hơn.

  Vì vậy, yêu cầu về QLRR từ HĐQT phải được nhận thức và thực thi thỏa đáng bằng các kế hoạch và giải pháp chi tiết.

- **Tăng tính hiện đại và năng động hơn trong văn hóa doanh nghiệp**

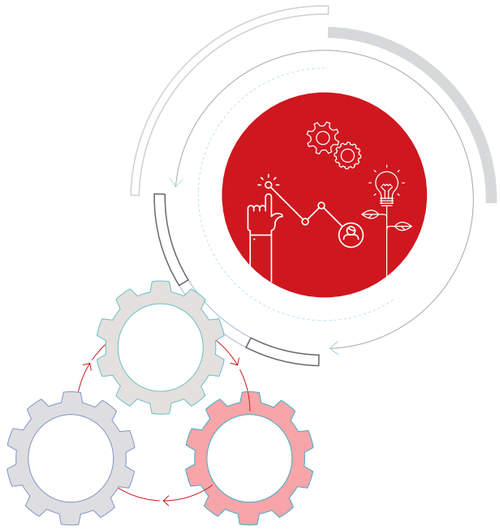
  Với lịch sử 20 năm, PDR đã có một lực lượng lớn nhân sự có thâm niên với sự gắn bó sâu sát và tính cam kết cao. Đây là một lợi thế để văn hóa doanh nghiệp được định hình rõ nét, có bản sắc mạnh mẽ và tầm ảnh hưởng toàn diện lên mọi phạm vi hiện diện, lan tỏa của Công ty.

  Bên cạnh việc kế thừa và phát huy giá trị văn hóa doanh nghiệp đã có, PDR cũng cần đổi mới để năng động hơn và phù hợp với xu hướng phát triển đương đại.

  Vì thế, văn hóa doanh nghiệp cũng cần được cập nhật, mở rộng và nâng cấp. Để thực hiện điều đó, bên cạnh việc thu hút lực lượng nhân sự mới, dung nạp phong cách và giá trị của thế hệ MZ, Công ty còn cần chú trọng đến việc trẻ hóa tư duy của lực lượng nhân sự thâm niên.

  Nhiệm vụ cụ thể cho định hướng trên là bám sát hệ thống giá trị dành cho môi trường làm việc hiện đại, cập nhật quy tắc ứng xử, lương – thưởng và phúc lợi thoả đáng và hướng đến dài hạn.

  Trên tất cả, Công ty phải xác định được một bản sắc văn hóa phù hợp với xu thế hiện tại và tương lai để có kế hoạch kế thừa, mở rộng và xây dựng văn hóa đặc trưng một cách phù hợp.



TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH HOÀN THIỆN PHÁP LÝ CHO CÁC DỰ ÁN VÀ MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

Bên cạnh các nhiệm vụ trước mắt, PDR còn phải tối ưu nguồn lực và cơ hội để tiếp tục chuẩn bị cho hành trình dài hạn hơn.

PDR luôn có chiến lược dài hạn và các kế hoạch phát triển gối đầu. Vì thế, Công ty phải thúc đẩy mạnh mẽ hơn nữa công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý để luôn có trong tay các dự án mới có tính sẵn sàng cao.

Những ưu điểm lớn của PDR là quỹ đất sạch, triết lý phát triển BĐS lành mạnh, thấu hiểu nhu cầu phát triển của các địa phương, có năng lực dồi dào để đáp ứng đầy đủ và nhanh chóng các điều kiện nghiêm ngặt của quy trình quản lý, phê duyệt của các cơ quan chức năng... Trong thời gian tới, các ưu điểm này cần được phát huy mạnh hơn để sớm hoàn tất thủ tục pháp lý cần thiết cho các dự án tiếp theo.

Một nhiệm vụ lớn khác của PDR cho tầm nhìn dài hạn là phải liên tục mở rộng quỹ đất. Công ty vẫn nhất quán với các tiêu chí về địa thế đẹp, tính pháp lý rõ ràng, trên các địa phương có tiềm năng phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa cao. Ngoài các khu vực mà PDR đã có thị trường, Công ty sẽ phải tích cực hơn nữa trong việc xúc tiến quỹ đất tại các địa phương mới, tiêu biểu như Đồng Nai, Lâm Đồng... Đặc biệt, PDR sẽ dành nỗ lực lớn để tìm kiếm quỹ đất mới tại TP.HCM để kiến tạo những dự án có dấu ấn mới trên thị trường trọng điểm này.

PDR hiện nay là thành viên của hệ sinh thái thuộc Phatdat Holdings. Do đó, Công ty sẽ phát huy cơ hội cộng hưởng với sự phát triển của các doanh nghiệp – đơn vị trong hệ sinh thái. Đây cũng là một lợi thế lớn để PDR tiếp tục mở ra những hướng phát triển xa hơn.

CHÚ TRỌNG HƠN NỮA CÁC TIÊU CHUẨN VỀ ESG

Nâng cấp năng lực QTCT là cơ sở để tiếp tục đưa doanh nghiệp lên tầm cao mới với với sự ổn định và bền vững.

PDR đã được công nhận là một trong những doanh nghiệp niêm yết vốn hóa lớn có mức độ QTCT tốt nhất thời gian qua. Đây chính là một nền tảng giúp PDR đứng vững qua nhiều biến động và sàng lọc của thị trường.

Trong kỷ nguyên phát triển tiếp theo, PDR chắc chắn sẽ phát huy thế mạnh đó.

Từ năm 2023, PDR có HĐQT nhiệm kỳ mới. Số lượng thành viên HĐQT được rút gọn hơn nhiệm kỳ trước để tối ưu với điều kiện hiện có. Tuy nhiên, HĐQT đảm bảo cân bằng về cơ cấu thành viên, có sự hài hòa cao giữa nhân sự cũ và mới. Do đó, 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, HĐQT mới còn có sự cộng hưởng giữa năng lực, kinh nghiệm, sự thấu hiểu về PDR của các thành viên HĐQT đã gắn bó nhiều năm với những năng lực bổ sung từ thành viên HĐQT mới.

HĐQT cũng cần rà soát lại các tiêu chí và nguyên tắc QTCT để cập nhật với yêu cầu phát triển của PDR trong tình hình mới, giúp đảm bảo tính đúng đắn trong định hướng và kiểm soát hiệu quả về tuân thủ, đem lại hiệu quả cao hơn trên tinh thần minh bạch và chính trực.

Về dài hạn hơn, ESG phải được đặt làm trọng tâm trong quá trình thiết kế chiến lược doanh nghiệp và xây dựng kế hoạch thực thi. Để nâng cao vị thế của một nhà phát triển dự án chuyên nghiệp và một công ty BĐS dẫn đầu, PDR định hướng vượt trên mức độ tuân thủ để tiên phong áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế mới về ESG.

Để chuẩn bị thực hiện ESG ở mức cao hơn, PDR cần đầu tư mạnh hơn, từ thời gian đến nhân lực và ngân sách, để nghiên cứu thỏa đáng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường (E) và tác động xã hội (S). Qua đó, Công ty có thể xây dựng chiến lược và lộ trình riêng nhằm áp dụng tiêu chuẩn ESG phù hợp, có giá trị thực tiễn cao trong tiến trình phát triển sắp tới.

DỰ ÁN – SẢN PHẨM SẴN SÀNG ĐƯỢC ĐƯA RA THỊ TRƯỜNG

PDR đánh giá rằng sau giai đoạn biến động, thị trường BĐS đang được sắp xếp lại, hướng tới tính ổn định và giá trị sử dụng thực. Đồng thời, nhu cầu và thị hiếu của khách hàng cũng đã thay đổi. Những sản phẩm có diện tích vừa và nhỏ, dễ dàng sở hữu, đáp ứng được cả công năng – tiện ích - thẩm mỹ trong môi trường sống có hạ tầng chung và dịch vụ hoàn chỉnh là mong muốn của thế hệ cư dân trẻ.

Từ đó, PDR tập trung vào các dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực như căn hộ và đất nền với diện tích vừa phải, dành cho gia đình trẻ, ít người, kể cả người độc thân. Thấu hiểu khao khát sở hữu ngôi nhà riêng của phần đông công chúng nên sản phẩm của PDR được hoạch định phù hợp cho đối tượng khách hàng rộng hơn. Không cần phải chờ đến mức độ thành đạt cao, có tích lũy lớn, mà những người trẻ, mới đi làm, vừa có khoản thu nhập ổn định đã có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu.

Đây chính là định hướng phát triển của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2 (TP. Thuận An – tỉnh Bình Dương) và Khu đô thị Bắc Hà Thanh (huyện Tuy Phước – tỉnh Bình Định).

Mặt khác, nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại một số tỉnh/thành cũng đang đòi hỏi loại hình sản phẩm BĐS du lịch – nghỉ dưỡng. Quy Nhơn và Côn Đảo là những địa phương có ngành du lịch đang tăng trưởng nhanh và tiềm năng còn rất lớn. Vì vậy, dự án Cadia Quy Nhơn và Poulo Condor do PDR phát triển để đáp ứng nhu cầu trên.

Trong năm nay, PDR triển khai mạnh 4 dự án ưu tiên trên với kế hoạch đã được chuẩn bị chu đáo.

Dự án Cadia Quy Nhơn

CÓ GÌ TRONG GIỎ SẢN PHẨM CỦA PDR?

CĂN HỘ	ĐẤT NỀN NHÀ PHỐ BIỆT THỰ	KHÁCH SẠN - CĂN HỘ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG
Thuận An (1 và 2)	Bắc Hà Thanh	Cadia Quy Nhon Poulo Condor

Dự án Poulo Condo

VÌ SAO SẢN PHẨM CỦA PDR CÓ CƠ HỘI ĐƯỢC THỊ TRƯỜNG HẤP THỤ TỐT?

CHẤT LƯỢNG VƯỢT TRỘI

- Không gian sống lý tưởng
- Thiết kế hiện đại
- Chất lượng xây dựng cao
- Hệ tiện ích phong phú
- Tiêu chuẩn môi trường vượt trội

LỢI THẾ NỔI BẬT

- Vị trí vàng
- Hạ tầng công cộng đã hoàn chỉnh

THỦ TỤC PHÁP LÝ HOÀN CHỈNH

- Pháp lý của dự án đầy đủ
- Sớm hoàn tất quyền sở hữu cho khách hàng
- Sở hữu vĩnh viễn hoặc lâu dài

GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

- Giá trị tăng ổn định theo thời gian
- Cơ hội sinh lời tốt

DỄ DÀNG SỞ HỮU

- Giá thành hợp lý
- Cơ hội tiếp cận rộng mở cho nhiều thành phần khách hàng
- Chính sách bán hàng linh hoạt
- Tài trợ vốn vay từ đối tác của PDR

CADIA QUY NHON

TỔ HỢP CĂN HỘ BIỂN VÀ KHÁCH SẠN CAO CẤP

Địa điểm	TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
Quy mô	5.245m² diện tích mặt bằng , 39.728m² diện tích thương phẩm, gồm 2 tòa tháp 40 tầng, 868 căn hộ dịch vụ, 362 phòng khách sạn, cùng shophouse và hạ tầng tiện ích nội khu.

