



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

# TƯ DUY MỚI CHO TẦM CAO MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



Nền kinh tế Việt Nam đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới. Trong đó, bên cạnh kỳ vọng và mục tiêu đột phá, có thể có rất nhiều biến động dữ dội của thị trường, những thách thức chưa từng có dành cho giới kinh doanh và các vấn đề phức tạp dưới tương quan đa chiều.

Là một doanh nghiệp BĐS có quy mô và vị thế, PDR sẽ chắc chắn sẽ chịu tác động trực tiếp bởi tình hình trên. Do vậy, trên hành trình hướng tới kỷ nguyên phát triển tiếp theo, PDR nhận thức sâu sắc rằng để vươn tới TẦM CAO MỚI, cần phải xác lập một TƯ DUY MỚI. Trong đó, những khát vọng lớn lao và những mục tiêu mang tính bút phá chỉ có thể đạt được bằng cả ý chí, bản lĩnh lẫn kiến thức và thực lực vượt trội.

Trong năm 2024, PDR đã nỗ lực cao độ để vượt qua vòng xoáy vẫn còn rất khốc liệt của ngành BĐS, giữ vững tối đa thành tựu đã kiến tạo được cho doanh nghiệp trong suốt 20 năm qua và dốc sức chuẩn bị hành trang cho tương lai. Công ty tiến hành nhìn nhận, đánh giá toàn diện nền tảng, cơ hội và thách thức để hoạch định chiến lược và xây dựng kế hoạch mang tính khả thi cao, phù hợp với diễn biến của thời đại.

Bên cạnh những giá trị cốt lõi đã được kiên định tuân thủ, giữ gìn và phát huy, PDR đặt yêu cầu nghiêm khắc về những tiêu chuẩn mới như tính chủ động trong phát triển doanh nghiệp, tính tiên phong trong kiến tạo sản phẩm, tính sáng tạo của đội ngũ nhân sự, tính bền vững trong giá trị tăng trưởng...

Để hướng tới các yêu cầu đó, PDR đã và đang đẩy mạnh việc tái cấu trúc nguồn lực, sắp xếp lại nền tảng doanh nghiệp, mạnh dạn thay đổi những cách làm không còn hiệu quả, lựa chọn hướng tiếp cận mới, đầu tư cho kiến thức – năng lực hiện đại, tìm kiếm phương pháp – mô hình hợp thời bằng tinh thần cầu thị mạnh mẽ.

Phát triển hiệu quả, tăng trưởng mạnh mẽ, hướng tới những mục tiêu lớn, đưa doanh nghiệp lên tầm cao mới một cách bền vững, trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp mang lại giá trị toàn diện và cân bằng cho tất cả bên liên quan là tiêu chí và động lực để PDR tiến vào tương lai.



THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

|        |                                                                 |          |                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|
| ASEAN  | Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á                                | KĐT      | Khu đô thị                              |
| BC     | Báo cáo                                                         | KTNB     | Kiểm toán nội bộ                        |
| BCTC   | Báo cáo tài chính                                               | LHQ      | Liên hiệp quốc                          |
| BCTN   | Báo cáo thường niên                                             | LNST     | Lợi nhuận sau thuế                      |
| BDS    | BDS                                                             | LNTT     | Lợi nhuận trước thuế                    |
| BT     | Dự án xây dựng - chuyển giao                                    | M&A      | Mua bán và sáp nhập                     |
| CAGR   | Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm                                  | NĐT      | Nhà đầu tư                              |
| CBTT   | Công bố thông tin                                               | NLĐ      | Người lao động                          |
| CNTT   | Công nghệ thông tin                                             | OECD     | Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế   |
| CP     | Cổ phần                                                         | PDR      | Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt |
| CSR    | Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp                             | PE       | Hệ số giá trên lợi nhuận một cổ phiếu   |
| CTCP   | Công ty cổ phần                                                 | PTBV     | Phát triển bền vững                     |
| ĐH     | Đại học                                                         | QH       | Quy hoạch                               |
| ĐHĐCĐ  | Đại hội đồng cổ đông                                            | QLRR     | Quản lý rủi ro                          |
| ĐVT    | Đơn vị tính                                                     | QTCT     | Quản trị công ty                        |
| ĐLCT   | Điều lệ công ty                                                 | ROA      | Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân   |
| EBIT   | Thu nhập trước Lãi vay và Thuế                                  | ROE      | Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân |
| EBITDA | Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao                        | TGĐ      | Tổng Giám đốc                           |
| EPS    | Tỷ suất thu nhập trên cổ phần                                   | TNDN     | Thu nhập doanh nghiệp                   |
| ESG    | Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty                          | TNHH     | Trách nhiệm hữu hạn                     |
| ESOP   | Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động | TP       | Thành phố                               |
| GDCK   | Giao dịch chứng khoán                                           | TP.HCM   | Thành phố Hồ Chí Minh                   |
| GRI    | Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu                              | TNHH MTV | Trách nhiệm hữu hạn một thành viên      |
| HĐQT   | Hội đồng quản trị                                               | TTCK     | Thị trường chứng khoán                  |
| HĐTV   | Hội đồng thành viên                                             | UBKT     | Ủy ban kiểm toán                        |
| HNX    | Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội                                 | UBND     | Ủy ban Nhân dân                         |
| HSX    | Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM                                 | UBCK     | Ủy ban Chứng khoán                      |
| HOSE   | Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM                                 | USD      | Đô la Mỹ                                |
| IR     | Quan hệ nhà đầu tư                                              | VAT      | Thuế giá trị gia tăng                   |
| IRC    | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư                                  | VCSH     | Vốn chủ sở hữu                          |
| KCN    | Khu công nghiệp                                                 | VĐL      | Vốn điều lệ                             |
| KDC    | Khu dân cư                                                      | 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 01/01/2024 đến 31/12/2024. 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 - 03   | <b>MỞ ĐẦU</b>                                    |
| 06 - 07   | Tính bền vững của PDR qua lịch sử 20 năm         |
| 08 - 09   | Hành trang cho tương lai                         |
| 10 - 11   | Chủ động thay đổi                                |
| 12 - 15   | Thông điệp của Chủ tịch HĐQT                     |
| 16 - 17   | <b>TỔNG QUAN VỀ PDR</b>                          |
| 18 - 21   | Thông tin tổng quan                              |
| 24 - 27   | Lịch sử doanh nghiệp qua các cột mốc chính       |
| 28 - 37   | Các dự án làm nên lịch sử PDR                    |
| 38 - 39   | <b>BAN LÃNH ĐẠO</b>                              |
| 42 - 49   | Ban lãnh đạo                                     |
| 50 - 57   | Tiểu sử văn tắt của thành viên                   |
| 58 - 59   | <b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>                          |
| 60 - 67   | Báo cáo của HĐQT                                 |
| 68 - 71   | Báo cáo của UBKT                                 |
| 72 - 73   | Các nguyên tắc QTCT                              |
| 74 - 89   | Báo cáo hoạt động QTCT                           |
| 90 - 123  | Quản lý rủi ro                                   |
| 124 - 125 | Quan hệ nhà đầu tư                               |
| 134 - 135 | <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>             |
| 136 - 139 | Thông điệp của Tổng giám đốc                     |
| 146 - 147 | Những con số nổi bật trong năm                   |
| 148 - 169 | Bức tranh kinh doanh và vận hành năm 2024        |
| 170 - 171 | Định hướng phát triển cho 2025                   |
| 176 - 187 | Dự án – sản phẩm sẵn sàng được đưa ra thị trường |
| 188 - 189 | <b>PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>                       |
| 192 - 193 | Thông điệp về PTBV                               |
| 198 - 201 | Các sự kiện PTBV tiêu biểu                       |
| 202 - 207 | Thực hành PTBV theo tiêu chuẩn GRI               |
| 208 - 209 | <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN</b>   |
| 210 - 256 | Nội dung báo cáo                                 |



## 20 NĂM TRƯỚC CUỘC KHẢO NGHIỆM CỦA THỊ TRƯỜNG VÀ MINH CHỨNG CỦA DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG

Không có số liệu thống kê chính xác, song có thể nhìn thấy được một thực tế rõ ràng rằng số lượng doanh nghiệp có lịch sử 20 năm không quá nhiều trong môi trường kinh doanh còn non trẻ tại Việt Nam. Đặc biệt, trong 20 năm tuổi đời đó, doanh nghiệp liên tiếp đạt được những thành tựu vượt bậc, đóng góp giá trị thực tế cho nền kinh tế - xã hội và có đầy đủ nền tảng để tiếp tục vươn mình hướng tới tầm nhìn 20 năm tiếp theo.

PDR chính là một doanh nghiệp như vậy. Tháng 09/2024 vừa qua, Công ty đã kỷ niệm cột mốc sinh nhật tuổi 20 bằng tinh thần ôn cố tri tân một cách chân thành. Bề dày lịch sử ấy là minh chứng thuyết phục rằng doanh nghiệp đã vượt qua những cuộc khảo nghiệm nghiêm khắc của thị trường, đạt được sức mạnh và sự bền vững thực thụ trước sự sàng lọc liên tục của cuộc sống.

Các bên liên quan có thể tự tin rằng mình đã đồng hành cùng PDR qua một chặng đường rực rỡ, xây dựng được vị thế nhất định trong ngành BĐS, thường xuyên hiện diện trong danh sách những doanh nghiệp lớn nhất - kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.

Từ bộ phận đã tự kiến tạo đó, PDR hướng tới tầm nhìn 20 năm tới. Tuổi 21 của PDR bắt đầu trong bối cảnh đầy thách thức từ điều kiện khách quan đến các vấn đề nội tại. Song, đó là thách thức chỉ dành cho những một doanh nghiệp đang nỗ lực mạnh mẽ và quyết liệt tự tái lập chính mình để vươn năng lực bứt phá mới.

Đứng trước những mục tiêu mới cho tương lai, PDR biến trải nghiệm sâu sắc qua nhiều giai đoạn thăng - giáng của thị trường trở thành bản lĩnh. Đồng thời, Công ty tiếp tục bổ sung nguồn lực và sức mạnh mới để phát huy sức mạnh của nhiệt huyết tươi trẻ thay cho nguy cơ già cỗi trước tốc độ chuyển động của thời đại.

Lịch sử bền vững và tầm nhìn hướng tới tương lai bền vững là một trong những điều kiện để một doanh nghiệp có được niềm tin và sự đồng hành của các bên liên quan.



# HÀNH TRANG CHO TƯƠNG LAI

Tầm nhìn, mục tiêu và chiến lược của PDR luôn được xây dựng trên những cơ sở thực tế. Khát vọng lớn là điều kiện cần, thực lực để hiện thực hóa khát vọng lớn là điều kiện đủ để đặt niềm tin vào kỷ nguyên tăng trưởng mạnh mẽ tiếp theo của PDR.

Cơ sở tiên quyết để làm động lực tăng trưởng cho một doanh nghiệp BĐS là quỹ đất và dự án. Tổng quỹ đất PDR đang sở hữu hiện nay đạt gần 6.200ha trên các khu vực đặc địa tại các địa phương giàu triển vọng như Bình Dương, Bình Định, Đà Nẵng, Bà Rịa – Vũng Tàu... Trên đó, Công ty đang phát triển sẵn nhiều dự án đẹp với số lượng sản phẩm lớn, đã được tái thiết kế và đóng gói phù hợp với thị hiếu và nhu cầu thực tiễn của khách hàng ngày nay.

Các dự án đang được PDR đưa ra thị trường tiêu biểu là Thuận An 1 và 2 (Bình Dương), Quy Nhơn Iconic (Bình Định), Q1 Tower (Bình Định), Khu phức hợp Thương mại Dịch vụ Như Nguyệt (Đà Nẵng), Serenity Phước Hải và Khu phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo (Bà Rịa – Vũng Tàu). Doanh thu dự kiến từ các dự án này có thể đạt đến hơn 50.000 tỷ đồng, mang lại một nguồn thu lớn trong 3 năm tới.

Sau quỹ đất và dự án, PDR có năng lực dồi dào để đảm bảo dự án được triển khai tối ưu. Trong đó, có năng lực tài chính. PDR là một trong những doanh nghiệp BĐS sớm nhất thoát khỏi vòng xoáy khủng hoảng tài chính của toàn ngành trong giai đoạn vừa qua, đã tái cấu trúc để có sức khỏe tài chính lành mạnh, hiện ít chịu áp lực nợ ngắn hạn và có khả năng huy động vốn tốt từ nhiều nguồn.

Từ quý IV năm 2024, doanh thu từ bán hàng của PDR bắt đầu tăng trưởng. Với lượng sản phẩm lớn, có tính đáp ứng cao, cơ chế bán hàng và hỗ trợ tài chính hữu hiệu cho khách hàng, PDR đang tiếp tục thúc đẩy hoạt động kinh doanh để sớm tiến tới đà tăng trưởng rõ nét trong năm 2025.



# CHỦ ĐỘNG THAY ĐỔI

Trong **TƯ DUY MỚI** hướng tới **TẦM CAO MỚI**, PDR đặt tâm thế chủ động thay đổi để dẫn dắt quá trình nâng cấp nội lực doanh nghiệp.

Thay đổi khi thị trường bắt buộc phải thay đổi là trạng thái ứng phó và thích nghi mang tính bị động. Trạng thái này thường đặt doanh nghiệp trước áp lực lớn, có thể đã phải gánh chịu nhiều tác động hoặc hệ lụy trước khi có được sự thay đổi và thích ứng hữu hiệu. Trạng thái này cũng khiến doanh nghiệp luôn đi sau xu thế thị trường và chuyển động của thời đại.

Để giảm thiểu nguy cơ bị đặt trong trạng thái luôn bị động, luôn phải loay hoay chỉ để tìm cách ứng phó và thích nghi thường gặp đó, PDR đặt mệnh lệnh chủ động thay đổi trước hành trình mới. Cụ thể hơn, PDR xác định phải xây dựng tâm thế chủ động nắm bắt xu hướng và tự thay đổi trước khi bị bắt buộc hoặc chịu áp lực bị sàng lọc.

Mệnh lệnh trên được triển khai trên 3 phương diện chính: Quản trị công ty, quản lý doanh nghiệp và phát triển nguồn nhân lực. Theo đó, PDR xác định việc hướng tới tốc độ và hiệu suất cao trong phát triển doanh nghiệp thông qua việc đầu tư nâng cấp năng lực của đội ngũ và ứng dụng công nghệ thông tin có chiều sâu, mang tính toàn diện hơn.

PDR được ghi nhận là một trong những doanh nghiệp BĐS sớm nhất đầu tư cho công tác quản trị công ty và xây dựng hệ thống quản lý chuyên nghiệp. Đây là một trong những tiền đề đưa Công ty tăng trưởng bứt phá và đạt được nhiều thành tựu vượt bậc trong các chu kỳ phát triển trước. Đây cũng là một trong những yếu tố giúp giữ vững năng lực cạnh tranh và sự ổn định của Công ty trong bối cảnh sóng gió, thách thức khốc liệt.

Trên tiền đề và lợi thế đã có, PDR chọn tâm thế chủ động thay đổi, hướng tới tính sáng tạo và tinh thần tiên phong để không chỉ nắm bắt, đáp ứng kịp thời, mà còn nỗ lực tạo nên vị thế thúc đẩy, dẫn dắt trước sự chuyển động của thị trường. Đây cũng chính là tâm thế của doanh nghiệp dẫn đầu và là biện pháp quản lý rủi ro tốt nhất.