Quy Nhơn là một trong những thành phố đang trỗi dậy nhanh nhất khu vực duyên hải miền Trung. Điều kiện tự nhiên phong phú và văn hóa bản địa đặc sắc giúp địa phương có thể phát triển du lịch mạnh mẽ. Đồng thời, nhu cầu đến Quy Nhơn để đầu tư – kinh doanh – lưu trú dài hạn cũng ngày một nhiều hơn.

Trước bức tranh giàu triển vọng đó, Quy Nhơn đang cần hơn nữa sản phẩm BĐS du lịch – nghỉ dưỡng có khả năng đáp ứng cho nhu cầu của phân khúc thượng lưu.

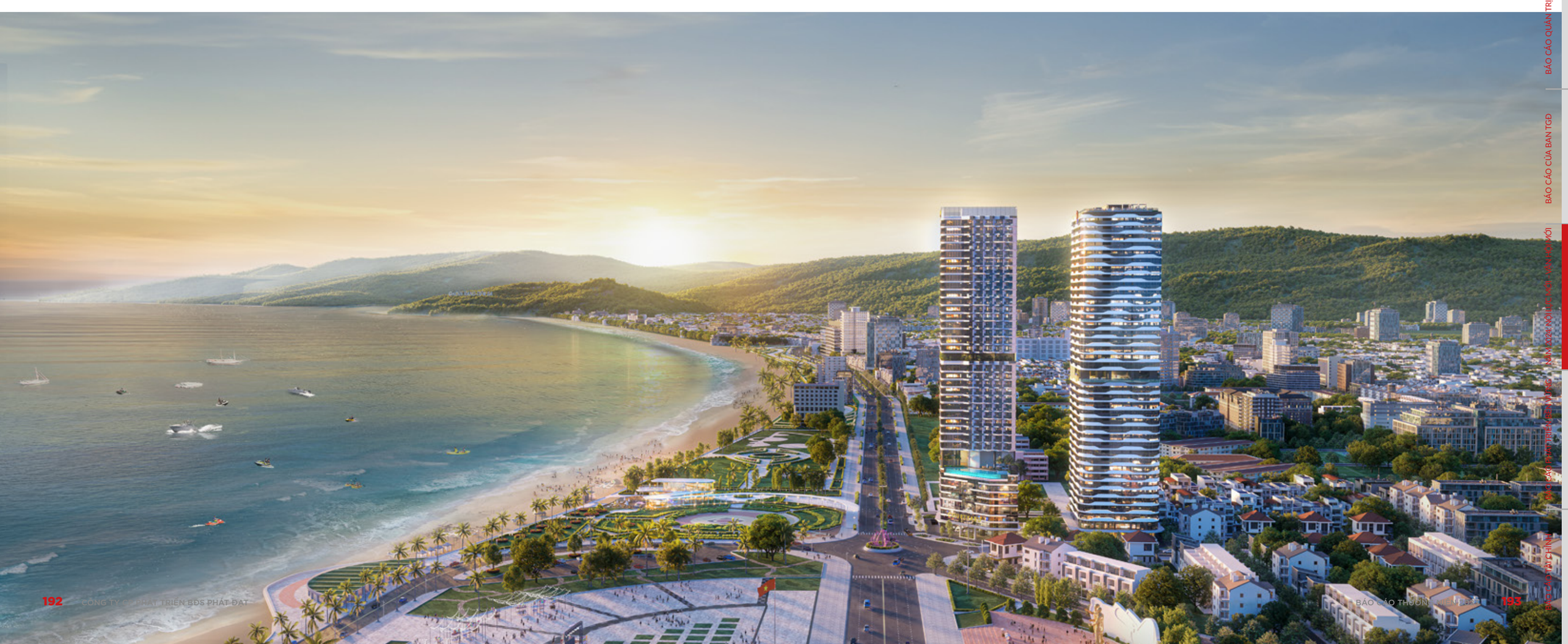
Với tầm nhìn xa, PDR đã sớm sở hữu quỹ đất rất đẹp ngay khu vực sầm uất nhất của Quy Nhơn - số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Cư Trinh. Theo xu hướng phát triển của địa phương, PDR hoạch định quỹ đất này thành dự án tổ hợp căn hộ biển và khách sạn 6 sao, hiện đã có tên thương mại là Cadia Quy Nhon.

Từ vị trí "đắt giá như kim cương", hai tòa tháp của Cadia Quy Nhon hướng trực diện về phía biển, cho tầm nhìn cực đẹp, có thể mang đến cảm giác thăng hoa từ sự giao hòa giữa nhịp sống của đô thị trẻ và quang cảnh thiên nhiên hút mắt.

Trên dự án này, PDR mang đến một không gian nghỉ dưỡng đỉnh cao với các tiêu chuẩn của khách sạn 6 sao và những dịch vụ cho trải nghiệm thượng lưu đúng nghĩa.

Cung cấp cả sự tĩnh tại, giàu chất thiên nhiên của thành phố biển, năng lượng trẻ trung của một đô thị mới, khả năng kết nối thuận tiện từ nhiều hướng và những trải nghiệm đẳng cấp quốc tế, Cadia Quy Nhon có thể thỏa mãn kỳ vọng của giới thượng lưu cả trong và ngoài nước.

Với ưu thế và đẳng cấp của mình, sau khi hoàn thành, Cadia Quy Nhon sẽ là một trong những tiêu điểm dành cho du khách – doanh nhân – thương gia muốn tiếp cận trải nghiệm và cơ hội cao nhất ở thành phố này.



DỰ ÁN THUẬN AN 1 VÀ 2

KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG CHO CƯ DÂN ĐÔ THỊ TRẺ

Địa điểm	Phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương
Quy mô	4,46ha diện tích mặt bằng, gồm 2 phần liền kề nhau là Thuận An 1 và 2

Với tư cách là thủ phủ công nghiệp của phía Nam, tỉnh Bình Dương có tốc độ gia tăng hằng năm về nhu cầu nhà ở rất cao, tương ứng với nhu cầu phát triển của thế hệ công dân trẻ và lượng người nhập cư mới vào địa phương.

Đồng thời, sự vươn mình của các thành phố vừa được hình thành tại Bình Dương, như TP. Thuận An, đòi hỏi một diện mạo đô thị và chất lượng cuộc sống mới cho cư dân.

PDR xem Bình Dương là một trong những mục tiêu ưu tiên nhất trong chiến lược phát triển của mình bởi tính sẵn sàng của thị trường này. Sau Astral City, Công ty tiếp tục mở rộng sự hiện diện của mình trên thủ phủ công nghiệp bằng dự án có quy mô lớn tại Thuận An.

Để đáp ứng sát thực nhất nhu cầu của khách hàng và đồng hành hiệu quả cùng sự phát triển của địa phương, PDR mang đến đây một dự án nhà ở có nhiều giá trị mang tính tiên phong.

Theo đó, PDR hoạch định đây là dự án phức hợp gồm các khu vực thương mại – dịch vụ và chung cư cao tầng, cung cấp sản phẩm căn hộ có diện tích nhỏ và vừa, hướng tới khách hàng mục tiêu chính là tầng lớp cư dân trẻ.

Nhằm đóng góp một động lực mới trong sự phát triển của diện mạo đô thị và phong cách sống cho TP. Thuận An, PDR kiến tạo không gian sống cho dự án này trên các tiêu chuẩn quốc tế mới. Tiêu biểu là việc tiên phong ứng dụng Fitwel – bộ tiêu chuẩn mới nhất hiện nay của Hoa Kỳ trong phát triển dự án BĐS. Để được cấp chứng chỉ Fitwel, dự án phải đáp ứng toàn diện các tiêu chuẩn rất cao trên 12 phương diện như môi trường thiên nhiên, cảnh quan, tính thân thiện cho người khuyết tật, không gian để rèn luyện sức khỏe thể chất và tinh thần cho cư dân…

Theo tiêu chuẩn đó, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và 2 cung cấp một không gian sống có hệ tiện ích vượt trội chưa từng có tại địa phương. Vì vậy, dự án này được đánh giá sẽ trở thành hợp điểm của một cộng đồng cư dân chất lượng cao, có tầm ảnh hưởng tích cực và mạnh mẽ đến đời sống kinh tế - xã hội.

Với vị trí thuận lợi trên hạ tầng giao thông đã được kết nối hoàn chỉnh, dự án còn có khả năng trở thành lựa chọn mới để định cư của những người đang sinh sống và làm việc tại các khu vực lân cận, kể cả từ TP.HCM.

Để tăng thêm cơ hội tiếp cận sản phẩm cho khách hàng, PDR còn phối hợp với MB Bank cung cấp các giải pháp tài chính thiết thực theo từng nhu cầu mua.

Cộng hưởng tất cả lợi thế và sự chuẩn bị, dự án này được kỳ vọng sẽ sớm mang về dòng doanh thu dồi dào cho PDR. Công ty dự kiến sẽ chính thức triển khai bán hàng vào cuối quý II năm nay với tên thương mại mới cho dự án.

DỰ ÁN BẮC HÀ THANH

KHU ĐÔ THỊ KIỂU MẪU HIỆN ĐẠI TẠI BÌNH ĐỊNH

Địa điểm	Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
Quy mô	43,16ha tổng diện tích, khu đô thị hiện đại với đa dạng hạng mục

Với tầm nhìn trở thành trung tâm kinh tế - du lịch biển và trung tâm khoa học - công nghệ tại miền Trung, làm tâm điểm kết nối vùng Bắc Trung Bộ với duyên hải miền Trung và Tây Nguyên, Bình Định đang có tốc độ đô thị hóa cao. Ngoài phạm vi đã có của TP. Quy Nhơn, tỉnh đang tích cực mở rộng các khu vực phụ cận để đánh thức tiềm năng của các địa phương.

PDR đã đồng hành cùng sự phát triển của Bình Định nhiều năm qua. KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội với sự tham gia đầu tư và kiến tạo của PDR đã trở thành một động lực mới, góp phần mang lại diện mạo sinh động và tính đa dạng cho nền kinh tế - xã hội của tỉnh.

Từ tầm ảnh hưởng đó, PDR tiếp tục triển khai dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh nhằm góp phần thúc đẩy trục phát triển mới trong quy hoạch mở rộng về hướng Tây Bắc của TP. Quy Nhơn.