## ĐÓN THỜI CƠ VÀ QUYẾT LIỆT NÂNG CẤP GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP

“

Tập trung tạo dòng tiền mạnh và ổn định, thúc đẩy doanh thu, lợi nhuận và hướng tới hiệu quả tài chính cao luôn là mục tiêu hàng đầu của PDR. Trong bối cảnh hiện nay, dòng tiền càng phải được ưu tiên. Tuy nhiên, chúng tôi cũng hướng tới mục tiêu dài hạn hơn, trở thành doanh nghiệp có tầm cao lẫn chiều sâu, đạt được cả tốc độ tăng trưởng và tính bền vững.

Vì thế, trước cơ hội vàng do thị trường và chính sách kinh tế vĩ mô đang mang đến cùng sự vận động mang tính thời đại, PDR đặt yêu cầu quyết liệt về thay đổi tư duy, nâng cấp tầm nhìn và cải thiện nội lực để hướng tới những thành tựu mang tính toàn diện hơn. Trong đó, quá trình tăng trưởng của Công ty sẽ mang lại nhiều giá trị mới, có sức tác động tích cực hơn và khả năng đóng góp cao hơn đối với sự phát triển chung.

”





## THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông – Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác!

Cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam đang đứng trước thời cơ vô cùng tốt. Những nội dung trọng tâm về phát triển đất nước mà Đảng và Chính phủ đã ban hành tạo động lực mạnh mẽ cho doanh nghiệp, mang đến tinh thần hứng khởi có lẽ là chưa bao giờ có. Trong đó, nội dung đáng quan tâm hàng đầu là “ưu tiên thúc đẩy mạnh mẽ tăng trưởng cao gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế; chủ động, linh hoạt, phản ứng chính sách kịp thời, hiệu quả với những vấn đề phát sinh, kiên định mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2025 từ 8% trở lên”.

Trước vận hội mới như thế, con đường tương lai của PDR chắc chắn rộng mở rộng. Tiềm năng, nguồn lực, tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty rất tương thích để phát huy mạnh mẽ triển vọng từ bộ phận từ thị trường và chính sách vĩ mô về kinh tế - xã hội đang tạo nên.

Đề hướng tới tương lai, PDR nghiêm túc nhìn nhận, đánh giá lại bức tranh hiện có của doanh nghiệp. Trong lộ trình đã được xác định, năm 2024 là năm chuẩn bị, năm chuyển mình của PDR trước chu kỳ phát triển mới.

Trong một chia sẻ với quý vị vào dịp này năm ngoái, tôi đã nhấn mạnh rằng dù thị trường còn rất nhiều khó khăn, PDR vẫn xác định tâm thế phải tập trung tiến về phía trước, phải quyết liệt tìm kiếm cơ hội và tự kiến tạo cơ hội thay vì chỉ than vãn về thách thức hay động viên tinh thần vượt khó. Xuyên suốt năm 2024 vừa qua, PDR đã thực sự sống với tinh thần đó.

Chúng tôi đã liên tục xoay sở, linh hoạt ứng biến, quyết đoán lựa chọn, kể cả chấp nhận một số đánh đổi để giữ vững doanh nghiệp, chuẩn bị hành trang và khai thông những hướng đi cần thiết. Chúng tôi kiên trì mở khóa từng cánh cửa hẹp, cân nhắc từng giải pháp và chắt chiu từng cơ hội vì những triển vọng lớn hơn và tương lai xa hơn cho cả PDR lẫn cổ đông và các bên liên quan.

Đến nay, sau khi trải qua một năm khó khăn với tinh thần kiên định, có thể nói rằng PDR đã kiến tạo được đà tăng trưởng trở lại. Từ quý IV/2024, Công ty đã chính thức đẩy mạnh được hoạt động bán hàng và dòng doanh thu đã dần tăng lên. Đà tăng trưởng này đang tiếp tục được phát huy. Theo đó, trong năm 2025 này, sẽ đưa PDR tiến đến bước phục hồi rõ nét.

PDR hướng tới chiến lược phát triển cho 2025 và các năm tiếp theo bằng tâm thế lạc quan và tự tin. Như đã đề cập, chính sách kinh tế vĩ mô và quyết tâm mạnh mẽ của Đảng và Chính phủ đang mở ra một thời kỳ giàu triển vọng cho đất nước – như Tổng Bí thư Tô Lâm đã nhấn mạnh rằng Hội nghị Trung ương 11 khóa XIII là Hội nghị mang tính lịch sử, quyết sách những vấn đề quan trọng, đột phá của giai đoạn cách mạng mới, tạo ra khí thế mới, xung lực mới cho sự nghiệp đổi mới toàn diện, đưa đất nước vào kỷ nguyên phát triển mới.

Qua đây, cánh cửa cho hoạt động của giới kinh doanh được mở rộng. Trên lĩnh vực BĐS, việc sáp nhập các tỉnh thành, đẩy mạnh xây dựng hạ tầng và các chính sách quản lý mới đầy tích cực sẽ giúp khai thông thị trường. Chúng tôi tin tưởng chắc chắn rằng ngành BĐS sẽ nhanh chóng sôi động trở lại và phát triển một cách lành mạnh, hướng tới giá trị thực tiễn, tạo động lực trọng yếu cho sự phát triển cân bằng và bền vững của các địa phương.

Bối cảnh trên càng giúp nâng cao triển vọng của PDR. Một trong những lợi thế trọng tâm của Công ty là quỹ đất lớn, trên các địa thế đẹp thuộc các khu vực giàu tiềm năng. Trong bối cảnh mới của nền kinh tế - xã hội, phần lớn quỹ đất và dự án đang có của PDR đều tăng mạnh về giá trị và vai trò. Đặc biệt, với kế hoạch sáp nhập Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu vào TP.HCM, PDR có quỹ đất thuộc TP.HCM lớn hơn bao giờ hết.

Do đó, chiến lược tăng trưởng và tâm thế lạc quan của PDR hoàn toàn dựa trên cơ sở thực tế. Chúng tôi đã và đang quyết liệt hành động để phát huy cao nhất triển vọng từ thị trường và thời cơ mà nền kinh tế vĩ mô đang tạo ra.

Trong kế hoạch của năm 2025, tiêu chí tiên quyết của PDR vẫn là tập trung vào mảng BĐS. Cụ thể hơn, Công ty tập trung phát triển các dự án có sản phẩm thiết thực với nhu cầu của thị trường và mãi lực hiện hữu của khách hàng.

Hiện nay, PDR đang có trong tay ít nhất 6 dự án lớn với sản phẩm có tính sẵn sàng cao, một số đã được chính thức đưa ra thị trường, một số khác đang được tích cực hoàn thiện những bước cần thiết cuối cùng để sớm tiến hành mở bán trong thời gian tới.

Tương ứng với nỗ lực đầu tư phát triển dự án là chiến lược bán hàng. PDR sẽ tập trung vào chiến lược bán hàng hiệu quả. Qua đó, sẽ thúc đẩy tốc độ tạo dòng tiền nhanh nhất.

Với 6 dự án quy mô và chất lượng, tổng giá trị doanh thu dự kiến lên đến 50.000 tỷ đồng. Đây chính là cơ sở để tạo nên cuộc bứt phá của PDR trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

Đã có trong tay đầy đủ giỏ hàng, chiến lược và mục tiêu, PDR tập trung toàn lực để triển khai thực thi với yêu cầu mạnh mẽ về tính hiệu quả. Hiệu quả phải nhìn thấy được ngay qua những con số, đồng thời, hiệu quả trong việc tạo nền tảng cho sự phát triển có chiều sâu về lâu dài.

Một vấn đề trọng yếu khác với PDR hiện nay là nâng cấp giá trị phát triển của doanh nghiệp. Chúng tôi nhận thức rõ sự thay đổi của thị trường và những yêu cầu mang tính thời đại. Để trở thành một nhà phát triển BĐS hàng đầu trong thời đại mới, PDR không chỉ tăng trưởng về lượng, mà còn phải về chất. PDR phải đạt đến tính chuyên nghiệp cao hơn, có nội lực

Đã có trong tay đầy đủ nền tảng, chiến lược và mục tiêu, PDR tập trung toàn lực để triển khai thực thi với yêu cầu mạnh mẽ về tính hiệu quả. Hiệu quả phải nhìn thấy được ngay qua những con số, đồng thời, hiệu quả trong việc tạo nền tảng cho sự phát triển có chiều sâu về lâu dài.

mạnh mẽ, nền tảng sâu sắc, mang đến những giá trị vượt trội, bền vững cho cổ đông, khách hàng và đối tác, đóng góp hữu hiệu cho sự phát triển bền vững của thị trường và cộng đồng. Đây cũng là yêu cầu tất yếu trong quá trình trưởng thành của Công ty.

Để hiện thực hóa được mục tiêu đó, PDR xác định cần có hai chìa khóa trọng tâm là đội ngũ tinh nhuệ và công nghệ hiện đại. Chỉ khi có được hai chìa khóa này, quỹ đất - dự án - nguồn lực tài chính mới được phát huy tối ưu và các phương diện như quản trị công ty, hệ thống quản lý - vận hành, văn hóa doanh nghiệp và sức mạnh thương hiệu mới được nâng cấp như kỳ vọng.

Có lẽ doanh nghiệp nào cũng nhận thức được vấn đề trên. Song, để thực sự có đội ngũ tinh nhuệ và ứng dụng hiệu quả công nghệ hiện đại luôn luôn là thách thức nan giải. Vì thế, PDR đang hướng tới định hướng mới về phát triển con người và đặt mệnh lệnh mạnh mẽ về cải tiến - ứng dụng công nghệ vào mọi phương diện của đời sống doanh nghiệp. Phương châm “chủ động thay đổi” thể hiện quyết tâm của PDR trong yêu cầu phải đặt mình trước tốc độ vận động vô cùng nhanh của thị trường và sự sàng lọc dữ dội của kỷ nguyên kinh tế số.

PDR đang tập trung cao độ và dành toàn lực để tiến về phía trước trên tinh thần đó. Vì vậy, tôi tin tưởng vào sự đồng hành của Quý Cổ đông và Đối tác. Khi các bên có được sự thấu hiểu toàn diện, cùng chia sẻ những thắng - trầm tất yếu trên con đường kinh doanh gian khó, cùng hướng tới những mục tiêu lớn lao và tầm nhìn dài hạn, chúng ta sẽ cùng nhau tạo nên những thành tựu bền vững, đáng tự hào như cách mà chúng ta đã làm được trong hành trình 20 năm qua.

Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt



# TỔNG QUAN VỀ PDR

Với lịch sử hình thành và phát triển dày dặn, PDR được đánh giá là một trong những doanh nghiệp có uy thế trên thị trường BĐS Việt Nam.

Trải qua giai đoạn biến động dữ dội vừa qua của toàn ngành, PDR đã và đang thúc đẩy công cuộc tái cấu trúc mạnh mẽ để nâng cấp sức mạnh toàn diện, nhằm kiến tạo một tương lai mới với khát vọng mạnh mẽ và những mục tiêu vượt trội.



# HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI BỀN VỮNG CỦA MỘT NHÀ PHÁT TRIỂN BDS CHUYÊN NGHIỆP



Bằng trải nghiệm thương trường sâu sắc, PDR đang nỗ lực kiến tạo những sản phẩm BĐS tối ưu với nhu cầu của thị trường hiện tại và đáp ứng xu hướng phát triển của nền kinh tế - xã hội trong tương lai.

Trong nỗ lực này, PDR không chỉ chú trọng về công năng và giá thành của sản phẩm, mà còn đặt tâm huyết vào tính thẩm mỹ và giá trị nhân văn của các công trình, sự hòa hợp giữa môi trường tự nhiên – văn hóa – xã hội để tạo nên chất lượng cuộc sống vượt trội cho cư dân.

Bên cạnh đó, mỗi dự án của PDR đều hướng tới trở thành một tác nhân góp phần thúc đẩy sự phát triển của cộng đồng và địa phương nơi dự án hiện hữu.

**Công ty Cổ phần Phát triển BĐS 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 BĐS 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:**  
**8.731.400.830.000** đồng

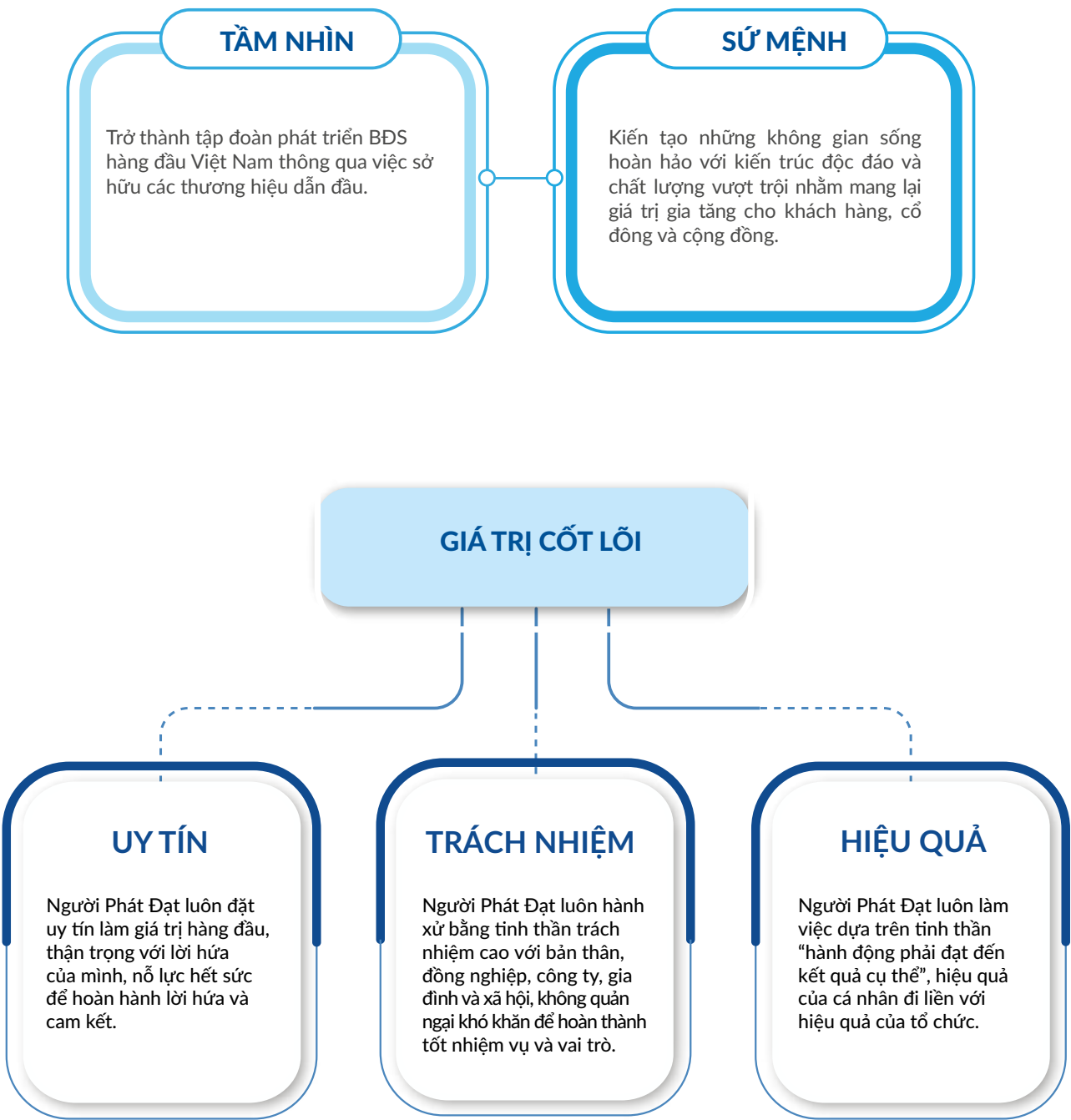
**VỐN CHỦ SỞ HỮU:**  
**11.058.508.658.990** đồng

## 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.





# 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

- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả năm 2020 - 2021
- Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2022



## 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



DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT  
LISTED COMPANY

NHỊP CẦU  
ĐẦU TƯ



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION





# 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

- Đầu 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 Q1 Tower (Bình Định) và khai trương nhà mẫu Cadia Quy Nhơn, 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.