Dự án có diện tích lớn, trải rộng trên địa thế rất đẹp theo quốc lộ 19, dọc hành lang kinh tế Đông Tây. Từ vị trí này, việc kết nối trung tâm Quy Nhơn với các làng nghề truyền thống, khu du lịch sinh thái, khu du lịch biển và các cụm công nghiệp hiện hữu đều rất dễ dàng. Do đó, việc kiến tạo tại đây một khu đô thị hiện đại có ý nghĩa rất lớn, đáp ứng được nhiều nhu cầu từ phát triển kinh tế - xã hội đến lợi ích cho cộng đồng.

Một ưu điểm vượt trội khác của dự án là cảnh quan và môi trường tự nhiên thiên phú. Khu đất này tiếp giáp với sông Hà Thanh, đất đai màu mỡ, không gian xanh tươi và thanh bình. Về mặt phong thủy, đây là khu vực giàu vượng khí, thích hợp để phát triển một cộng đồng thịnh vượng bền vững.

Phát huy các ưu điểm trên, PDR hoạch định dự án thành một KĐT sinh thái theo tiêu chuẩn phát triển đô thị quốc tế đương đại. Theo đó, quy hoạch, thiết kế và xây dựng đều có sự hài hòa cao về không gian công cộng, không gian văn hóa, không gian dịch vụ, mật độ cây xanh, hạ tầng tiện ích, tính hiện đại và bản sắc địa phương.

Trên quy hoạch tổng thể này, thương phẩm chính của dự án sẽ bao gồm nhà phố, đất nền và shophouse. Đây là những sản phẩm phù hợp nhất cho nhu cầu của khách hàng địa phương.

Từ địa thế, quy mô và sứ mệnh phát triển, KĐT Bắc Hà Thanh được kỳ vọng trở thành mô hình mẫu cho các dự án phát triển đô thị khác của Bình Định. PDR đã hội đủ tất cả điều kiện KĐT này có thể được để triển khai nhanh và hiệu quả trong thời gian tới.

POULO CONDOR

DỰ ÁN BĐS DU LỊCH CÓ ĐỊA THẾ ĐỘC TÔN

Địa điểm	Bãi Vông, đường Cỏ Ống, thị trấn Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Quy mô	12ha tổng diện tích quy hoạch, gồm khu khách sạn, khu căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu thương mại – dịch vụ

Khu căn hộ du lịch và khách sạn Poulo Condor có thể được xem là dự án đặc thù trong số dự án PDR đang sở hữu, thuộc loại "hàng hiếm" trên thị trường BĐS hiện nay.

Côn Đảo là địa phương có nhiều ý nghĩa đối với Việt Nam. Du khách đến Côn Đảo để du lịch sẽ có một cảm xúc hoàn toàn khác với các điểm đến khác. Không chỉ cảm giác biệt lập, tách rời khỏi đất liền để được tạm thời nghỉ ngơi, mà được thực sự hòa mình vào thiên nhiên nguyên sơ để hướng về đời sống tinh thần, dành khoảng không gian và thời gian hoàn toàn riêng tư để sống với chính mình là giá trị lớn nhất mà du khách tìm thấy.

Vì vậy, Côn Đảo chắc chắn sẽ trở thành lựa chọn mới, được yêu chuộng của đông đảo công chúng khi đời sống ngày càng áp lực và các địa điểm du lịch khác của Việt Nam cũng đã trở nên quen thuộc.

Để đáp ứng xu hướng đó, ngành du lịch Côn Đảo cần những dự án mới, vừa cung cấp hạ tầng dịch vụ du lịch hiện đại, vừa phải góp phần giữ gìn văn hóa, tinh thần và giá trị bản địa độc đáo. Đồng thời, để có thể tạo nên một động lực và diện mạo mới, nâng tầm của ngành du lịch địa phương một cách nhất quán, Côn Đảo cần những dự án có quy mô, được kiến tạo bởi những doanh nghiệp có kinh nghiệm, thực lực, tính chuyên nghiệp và triết lý kinh doanh lành mạnh.

Khu căn hộ du lịch và khách sạn Poulo Condor do PDR phát triển chính là dự án lý tưởng để thực hiện sứ mệnh trên. PDR đang từng bước định hình dự án với mô hình BĐS nghỉ dưỡng đặc sắc, áp dụng các tiêu chuẩn nghiêm khắc về BĐS nghỉ dưỡng bền vững.

Poulo Condor tọa lạc trên địa thế hoàn hảo cho một khu du lịch với thiên nhiên thanh bình bao phủ, xung quanh là biển và rừng, nhưng dễ dàng kết nối với khu trung tâm Côn Đảo.

Với quy hoạch gồm khu khách sạn, căn hộ du lịch và shophouse, PDR đang đem đến cho địa phương những sản phẩm tối cần thiết cho nhu cầu phát triển du lịch. Quỹ đất để phát triển công trình dịch vụ tại Côn Đảo không nhiều nên Khu căn hộ du lịch và khách sạn Poulo Condor thuộc dự án hiếm hoi mà PDR có đủ điều kiện và cơ hội trở thành đơn vị kiến tạo.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong tiến trình phát triển mới của PDR, lĩnh vực ESG được đặt ở vị trí trung tâm để tăng cường đầu tư nghiên cứu, nhận thức và thực hành. PDR luôn hiểu rằng đây là cốt lõi để đạt được giá trị đích thực của phát triển bền vững cho chính doanh nghiệp, các bên liên quan và cộng đồng – xã hội trên tư cách một nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

Từ năm 2018, Báo cáo Phát triển bền vững của PDR được thực hiện định kỳ hằng năm nhằm ghi nhận và đánh giá công tác thực hành phát triển bền vững xuyên suốt quá trình triển khai hoạt động kinh doanh – vận hành doanh nghiệp. Với quy mô hiện có, PDR công bố Báo cáo Phát triển bền vững trong phạm vi tích hợp cùng BCTN.

Nội dung 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. Thông tin và số liệu được báo cáo trong phạm vi từng năm. Với những dữ liệu có liên quan đến các khung thời gian khác, PDR sẽ thuyết trình hoặc ghi chú cụ thể.

Để xác định các lĩnh vực trọng yếu, PDR 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 đó 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, Công ty 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, chúng tôi 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 10 công ty con.

- Các chi nhánh:

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

- Công ty con:

Xin xem thông tin chi tiết tại trang 90-91.

Chu kỳ của báo cáo

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2023, bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc ngày 31/12/2023. Báo cáo chính thức được công bố cùng BCTN trong khung thời gian quy định về công bố thông tin.

Thông tin liên hệ

Nhằm giúp gia tăng giá trị thông tin và tham khảo cho chính PDR cũng như các bên có liên quan, NĐT và cổ đông, PDR mong nhận được ý kiến góp ý cho các nội dung đã được lập trong báo cáo này. Mọi phản hồi, vui lòng gửi đến địa chỉ:

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt

39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM

Điện thoại: +84.28.3898 6868

Fax: +84.28.3898 8686

THÔNG ĐIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Những năm gần đây, đời sống kinh tế - xã hội trên toàn cầu liên tục biến động nghiêm trọng. Tình hình suy thoái đang tác động trên diện rộng sau những diễn biến chưa từng có trong lịch sử nhân loại như đại dịch Covid-19, các hiện tượng thiên tai cực đoan, thảm họa dồn dập và cả mâu thuẫn vũ trang kéo dài.

Việt Nam cũng nằm trong bức tranh chung trên. Bên cạnh đó, với đặc thù của một quốc gia đang phát triển, Việt Nam còn phải đối diện với nhiều vấn đề nội tại liên quan đến môi trường tự nhiên và môi trường xã hội. Bài toán tăng trưởng kinh tế, đảm bảo dân sinh và giữ gìn tài nguyên luôn rất thách thức.

Thực tế đó đặt ra nhiều trách nhiệm hơn cho các doanh nghiệp. Trách nhiệm về giảm tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình sản xuất – kinh doanh. Trách nhiệm về tiết kiệm nguồn tài nguyên. Trách nhiệm về sáng chế, phát minh các giải pháp mới nhằm bảo tồn môi trường sống và phục hồi thế giới tự nhiên đã bị tổn thương. Trách nhiệm về thúc đẩy phát triển tiêu chuẩn văn minh và thịnh vượng cho cộng đồng mà không đánh đổi bằng những hệ quả đi kèm cho thiên nhiên và di sản văn hóa…

Với tư cách là một doanh nghiệp phát triển BĐS, hoạt động của PDR sẽ gắn liền với trách nhiệm và thách thức trên. Quá trình triển khai một dự án BĐS sẽ luôn có hai vế song hành là kiến tạo công trình mới cho thị trường và làm thay đổi bức tranh thiên nhiên – xã hội đã có trước đó.

Vì vậy, PDR nhận thức rất rõ rằng các dự án do mình phát triển sẽ có tác động lớn và lâu dài đến bức tranh chung của xã hội. Triết lý kinh doanh, giá trị lựa chọn và phương thức hành động của doanh nghiệp sẽ quyết định mức độ ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực đối với cộng đồng.

Từ nhận thức như vậy, PDR xác lập tiêu chí nhất quán về phát triển có trách nhiệm. Xuyên suốt mọi chiến lược tăng trưởng, PDR đều nỗ lực tối đa để hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và giá trị mang lại cho cộng đồng –xã hội ở cả hiện tại và tương lai. Triết lý kiến tạo không gian sống của PDR chính là sự nhắc nhở thường trực cho yêu cầu đảm bảo sự hài hòa này. Công ty phải mang đến những sản phẩm BĐS góp phần tạo nên sự thay đổi tích cực cho địa phương, nâng cao chất lượng cuộc sống của khách hàng và tăng thêm tiện ích cho các thành phần có liên quan.

Cụ thể hơn, tất cả dự án của PDR đều tuân thủ nghiêm khắc tất cả quy định về đến phát triển bền vững, từ tiêu chuẩn chung đến các quy chế đặc thù ngành. Hơn nữa, ngoài phạm vi tuân thủ, PDR còn chủ động tiếp cận và áp dụng các tiêu chuẩn cao hơn trong phạm vi năng lực doanh nghiệp cho phép. Đó là lý do nhiều dự án của PDR đạt đến các tiêu chuẩn quốc tế mới, tiêu biểu như bộ tiêu chuẩn LEED và FITWEL.

Để phát triển bền vững được thực hành nhất quán và hiệu quả, PDR cũng thiết lập định hướng tương ứng với chiến lược phát triển kinh doanh dài hạn, trung hạn và ngắn hạn của Công ty.

Trong định hướng dài hạn, PDR hướng đến xây dựng bộ tiêu chuẩn riêng đối với lĩnh vực ESG. Bộ tiêu chuẩn này phải vượt trên mức độ tuân thủ các quy định chung cho doanh nghiệp trong ngành. Bằng việc chủ động và tiên phong áp dụng các tiêu chuẩn vượt trội, PDR sẽ tạo tính khác biệt và giá trị mới cho sản phẩm. Từ đó, giúp gia tăng cơ hội cạnh tranh và năng lực dẫn dắt thị trường.

Về trung hạn, PDR thành lập bộ phận chuyên trách để xây dựng các chương trình hành động chuyên nghiệp và áp dụng cụ thể trên toàn quy trình phát triển kinh doanh – vận hành doanh nghiệp, giám sát và thúc đẩy để đạt kết quả thiết thực trên từng sản phẩm, hoạt động hoặc mối liên quan. Công ty phải khẳng định được tầm ảnh hưởng tích cực về thực hành ESG với các địa phương, cộng đồng khách hàng – đối tác và nhân viên.

Biến đổi khí hậu là một trong những cơ sở hàng đầu để PDR cân nhắc điều chỉnh và thích nghi các tiêu chuẩn trong phát triển dự án. Việc điều chỉnh và thích nghi được thực hiện xuyên suốt quy trình thiết kế - xây dựng và đưa vào sử dụng.

Đối với kế hoạch thực hành phát triển bền vững trong năm 2024, PDR giám sát chặt chẽ quy trình tuân thủ mọi quy định và tiêu chuẩn. Quan trọng hơn, Công ty đẩy mạnh triển khai các tiêu chuẩn quốc tế như LEED và FITWEL vào các dự án đang được triển khai.

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

- **Phát triển cùng 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 nên tiền lệ tốt, góp phần thay đổi diện mạo đô thị, mang đến nhiều cơ hội kinh tế và thúc đẩy lối sống hiện đại – văn minh. Mọi dự án của PDR đều phải có giá trị tích cực với đời sống của cư dân. Các công trình của PDR được phát triển phù hợp với chủ trương phát triển của địa phương và có mức độ hoàn thiện tương đương các sản phẩm tiêu chuẩn cao tại các đô thị lớn.

- **Phát triển có trách nhiệm**

Trong quá trình phát triển 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 các giải pháp mới để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, luôn lựa chọn các giải pháp kỹ thuật – công nghệ giúp tiết giảm cao nhất tiêu thụ năng lượng, khí thải, phát thải...

- **Phát triển nguồn lực con người**

PDR luôn hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống và góp phần phát triển con người. Đối với nhân viên, Công ty đã và đang nỗ lực tạo nên 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.

Đối với khách hàng – người tiêu dùng sản phẩm, Công ty luôn lựa chọn các phương án tốt nhất để kiến tạo không gian sống tối ưu. Qua đó, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và mở rộng cơ hội cho sự phát triển của thế hệ tương lai.

Đối với cộng đồng, PDR thường xuyên triển khai các chương trình hành động hướng tới các thành phần bị thiệt thòi trong xã hội. Công ty ưu tiên các chương trình hỗ trợ giáo dục, phát triển văn hóa và sức khỏe của cộng đồng.

Trong thời gian qua, PDR đã từng bước tích lũy kinh nghiệm hữu ích trong thực hành phát triển bền vững. Công ty sẽ phát huy những kinh nghiệm đã có để xây dựng một chiến lược về phát triển bền vững chuyên nghiệp, có chiều sâu, hướng đến hiệu quả thiết thực và tầm ảnh hưởng lớn hơn trong tương lai.

HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM LIÊN QUAN ĐẾN THỰC THI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Những lựa chọn thực tế của PDR để thích nghi với biến đổi khí hậu

- Quy hoạch và thiết kế kiến trúc trên lợi thế điều kiện tự nhiên
- Ưu tiên giữ tối đa mảng xanh, phục hồi và trồng mới mảng xanh
- Áp dụng kỹ thuật - công nghệ mới để tiết kiệm tài nguyên
- Lựa chọn nguyên vật liệu tối ưu để giảm thiểu tiêu hao tài nguyên và xả thải.

ĐẨY MẠNH ÁP DỤNG CÁC TIÊU CHUẨN QUỐC TẾ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀO CÁC DỰ ÁN MỚI

Tòa nhà văn phòng mới của PDR được thiết kế và xây dựng theo tiêu chuẩn LEED – chứng chỉ được cấp bởi Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ. Đây là dự án theo xu thế phát triển xanh nổi bật giữa trung tâm TP.HCM.

Với việc sử dụng nguyên vật liệu và trang thiết bị theo công nghệ mới, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn LEED nghiêm ngặt, trong quá trình vận hành về sau, dự án ước tính tiết kiệm được hơn 40% lượng nước và hơn 10% lượng điện sử dụng so với tiêu chuẩn bình thường.

Mặt khác, với thiết kế theo tiêu chuẩn hiện đại, tòa nhà này cung cấp một không gian thoáng đãng, góp phần mang lại sự lành mạnh về thể lý lẫn tinh thần cho người sử dụng.

Việc áp dụng hiệu quả tiêu chí xanh trên dự án tòa nhà văn phòng mới là minh chứng cho quyết tâm nâng cao các tiêu chuẩn về phát triển bền vững của PDR. Đây là kinh nghiệm và cảm hứng để PDR đẩy mạnh triển khai vào các dự án khác của Công ty.

Một trường hợp điển hình khác là việc áp dụng hệ thống tiêu chuẩn Fitwel cho dự án Thuận An 1 và 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 là tại các đô thị. Trong đó, con người cần lối sống hòa hợp hơn 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…

PDR là một trong những nhà phát triển BĐS tiên phong trong việc áp dụng tiêu chuẩn Fitwel tại Việt Nam. Với tiêu chuẩn mới này, dự án Thuận An 1 và 2 mang đến cho thị trường Bình Dương một mô hình sản phẩm vượt trội về giá trị, cung cấp một môi trường sống đẳng cấp và chất lượng nhất hiện nay cho cư dân địa phương.

NHÂN VIÊN PDR "CHUNG TAY GÓP SÁCH – CHẮP CÁNH ƯỚC MƠ"

Trong năm qua, CLB Thiện nguyện được sáng lập và điều hành bởi nhân viên của PDR tổ chức hoạt động khá sôi nổi. Trong đó, "Chung tay góp sách – Chắp cánh ước mơ" và "Kết nối yêu thương" là những hoạt động nổi bật. Điểm đến trong năm qua của CLB là Mái ấm Bé Thơ (Biên Hòa, Đồng Nai) và Mái ấm Linh Quang (Xuân Lộc, Đồng Nai) – nơi đang bảo trợ gần 200 trẻ mồ côi. CLB đã trao tặng nhiều phần quà và nhu yếu phẩm cần thiết cho hai mái ấm. Trong ngày Quốc tế Thiếu nhi, CLB còn tổ chức chương trình giao lưu và vui chơi cùng các em nhỏ tại đây.

TRAO TẶNG PHÒNG HỌC CNTT CHO TRƯỜNG THPT DÂN TỘC NỘI TRÚ QUẢNG NGÃI

Nhân dịp khai giảng năm học 2023-2024, PDR đã trao tặng cho Trường THPT Dân tộc nội trú tỉnh Quảng Ngãi một phòng học công nghệ thông tin. Phòng học gồm 18 bộ máy tính chất lượng cao và các thiết bị phù hợp với chương trình đào tạo bậc trung học phổ thông. Chi phí tài trợ khoảng 350 triệu đồng.

Mục đích của dự án tài trợ này là hỗ trợ cơ sở vật chất cho các điểm trường còn gặp nhiều khó khăn, giúp các em học sinh có cơ hội tiếp cận công nghệ và thực hành với máy tính. Trường THPT Dân tộc nội trú Quảng Ngãi là cơ sở học tập của con em đồng bào các dân tộc thiểu số như H're, Cor, Cadong ở các khu vực miền núi của tỉnh.

TÀI TRỢ LỄ HỘI DU LỊCH BÌNH ĐỊNH 2023

PDR tham gia đồng hành cùng Sở Du lịch Bình Định trong Lễ hội Du lịch Bình Định năm 2023 với chủ đề "Quy Nhơn – Thiên đường Biển – Rực rỡ sắc màu". Chương trình được tổ chức vào dịp lễ 30/04 – 01/05 tại Quảng trường Nguyễn Tất Thành, TP. Quy Nhơn, nhằm quảng bá những nét đẹp văn hóa, tài nguyên du lịch và bản sắc địa phương đến du khách.

ĐÓNG GÓP CHO QUỸ HỌC BỔNG HỒNG BÀNG

10 suất học bổng trị giá 30 triệu đồng đã được PDR trao tặng Quỹ học bổng của trường Đại học Quốc tế Hồng Bàng, TP.HCM. Đây là quỹ học bổng hỗ trợ sinh viên có hoàn cảnh khó khăn đạt thành tích học tập tốt. Chương trình trao học bổng này nằm trong định hướng xuyên suốt của PDR về khích lệ với tài năng, góp phần phát triển nguồn nhân lực trẻ.

PDR ĐƯỢC TỈNH BÌNH DƯƠNG VINH DANH VÌ ĐÓNG GÓP CHO CỘNG ĐỒNG

Cuối tháng 03/2023, PDR được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bình Dương tuyên dương, khen thưởng và trao tặng bằng khen vì đóng góp cho công tác phòng, chống dịch COVID-19 trên địa bàn tỉnh.

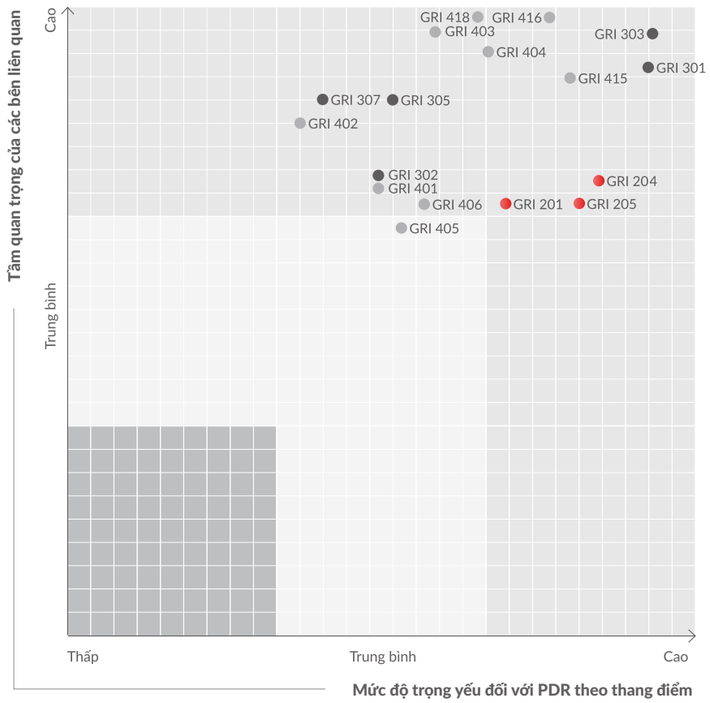
Trong giai đoạn COVID-19 hoành hành, PDR đã tích cực tài trợ từ tiền mặt đến nhu yếu phẩm cho nhiều địa phương, trong đó có tỉnh Bình Dương, góp phần cùng cộng đồng vượt qua thách thức của đại dịch. Chỉ tính riêng giai đoạn cao điểm, PDR đã đóng góp hơn 18 tỷ đồng vào quỹ vaccine, hỗ trợ trang thiết bị y tế, tiếp sức cho tuyến đầu, tài trợ thực phẩm cho các vùng bị ảnh hưởng nghiêm trọng...