## 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 KĐT 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.

## 2024

- Chào mừng cột mốc tròn 20 năm tuổi, khẳng định tính bền vững của doanh nghiệp với tầm nhìn cho 20 năm tiếp theo.
- Tăng vốn điều lệ lên 8.731,4 tỷ đồng.
- Khởi công dự án Khu Nhà ở Phúc hợp Cao tầng Thuận An 1 tại Bình Dương.
- Chính thức mở bán dự án Quy Nhơn Iconic tại Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
- Đạt được các giải thưởng, danh hiệu tiêu biểu như:
  - \* **Top 10** Công ty BĐS uy tín năm 2024
  - \* Sao Vàng Đất Việt 2024.
  - \* **Top 50** Doanh nghiệp thực hành quản trị công ty tốt nhất - VNCG50.







# 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 BĐS 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 KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Bình Định), sau đó được tiếp tục phát triển với các tên thương mại như Nhơn 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 BĐS cao cấp tại TP.HCM.

Dự án được chính thức khởi công vào 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào 11/2009, gồm 2 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 BĐS 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 KĐT 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 KHẮNG 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 8.050,4m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn là 68.382m<sup>2</sup>, với các loại sản phẩm là 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 có tổng diện tích sàn là 87.631m<sup>2</sup>, 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 CÀ

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 Cà.

Trên quy mô 7,7ha gồm 325 nền nhà phố, tọa lạc ngay tại trung tâm của TP. Quảng Ngãi, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cà 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 Cà 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 Cà 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.







## KĐT 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 Nhơn 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

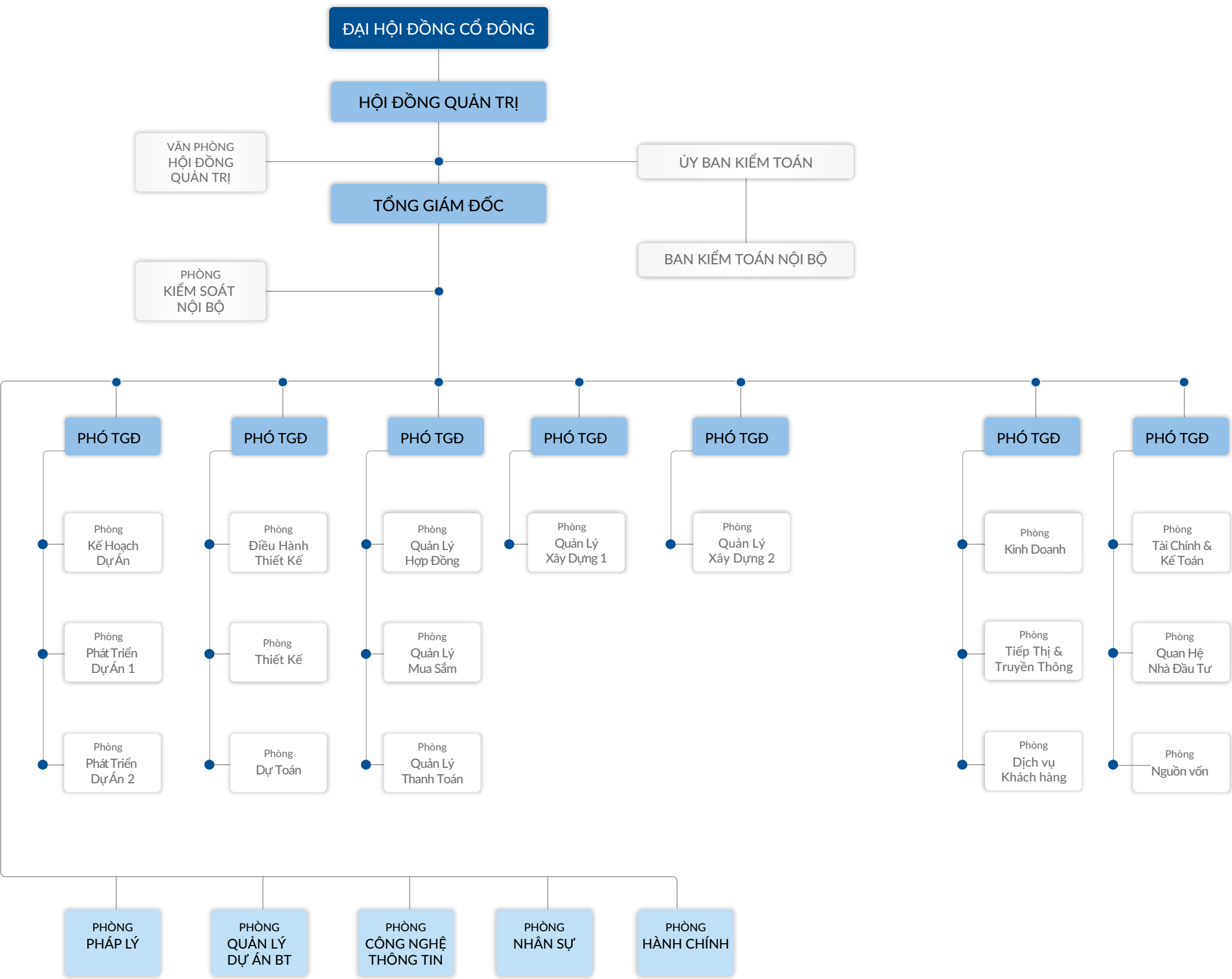
PDR luôn nhất quán hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, có năng lực tương ứng với yêu cầu của thị trường hiện đại và tiêu chuẩn quốc tế dành cho doanh nghiệp niêm yết.

Bên cạnh những giá trị cốt lõi được chất 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.

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

HDQT của PDR hiện nay có 06 thành viên. Trong đó, có 02 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HDQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2023.

Cơ cấu và tổ chức của HDQT 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 HDQT 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

TGD là người điều hành hoạt động kinh doanh và công việc hàng ngày của Công ty, do HDQT chọn lựa và bổ nhiệm trong số các thành viên HDQT. Nhiệm kỳ của TGD là 05 năm kể từ ngày được bổ nhiệm. Hỗ trợ cho TGD có các Phó TGD và giám đốc chức năng.



## BAN LÃNH ĐẠO PDR





# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





# BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





## BAN CỐ VẤN



## ỦY BAN KIỂM TOÁN







**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 TGD 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 TGD phụ trách kinh doanh, cố vấn điều hành, Phó Chủ tịch HĐQT.

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



**Ông BUI 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 TGD Đầu tư, thành viên HĐQT kiêm TGD.

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





### Ông LÊ QUANG PHÚC

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 BĐS 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.



### Ông NGUYỄN HỮU

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**Năm sinh:** 1982

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác:**

Ông công tác tại PDR từ 05/2021 qua các vị trí như Giám đốc Quản lý xây dựng, Trợ lý TGD - phụ trách Khối Mua sắm. Từ 01/2025, ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó TGD của PDR.

Trước PDR, ông từng đảm nhận các vị trí như Giám đốc dự án, Phó TGD tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 1.





**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 TGD Xây dựng.

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



**Ông 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 TGD.

Ngoài vai trò Phó TGD tại PDR, ông còn giữ vị trí TGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP 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 TGD.

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



**Bà ĐẶNG VIỆT TÚ UYÊN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**Năm sinh:** 1978

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh

**Quá trình công tác:**

Bà tham gia vào PDR với vai trò Phó TGD từ 01/2025.

Trước PDR, bà đã từng đảm trách vị trí Phó TGD tại một số doanh nghiệp BDS như Công ty Địa ốc Khang An, Tập đoàn Hưng Thịnh.





**Bà TRẦN THỊ HƯƠNG**  
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 TGD 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 PHẠM TRỌNG HÒA**  
THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

**Năm sinh:** 1973

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

**Quá trình công tác:**

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

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



# 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 doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty không ngừng nâng cấp nguyên tắc, cấu trúc, chuẩn mực và hướng đến thực hành thông lệ tốt, hướng đến vượt trên mức độ tuân thủ quy định của pháp luật.

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.

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.





# BÁO CÁO CỦA HĐQT

Căn cứ vào đánh giá tình hình chung của thị trường và xu hướng chuyển động của ngành BĐS Việt Nam, PDR xác định 2024 là năm chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới của Công ty. Tuy là năm chuẩn bị và dự báo sức mua BĐS vẫn chưa hoàn toàn phục hồi, PDR vẫn đặt chỉ tiêu tăng trưởng cao để thúc đẩy tốc độ vận động của bộ máy, kỳ vọng kiến tạo đà phục hồi sớm nhất cho chính mình.

Khi các điều kiện chưa cho phép để triển khai các kế hoạch như dự kiến, diễn biến khách quan vẫn còn phức tạp và nhiều áp lực, PDR đã phát huy tối đa năng lực xoay sở, ứng biến, quyết đoán lựa chọn những bước đi cần thiết để đảm bảo con đường dài hạn và mục tiêu lớn hơn trong tương lai.

Vì vậy, dù không thể hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng cao, trong năm 2024, PDR vẫn tiếp tục đạt được các bước tiến quan trọng để đưa Công ty tiến về phía trước, thiết lập được các điều kiện và bệ phóng để có thể thuận lợi chuyển sang giai đoạn tăng tốc mạnh mẽ trong thời gian tới.

## MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CHÍNH CỦA PDR TRONG NĂM

Sau giai đoạn sàng lọc dữ dội, thị trường BĐS Việt Nam năm 2024 vẫn tiếp tục cuộc khảo nghiệm nghiêm khắc cho các doanh nghiệp đã qua thử thách trước đó. Mặc dù khắc nghiệt, quá trình này là cần thiết để tái cấu trúc và nâng cao chất lượng của toàn ngành. Để qua đó, chỉ những doanh nghiệp có chiến lược phù hợp, có nội lực vững vàng và khả năng thích nghi tốt mới có thể tồn tại và phát triển.

Với tư cách là một trong những doanh nghiệp đã vượt thoát khỏi vòng xoáy khủng hoảng sớm nhất từ cuối năm 2023, HĐQT của PDR trong năm 2024 đã xác định các mục tiêu tối quan trọng là tiếp tục giữ vững doanh nghiệp, bảo vệ tối đa thành quả và nguồn lực, chủ động kiến tạo con đường trở lại quỹ đạo hoạt động kinh doanh bình thường.

Theo đó, các nhiệm vụ chính cụ thể là:

- Tiếp tục kế hoạch tái cấu trúc danh mục đầu tư, sắp xếp lại thứ tự ưu tiên của các dự án để có kế hoạch đầu tư - triển khai phù hợp.
- Kiểm soát tốt sức khỏe tài chính, đặc biệt là giảm thiểu áp lực nợ ngắn hạn, giữ vững dòng tiền.
- Tái thiết kế và đóng gói sản phẩm để phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khách hàng và thị trường trong tình hình mới.
- Thúc đẩy việc hoàn tất thủ tục pháp lý cho các dự án để nhanh chóng triển khai, đặc biệt là các dự án trọng điểm trong danh sách ưu tiên đầu tư.
- Đảm bảo tuyệt đối tuân thủ quy định của pháp luật, quy chế hoạt động và hệ giá trị của Công ty dưới áp lực và thách thức lớn, tránh những nguy cơ và rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả nỗ lực.
- Xây dựng chiến lược bán hàng phù hợp để tối ưu cơ hội từ thị trường, nỗ lực tạo nguồn thu sớm nhất, nhanh nhất.





ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

Vốn chủ sở hữu

11.059 tỷ đồng

Vốn điều lệ

8.731 tỷ đồng

LNTT

262 tỷ đồng

LNST

155 tỷ đồng

Tổng tài sản

23.986 tỷ đồng

PDR đã có sự gia tăng mạnh về các chỉ số tài chính quan trọng như vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ, tổng tài sản... Công ty sở hữu nền tảng tài chính vững vàng trên quy mô lớn và khả năng huy động các nguồn lực để đáp ứng nhu cầu phát triển.

PDR đã kiên định với mục tiêu lớn và dành nỗ lực cao độ để thực hiện nhiệm vụ trên. Qua đó, Công ty đã đạt được một số kết quả nổi bật như sau:

1. Đẩy mạnh tái cấu trúc và tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi

Trong năm, PDR đã thực hiện thoái vốn tại các dự án không hiệu quả, đồng thời rút lui khỏi các dự án BĐS khu công nghiệp để tập trung tất cả nguồn lực vào BĐS nhà ở - vốn là thế mạnh của PDR và phát huy tối đa được nguồn lực, kinh nghiệm, lợi thế cạnh của Công ty trên thị trường.

Việc PDR đẩy mạnh hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án đã mở ra cơ hội tiếp cận các nguồn vốn vay ngân hàng - một yếu tố quan trọng giúp doanh nghiệp tăng cường sức mạnh tài chính để đầu tư vào các dự án mới.

Các chuyển động trên đã đưa đến thành quả nổi bật là Công ty đang sở hữu được số lượng lớn dự án và sản phẩm có tính sẵn sàng cao, mức độ hấp dẫn mạnh trên các thị trường giàu tiềm năng như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Định, Đà Nẵng... Trong 3 năm tới, PDR định hướng tập trung mạnh vào phát triển các sản phẩm BĐS đáp ứng nhu cầu ở thực, bao gồm các loại hình chung cư và nhà ở đô thị. Bên cạnh đó, Công ty cũng triển khai dòng sản phẩm căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng trên các khu vực phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương.

Với các dự án sẵn sàng được tung ra thị trường, PDR có thể hướng tới mục tiêu 50.000 tỷ đồng doanh thu trong những năm tới đây. Điều này sẽ giúp tạo tốc độ bứt phá với năng lực tài chính dồi dào để mở rộng sang các dự án và lĩnh vực khác có liên quan.

2. Xây dựng cấu trúc tài chính ổn định

Sau hàng loạt giải pháp mạnh mẽ, PDR đã đạt được những cải thiện đáng kể trong cấu trúc vốn và khả năng thanh khoản. Cụ thể, toàn bộ dư nợ trái phiếu đã được thanh toán, giúp loại bỏ áp lực tài chính lớn và tăng cường sự ổn định lâu dài.

Bên cạnh đó, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu của PDR hiện chỉ ở mức thấp hơn khá nhiều so với mức trung bình của ngành BĐS.



Các khoản nợ vay đáo hạn trong hai năm tới đều không đáng kể, cho thấy khả năng quản lý dòng tiền hiệu quả. Điều này giúp doanh nghiệp tránh được áp lực từ việc thanh toán nợ trong ngắn hạn, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để tái đầu tư vào các dự án chiến lược khác.

Một trong những thành công nổi bật về phương diện tài chính trong năm qua của PDR là thực hiện tăng vốn cổ phần thành công thông qua đợt chào bán tối đa 134.329.243 cổ phiếu , thu về 1.343.292.430.000 đồng vào tháng 06/2024.

3. Cập nhật và đóng gói lại sản phẩm

Hiện trạng chưa thực sự khởi sắc 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 như Quy Nhơn Iconic đã đạt được mức độ hấp thụ cao. Kết quả này minh chứng tính phù hợp của sản phẩm với khả năng hấp thụ của thị trường.