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

PDR dùng bộ tiêu chuẩn GRI để làm tham chiếu khi đánh giá các vấn đề trọng yếu trong phát triển bền vững. Kết quả đánh giá các vấn đề trọng yếu được thông qua các bộ phận chuyên trách và Ban lãnh đạo của Công ty.

PDR thông qua quá trình tham chiếu này để hiểu rõ mức độ thực hành phát triển bền vững hiện có và xây dựng định hướng cho quá trình hoạt động tiếp theo. Trong đó, Công ty sẽ xác định rõ hơn tầm quan trọng của các Bên liên quan, đặc biệt là NĐT và cổ đông, để giám sát và thực hiện vai trò tốt hơn.

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 với cơ sở dự thu dự chi. Nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp trong tình hình thị trường biến động suốt thời gian qua, PDR đã duy trì được khả năng đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước và cộng đồng - xã hội, giữ được cơ hội làm việc cho NLĐ, bảo vệ tối đa quyền lợi của NĐT và cổ đông…

Dù phải hứng chịu rất nhiều ảnh hưởng và thiệt hại từ khủng hoảng chung của toàn ngành BĐS, trong năm qua, PDR vẫn tạo ra tổng giá trị kinh tế trực tiếp hơn 1.640 tỷ đồng, đến từ doanh thu bán hàng, hoạt động tài chính và các nguồn doanh thu khác. Tổng khoản nộp ngân sách Nhà nước của PDR là 197.887.405.481 đồng. Khoản lợi sau thuế chưa phân phối là 763.664.641.664 đồng.

2. GRI 204. THÔNG LỆ MUA SẮM

PDR thực hiện quy trình mua sắm trên quy định chặt chẽ về tính tuân thủ, minh bạch và công bằng. Công ty thường xuyên cập nhật tình hình biến động của nguồn cung ứng nguyên vật liệu, thiết bị máy móc và nhân lực thi công để đảm bảo tính thực tế và cơ hội tối đa cho tất cả các bên có liên quan.

Một số nguyên tắc chính trong thông lệ mua sắm của PDR:

- Hỗ trợ các doanh nghiệp vừa và nhỏ cùng nguồn lao động địa phương thông qua cơ chế đấu thầu cởi mở và bình đẳng, trên cơ sở đảm bảo chất lượng và hiệu quả kinh tế cao cho các gói thầu.
- Ưu tiên nhà thầu trong nước có cam kết ưu tiên sử dụng lao động phổ thông tại địa phương khi thi công các dự án.
- Ưu tiên sử dụng các đơn vị tư vấn thiết kế trong nước đủ năng lực. Chỉ sử dụng tư vấn thiết kế nước ngoài cho các hạng mục thiết kế quan trọng như quy hoạch tổng thể, thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, ánh sáng… để đảm bảo:
  - 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, cụ thể là khoảng 85% vật liệu sử dụng cho các dự án nhà ở của PDR là vật liệu được sản xuất trong nước hoặc cung cấp bởi nhà cung cấp trong nước.

Trong thời gian qua, với nguyên tắc trên, PDR sử dụng 100% nhà thầu thi công và 95% tư vấn thiết kế 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 các công ty con 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 công ty con, 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 2023, ở PDR không xảy ra các vụ việc tham nhũng nào.

GRI 300 - MÔI TRƯỜNG

GRI 301. VẬT LIỆU

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

Do tính đặc thù và tiến độ khác nhau của các dự án, PDR sẽ chỉ cung cấp dữ liệu về các chỉ tiêu môi trường cho từng dự án riêng biệt và dự kiến nghiên cứu việc hợp nhất dữ liệu trong tương lai. 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 cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung... Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
- Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trầu mạt cưa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.

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.

GRI 303. NƯỚC

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

Trong thiết kế kỹ thuật, các dự án thường sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.

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 các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300m3.

Hệ thống nước tại các dự án cũng ứng dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời – tránh thất thoát trong quá trình sử dụng nước.

GRI 305. CHẤT THẢI, PHÁT THẢI

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

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.

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 mức cao nhất với 254 NLĐ trực tiếp.

Thông qua việc triển khai các dự án, PDR cũng tạo nên nguồn việc làm gián tiếp lớn tại các địa phương.

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 có liên quan đến lao động. 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 luôn tạo điều kiện cho NLĐ nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định của Công ty, đồng thời khuyến khích NLĐ tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan 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 đã 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.
- 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 đạo tạo chuyên sâu dành cho các nhóm nhân sự được quy hoạch cho các nhiệm vụ tương ứng.
- Các chương trình huấn luyện, đào tạo nội bộ trong các 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 rằng 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 thi 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 nào. 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 mỗi dự án. Đó là lý do PDR luôn không ngừng nâng cao chất lượng xây dựng, dịch vụ quản lý, đảm bảo môi trường sống của cư dân - khách hàng luôn 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... Các 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 có mức độ tiện nghi và nhân văn cao 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

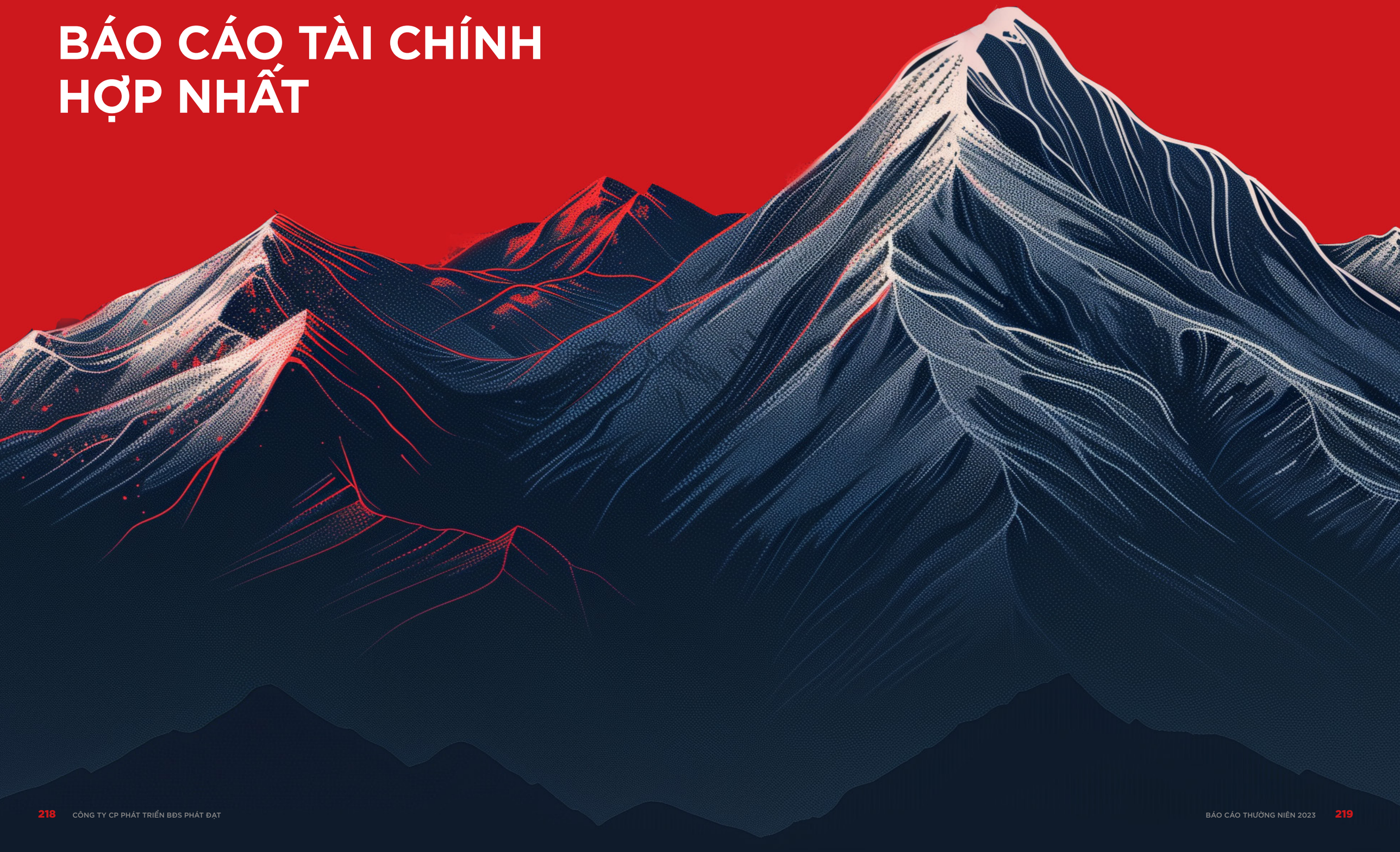
Thông tin cá nhân của khách hàng mua sản phẩm được PDR cam kết bảo mật tuyệt đối theo chính sách bảo vệ thông tin cá nhân của Công ty, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

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

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 khả thi của các nguồn vốn xanh.

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 SGDCKH-CM 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 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch UBKT	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch UBKT	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

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	
Ông Trương Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

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 2023.

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 2023, 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 1 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 66919007/22986428-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 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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 1 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

Đvt: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.916.369.227.862**	**18.216.542.992.545**
110	**I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**	**5**	**505.106.794.464**	**261.762.460.542**
111	1. Tiền		505.106.594.464	255.762.460.542
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000	6.000.000.000
120	**II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**		**15.370.299.200**	**9.370.299.200**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.370.299.200	9.370.299.200
130	**III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**		**4.114.801.234.933**	**5.649.830.393.200**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.311.498.091.152	2.076.872.008.346
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	884.525.552.477	976.276.816.642
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	928.819.135.679	2.597.723.112.587
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	**IV. HÀNG TỒN KHO**		**12.199.560.056.415**	**12.181.241.340.224**
141	1. Hàng tồn kho	10	12.199.560.056.415	12.181.241.340.224
150	**V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**		**81.530.842.850**	**114.338.499.379**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.089.012.941	33.744.378.293
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	76.441.829.909	75.245.801.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	5.348.320.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.151.453.437.647**	**4.626.752.514.617**
210	**I. PHẢI THU DÀI HẠN**		**733.226.788.580**	**731.764.056.580**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	9	733.226.788.580	731.764.056.580
220	**II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**		**27.038.307.984**	**38.159.996.196**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	23.171.738.081	30.410.462.177
222	Nguyên giá		78.837.654.237	78.876.512.437
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.665.916.156)	(48.466.050.260)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.866.569.903	7.749.534.019
228	Nguyên giá		15.006.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.139.689.978)	(7.256.725.862)
230	**III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**	**14**	**64.783.427.072**	**66.319.546.112**
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.880.843.200)	(9.344.724.160)
240	**IV. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**		**1.169.510.498.408**	**1.052.153.293.147**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.169.510.498.408	1.052.153.293.147
250	**V. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**		**1.201.750.674.685**	**1.776.215.637.325**
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.198.940.674.685	1.773.405.637.325
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**		**955.143.740.918**	**962.139.985.257**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	947.189.699.716	954.158.573.547
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	7.954.041.202	7.981.411.710
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**21.067.822.665.509**	**22.843.295.507.162**

Đvt: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**11.488.430.754.796**	**13.582.765.739.708**
310	**I. NỢ NGẮN HẠN**		**9.176.987.250.177**	**11.028.794.139.708**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	243.382.646.786	456.503.036.903
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.591.009.091	1.239.363.636.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	197.887.405.481	341.253.479.545
314	4. Phải trả người lao động		9.026.702.743	11.407.127.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	141.887.102.558	484.106.089.523
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	3.201.225.865
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.739.566.208.040	5.796.465.047.119
320	8. Vay ngắn hạn	22	814.680.676.017	2.667.966.838.466
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	23.901.126.134	28.527.658.748
330	**II. NỢ DÀI HẠN**		**2.311.443.504.619**	**2.553.971.600.000**
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	20.955.100.000	782.059.100.000
338	2. Vay dài hạn	22	2.290.488.404.619	1.771.912.500.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.579.391.910.713**	**9.260.529.767.454**
410	**I. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.579.391.910.713**	**9.260.529.767.454**
411	1. Vốn cổ phần	24.1	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.120.900.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	230.128.842.335	207.383.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.831.862.790.140	1.155.081.291.069
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.068.198.148.476	23.050.044.780
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		763.664.641.664	1.132.031.246.289
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	58.170.978.238	1.109.922.402.309
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**21.067.822.665.509**	**22.843.295.507.162**

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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	617.515.216.109	1.504.574.748.971
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(73.816.280.440)	(227.303.005.242)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		543.698.935.669	1.277.271.743.729
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28	952.218.319.140	1.371.607.378.618
22	5. Chi phí tài chính	29	(399.487.766.179)	(759.741.957.526)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(344.195.510.199)	(505.710.829.277)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	16	(23.206.073.397)	(56.311.120)
25	7. Chi phí bán hàng	30	(14.473.776.877)	(26.251.976.329)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(199.438.960.009)	(274.502.329.387)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		859.310.678.347	1.588.326.547.985
31	10. Thu nhập khác	31	70.345.130.592	2.922.423.724
32	11. Chi phí khác	32	(40.295.629.377)	(108.867.907.723)
40	12. Lỗ khác		30.049.501.215	(105.945.483.999)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		889.360.179.562	1.482.381.063.986
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(206.830.818.233)	(329.052.384.945)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	(27.370.508)	7.303.451.453
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		682.501.990.821	1.160.632.130.494
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		684.058.609.709	1.137.262.912.956
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.556.618.888)	23.369.217.538
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	36	1.003	1.685
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	36	1.003	1.685

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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**		**889.360.179.562**	**1.482.381.063.986**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	12.685.366.336	13.990.105.797
03	Các khoản dự phòng		9.000.000.000	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		22.215.948.341	24.398.706.415
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(929.012.245.743)	(1.069.612.009.925)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		377.038.206.693	535.341.541.111
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**381.287.455.189**	**986.499.407.384**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		2.465.297.049.896	(2.674.242.178.686)
10	Tăng hàng tồn kho		(26.330.423.822)	(1.627.042.818.804)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.647.478.743.227)	357.835.219.735
12	Tăng chi phí trả trước		(939.932.083)	(35.969.853.266)
14	Tiền lãi vay đã trả		(415.876.206.180)	(502.929.328.313)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(321.418.299.445)	(261.360.792.968)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(9.146.532.614)	(21.541.575.218)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**425.394.367.714**	**(3.778.751.920.136)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(104.996.189.297)	(80.901.043.000)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(6.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.843.000.000)	(1.817.881.107.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.446.039.551	4.475.173.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		4.218.863.784	8.529.439.509
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**489.825.714.038**	**2.584.920.289.509**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1, 25	682.136.810.000	2.590.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.748.544.938.370	3.249.015.250.161
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.102.557.496.200)	(2.290.041.415.201)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(671.875.747.830)**	**961.563.834.960**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**243.344.333.922**	**(232.267.795.667)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	5	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**505.106.794.464**	**261.762.460.542**

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho 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 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 257 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 355).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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, Thị 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% 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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% 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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% 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 khác 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 2023.

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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 cuối năm 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.

Số 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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào 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 trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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 được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 dài hạn để phân bổ dần 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 kỳ kế toán năm 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.

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.

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.

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 hợp nhất 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 năm 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 kế toán 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

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

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 27,86% cổ phần trong Sài Gòn - KL cho nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL và số 04-CNCP/2022/PDR-VEGA ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với giá trị chuyển nhượng là 1.058.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn - KL giảm từ 27,86% xuống 0%, và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của Sài Gòn - KL kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.376.435.697 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).

4.2 Góp thêm vốn và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (trước đây là “Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt”) (“Commonwealth Properties”)

Vào ngày 14 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Commonwealth Properties đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Commonwealth Properties bằng việc phát hành thêm 15.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Commonwealth Properties từ 168.000.000.000 VND lên 318.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty chỉ mua thêm 18.000 cổ phần tương đương 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần phát hành thêm, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong Commonwealth Properties từ 51% xuống 27%, và Commonwealth Properties trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.3 Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (“Bắc Cường”)

Vào ngày 20 tháng 2 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Bắc Cường đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Bắc Cường bằng việc phát hành thêm 30.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Bắc Cường từ 200.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã mua thêm 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND trong tổng số 30.000.000 cổ phần phát hành thêm, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty không thay đổi.

4.4 Mua thêm sở hữu trong công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt (“KCN Phát Đạt”)

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 3.000.000.000.000 VND xuống 2.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của KCN Phát Đạt tại ngày mua là 2.062.855.810.125 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 655.988.147.621 VND. Chênh lệch 19.988.147.621 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1).

Vào ngày 25 tháng 10 năm 2023, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 5 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 2.000.000.000.000 VND xuống 1.000.000.000.000 VND. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong KCN Phát Đạt không thay đổi.

4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt

Vào ngày 16 tháng 11 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 99,8% cổ phần trong KCN Phát Đạt cho Công ty TNHH Phát Đạt Holdings (“Phát Đạt Holdings”) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/PDR-HOLDINGS với giá trị chuyển nhượng là 1.413.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt giảm từ 99,8% xuống 0%, và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của KCN Phát Đạt kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 415.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 28).

4.6 Góp thêm vốn vào công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (“Cao Ốc Bình Dương”)

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Cao Ốc Bình Dương đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương bằng việc phát hành thêm 161.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương từ 1.010.000.000.000 VND lên 2.620.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã mua thêm 160.195.000 cổ phần tương đương với 1.601.950.000.000 VND trong tổng số 161.000.000 cổ phần phát hành thêm, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty không thay đổi.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	40.281.924	115.021.637
Tiền gửi ngân hàng (*)	505.066.312.540	255.647.438.905
Các khoản tương đương tiền (**)	200.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**505.106.794.464**	**261.762.460.542**

(*) Nhóm Công ty đã sử dụng tiền gửi trên tài khoản thanh toán tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định trị giá 2.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.

(**) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tuần và hưởng lãi suất 0,5%/năm

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 5,5% đến 7,2%/năm và có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	2.311.498.091.152	2.069.226.433.566
- Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Vega	120.720.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	125.348.146.750
- Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - KL	72.286.337.294	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Công ty TNHH Bất động sản Lyra	57.500.000.000	112.500.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	117.000.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Orion	-	16.950.000.000
- Khác	38.677.913.906	49.412.593.614
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	7.645.574.780
TỔNG CỘNG	**2.311.498.091.152**	**2.076.872.008.346**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.310.456.546.777**	**2.075.830.463.971**

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	1.925.748.146.750	1.702.748.146.750
- Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.814.400.000.000	1.577.400.000.000
- Các dự án khác	111.348.146.750	125.348.146.750
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL (Thuyết minh số 4.1)	204.170.000.000	246.450.000.000
Khác	181.579.944.402	127.673.861.596
TỔNG CỘNG	**2.311.498.091.152**	**2.076.872.008.346**

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	501.000.000.000	520.293.113.181
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
- Khác	-	19.293.113.181
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	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	106.112.782.000	180.000.000.000
Khác	24.249.755.903	22.820.688.887
TỔNG CỘNG	**884.525.552.477**	**976.276.816.642**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần 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 8.845,3 m2 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 240.000 m2 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	**928.819.135.679**	**2.597.723.112.587**
Phải thu các bên khác	891.517.561.802	1.197.464.168.317
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	840.890.923.660	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	40.500.000.000
- Ông Phạm Ngọc Dũng	-	480.000.000.000
- Ông Nguyễn Huy Lễ	-	479.985.988.000
- Ông Nguyễn Văn Toàn	-	50.400.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc")	-	45.400.000.000
- Bà Phan Quỳnh Nhân	-	31.920.000.000
- Ký quỹ, ký cược	1.383.011.700	1.390.011.700
- Khác	18.843.626.442	37.868.168.617
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	37.301.573.877	1.400.258.944.270
Dài hạn	**733.226.788.580**	**731.764.056.580**
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	265.070.000.000	265.070.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	4.018.788.580	5.146.056.580
- Khác	2.590.000.000	
TỔNG CỘNG	**1.662.045.924.259**	**3.329.487.169.167**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.653.045.924.259**	**3.329.487.169.167**

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, 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.

(iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, 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 (*)	12.199.176.697.439	12.180.857.981.248
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**12.199.560.056.415**	**12.181.241.340.224**

(*) 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	3.597.838.254.668
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.393.925.215.962	2.340.020.547.795
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.993.921.491.887
Dự án Serenity – Phước Hải	1.526.419.925.545	1.518.735.176.954
Dự án The EverRich 3 (i)	877.427.668.950	877.196.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.882.472.260	636.492.246.304
Dự án ĐK Phú Quốc	400.429.035.424	400.158.258.137
Dự án Ngô Mây	250.792.394.312	237.959.625.284
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	186.057.175.196	240.902.075.230
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	162.370.978.036	111.019.429.830
Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	88.642.897.039
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	44.155.699.067	52.170.699.067
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	6.173.691.762	5.126.091.808
Các dự án khác	34.160.214.307	80.674.999.776
TỔNG CỘNG	**12.199.560.056.415**	**12.180.857.981.248**

(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 41.785.208.463 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.572.602.740 VND 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 của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	-	8.443.353.953
Phí hoa hồng môi giới	-	195.782.400
Khác	19.982.521.476	18.312.258.954
TỔNG CỘNG	**947.189.699.716**	**954.158.573.547**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI (trước đây là "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 ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Nhóm Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 10).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đvt: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.009.730.393	245.033.171	78.876.512.437
Mua mới			75.000.000		75.000.000
Nhượng bán công ty con				(113.858.200)	(113.858.200)
Số cuối năm	**34.325.031.862**	**38.296.717.011**	**6.084.730.393**	**131.174.971**	**78.837.654.237**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*5.826.480.430*	*6.546.271.194*	*5.001.115.393*	*131.174.971*	*17.505.041.988*
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ					
Số đầu năm	(20.985.543.800)	(22.247.135.446)	(5.067.406.037)	(165.964.977)	(48.466.050.260)
Khấu hao trong năm	(1.328.495.424)	(5.291.740.956)	(614.419.522)	(31.627.278)	(7.266.283.180)
Nhượng bán công ty con				66.417.284	66.417.284
Số cuối năm	**(22.314.039.224)**	**(27.538.876.402)**	**(5.681.825.559)**	**(131.174.971)**	**(55.665.916.156)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	**13.339.488.062**	**16.049.581.565**	**942.324.356**	**79.068.194**	**30.410.462.177**
Số cuối năm	**12.010.992.638**	**10.757.840.609**	**402.904.834**		**23.171.738.081**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đvt: VND

	Phần mềm máy tính
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm và 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	(7.256.725.862)
Hao mòn trong năm	(3.882.964.116)
Số cuối năm	(11.139.689.978)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	7.749.534.019
Số cuối năm	3.866.569.903

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	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112
Số cuối năm	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072

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 2023. 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.

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 26)	10.928.248.572	9.517.980.013
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê (Thuyết minh số 27)	4.275.330.357	4.233.554.116

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà văn phòng (*)	636.052.046.201	520.489.371.229
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	426.173.692.570
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	85.082.094.054	84.548.334.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	21.392.200.583	15.752.976.000
Khác	810.465.000	5.188.919.294
TỔNG CỘNG	**1.169.510.498.408**	**1.052.153.293.147**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, 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 Dự án Xây dựng 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, 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 27.603.178.810 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.603.232.878 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	1.117.132.567.520	49	1.117.134.624.785
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (trước đây là "Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt")	27	65.298.885.032	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	16.509.222.133	49	12.952.848.690
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	27,86	643.318.163.850
TỔNG CỘNG		**1.198.940.674.685**		**1.773.405.637.325**

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 Bất động sản Commonwealth Properties ("Commonwealth Properties") 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 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Commonwealth Properties 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 Commonwealth Properties là tư vấn, môi giới bất động sản, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất.

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 16.720.107.000 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	Commonwealth Properties	Công trình PĐP	Sài Gòn - KL	
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ					
Số đầu năm	1.117.200.000.000	-	13.057.107.000	643.318.163.850	1.773.575.270.850
Góp vốn	-	-	3.663.000.000	-	3.663.000.000
Thanh lý công ty con	-	88.445.786.281	-	-	88.445.786.281
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(643.318.163.850)	(643.318.163.850)
Số cuối năm	1.117.200.000.000	88.445.786.281	16.720.107.000	-	1.222.365.893.281
PHẦN LỖ LŨY KẾ SAU KHI ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT					
Số đầu năm	(65.375.215)	-	(104.258.310)	-	(169.633.525)
Phần (lỗ) lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong năm	(2.057.265)	(23.146.901.248)	(106.626.557)	49.511.674	(23.206.073.397)
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(49.511.674)	(49.511.674)
Số cuối năm	(67.432.480)	(23.146.901.248)	(210.884.867)	-	(23.425.218.596)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	1.117.134.624.785	-	12.952.848.690	643.318.163.850	1.773.405.637.325
Số cuối năm	1.117.132.567.520	65.298.885.032	16.509.222.133	-	1.198.940.674.685

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	243.382.646.786	436.582.104.719
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	51.994.378.231	84.424.762.829
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	40.012.823.609	58.877.762.767
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng	19.626.474.002	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	19.017.580.594	23.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.053.229.485	14.983.567.015

Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên	-	82.689.910.399
Bà Phạm Thị Mỹ Phương	-	51.629.554.570
Khác	52.889.767.091	65.170.572.771
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	19.920.932.184
TỔNG CỘNG	**243.382.646.786**	**456.503.036.903**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Nhơn Hội – Bình Định (i)	-	298.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega (ii)	-	938.000.000.000
Dự án khác	3.591.009.091	3.363.636.364
TỔNG CỘNG	**3.591.009.091**	**1.239.363.636.364**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 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. Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng này trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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	326.768.299.446	206.830.818.233	(340.982.281.372)	192.616.836.307
Thuế thu nhập cá nhân	11.525.431.171	16.348.490.171	(26.799.305.777)	1.074.615.565
Thuế giá trị gia tăng	-	7.168.683.846	(7.168.683.846)	-
Khác	2.959.748.928	10.489.349.065	(9.253.144.384)	4.195.953.609
TỔNG CỘNG	**341.253.479.545**	**240.837.341.315**	**(384.203.415.379)**	**197.887.405.481**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	75.245.801.086	11.238.590.799	(10.042.561.976)	76.441.829.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.348.320.000	77.790.702	(5.426.110.702)	-
Khác	-	4.377.900	(4.377.900)	-
TỔNG CỘNG	**80.594.121.086**	**11.320.759.401**	**(15.473.050.578)**	**76.441.829.909**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	78.395.355.265	80.687.663.973
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	24.935.352.773
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	15.952.428.519	-
Chi phí chuyển nhượng cổ phần (*)	-	369.046.587.076
Khác	22.603.966.001	9.436.485.701
TỔNG CỘNG	**141.887.102.558**	**484.106.089.523**

(*) 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 tỷ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 5 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đvt: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**7.739.566.208.040**	**5.796.465.047.119**
HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Ông Hoàng Võ Anh Khoa (ii)	1.041.172.957.295	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải (iii)	160.130.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Alpha Apus (iv)	100.000.000.000	-
KCN Phát Đạt	36.294.095.940	
Nhận ký quỹ	14.600.000.000	156.322.103.574
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (v)	13.518.255.040	13.518.255.040
Bà Vũ Quỳnh Hoa	-	5.041.795.563
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	796.943.520.351	46.799.000.000
Khác	29.473.722.798	27.350.236.326
Dài hạn	**20.955.100.000**	**782.059.100.000**
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	20.950.000.000	782.054.000.000
Khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	**7.760.521.308.040**	**6.578.524.147.119**

(i) 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.

(ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.

(iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 022023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 09 tháng 10 năm 2023 và Hợp đồng số 032023/TTMT/VTB-MH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

(iv) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

(v) 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	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Ngắn hạn	**2.667.966.838.466**	**349.873.733.751**	**(2.792.822.596.200)**	**589.662.700.000**	**-**	**814.680.676.017**
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	320.000.000.000	253.000.000.000	(250.000.000.000)	366.150.000.000	-	689.150.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	133.504.334.960	64.918.537.257	(153.402.596.200)	80.510.400.000	-	125.530.676.017
Trái phiếu phát hành	2.214.462.503.506	31.955.196.494	(2.389.420.000.000)	143.002.300.000	-	-
Dài hạn	**1.771.912.500.000**	**1.398.671.204.619**	**(312.182.600.000)**	**(589.662.700.000)**	**21.750.000.000**	**2.290.488.404.619**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	664.000.000.000	987.783.704.619	-	(80.510.400.000)	-	1.571.273.304.619
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	812.250.000.000	-	(101.700.000.000)	(366.150.000.000)	21.750.000.000	366.150.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	410.000.000.000	(56.934.900.000)	-	-	353.065.100.000
Trái phiếu phát hành	295.662.500.000	887.500.000	(153.547.700.000)	(143.002.300.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**4.439.879.338.466**	**1.748.544.938.370**	**(3.105.005.196.200)**	**-**	**21.750.000.000**	**3.105.169.080.636**

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 QUÂN ĐỘI - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH					
Khoản vay 1	516.176.754.969	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	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	663.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032		Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH						
Khoản vay 1	285.674.549.650	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 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 QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG						
Khoản vay 1	182.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến 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 NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH TÂN ĐỊNH						
Khoản vay 1	49.952.676.017	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động		8,5 – 9,8	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán (Thuyết minh số 5); và 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)
TỔNG CỘNG	**1.696.803.980.636**					
Trong đó:						
Ngắn hạn	125.530.676.017					
Dài hạn	1.571.273.304.619					

22.2 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	115.000.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	70.000.000.000	Ngày 7 tháng 1 năm 2024	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 Số 1 Ngô Mây *(Thuyết minh số 10)*
Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long					
Khoản vay 1	60.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Xuân Cường					
Khoản vay 1	38.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

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(*)	732.300.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.055.300.000.000**	**30.000.000**				

Trong đó:
Ngắn hạn 689.150.000.000
Dài hạn: 366.150.000.000

(*) 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	28.527.658.748	9.407.567.299
Tăng	4.520.000.000	40.661.666.667
Giảm	(9.146.532.614)	(21.541.575.218)
Số cuối năm	**23.901.126.134**	**28.527.658.748**

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	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
Năm nay					
Số đầu năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	684.058.609.709	684.058.609.709
Phát hành thêm vốn cổ phần (*)	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Tăng do mua thêm vốn chủ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 4.4)		-	- -	19.988.147.621	19.988.147.621
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475

(*) Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ .2023 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023; các Quyết định Hội đồng Quản trị số 29/2023/HĐQT-QĐ, số 30/2023/HĐQT-QĐ và số 31/2023/HĐQT-QĐ cùng ngày 14 tháng 7 năm 2023; và số 39/2023/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 11 năm 2023. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 35 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 6.716.462.190.000 VND lên 7.388.108.400.000 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	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Tăng trong năm	671.646.210.000	1.788.743.030.000
Số cuối năm	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố		1.788.743.030.000
Cổ tức đã trả		1.788.743.030.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu		1.788.743.030.000

24.3 Cổ phiếu

Đvt: VND

	Số lượng	
	Số cuối năm	**Số đầu năm**
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	738.810.840	671.646.219
Cổ phiếu đang lưu hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	738.810.840	671.646.219

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
(Lỗ) lãi sau thuế	(1.556.618.888)	23.369.217.538
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4.4)	(655.988.147.621)	-
Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 4.4)	(322.000.000.000)	-
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(83.017.092.612)	(6.541.903.490)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 4.3 và Thuyết minh số 4.6)	11.050.000.000	2.590.000.000
Chia cổ tức	(239.564.950)	-
Số cuối năm	58.170.978.238	1.109.922.402.309