PDR đánh giá rằng nhu cầu và tiêu chuẩn đối với sản phẩm BĐS tại Việt Nam đã, đang và sẽ thay đổi rất nhiều sau giai đoạn bị xáo trộn vừa qua. Vì vậy, thay cho trạng thái bị động chờ thị trường chuyển biến tích cực, 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 và nhu cầu về sản phẩm thực tế của ngành du lịch – nghỉ dưỡng trong tương lai gần. Với độ lớn của mã 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 điều kiện, yêu cầu và xu hướng phát triển của từng thị trường địa phương. Tiêu biểu như tại thị trường Bình Dương, PDR ưu tiên mô hình sản phẩm căn hộ có diện tích phù hợp để phát triển dự án Nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 & 2. Đối với khu vực đang phát triển của Bình Định, Công ty tập trung vào sản phẩm đất nền nhà phố - biệt thự có diện tích vừa cho dự án Quy Nhơn Iconic. 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 Q1 Tower tại Bình Định, Khu phức hợp thương mại dịch vụ Như Nguyệt, căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng cho dự án Khu nghỉ dưỡng phức hợp tại Côn Đảo và Khu căn hộ cao cấp Serenity Phước Hải tại Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 giá 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.



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

Theo diễn biến của thị trường và nhu cầu phát triển của doanh nghiệp, PDR cũng có sự sắp xếp lại bộ máy, ổn định đội ngũ nhân sự sau thời kỳ xáo trộn và tăng cường đội ngũ mới, nâng lực mới như nhiệm vụ chuẩn bị chiến lược phát triển mới đã được đặt ra.

Đội ngũ nhân sự của PDR được đòi hỏi cao hơn về tính tình 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.

Nhận thức được yêu cầu mới của thị trường, 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.

Đặc biệt, trong dịp chào mừng cột mốc 20 năm thành lập Công ty vào tháng 09, Ban lãnh đạo đã đặt mệnh lệnh thay đổi – nâng cấp đội ngũ gồm 4 nhiệm vụ quan trọng nhất: Nâng cao tinh thần trách nhiệm, tối ưu hiệu quả công việc, cải thiện năng lực từ từng cá nhân đến toàn Công ty, ứng dụng công nghệ thông tin để nâng cao năng lực kinh doanh và quản lý.

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 được bảo vệ và tuân thủ tuyệt đối. Qua đó, thượng tầng của doanh nghiệp được giữ vững, không xảy ra tình trạng phá vỡ văn hóa và uy tín.

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 TGD



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 TGD, PDR thường trực có từ 4 đến 5 Phó TGD chuyên trách từng lĩnh vực để 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 TGD 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. Tuy nhiên, HĐQT cũng đặt yêu cầu cải thiện nhanh và mạnh hơn năng lực của Ban TGD để qua đó, việc triển khai hoạt động, điều chỉnh kế hoạch, phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mức.

Trong năm qua, Ban TGD 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.

KẾT QUẢ ĐIỂN HÌNH CỦA PDR TRONG NĂM 2024

- **Tái cấu trúc chiến lược:** Thoái vốn tại các dự án không hiệu quả, rút khỏi BĐS khu công nghiệp để tập trung vào BĐS thương mại và sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực, đảm bảo phát huy tối đa lợi thế cốt lõi.
- **Cải thiện tài chính:** Đã thanh toán toàn bộ dư nợ trái phiếu, giảm tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu xuống thấp hơn so với mức trung bình của ngành, tạo sức khỏe tài chính tích cực cho sự phát triển bền vững.
- **Duy trì dòng tiền ổn định:** Nhờ các giao dịch như mua lại và bán lô B1 Astral City, chuyển nhượng cổ phần tại BIDICI, PDR đã đảm bảo nguồn thu và dòng tiền trong năm khó khăn của ngành.
- **Mở bán thành công dự án Quy Nhơn Iconic:** Đây là dự án đầu tiên hoàn thành pháp lý và mở bán 627 sản phẩm trong tháng 12/2024, với tỷ lệ hấp thụ cao.
- **Vượt tiến độ dự án Thuận An 1 & 2:** Dự án tại Bình Dương hoàn thành nhiều hạng mục quan trọng, tạo nền tảng cho việc mở bán trong quý I/2025, đáp ứng xu hướng mở rộng BĐS ra vùng ven.



**I. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT**

Trong năm 2024, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự các cuộc họp và tham gia phản biện tính hợp lý của các mục tiêu của từng Quý và 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.

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.

Giám sát việc thực hiện các công tác xây dựng năng lực đối với các thành viên của Ban TGD.

**II. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT**

HĐQT năm 2024 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, giám sát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban TGD 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 đối với công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập theo định kỳ lẫn đột xuất một cách kịp thời, 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.

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... đã được thảo luận/trao đổi giữa HĐQT và Ban TGD.

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 TGD.



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

- a. Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát thực thi chiến lược đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- b. HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của TGD và Ban TGD, đảm bảo tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.
- c. Các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD thường có sự tham gia của các thành viên HĐQT không điều hành và thành viên độc lập. Các quyết định của Ban TGD đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT có thể xử lý các sự cố trong điều hành theo quy định và nguyên tắc tuân thủ pháp luật.
- d. HĐQT chưa thực hiện tốt việc giám sát hoạt động quản lý và tối ưu dòng vốn. Đồng thời, HĐQT chưa giám sát chặt chẽ một số rủi ro trong các nghiệp vụ kế toán, dẫn đến một số hệ quả chưa tốt trong quá trình ghi nhận lợi nhuận năm 2024.

**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. 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 TGD.
- d. HĐQT đã định hướng nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.

**III. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT**

- 1. 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 TGD của Công ty.
- 2. Xây dựng được phương pháp hiệu quả trong việc giám sát việc sử dụng vốn và tối ưu dòng vốn của Công ty.
- 3. Chỉ đạo Ban TGD bổ sung nguồn lực kiểm soát nội bộ, cũng như có những nguyên tắc kiểm soát rủi ro tốt hơn, nhằm mục tiêu nhận diện và tham vấn kịp thời.
- 4. Thành viên HĐQT cần tham gia sâu hơn vào công tác giám sát tài chính và CNTT nhằm sớm nhận diện các điểm chưa phù hợp trong báo cáo tài chính, bảo mật dữ liệu và các rủi ro phát sinh trong chiến lược công nghệ hoá của Công ty.



I. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA UBKT

- Ủy ban kiểm toán của PDR gồm có 03 thành viên, do HĐQT bổ nhiệm, gồm:
- Ông Dương Hào Tôn - Thành viên độc lập HĐQT, giữ chức vụ Chủ tịch UBKT.
  - Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT không điều hành, làm thành viên UBKT.
  - Ông Trần Trọng Gia Vinh - Thành viên độc lập HĐQT, làm thành viên UBKT.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trong năm, UBKT đã tổ chức 11 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 2023; xem xét kế hoạch KTNB năm 2024.
2. Thông qua kiến nghị của UBKT đến HĐQT về việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty.
3. Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ:

Đối với PDR về:

- \_ BCTC năm 2023.
- \_ Việc tuân thủ quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng.
- \_ Việc tuân thủ các quy định về thẩm quyền quyết định trong hoạt động mua sắm/ đấu thầu cho dự án.
- \_ BCTC quý I, II, III năm 2024.

Đối với các Công ty con:

- \_ Công ty CP Đầu tư Bắc Cường về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của PDR tại Công ty Bắc Cường; BCTC năm 2023 của Công ty.
- \_ Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL về: BCTC năm 2019, 2020, 2022, 2023 (đến 17/04/2023).
- \_ Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương về: BCTC năm 2023; Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn của PDR tại Công ty Cao Ốc Bình Dương.
- \_ Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mỹ về: BCTC năm 2023; Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn của PDR tại Công ty Ngô Mỹ.
- \_ Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin, Công ty CP Đầu tư Serenity, Công ty CP Bến Thành - Long Hải, Công ty CP ĐK Phú Quốc về: BCTC năm 2023.

4. Đề xuất đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Dự án triển khai SAP tại Công ty.
5. Xem xét Kế hoạch KTNB năm 2025, định biên nhân sự và ngân sách hoạt động Ban KTNB năm 2025.  
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, kiểm tra các thông tin liên quan đến tài chính trong Báo cáo thường niên năm 2023, rà soát các giao dịch với bên liên quan trên Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 và bán niên 2024...

Đồng thời, UBKT cũng đã:

- a) Giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty;
- b) Giám sát, đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán BCTC năm 2023 và bán niên năm 2024.
- c) Giám sát sự tuân thủ quy định pháp luật trong các hoạt động: tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

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 quản trị công ty ở các khía cạnh có rủi ro cao (công bố thông tin, giao dịch với bên liên quan, quan tâm lợi ích của các bên hữu quan).
- Tăng cường nguồn lực cho Ban KTNB.
- Nâng cao nhận thức/trách nhiệm của Ban điều hành và các cấp quản lý về quản trị công ty/quản lý rủi ro/kiểm toán nội bộ.
- Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành.
- Chỉ đạo Ban điều hành xây dựng/hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro/hệ thống kiểm soát nội bộ.

2. UBKT kiến nghị đến Ban TGD:

- Quan tâm hơn nữa công tác quản lý rủi ro toàn Công ty (thiết lập, triển khai, giám sát, đánh giá quy trình vận hành, quản lý rủi ro).
- Tăng cường/củng cố hoạt động kiểm soát nội bộ, cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý Công ty, hệ thống giải pháp phần mềm quản trị doanh nghiệp và các quy trình quản lý rủi ro toàn Công ty.



IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2025

1. Kiến nghị kịp thời đến HĐQT về việc: (a) Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2025, (b) Các vấn đề liên quan việc tuân thủ pháp luật và các vấn đề không hiệu quả, rủi ro cho Công ty.
2. Chỉ đạo Ban KTNB thực hiện soát xét báo cáo tài chính năm 2024 và quý I, II, III năm 2025, bao gồm các công bố thông tin trong Báo cáo thường niên ("BCTN") năm 2024 trước khi trình HĐQT xem xét, thông qua.
3. Giám sát, đánh giá sự độc lập, khách quan và hiệu quả của quá trình kiểm toán BCTC năm 2024 và bán niên năm 2025 của công ty kiểm toán.
4. Tăng cường năng lực và hiệu quả của UBKT thông qua việc mời các đơn vị kiểm toán độc lập đánh giá các hoạt động của Công ty, nhằm nâng cao hiệu quả giám sát và thúc đẩy.
5. Tổ chức rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT.
6. Tiếp tục giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị trong năm 2024 của UBKT/Ban KTNB.
7. Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB trong việc lập kế hoạch và thực hiện các hoạt động KTNB, tập trung vào các chuyên đề có tiềm ẩn rủi ro hoặc không hiệu quả đối với Công ty và các công ty con.
8. 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.







# CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU VỀ QTCT CỦA PDR

Trên yêu cầu đảm bảo tính cấp tiến cho sự phát triển của doanh nghiệp trong tương quan với sự thay đổi liên tục của môi trường kinh doanh, PDR thường xuyên đánh giá lại hoạt động QTCT để lựa chọn các nguyên tắc QTCT phù hợp nhất với điều kiện thực tiễn.

Trong năm qua, trên cơ sở 9 nguyên tắc trọng yếu về QTCT đã được PDR đã xác định từ năm 2020 thông qua việc 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 tiếp tục nghiên cứu và nâng cao hiệu quả áp dụng.

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 02 thành viên không điều hành và 02 thành viên độc lập, 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 10 năm liên tục.

PDR đã thành lập UBKT, bao gồm các thành viên độc lập và không điều hành. Chủ tịch UBKT là thành viên độc lập HĐQT, 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 nhiệm vụ kiểm toán nội bộ. 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 TGD, đảm bảo Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh TGD từ thời điểm này. Chủ tịch HĐQT thực hiện vai trò chỉ đạo chiến lược và giám sát hoạt động của TGD. TGD 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 cho 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 TGD 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 TGD triển khai truyền thông về văn hoá doanh nghiệp và đạo đức kinh doanh qua tất cả các phương tiện hiện có.

6

## THIẾT LẬP KHUNG QLRR VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT

PDR luôn tích hợp giữa quản lý chiến lược và QLRR. 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 TGD 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 tính minh bạch 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 TGD được công bố hàng năm nhằm đánh giá hiệu quả hoạt động và giá trị tạo ra cho Công ty.

8

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

PDR xem quyền của cổ đông là trọng tâm, tập trung vào việc đối xử công bằng, đảm bảo quyền lợi và tổ chức cuộc họp 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 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.



KẾT QUẢ NỔI BẬT  
VỀ QTCT TRONG NĂM

Trong năm 2024, trong bối cảnh vừa tiếp tục ứng biến với áp lực hiện có từ thị trường vừa phải đẩy mạnh công tác chuẩn bị chiến lược cho giai đoạn phát triển tiếp theo, PDR tiếp tục đặt yêu cầu cao hơn về năng lực QTCT.

Để đáp ứng yêu cầu trên, HĐQT chú trọng đến việc củng cố nền tảng QTCT, 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 TGD.

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

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 32 cuộc họp quan trọng và ban hành 36 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. HĐQT gia tăng tính linh hoạt bên cạnh tiếp tục đảm bảo tính độc lập và minh bạch

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.

3. UBKT phát huy năng lực và hiệu quả trong bối cảnh khó khăn

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.

Tiêu biểu, UBKT đã quyết định đưa kiểm toán độc lập thực hiện đánh giá các dự án quan trọng, có tác động đến sự thay đổi năng lực của Công ty như Chương trình ERP - dự án nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin...

4. Kiến thức mới và đào tạo về QTCT được đẩy mạnh

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)...

Nhằm tăng cường các hoạt động nâng cao năng lực về QTCT cho đội ngũ nhân sự và quản lý cấp cao, ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT - thường xuyên tham gia các hội thảo, khóa đào tạo, chia sẻ về QTCT do Viện thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD) tổ chức. Ông cũng tích cực tổ chức đào tạo cho ban lãnh đạo và cấp quản lý của PDR và một số công ty khác về lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, ông Phan Huy Hân - Giám đốc Pháp lý và bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy - Phó Giám đốc Pháp lý kiêm Người phụ trách QTCT cũng thường xuyên tham gia các khóa đào tạo, chương trình, hội thảo chuyên sâu về QTCT do VIOD tổ chức và đã hoàn thành chương trình Chuyên sâu về Thư ký quản trị Công ty - CSMP4, chương trình Chứng nhận thành viên Hội đồng quản trị DCP29.

Các thành viên lãnh đạo và quản lý khác đã tham gia các khóa đào tạo nội bộ về QTCT do Công ty tổ chức, đồng thời tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về QTCT theo các thông lệ tốt và quy định pháp luật hiện hành.



## II. NĂNG LỰC QLRR ĐƯỢC TĂNG CƯỜNG

1. HĐQT thực hiện việc 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. VĂN HÓA VÀ ĐẠO ĐỨC KINH DOANH ĐƯỢC GIỮ VỮNG

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.

## IV. CÔNG BỐ THÔNG TIN LUÔN ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG

1. Công ty tiếp tục duy trì việc phát hành bản tin IR định kỳ hàng tháng qua website chính thức.
2. 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.
3. 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.
4. 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. Thông tư 68/2024/TT-BTC có hiệu lực ngày 02/11/2024, trong đó quy định công ty đại chúng quy mô lớn thực hiện công bố thông tin đồng thời bằng tiếng Anh theo lộ trình kể từ ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, từ tháng 4 năm 2024, Công ty đã thực hiện công bố thông tin song ngữ bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh trước khi Thông tư 68/2024/TT-BTC có hiệu lực thi hành. Việc áp dụng và tuân thủ sớm các quy định này thể hiện tinh thần chủ động, chuyên nghiệp, hướng đến sự xuất sắc về QTCT đồng thời luôn theo sát các tiêu chuẩn quốc tế về công bố thông tin của Công ty.
5. Công ty đẩy mạnh tinh thần hướng đến sự xuất sắc về QTCT trong việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin nhiều hơn so với quy định để tăng tính minh bạch, đồng thời áp dụng các thông lệ quản trị tốt của quốc tế. Cụ thể trong năm 2024, HĐQT đã bắt đầu triển khai các cuộc họp của các thành viên HĐQT không điều hành nhằm đánh giá khách quan các hoạt động của Công ty.