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	**617.515.216.109**	**1.504.574.748.971**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	535.000.000.000	1.481.236.814.348
Doanh thu cung cấp dịch vụ	71.586.967.537	13.319.954.610
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.928.248.572	9.517.980.013
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	500.000.000

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	56.335.078.152	211.233.543.985
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.205.871.931	11.753.715.371
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.275.330.357	4.233.554.116
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	**82.191.770**
TỔNG CỘNG	73.816.280.440	227.303.005.242

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1 và Thuyết minh 4.5)	942.376.435.697	- 1.363.068.480.216
Lãi do mất quyền kiểm soát trong công ty con (Thuyết minh 4.2)	3.941.873.561	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.900.009.882	8.538.898.402
TỔNG CỘNG	**952.218.319.140**	**1.371.607.378.618**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	344.195.510.199	505.710.829.277
Chi phí phát hành trái phiếu	32.842.696.494	29.630.711.834
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	22.215.948.341	24.400.416.415
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	200.000.000.000
Chi phí khác	233.611.145	-
TỔNG CỘNG	**399.487.766.179**	**759.741.957.526**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	14.473.776.877	26.251.976.329
Chi phí quảng cáo	8.776.550.054	10.636.363.021
Lương nhân viên	5.105.447.371	14.391.970.511
Phí hoa hồng môi giới	-	377.383.438
Khác	591.779.452	846.259.359
Chi phí quản lý doanh nghiệp	199.438.960.009	274.502.329.387
Lương nhân viên	96.640.218.208	146.297.343.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.029.037.423	91.511.317.564
Khấu hao và hao mòn	8.441.221.612	8.132.209.652
Chi phí dự phòng phải thu	9.000.000.000	-
Khác	29.328.482.766	28.561.458.780
TỔNG CỘNG	213.912.736.886	300.754.305.716

31. THU NHẬP KHÁC

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt Sài Gòn - KL	70.179.742.117	-
Khác	165.388.475	2.922.423.724
TỔNG CỘNG	**70.345.130.592**	**2.922.423.724**

32. CHI PHÍ KHÁC

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Dự phòng thuế TNDN	15.952.428.519	
Lãi trả chậm ước tính	15.397.230.446	-
Phạt vi phạm hợp đồng	5.681.790.582	-
Thanh lý tài sản cố định	-	104.218.325.767
Khác	3.264.179.830	4.649.581.956
TỔNG CỘNG	**40.295.629.377**	**108.867.907.723**

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	153.023.257.763	231.543.198.665
Lương nhân viên	101.745.665.579	157.559.532.912
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10 và 15)	69.388.387.273	41.175.835.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.805.587.477	101.691.525.619
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	12.685.366.336	13.990.105.797
Khác	38.920.262.218	34.013.476.965
TỔNG CỘNG	**440.568.526.646**	**579.973.675.576**

34. 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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	206.830.818.233	329.052.384.945
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.370.508	(7.303.451.453)
TỔNG CỘNG	**206.858.188.741**	**321.748.933.492**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**889.360.179.562**	**1.482.381.063.986**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	177.872.035.912	296.476.212.797
Các khoản điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	15.937.271.287	-
Chi phí không được trừ	11.998.541.000	1.945.002.284
Lỗ năm trước chuyển sang	(112.188.707)	(3.723.259.640)
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.162.529.249	27.050.978.052
Chi phí thuế TNDN	**206.858.188.741**	**321.748.933.493**

34.2 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.

34.3 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	5.024.785.639	5.052.156.147	(27.370.508)	4.987.070.555
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.929.255.563	2.929.255.563	-	2.316.380.898
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**7.954.041.202**	**7.981.411.710**		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			**(27.370.508)**	**7.303.451.453**

34.4 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 216.862.112.500 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.477.949.807 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đvt: VND

Năm phát sinh (*)	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Mất quyền kiểm soát trong công ty con	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)	(2.548.919.732)	5.028.478.466

2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
2023	2028	5.812.646.245	(560.943.533)	(2.318.620.287)	2.933.082.425
TỔNG CỘNG		**237.013.747.260**	**(15.284.094.741)**	**(4.867.540.019)**	**216.862.112.500**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đvt: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
2023 (*)	2028	79.686.356.437	-	79.686.356.437

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
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 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán từ ngày 30 tháng 6 năm 2023
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Sài Gòn - KL	Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 năm 2023
Commonwealth Properties	Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023
AKYN	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 QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
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
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023
Công ty TNHH Phát Đạt Holdings ("Phat Dat Holdings")	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phát Đạt Holdings	Chuyển nhượng cổ phần	1.413.000.000.000	-
	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	441.215.000.000	-
Sài Gòn – KL	Thu từ cho mượn	842.833.996.872	-
	Chi nộp tiền sử dụng đất	511.884.000.000	-
	Tạm ứng phát triển dự án	-	3.920.751.000.000
	Thu tạm ứng phát triển dự án	-	1.746.540.000.000
	Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	-	369.046.587.076
	Cung cấp dịch vụ	-	7.079.235.907
AKYN	Vay	410.000.000.000	-
	Trả gốc vay	56.934.900.000	-
	Hoàn tiền mượn	49.299.000.000	114.701.000.000
	Lãi tiền vay	35.713.520.351	-
	Mượn tiền	2.900.000.000	161.100.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
	Thu hồi khoản đầu tư	-	40.000.000.000
Commonwealth Properties	Hoàn tiền mượn	77.886.000.000	20.996.000.000
	Cho mượn tiền	51.905.994.959	
	Thu tiền cho mượn	15.444.000.000	-
	Thanh toán chi phí lãi vãi	4.610.761.107	-
	Lãi cho vay	839.578.918	-
	Lãi đi vay	648.227.408	3.962.533.699
	Góp vốn	180.000.000	-
	Mượn tiền	-	15.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	43.014.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	5.373.233.582	-
Công trình PĐP	Góp vốn	3.663.000.000	3.526.107.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.527.000.000	1.371.000.000
BIDICI	Hoàn trả tiền mượn	274.000.000	46.000.000

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Mượn tiền	-	14.000.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	-	14.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Huy Khương	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	535.997.782
Ông Lê Quang Phúc	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000

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	1.933.954.000	11.971.777.692
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	1.863.200.000	5.002.507.692
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	530.000.000	1.030.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	490.000.000	986.111.111
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	280.000.000	980.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	280.000.000	980.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	480.000.000	980.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	200.000.000	-
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	-	791.666.667
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	5.630.299.997	7.705.135.288
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	2.326.600.000	3.210.606.731
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.961.125.002	2.054.309.327
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.739.475.003	1.082.769.444
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	1.102.000.000	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	702.218.750	691.719.711
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	-	1.428.183.590
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	-	636.713.461
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	-	406.256.923
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	1.236.781.250	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
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	519.666.668	1.080.485.832
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	197.966.668	-
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	417.333.335	436.272.696
TỔNG CỘNG		**21.890.620.673**	**42.892.673.244**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Đvt: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Sài Gòn - KL	Cung cấp dịch vụ	-	7.645.574.780
Phải thu ngắn hạn khác			
Commonwealth Properties	Cho mượn	36.461.994.959	-
	Lãi cho vay	839.578.918	-
Sài Gòn - KL	Cho mượn	-	1.365.258.944.270
	Phí môi giới	-	35.000.000.000
		37.301.573.877	**1.400.258.944.270**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Phú Mỹ Hưng	Mua căn hộ	-	19.626.474.002
Huy Khương	Mua dịch vụ tư vấn	-	294.458.182
		-	19.920.932.184
Phải trả ngắn hạn khác			
BICIDI	Mượn tiền (*)	760.830.000.000	-
AKYN	Mượn tiền	-	46.399.000.000
	Lãi vay	35.713.520.351	-
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
		796.943.520.351	**46.799.000.000**
Phải trả dài hạn khác			
BIDICI	Mượn tiền (*)	20.950.000.000	782.054.000.000
Commonwealth Properties	Mượn tiền	-	77.886.000.000
		20.950.000.000	**859.940.000.000**
Vay dài hạn			
AKYN	Vay dài hạn (**)	353.065.100.000	-

(*) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.
(**) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Nhóm công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Nhóm công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đvt: VND

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	684.058.609.709	1.137.262.912.956
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(4.520.000.000)	(5.231.667.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	679.538.609.709	1.132.031.245.956
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	677.534.624	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) *(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	**1.003**	**1.685**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.003**	**1.685**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 để phản ánh khoản thực trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. CÁC CAM KẾT

37.1 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	2.033.703.716.980	2.194.053.069.035
Cam kết góp vốn	365.209.893.000	368.872.893.000
Công trình PĐP	234.930.000.000	234.930.000.000
Đoàn Ánh Dương	130.279.893.000	133.942.893.000
TỔNG CỘNG	**2.398.913.609.980**	**2.562.925.962.035**

37.2 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	12.486.388.500	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	395.270.400	21.572.043.675
TỔNG CỘNG	**12.881.658.900**	**41.484.699.375**

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 03/2024/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận phương án chào bán thêm 134.329.243 cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000/cổ phiếu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023. Theo đó, vốn điều lệ của Nhóm Công ty dự kiến sẽ tăng từ 7.388.108.400.000 VND lên 8.731.400.830.000 VND.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung	**Ngô Thúy Vân**	**Bùi Quang Anh Vũ**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2023

BCTN năm 2023 của PDR được thực hiện tích hợp cùng 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 các 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 2023 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 2023 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2023 và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

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

Người công bố thông tin

Ông Bùi Quang Anh Vũ
Thành viên HĐQT – TGĐ
Email: vu.bui@phatdat.com.vn

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM
Điện thoại: +84.28.3898 6868
Fax: +84.28.3898 8686

Năm 2024, PDR đang mở cửa để bước vào một hành trình mới.

Bối cảnh thị trường chưa quá thuận lợi, nhiều thách thức vẫn đang tiếp diễn. Tuy nhiên, tâm thế tích cực và tinh thần chủ động là đặc điểm nổi bật của PDR. Công ty bước vào hành trình mới một cách quyết đoán với tâm thế và tinh thần đã làm nên lịch sử 20 năm đáng tự hào của doanh nghiệp.

PDR chủ động kiến tạo chiến lược phục hồi cho chính mình và góp phần tạo chuyển động mới tích cực cho thị trường BĐS.

Vận hội mới của thị trường dành cho những doanh nghiệp đã vượt qua cuộc sàng lọc khắc nghiệt vừa qua với uy tín, bản lĩnh và quyết tâm tiến về phía trước.

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM

+84.28.3898 6868
+84.28.3898 8686

Mã chứng khóan: PDR
www.phatdat.com.vn