## V. 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.

## PDR ĐƯỢC ĐỀ CỬ TRONG TOP 50 DOANH NGHIỆP THỰC HÀNH QUẢN TRỊ CÔNG TY TỐT NHẤT

Ngày 05/12/2024, PDR đã được đề cử trong Top 50 Doanh nghiệp tiên phong và cam kết nâng cao quản trị Công ty Việt Nam - VNCG50. Đây là đánh giá được công bố bởi Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD) tại Diễn đàn Thường niên về QTCT lần thứ 7 (AF7).

Đánh giá trên được thực hiện trên Bộ thẻ điểm QTCT - VNCG50 do VIOD xây dựng, chủ yếu dựa trên tiêu chí đánh giá của Thẻ điểm QTCT Đông Nam Á (ACGS), được lựa chọn dựa trên thực tiễn khả năng áp dụng tại Việt Nam.

VNCG50 được tiến hành bởi Hội đồng do Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam (VNX) chủ trì, gồm các thành viên là các chuyên gia đến từ các Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HoSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), đại diện quỹ, công ty chứng khoán và chuyên gia độc lập. Có 3 mục tiêu chính mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền và VIOD muốn hướng tới thông qua việc xây dựng bộ thẻ điểm QTCT- VNCG50. Thứ nhất: giúp doanh nghiệp niêm yết cải thiện thực hành QTCT theo chiến lược phát triển thị trường chứng khoán đến năm 2030. Thứ hai: thu hẹp khoảng cách thực hành QTCT của các doanh nghiệp Việt Nam với khu vực Đông Nam Á. Thứ ba: tạo tiền đề xây dựng Bộ chỉ số VNCG50.

PDR là một trong số hiếm hoi doanh nghiệp BĐS có mặt trong danh sách trên. Đây là một minh chứng cho năng lực và hiệu quả QTCT của PDR, khẳng định cam kết tạo giá trị bền vững, minh bạch và lâu dài cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.



# TỔ CHỨC CỦA HĐQT

## CƠ CẤU THÀNH VIÊN HĐQT

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, BĐS...

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Trong năm qua, HĐQT không có sự thay đổi thành viên.

### 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 TGD     | 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 Hào Tôn       | Thành viên độc lập           | 30/06/2023                                |                 |
| 06  | Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập           | 30/06/2023                                |                 |

### TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

HĐQT hiện nay có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT. UBKT thuộc HĐQT 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 Dương Hào Tôn       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán   | Ngày bắt đầu là Chủ tịch UBKT: 30/06/2023   | Thạc sĩ kinh tế             |
| 02  | Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên Ủy ban kiểm toán | Ngày bắt đầu là thành viên UBKT: 30/06/2023 | Thạc sĩ kinh tế             |
| 03  | Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên Ủy ban kiểm toán | Ngày bắt đầu là thành viên UBKT: 30/06/2023 | Thạc sĩ quản trị kinh doanh |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| STT | Thành viên Ban Tổng Giám đốc/             | Ngày tháng năm sinh | Trình độ chuyên môn         | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm thành viên Ban điều hành                           |
|-----|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 01  | Ông Bùi Quang Anh Vũ<br>Tổng Giám đốc     | 04/11/1975          | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 27/04/2020                                       |
| 02  | Ông Nguyễn Đình Trí<br>Phó Tổng Giám đốc  | 20/08/1974          | Kỹ sư xây dựng              | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 03/05/2021                                       |
| 03  | Ông Trương Ngọc Dũng<br>Phó Tổng Giám đốc | 28/07/1984          | Thạc sĩ Quản lý dự án       | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 08/04/2022                                       |
| 04  | Ông Nguyễn Khắc Sinh<br>Phó Tổng Giám đốc | 20/01/1978          | Thạc sĩ Cơ học xây dựng     | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 25/06/2022                                       |
| 05  | Ông Phan Lê Hòa<br>Phó Tổng Giám đốc      | 29/08/1977          | Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 01/09/2023                                       |
| 06  | Bà Lê Trần Bích Thùy<br>Phó Tổng Giám đốc | 22/05/1978          | Cử nhân Kinh tế             | Được bổ nhiệm chức vụ ngày 01/03/2024<br>Miễn nhiệm chức vụ ngày 15/10/2024 |

Tháng 01/2025, ông Phan Lê Hòa thôi giữ vai trò Phó TGD. Ban TGD được tăng cường 02 Phó TGD mới là ông Nguyễn Hữu và bà Đặng Việt Tú Uyên.

### KẾ TOÁN TRƯỞNG

| STT | Họ và tên              | Ngày tháng năm sinh | Trình độ chuyên môn nghiệp vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm           |
|-----|------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 01  | Bà Ngô Thúy Vân        | 26/12/1977          | Cử nhân Kinh tế               | Miễn nhiệm chức vụ ngày 26/09/2024 |
| 02  | Bà Trần Thị Thùy Trang | 25/08/1979          | Cử nhân Kinh tế               | Bổ nhiệm chức vụ ngày 26/09/2024   |



# CÁC CUỘC HỌP VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

## CÁC CUỘC HỌP HĐQT

| Stt | Thành viên HĐQT         | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 01  | Ông Nguyễn Văn Đạt      | 32/32                    | 100%              |                         |
| 02  | Ông Nguyễn Tấn Danh     | 29/32                    | 90,625%           | Đi công tác             |
| 03  | Ông Bùi Quang Anh Vũ    | 31/32                    | 96,875%           | Đi công tác             |
| 04  | Ông Lê Quang Phúc       | 31/32                    | 96,875%           | Đi công tác             |
| 05  | Ông Trần Trọng Gia Vinh | 31/32                    | 96,875%           | Đi công tác             |
| 06  | Ông Dương Hào Tôn       | 32/32                    | 100%              |                         |

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGD

HĐQT của PDR luôn theo sát tình hình hoạt động và công tác điều hành của Ban TGD. Theo đó, HĐQT đã có tổng cộng 32 cuộc họp và 01 cuộc họp của các thành viên HĐQT không điều hành. Ban TGD thường xuyên thảo luận, trao đổi về các vấn đề quan trọng của Công ty và báo cáo tiến độ triển khai công việc cho HĐQT thông qua các cuộc họp hàng tuần. Do đó, việc giám sát của HĐQT đối với Ban TGD được thực hiện một cách chặt chẽ, kịp thời và liên tục, cụ thể như sau:

- Đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban TGD, đảm bảo các hoạt động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến QTCT và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- Xem xét phê duyệt các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 trình ĐHĐCĐ thông qua.
- Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Giám sát, đánh giá định kỳ việc triển khai thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng, phát hành cổ phiếu chi cổ tức; phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
- Giám sát các hoạt động tài chính và thông qua các phương án huy động vốn phù hợp nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ kịp thời cho hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Thường xuyên giám sát kế hoạch kinh doanh, triển khai bán hàng tại các dự án của Công ty, Công ty con, đồng thời kịp thời thông qua các chính sách bán hàng phù hợp cho cổ đông, nhân viên.
- Tăng cường giám sát việc phòng ngừa rủi ro và thực hiện tuân thủ của Công ty, công ty con thông qua các hoạt động kiểm tra theo chuyên đề của Ban KTNB thuộc UBKT.
- Chuẩn bị tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

## HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN THUỘC HĐQT: ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thực hiện kiểm tra, đánh giá định kỳ theo kế hoạch và/hoặc bất thường một cách độc lập, khách quan về: tính trung thực của các BCTC của Công ty và công ty con; tính tuân thủ các quy định pháp luật về QTCT; tính hiệu lực và hiệu quả của các chính sách, quy định, quy trình nội bộ, hệ thống quản lý của Công ty; đưa ra những kiến nghị về các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót và các biện pháp cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả công tác phòng ngừa, phát hiện, xử lý rủi ro; và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán nhằm góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

## CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT

Trong năm, UBKT đã thực hiện 11 cuộc họp.

| Stt | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| 01  | Ông Dương Hào Tôn           | 11/11                    | 100%              | 100%             |                         |
| 02  | Ông Trần Trọng Gia Vinh     | 11/11                    | 100%              | 100%             |                         |
| 03  | Ông Lê Quang Phúc           | 11/11                    | 100%              | 100%             |                         |





## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA UBKT ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TGD VÀ CỔ ĐÔNG

- Giám sát tính trung thực của BCTC năm 2023 của Công ty và các công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính trên BCTN năm 2023 của Công ty.
- Giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty.
- Giám sát sự tuân thủ quy định pháp luật trong các hoạt động: tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Kiểm tra, đánh giá BCTC quý I, II, III/2024 của Công ty.
- Chỉ đạo, giám sát Ban KTNB thực hiện việc rà soát các giao dịch với người có liên quan trên Báo cáo tình hình QTCT năm 2023 và Báo cáo tình hình QTCT bán niên 2024.
- Giám sát hoạt động của Ban TGD thông qua việc chỉ đạo Ban KTNB thực hiện kiểm toán định kỳ/đột xuất các hoạt động, đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ quy định pháp luật, chính sách, quy định, quy trình nội bộ 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 thông qua các chuyên đề KTNB:
  - Việc tuân thủ quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng trong năm 2022 và 2023.
  - Việc tuân thủ các quy định về thẩm quyền quyết định trong hoạt động mua sắm/ đấu thầu cho dự án, giai đoạn từ tháng 01/2024 đến 12/07/2024.
  - Đánh giá sự tuân thủ, phù hợp và hiệu quả của quá trình triển khai và sử dụng hệ thống SAP của Công ty (phối hợp cùng đơn vị kiểm toán độc lập).
- Kiến nghị về các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác QTCT.
- Giám sát các đơn vị trong Công ty và công ty con thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán thông qua Ban KTNB.
- Kiểm tra các hoạt động của HĐQT trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về QTCT bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về QTCT, nghĩa vụ công bố thông tin và các nghĩa vụ khác của HĐQT.
- 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 TGD VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Tăng cường giám sát việc triển khai, thực hiện của Ban TGD đối với các công việc đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty 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 TGD.
- Tăng cường 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 quản lý rủi ro của Công ty, công ty con.
- Thực hiện các cuộc kiểm toán định kỳ theo kế hoạch kiểm toán năm đã được HĐQT phê duyệt; đồng thời phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty;

## HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Chỉ đạo Ban KTNB thực hiện các hoạt động kiểm toán nội bộ tại Công ty và công ty con, cụ thể:

- Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại các công ty con: Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, Công ty CP BĐS Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương, Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mỹ.
- BCTC năm 2023 của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, Công ty CP BĐS Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương, Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mỹ, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin, Công ty CP Đầu tư Serenity, Công ty CP Bến Thành - Long Hải, Công ty CP ĐK Phú Quốc.
- BCTC năm 2019, 2020, 2022, 2023 (đến ngày 17/04/2023) của công ty liên kết: Công ty CP địa ốc Sài Gòn - KL.
- BCTC 9 tháng đầu năm 2024 của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, Công ty CP BĐS Đầu tư và phát triển Cao ốc Bình Dương, Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mỹ, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin, Công ty CP Đầu tư Serenity, Công ty CP Bến Thành - Long Hải, Công ty CP ĐK Phú Quốc.





CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN

NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01  | 01/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 03/01/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường năm 2024.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 02  | 02/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023, BCTC năm 2023 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023.                                                                                                         |
| 03  | 03/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024, kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2024, lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024. |
| 04  | 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                                                      |
| 05  | 05/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.                                                                                                                          |
| 06  | 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024.                                                                                                                                      |
| 07  | 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024         | 26/04/2024 | Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công ty.                                                                                                                                                                  |



CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                         | Tỷ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 01  | 01A/2024/HĐQT-QĐ         | 12/01/2024 | Thông qua việc vay vốn và bảo đảm cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Tp. Hồ Chí Minh.                           | 100%            |
| 02  | 01/2024/HĐQT-QĐ          | 22/01/2024 | Thông qua việc giao quyền cho Chủ tịch HĐQT và thông qua các giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2024.                      | 100%            |
| 03  | 02/2024/HĐQT-QĐ          | 31/01/2024 | Thông qua chủ trương đồng ý dùng tài sản của Công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn.             | 83,33%          |
| 04  | 03/2024/HĐQT-QĐ          | 01/02/2024 | 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%            |
| 05  | 04/2024/HĐQT-QĐ          | 01/02/2024 | Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty.                                                                                            | 100%            |
| 06  | 04A/2024/HĐQT-QĐ         | 21/02/2024 | Thông qua phương án vay vốn để thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.                                               | 100%            |
| 07  | 05/2024/HĐQT-QĐ          | 22/02/2024 | Thông qua việc sử dụng tài sản của Bên thứ ba để bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty.                                                       | 100%            |
| 08  | 05A/2024/HĐQT-QĐ         | 22/02/2024 | Thông qua việc thay thế Quyết định HĐQT số 48/2023/HĐQT-QĐ ngày 30/11/2023.                                                                      | 100%            |
| 09  | 06/2024/HĐQT-QĐ          | 26/02/2024 | Thông qua việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.                                                                                      | 100%            |
| 10  | 07/2024/HĐQT-QĐ          | 28/03/2024 | Về việc triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.                                                                                  | 100%            |
| 11  | 08/2024/HĐQT-QĐ          | 01/04/2024 | Thông qua việc dùng tài sản của Công ty và công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng.               | 100%            |
| 12  | 09/2024/HĐQT-QĐ          | 08/04/2024 | Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty liên kết.                                                  | 100%            |
| 13  | 10/2024/HĐQT-QĐ          | 25/04/2024 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu.                                                                                | 100%            |
| 14  | 10A/2024/HĐQT-QĐ         | 10/05/2024 | Thông qua việc phân công nhiệm vụ của từng thành viên HĐQT.                                                                                      | 100%            |
| 15  | 11/2024/HĐQT-QĐ          | 29/05/2024 | Thông qua khoản vay của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Tài chính Việt Long và sử dụng tài sản của Bên thứ ba để bảo đảm khoản vay.                | 100%            |
| 16  | 12/2024/HĐQT-QĐ          | 11/06/2024 | Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết của đợt chào bán ra công chúng. | 100%            |
| 17  | 13/2024/HĐQT-QĐ          | 14/06/2024 | Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và hồ sơ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.         | 100%            |
| 18  | 14/2024/HĐQT-QĐ          | 17/06/2024 | Thông qua điều chỉnh tổng mức đầu tư, khoản vay và thế chấp tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP.HCM.       | 100%            |
| 19  | 15/2024/HĐQT-QĐ          | 18/06/2024 | Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ Công ty.                                                                                                     | 100%            |



| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                       | Tỷ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 20  | 16/2024/HĐQT-QĐ          | 20/06/2024 | Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI.                                                                                               | 100%            |
| 21  | 17/2024/HĐQT-QĐ          | 20/06/2024 | Thông qua chủ trương đề xuất đầu tư xây dựng Dự án tại xã Hòa Ninh, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng.                                                                                               | 100%            |
| 22  | 18/2024/HĐQT-QĐ          | 05/07/2024 | Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.                                                                                  | 100%            |
| 23  | 18A/2024/HĐQT-QĐ         | 11/07/2024 | Thông qua việc dùng tài sản của công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn.                                                                        | 83,33%          |
| 24  | 19/2024/HĐQT-QĐ          | 22/08/2024 | Thông qua việc tạm dừng triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và hủy Quyết định HĐQT số 18/2024/HĐQT-QĐ ngày 05/07/2024.                                  | 100%            |
| 25  | 20/2024/HĐQT-QĐ          | 26/08/2024 | Thông qua việc dùng tài sản của công ty con để bổ sung tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2.                                                                 | 100%            |
| 26  | 21/2024/HĐQT-QĐ          | 26/08/2024 | Thông qua việc không tiếp tục triển khai đề xuất đầu tư xây dựng dự án tại xã Hòa Ninh, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng.                                                                           | 100%            |
| 27  | 22/2024/HĐQT-QĐ          | 30/09/2024 | Thông qua chính sách tri ân khách hàng là cổ đông Công ty.                                                                                                                                     | 100%            |
| 28  | 23/2024/HĐQT-QĐ          | 30/09/2024 | Thông qua việc điều chỉnh điều kiện khoản vay nước ngoài chuyển đổi.                                                                                                                           | 100%            |
| 29  | 24/2024/HĐQT-QĐ          | 21/10/2024 | Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.                                                                                                                              | 100%            |
| 30  | 25/2024/HĐQT-QĐ          | 21/10/2024 | Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.                                                                                                                                             | 100%            |
| 31  | 26/2024/HĐQT-QĐ          | 23/10/2024 | Thông qua việc dùng tài sản của Công ty để đảm bảo cho khoản vay của Công ty con tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn.                                                              | 100%            |
| 32  | 27/2024/HĐQT-QĐ          | 02/12/2024 | Thông qua các giao dịch vay tiền giữa Công ty với các bên có liên quan và Chính sách ưu đãi cho một số Khách hàng mua sản phẩm thuộc Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh. | 100%            |
| 33  | 27A/2024/HĐQT-QĐ         | 03/12/2024 | Thông qua chủ trương đồng ý mua tài sản.                                                                                                                                                       | 83,33%          |
| 34  | 28/2024/HĐQT-QĐ          | 05/12/2024 | Thông qua chủ trương đồng ý phát hành bảo lãnh thực hiện Hợp đồng đầu tư Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.                                                             | 100%            |
| 35  | 29/2024/HĐQT-QĐ          | 10/12/2024 | Thông qua việc dùng tài sản của công ty con làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn.                                                                               | 83,33%          |
| 36  | 30/2024/HĐQT-QĐ          | 19/12/2024 | Thông qua chủ trương đồng ý mua tài sản.                                                                                                                                                       | 83,33%          |



Dự án Q1 Tower



DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN

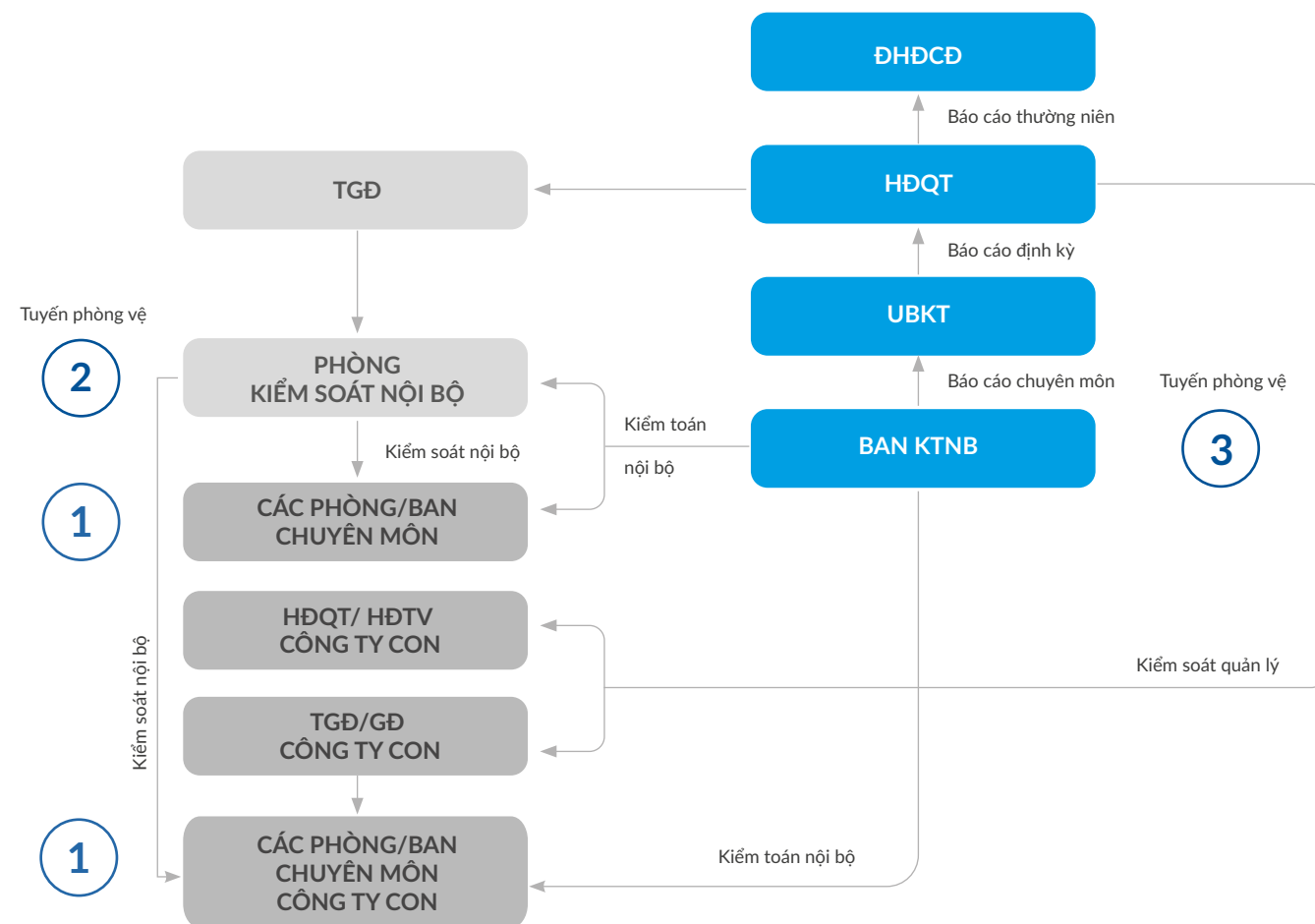
| STT              | Tên tổ chức                                           | Lĩnh vực kinh doanh                                                                                                                                              | Mã số doanh nghiệp |  | Người đại diện pháp luật | Địa chỉ trụ 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           | 39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM                                                         | 270.000.000.000   | 99,90%               |                                             |
| 3                | Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây                         | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                                                                     | 4101553978         |  | Trần Thị Hường           | Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định                                      | 1.120.500.000.000 | 94,00%               |                                             |
| 4                | Công ty CP Bến Thành - Long Hải                       | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                                                                     | 3500783805         |  | Ngô Thúy Vân             | Tỉnh lộ 44A, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu                                    | 1.520.000.000.000 | 99,9%                |                                             |
| 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%               |                                             |
| CÔNG TY LIÊN KẾT |                                                       |                                                                                                                                                                  |                    |  |                          |                                                                                                        |                   |                      |                                             |
| 1                | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP           | 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         | 39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, 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%               | tại 31/12/2024 PDR không còn sở hữu cổ phần |
| 3                | Công ty CP BĐS 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%               |                                             |



Trong năm vừa qua, để nâng cao thành quả bảo vệ doanh nghiệp trong giai đoạn thị trường BĐS kém sôi động và củng cố nền tảng vững chắc cho kỳ nguyên tăng trưởng mới, PDR tiếp tục chú trọng công tác QLRR. Theo đó, Công ty tiếp tục phát huy năng lực của hệ thống QLRR đã được thiết lập và tăng cường hoạt động của bộ phận chuyên trách nhằm bám sát diễn biến thực tiễn, từ chủ trương - chính sách của Nhà nước đến chuyển động của thị trường, 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

PDR tiếp tục duy trì cấu trúc hệ thống QLRR với 3 tuyến phòng vệ, áp dụng xuyên suốt và nhất quán đến tất cả công ty con.



## HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2024

1. 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, quy định của pháp luật và quy định của Công ty để mọi thành viên hiểu rõ và phối hợp thực hiện.
2. Tiến hành nhận diện các loại rủi ro có thể gặp phải, xác định các rủi ro trọng yếu và tiếp tục 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 2024

Năm 2024, PDR đã kiểm soát tốt một số rủi ro trong quá trình hoạt động. Trong đó, các rủi ro trọng yếu gồm:

- Rủi ro chính sách/pháp lý
- Rủi ro về tài chính
- Rủi ro từ địa bàn kinh doanh
- Rủi ro tuân thủ pháp luật về QTCT
- Rủi ro về truyền thông
- Rủi ro liên quan hệ thống TLQL và CNTT

## BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO CHÍNH SÁCH/ PHÁP LÝ

Nâng cao năng lực hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt là các dự án triển vọng bán hàng cao và sớm nhất.

- Tăng cường hoạt động xây dựng và bán hàng tại 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 ĐỊA BÀN KINH DOANH

Đối với thị trường chung ngành BĐS:

- Tiếp tục tái cấu trúc danh mục dự án, xác định lại tính ưu tiên của từng dự án để đầu tư và triển khai phù hợp với thực tiễn của thị trường.
- Đẩy mạnh thủ tục pháp lý cho các dự án.
- Tập trung phát triển các dự án mũi nhọn, nằm trong kế hoạch kinh doanh sắp tới.
- 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.

Đối với các thị trường trọng điểm của Công ty:

- 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 thông qua việc ký kết hợp tác chiến lược với nhiều đơn vị tư vấn phát triển BĐS hàng đầu như Big Four, Mai Việt Land, G.Empire và Realty Holdings.
- Theo dõi sát sao diễn biến thị trường để xây dựng giá bán, chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt.
- Triển khai đầu tư phát triển hạ tầng và cảnh quan của dự án KDC Bắc Hà Thanh. Mở rộng kênh bán hàng cho dự án này với việc hợp tác chiến lược với Realty Holdings.
- Đối với dự án tại Thuận An: Hợp tác với đối tác Big Four để hoạch định chiến lược kinh doanh, marketing và xây dựng thương hiệu cho dự án.
- HĐQT thường xuyên giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, triển khai bán hàng tại các dự án của Công ty, đồng thời HĐQT kịp thời thông qua các chính sách bán hàng phù hợp cho khách hàng là cổ đông, nhân viên...

## BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO VỀ TRUYỀN THÔNG

- Tiếp tục 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

- Tiếp tục đặt nhiệm vụ giữ vững sức khỏe tài chính lên hàng đầu, tập trung cao độ đảm bảo dòng tiền trong bối cảnh thị trường chung và ngành BĐS chưa có nhiều khởi sắc.
- 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 khoản đầu tư tài chính dài hạn bằng cách thoái một số khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- Thay đổi chỉ số nợ/vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành thêm cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI  
RỦI RO TUÂN THỦ PHÁP  
LUẬT VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Đẩy mạnh truyền thông về quản trị công ty. Tăng cường các khóa đào tạo về quản trị công ty cho Ban TGD và quản lý cấp trung với sự tham gia đào tạo và/hoặc hướng dẫn của thành viên HĐQT.
- Tăng cường sự tham gia của Phòng KSNB (tuyến phòng vệ thứ hai) vào công tác kiểm soát, soát xét các hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ VỚI RỦI RO  
VỀ HỆ THỐNG TÀI LIỆU QUẢN LÝ  
VÀ HỆ THỐNG CNTT

- Có kế hoạch bổ sung nhân sự cho bộ phận kiểm soát hệ thống quản lý.
- Mời đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán hệ thống SAP của Công ty.

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 2025

PDR đặt nhiệm vụ duy trì, rà soát cập nhật 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 2024. Bên cạnh đó, năm 2025, PDR sẽ tập trung kiểm soát rủi ro từ môi trường vĩ mô, rủi ro về thị trường, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro tuân thủ pháp luật về QTCT, rủi ro về truyền thông, rủi ro tài chính, rủi ro về quỹ đất, rủi ro về hệ thống tài liệu quản lý và hệ thống CNTT.



NHẬN DIỆN RỦI RO

(1) Rủi ro từ kinh tế thế giới  
và kinh tế vĩ mô Việt Nam

Năm 2025, nền kinh tế toàn cầu vẫn đứng trước nhiều bất ổn khó lường. Các nền kinh tế đang phát triển (EMDEs), trong đó có Việt Nam, mất đi nhiều động lực tăng trưởng như xuất khẩu, dòng vốn đầu tư nước ngoài và đang đối mặt với nhiều yếu tố bất lợi. Kinh tế Mỹ, EU, Trung Quốc năm 2025 có thể tăng trưởng chậm do lạm phát dai dẳng hoặc chính sách thắt chặt tiền tệ, làm giảm nguồn thu từ xuất khẩu của EMDEs. Các chính sách như Đạo luật CHIPS của Hoa Kỳ, trợ cấp công nghiệp của EU có thể làm dịch chuyển dòng vốn FDI công nghệ cao, khiến EMDEs khó thu hút vốn hơn. Xung đột địa chính trị tiếp tục leo thang và phức tạp (xung đột Nga - Ukraine, căng thẳng ở Trung Đông, eo biển Đài Loan...), chiến tranh thương mại vẫn tiếp diễn với các biện pháp bảo hộ và thuế quan được áp dụng rộng rãi từ phía Mỹ, Trung Quốc và các quốc gia khác nhằm bảo vệ ngành công nghiệp nội địa có thể làm đứt gãy chuỗi cung ứng, đẩy giá cả hàng hóa, nguyên liệu đầu vào và chi phí logistics tăng cao, gây ra những biến động của kinh tế toàn cầu, làm gia tăng bất ổn thị trường.

Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu và thời tiết cực đoan cũng là một nhân tố đáng lo ngại. Những diễn biến thời tiết bất thường có thể gây ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp, an ninh lương thực và chi phí logistics. Cộng hưởng với biến động tỷ giá và giá năng lượng có thể đẩy chi phí sản xuất lên cao, ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế toàn cầu và Việt Nam.

Nền kinh tế Việt Nam hội nhập sâu rộng vào kinh tế thế giới, chịu tác động rất mạnh của những biến động từ bên ngoài, phục hồi vẫn chưa hoàn toàn vững chắc. Sự cạnh tranh gay gắt từ các quốc gia trong khu vực và những yếu tố quốc tế bất lợi như đã nêu trên có thể tạo áp lực lên đà tăng trưởng kinh tế trong nước. Thêm vào đó, Việt Nam vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn thách thức về thể chế như quá trình triển khai thực thi quyết định ở một số bộ ngành, địa phương có lúc còn chậm khiến nguồn lực chưa được sử dụng hiệu quả. Bên cạnh đó, giải ngân vốn đầu tư công còn chậm và không đồng đều, cơ sở hạ tầng vẫn chưa theo kịp và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội. Mặt khác, động lực tăng trưởng dựa vào xuất khẩu có thể gặp rủi ro từ chính sách thuế quan và bảo hộ thương mại của các nước đối tác thương mại chủ yếu của Việt Nam.

Những yếu tố này có thể dẫn đến tâm lý vẫn còn khá thận trọng và ảnh hưởng bất lợi đến sức mua của doanh nghiệp, người dân đối với thị trường BĐS.

(2) Rủi ro từ ngành BĐS

Mặc dù việc áp dụng các quy định mới của Luật Đất đai, Kinh doanh BĐS và Nhà ở từ tháng 8/2024, thị trường BĐS đã bắt đầu có những tín hiệu tích cực. Niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư đã được củng cố, nhất là khi nguồn cung BĐS được cải thiện. Tuy nhiên, thị trường BĐS vẫn còn nhiều khó khăn, sức khỏe tài chính của các doanh nghiệp BĐS chưa phục hồi hoàn toàn, lãi suất vay tuy có giảm nhưng vẫn còn cao so với khả năng chi trả của đại đa số doanh nghiệp BĐS và người mua nhà, làm tăng đáng kể chi phí đầu tư và áp lực trả nợ. Điều này khiến nhiều dự án tiềm năng phải dừng lại hoặc trì hoãn, cản trở khả năng phục hồi và tìm hãm cơ hội phát triển của thị trường. Bên cạnh đó, việc tinh gọn bộ máy quản lý nhà nước, dù là một chính sách tích cực về lâu dài, lại có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý thị trường BĐS trong ngắn hạn.



## BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

### (1) Đối với rủi ro từ kinh tế thế giới 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 sát sao diễn biến của thị trường BĐS để có các biện pháp ứng phó, kiểm soát tối ưu.
- Tiếp tục đẩy mạnh thủ tục pháp lý cho các dự án.
- Tập trung phát triển các dự án có pháp lý hoàn chỉnh.
- Xây dựng sản phẩm phù hợp với nhu cầu của người mua và tập trung hơn vào nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực. Đưa vào yếu tố thiên nhiên, tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm giúp tăng độ tiếp cận của sản phẩm đối khách hàng và nhà đầu tư.
- Đa dạng hóa kênh huy động vốn cho việc đầu tư phát triển các dự án BĐS, tập trung tìm kiếm nguồn vốn có chi phí thấp/hợp lý.
- Tăng cường liên kết với các ngân hàng có chính sách cho vay ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với khách hàng mua sản phẩm BĐS của Công ty.



## 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 thời gian qua được duy trì ở mức thấp nhưng phần lớn người dân vẫn lựa chọn gửi tiết kiệm thay vì đầu tư. Ngoài ra, mãi lực trong năm 2025 có thể bị ảnh hưởng do triển vọng kinh tế vĩ mô chưa thực sự sự nhậy vọt hoặc do tâm lý vẫn còn thận trọng của khách hàng và NGĐT.

#### (2) Rủi ro từ thị trường trọng điểm của PDR

Thời gian tới, PDR sẽ chú trọng 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, xây dựng và phát triển sản phẩm – là thế mạnh của Công ty nhưng đồng thời cũng là thách thức.

Bình Định là địa phương có tốc độ đô thị hóa khá nhanh và đang tập trung phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực, tuy nhiên vẫn còn đối mặt với nhiều vấn đề. Hạ tầng đô thị bị quá tải, trong đó có hạ tầng giao thông; thoát nước và xử lý nước thải đô thị, hạ tầng điện, cấp nước, viễn thông... thiếu đồng bộ. 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 hàng khá tương tự PDR. Điều này tạo sức ép đối với công tác phát triển, 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.

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

- Bên cạnh duy trì phương pháp bán hàng qua đối tác chiến lược, PDR sẽ chủ động xây dựng các kênh bán hàng mới để đa dạng hóa cơ hội tiếp cận thị trường, trực tiếp phân phối sản phẩm đến khách hàng cuối cùng. Từ đó, giúp tăng tốc độ bán hàng, khả năng kiểm soát đầu ra và thuận lợi hơn trong việc thu hồi dòng tiền về.
- Ưu tiên phát triển mạnh các dự án có tính sẵn sàng cao nhất, các dự án hiện đang có sức cầu lớn.
- Tập trung vào các sản phẩm tương thích cao với nhu cầu thị trường, vị trí đẹp, pháp lý hoàn chỉnh để tăng cơ hội được thị trường hấp thụ.
- 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 phối hợp với các đơn vị tư vấn xây dựng giá bán, chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt.
- Đẩy mạnh đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng và cảnh quan của dự án KDC Bắc Hà Thanh, nhất là ưu tiên đầu tư các trung tâm trải nghiệm thực tế cho khách hàng.
- Đối với dự án tại Thuận An, phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn để hoạch định bán hàng phù hợp, linh hoạt, cạnh tranh và phát triển các sản phẩm mang lại nhiều lợi ích thiết thực, ưu việt có sự khác biệt so với các chủ đầu tư hiện hữu tại khu vực.
- Tăng cường sử dụng vụ tư vấn cho việc phát triển sản phẩm, xây dựng chiến lược bán hàng...
- Tăng cường giám sát của HDQT đối với việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch bán hàng tại các dự án của Công ty/ công ty con.



## RỦI RO VỀ QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

### NHẬN DIỆN RỦI RO

- Chi phí phát triển quỹ đất chịu áp lực gia tăng do tác động của các quy định pháp luật mới về đất đai và kinh doanh BĐS có hiệu lực từ tháng 8/2024.
- Sự khan hiếm quỹ đất ở các đô thị phát triển cao khiến các CĐT cạnh tranh ngày càng gay gắt hơn trong việc gia tăng quỹ đất để phát triển dự án ở các khu vực này.

## BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

- Tiếp tục đẩy mạnh việc tìm kiếm quỹ đất mới có vị trí đẹp, tiềm năng, phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và quy hoạch sử dụng đất đến 2030 - tầm nhìn 2045 và có pháp lý phù hợp, đặc biệt là ở các khu vực có động lực phát triển cao.
- Chọn lọc và đánh giá kỹ lưỡng tiềm năng của các khu đất mới theo những tiêu chí cụ thể và rõ ràng, ưu tiên nguồn lực để gia tăng sở hữu các khu đất giàu tiềm năng ở các đô thị lớn.
- Đẩy mạnh hoàn tất thủ tục pháp lý của các dự án đang phát triển.




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 nhân sự 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 liên quan đến 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 có thể 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.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông về QTCT, 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 tới đến hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững, qua đó nâng cao năng lực QTCT trong toàn Công ty.
- Tiếp tục rà soát, cập nhật các quy trình vận hành/ quản lý để bảo đảm độ phù 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 niềm 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 các bên 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) 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.
  - Nâng cao năng lực ứng phó khủng hoảng truyền thông và luôn sẵn sàng nhân sự ứng phó với các tình huống khẩn cấp, giảm thiểu tác động tiêu cực từ các cuộc khủng hoảng truyền thông.
  - Chú trọng xây dựng kế hoạch truyền thông, thực hiện truyền thông – tiếp thị chuyên nghiệp với các mục tiêu rõ ràng. Kế hoạch bao gồm các chiến lược dự phòng, ứng phó và các kênh truyền thông sẽ sử dụng trong bối cảnh thị trường luôn thay đổi.
- (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

Mặt bằng lãi suất được nhiều chuyên gia kinh tế dự báo có nhiều sức ép tăng nhẹ trong năm 2025, đặc biệt là giai đoạn cuối năm do lãi suất cho vay đã có xu hướng giảm sâu thời gian qua, nợ xấu ngân hàng vẫn ở mức cao, dư địa giảm lãi suất còn hạn hẹp, nếu điều chỉnh giảm sâu lãi suất, tiền gửi có xu hướng tìm đến kênh đầu tư khác có mức sinh lời cao hơn. Các chuyên gia cũng lo ngại, kênh huy động từ tiền gửi tiết kiệm dường như không còn là ưu tiên hàng đầu có thể khiến các ngân hàng gặp khó khăn trong huy động vốn trung dài hạn, ảnh hưởng đến vốn hỗ trợ cho tăng trưởng của nền kinh tế. Vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh vẫn dựa nhiều vào hệ thống các tổ chức tín dụng trong bối cảnh huy động vốn từ thị trường trái phiếu doanh nghiệp, chứng khoán còn gặp nhiều khó khăn sẽ tạo áp lực tăng lãi suất. Tình hình tài chính và hoạt động của doanh nghiệp và người dân còn nhiều khó khăn, thách thức. Lạm phát giảm chưa bền vững và tiềm ẩn áp lực tăng trong bối cảnh độ mở nền kinh tế Việt Nam rất lớn, giá cả hàng hóa thế giới nhiều biến động do tác động của diễn biến địa chính trị phức tạp, xu hướng gia tăng về rủi ro an ninh lương thực tại các quốc gia, thời tiết cực đoan... Áp lực lạm phát và tỷ giá tăng cũng có thể ngăn đà giảm lãi suất.

Mặt khác, áp lực từ giá dầu, biến động giá hàng hóa toàn cầu và tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động xuất nhập khẩu và sức mua trong nước trong thời gian tới.

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

Mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ thị trường BĐS, tuy nhiên, thực tế việc tiếp cận vốn tín dụng vẫn là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp BĐS, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Một trong những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng này là điều kiện vay vốn vẫn tương đối khắt khe, yêu cầu tài sản đảm bảo cao và thủ tục phức tạp khiến doanh nghiệp khó đáp ứng. Theo đánh giá chung, hiện nay, khả năng tiếp cận vốn vay của doanh nghiệp BĐS vẫn còn hạn chế, trong khi lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn cho nhóm doanh nghiệp này vẫn chưa được cải thiện rõ rệt. Bên cạnh đó, thời gian thu hồi công nợ bán hàng, chuyển nhượng cổ phần doanh nghiệp dự án của doanh nghiệp BĐS thường kéo dài, gây sức ép lên kế hoạch tài chính ngắn hạn của 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 và có lãi suất tài trợ vốn thấp/hợp lý.
- 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 để hoán đổi nợ, 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

- Rà soát & 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 đầu tư xây dựng và bán hàng các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và có nhu cầu thị trường cao để có thể sớm mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ bán hàng, công nợ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính và các khoản phải thu khác.
- 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 dòng tiền sớm nhất.
- Tăng cường liên kết với các ngân hàng, định chế tài chính có tiềm lực mạnh, có chính sách ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với khách hàng vay vốn mua sản phẩm BĐS 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, thông tin 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, yêu cầu về tính chính xác, đầy đủ và sẵn sàng của số liệu làm cơ sở cho việc ra quyết định quản trị và vận hành, 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, 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 và được cập nhật thường xuyên...
- 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

- Chú trọng bổ sung nhân sự cho bộ phận kiểm soát hệ thống quản lý. Tăng cường 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 và 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. Phối hợp chặt chẽ với nhà cung cấp chương trình phần mềm để sử dụng có hiệu quả các gói hỗ trợ, bảo hành, cập nhật các bản sửa lỗi chương trình (nếu có), khắc phục kịp thời các lỗi xảy ra trong quá trình sử dụng phần mềm.
- 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.



## 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 29/2023;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- 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);
- Thông tư 68/2024/TT-BTC (đặc biệt là sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC quy định về việc Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng thực hiện công bố thông tin đồng thời bằng tiếng Anh theo lộ trình kể từ ngày 01/01/2025);
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Thông tư 76/2024/TT-BTC hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Đồng thời, Công ty cũng tuân thủ ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu của Thông tư 116/2020/TT-BTC.



Khu phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo



BẢNG THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY  
KHU VỰC ASEAN

Tuân thủ Tuân thủ một phần Chưa tuân thủ

| Câu hỏi                    | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| CÂU HỎI CẤP 1              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.1                        | Quyền cơ bản của cổ đông                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.1.1                      | Công ty có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là, tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (i) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (ii) được cổ đông thông qua tại các cuộc họp ĐHĐCĐ đối với cổ tức cuối năm? Trong trường hợp Công ty công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu (script dividend), Công ty có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố hay không? | ■                  | ■    | Ngày 26/04/2024, ĐHĐCĐ đã thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu. Tuy nhiên, do cần ưu tiên các thủ tục phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, nên HĐQT đã quyết định tạm dừng việc thực hiện các thủ tục chia cổ tức theo QĐ số 19/2024/HĐQT-QĐ ngày 22/08/2024.                                                                                                                                                                                            |
| A.2                        | Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của Công ty.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Cổ đông có quyền tham gia: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.2.1                      | Sửa đổi Qui chế công ty?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■                  | ■    | Điều 17 ĐLCT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A.2.2                      | Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | Điều 17 ĐLCT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A.2.3                      | Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ■                  | ■    | Điều 17 ĐLCT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A.3                        | Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, và phải được thông tin về quy định họp Đại hội đồng cổ đông, bao gồm cả thủ tục biểu quyết.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.1                      | Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị không điều hành?                                                                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | Tại ĐHĐCĐ thường niên của PDR, Quy chế bầu cử đều có quy định thể lệ bầu cử rõ ràng đối với việc bầu thành viên HĐQT, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, tại ĐHĐCĐ thường niên, cổ đông đều được lấy ý kiến để thông qua các Tờ trình về kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế, thù lao và tiền thưởng của HĐQT một cách minh bạch. Các nội dung câu hỏi, trả lời của cổ đông đều được ghi nhận một cách đầy đủ tại Biên bản họp ĐHĐCĐ. |
| A.3.2                      | Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.3                      | Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.4                      | Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi cuộc họp tiến hành?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.5                      | Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi cùng câu trả lời có được ghi nhận?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.6                      | Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ■                  | ■    | Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR có nêu chi tiết tỷ lệ tán thành, không tán thành và không có ý kiến thông qua cho biểu quyết theo từng nội dung lấy ý kiến của cuộc họp                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A.3.7                      | Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■                  | ■    | Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên của PDR luôn công bố danh sách thành viên HĐQT và TGD tham dự cuộc họp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A.3.8                      | Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGD/Giám đốc Điều hành (nếu TGD/Giám đốc Điều hành không phải là thành viên HĐQT) có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A.3.9                      | Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■                  | ■    | Năm 2024, PDR chỉ tổ chức cho cổ đông/người được ủy quyền của cổ đông biểu quyết trực tiếp, PDR sẽ xem xét bổ sung các hình thức biểu quyết khác cho các năm sau                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Câu hỏi                         | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                   | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A.3.10                          | Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?                                                                                         |                    |      | Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp theo từng khoản mục báo cáo/tờ trình bằng "Thẻ biểu quyết" theo từng ý kiến biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến).                                                                                                               |
| A.3.11                          | Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia ban kiểm phiếu để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?                                                                                                |                    |      | PDR chỉ định Phó ban KTNB và một cổ đông nhỏ lẻ 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 2024                                                                                                                |
| A.3.12                          | Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?                                                                                                                        |                    |      | Biên bản và nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên được công bố trong vòng 24h.                                                                                                                                                                                                                 |
| A.3.13                          | Công ty có thông báo cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và cuộc họp ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?                                                                                                                                               |                    |      | Đối với cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2024, PDR gửi thư mời họp vào ngày 29/03/2024 và cuộc họp diễn ra vào ngày 26/04/2024.                                                                                                                                                                      |
| A.3.14                          | Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/ tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc các báo cáo đính kèm?                                                  |                    |      | 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 2024 tại website Công ty<br>Link tham khảo: <a href="https://www.phatdat.com.vn/tai-lieu-co-dong/?no=2">https://www.phatdat.com.vn/tai-lieu-co-dong/?no=2</a>             |
| A.3.15                          | Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ?                                                                                                                                            |                    |      | PDRcó mẫu phiếu kiến nghị về chương trình cuộc họp được đăng tải trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024 tại website công ty. Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, cổ đông sẽ tham gia phần thảo luận và đóng góp các ý kiến và các nội dung này được thể hiện chi tiết trong Biên bản họp ĐHĐCĐ. |
| A.4                             | Thị trường giao dịch thầu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch.                                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A.4.1                           | Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thầu 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?                           |                    |      | Năm 2024 PDR không phát sinh trường hợp này.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A.5                             | Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức.                                                                                                                                                       |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A.5.1                           | Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?                                                                                                                                |                    |      | Thông qua hoạt động quan hệ nhà đầu tư (cụ thể thông qua các hoạt động gặp gỡ cổ đông, nhà đầu tư và tiếp nhận ý kiến qua các công cụ trực tuyến website, fanpage,...)                                                                                                                         |
| B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG |                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B.1                             | Cổ phiếu và quyền biểu quyết                                                                                                                                                                                                                       |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B.1.1                           | Mỗi cổ phiếu phổ thông của Công ty có một phiếu biểu quyết?                                                                                                                                                                                        |                    |      | Khoản 3, Điều 14 ĐLCT.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B.1.2                           | Trong trường hợp Công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, Công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (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)? |                    |      | Chưa phát sinh trường hợp.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| B.2                             | Thông báo ĐHĐCĐ                                                                                                                                                                                                                                    |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B.2.1                           | Mỗi nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một nghị quyết?                                                                                        |                    |      | Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 đã tách các nội dung thành từng Nghị quyết.                                                                                                                                                                                                     |



| Câu hỏi                                         | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                             | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.2.2                                           | Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?                                                                                                      | ■                  | ■    | Toàn bộ tài liệu được thông báo và công bố bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh.                                                                                                                                                                                       |
| Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không: |                                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.2.3                                           | Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác)? | ■                  | ■    | PDR công bố đầy đủ các thông tin về tiểu sử của các thành viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại.                                                                                                                                                                 |
| B.2.4                                           | Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?                                                                                                                                               | ■                  | ■    | 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 2024 trên website Công ty                                                                 |
| B.2.5                                           | Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?                                                                                                                                                                                           | ■                  | ■    | Mẫu giấy uỷ quyền được gửi kèm trong thư mời tham dự ĐHĐCĐ, đồng thời đăng tải trên mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024 trên website Công ty để cổ đông thuận tiện tải về.                                                                                         |
| B.3                                             | Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.                                                                                                                                                                         |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.3.1                                           | Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?                                                                                              | ■                  | ■    | Khoản 2 và Khoản 5 Điều 45 ĐLCT.                                                                                                                                                                                                                                   |
| B.3.2                                           | Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?                                                                                                                                          | ■                  | ■    | 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                                                               |
| B.4                                             | Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao.                                                                                                                                                                       |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.4.1                                           | Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không?                                                                                                    | ■                  | ■    | Khoản 1 và Khoản 3 Điều 45 ĐLCT.                                                                                                                                                                                                                                   |
| B.4.2                                           | 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 kiểm toán nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán thường xuyên phối hợp với các phòng/ ban liên quan để rà soát giao dịch với bên liên quan và báo cáo cho Ủy ban kiểm toán/HĐQT.                                                                            |
| B.4.3                                           | Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích?                                                                                   | ■                  | ■    | PDR không cho thành viên HĐQT có xung đột lợi ích tham gia biểu quyết, không có cơ sở luật định để yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia các cuộc họp.                                                                                                            |
| B.4.4                                           | Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó qui định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?                                             | ■                  | ■    | PDR có quy định về chính sách khoản vay cho thành viên HĐQT được nêu tại Khoản 2, Điều 44 Điều lệ Công ty. Các khoản vay (nếu có) sẽ được PDR thực hiện tuân thủ theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường. |
| B.5                                             | Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng                                                                                                                                                                                           |                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.5.1                                           | Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?                                                                                             | ■                  | ■    | PDR công bố thông tin về giao dịch với bên liên quan đầy đủ trong Báo cáo tình hình quản trị và Báo cáo tài chính.                                                                                                                                                 |
| B.5.2                                           | Trong trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.                                                             | ■                  | ■    | PDR không phát sinh giao dịch với bên liên quan thuộc trường hợp ĐHĐCĐ thông qua.                                                                                                                                                                                  |

| Câu hỏi                                            | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                                               | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                                    |
| C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |
| C.1                                                | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.                                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |
| Công ty có công bố chính sách và các thực hành về: |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |
| C.1.1                                              | Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?                                                                                                                                                                                                          | ■                  | ■    | BCTN 2023 và các văn bản lưu hành và thực hành xuyên suốt trong mọi hoạt động bán hàng.                                                                                                            |
| C.1.2                                              | Công bố chính sách và các thực hành, qui trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?                                                                                                                                                                                      | ■                  | ■    | Thể hiện qua quy trình lựa chọn nhà thầu/nhà cung cấp do Công ty ban hành.                                                                                                                         |
| C.1.3                                              | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của Công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của Công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững ?                                                                                            | ■                  | ■    | Thể hiện trong mục Phát triển bền vững của BCTN 2023.                                                                                                                                              |
| C.1.4                                              | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của Công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi Công ty hoạt động?                                                                                                                                                        | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023. 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.1.5                                              | Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của Công ty?                                                                                                                                                                                                        | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023. 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.1.6                                              | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?                                                                                                                                                                                              | ■                  | ■    | Điều 20 Quy chế hoạt động của HĐQT                                                                                                                                                                 |
| C.1.7                                              | Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?                                                                                                                                                                         | ■                  | ■    | Thể hiện trong mục Phát triển bền vững của BCTN 2023.                                                                                                                                              |
| C.2                                                | Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm.                                                                                                   |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |
| C.2.1                                              | Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của Công ty hay BCTN để các bên có quyền lợi liên quan (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 đối với quyền lợi của họ?  | ■                  | ■    | Công ty có cung cấp đầy đủ thông tin liên hệ trên website và BCTN.                                                                                                                                 |
| C.3                                                | Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng.                                                                                                                                                                                               |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |
| C.3.1                                              | Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023 và các tài liệu quản lý về nguồn nhân lực do Công ty ban hành.                                                                                                            |
| C.3.2                                              | Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?                                                                                                                                                            | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023 và các tài liệu quản lý về nguồn nhân lực do Công ty ban hành.                                                                                                            |
| C.3.3                                              | Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của Công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?                                                                                                                                                                  | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023 và các tài liệu quản lý về nguồn nhân lực do Công ty ban hành.                                                                                                            |
| C.4                                                | Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên Hội đồng Quản trị và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ. |                    |      |                                                                                                                                                                                                    |



| Câu hỏi                                                        | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                                         | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                       |
| C.4.1                                                          | Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được đề cập trên trang web Công ty hoặc BCTN? | ■                  | ■    | Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử “Chuẩn mực Người Phát Đạt”.                                                        |
| C.4.2                                                          | Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức ?                                                                                                                               | ■                  | ■    | Được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử “Chuẩn mực Người Phát Đạt”.                                                        |
| D. CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| D.1 Cấu trúc sở hữu minh bạch                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| D.1.1                                                          | Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?                                                                                                                                                                                 | ■                  | ■    | Báo cáo định kỳ và BCTN.                                                                                                                              |
| D.1.2                                                          | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?                                                                                                                                                                             | ■                  | ■    | Báo cáo định kỳ và BCTN.                                                                                                                              |
| D.1.3                                                          | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?                                                                                                                                                                         | ■                  | ■    | Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.                                                                                                                     |
| D.1.4                                                          | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban TGD?                                                                                                                                                                                 | ■                  | ■    | Báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.                                                                                                                     |
| D.1.5                                                          | Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/ công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)?                                                                                                                 | ■                  | ■    | Báo cáo quản trị, BCTC định kỳ và BCTN.                                                                                                               |
| D.2 Chất lượng của báo cáo thường niên                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| Báo cáo thường niên của công ty có công bố những nội dung sau: |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| D.2.1                                                          | Mục tiêu của Công ty                                                                                                                                                                                                                                                     | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và các văn bản lưu hành.                                                                             |
| D.2.2                                                          | Chỉ số hiệu quả tài chính                                                                                                                                                                                                                                                | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.                                                                       |
| D.2.3                                                          | Chỉ số hiệu quả phi tài chính                                                                                                                                                                                                                                            | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.                                                                       |
| D.2.4                                                          | Chính sách cổ tức                                                                                                                                                                                                                                                        | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTN 2023, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.                                                                       |
| D.2.5                                                          | Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT.                                                                   | ■                  | ■    | PDR công bố chi tiết tiểu sử của từng thành viên HĐQT trong mục Giới thiệu thành viên HĐQT trên website của Công ty và trong BCTN 2023                |
| D.2.6                                                          | Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm.                                                                                                                                                                             | ■                  | ■    | Thể hiện trong Báo cáo quản trị Công ty và BCTN 2023.                                                                                                 |
| D.2.7                                                          | Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT.                                                                                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | Thể hiện trong BCTC được kiểm toán và BCTN 2023.                                                                                                      |
| Tuyên bố Khẳng định về Quản trị Công ty                        |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| D.2.8                                                          | BCTN có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của Công ty với quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?                                                             | ■                  | ■    | Thể hiện trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty và BCTN 2023.                                                                                       |
| D.3. Công bố Giao dịch bên liên quan                           |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |
| D.3.1                                                          | Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?                                                                                                                                                                                        | ■                  | ■    | Việc rà soát và phê duyệt các giao dịch trọng yếu của các bên liên quan được quy định tại Quy chế hoạt động của UBKT và được công bố trong BCQT, BCTC |
| D.3.2                                                          | Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?                                                                                                                                                           | ■                  | ■    | Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ và BCTN.                                                                                                   |
| D.4 Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của Công ty     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |      |                                                                                                                                                       |

| Câu hỏi                                                                          | Nội dung câu hỏi                                                                                                                             | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |                                                                                                                                              | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                             |
| D.4.1                                                                            | Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người người nội bộ của công ty thực hiện?                                               | ■                  | ■    | Công bố thông tin đầy đủ khi thực hiện theo quy định về CBTT, và ghi rõ trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty và BCTN.                                   |
| D.5 Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán                                       |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| Trường hợp cùng công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phí kiểm toán |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| D.5.1                                                                            | Phí kiểm toán và phí kiểm toán có được công bố công khai?                                                                                    | ■                  | ■    | PDR công bố thông tin về ký kết hợp đồng với công ty kiểm toán và công bố mức phí thực hiện tại BCTC được kiểm toán.                                        |
| D.5.2                                                                            | Phí dịch vụ phí kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?                                                                                  | ■                  | ■    | Không có phí dịch vụ phí kiểm toán.                                                                                                                         |
| D.6 Phương tiện truyền thông                                                     |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông sau đây?                           |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| D.6.1                                                                            | Báo cáo quý                                                                                                                                  | ■                  | ■    | Website, Sở GDCK TP.HCM và UBCK.                                                                                                                            |
| D.6.2                                                                            | Trang thông tin điện tử của công ty                                                                                                          | ■                  | ■    | Các thông tin cung cấp cổ đông được cung cấp đầy đủ, bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh trong cùng ngày tại mục hạng mục “Cổ đông” trên website phatdat.com.vn |
| D.6.3                                                                            | Đánh giá của chuyên gia phân tích                                                                                                            | ■                  | ■    | PDR tổ chức gặp mặt và trao đổi định kỳ với các chuyên gia phân tích của các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư                                            |
| D.6.4                                                                            | Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo                                                                                              | ■                  | ■    | PDR thường xuyên có các bài viết cập nhật tình hình kinh doanh, quảng bá hình ảnh trên các phương tiện truyền thông, hội thảo...                            |
| D.7 Nội/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn                   |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| D.7.1                                                                            | Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?                     | ■                  | ■    | PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT                                                              |
| D.7.2                                                                            | Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?                                    | ■                  | ■    | PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT                                                              |
| D.7.3                                                                            | Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của Công ty khẳng định? | ■                  | ■    | PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và BCTN.                                                                                                                    |
| D.8 Trang thông tin điện tử của công ty                                          |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:                |                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                             |
| D.8.1                                                                            | Báo cáo Tài chính (quí gần nhất)                                                                                                             | ■                  | ■    | PDR trình bày vấn đề này trên website và BCTN.                                                                                                              |
| D.8.2                                                                            | Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông                                                                                    |                    |      | PDR cập nhật thường xuyên trên website Công ty.                                                                                                             |
| D.8.3                                                                            | 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.8.4                                                                            | Thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên và/ hoặc ĐHĐCĐ bất thường                                                                        | ■                  | ■    | PDR trình bày vấn đề này tại mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên/Thông báo cổ đông trên website Công ty                                                          |
| D.8.5                                                                            | Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên và/hoặc ĐHĐCĐ bất thường                                                                                      | ■                  | ■    | PDR công bố thông tin đầy đủ (có thể xem trực tiếp hoặc tải về) trên website Công ty và SGDCK HCM.                                                          |
| D.8.6                                                                            | Điều lệ công ty có thể được tải về                                                                                                           | ■                  | ■    | Điều lệ của PDR đăng đầy đủ trên website (có thể xem trực tiếp hoặc tải về tại mục Điều lệ & Quy chế) và gửi HSX, UBCK.                                     |



| Câu hỏi                                                                | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                           | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                            | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                                                  |
| D.9                                                                    | Quan hệ nhà đầu tư                                                                                                                                                                                                                                         |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| D.9.1                                                                  | 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 Quan hệ NĐT và cổ đông trên BCTN và bản tin IR hàng quý.                                                                                                            |
| E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| E.1                                                                    | Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT                                                                                                                                                                                                                 |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| Trách nhiệm của HĐQT và qui chế quản trị công ty được xác định rõ ràng |                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| E.1.1                                                                  | Công ty có công bố qui chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT?                                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | 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, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quyết định của HĐQT được công bố trên website Công ty.                                                                                                     |
| Tầm nhìn/sứ mệnh của Công ty                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| E.1.4                                                                  | Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?                                                                                                                                                                                             | ■                  | ■    | Website, báo cáo quản trị định kỳ và BCTN.                                                                                                                                                                       |
| E.1.5                                                                  | Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của Công ty ít nhất một năm?                                                                                                                                         | ■                  | ■    | PDR định kỳ rà soát tầm nhìn và sứ mệnh/ chiến lược Công ty và được trình bày rõ trên BCTN.                                                                                                                      |
| E.1.6                                                                  | Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của Công ty?                                                                                                                                                            | ■                  | ■    | Thành viên HĐQT chỉ đạo việc xây dựng chiến lược và giám sát/rà soát thông qua các kỳ họp HĐQT định kỳ; bất thường (nếu có).                                                                                     |
| E.2                                                                    | Cơ cấu HĐQT                                                                                                                                                                                                                                                |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| E.2.1                                                                  | Chi tiết của Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử có được công bố công khai?                                                                                                                                                                                     | ■                  | ■    | PDR 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.                                                                                                            |
| Thành phần và cơ cấu của Hội đồng Quản trị.                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |      |                                                                                                                                                                                                                  |
| E.2.4                                                                  | Thành viên độc lập HĐQT có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?                                                                                                                                                                                         | ■                  | ■    | Hiện có 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập HĐQT. Hiện tại, số lượng thành viên Hội đồng quản trị là sáu (06) thành viên. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty là hai (02) thành viên. |
| E.2.5                                                                  | Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm(1) đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập?<br>(1)Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011. | ■                  | ■    | Công ty quy định rõ tại Khoản 2 Điều 28 Điều lệ Công ty.                                                                                                                                                         |
| 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 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.                                                                                                                    |

| Câu hỏi                        | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                | Tình hình tuân thủ |             | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |                                                                                                                                                                 | 2023               | 2024        |                                                                                                                           |
| Tiểu ban nhân sự               |                                                                                                                                                                 |                    |             |                                                                                                                           |
| E.2.8                          | Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?                                                                                                                          | <div></div>        | <div></div> | Một thành viên độc lập HĐQT phụ trách các nhiệm vụ về nhân sự.                                                            |
| E.2.9                          | Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?                                                                                                      | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.10                         | Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?                                                                                               | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.11                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?                                                                            | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.12                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm ?     | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| Tiểu ban Thù lao/ Lương thưởng |                                                                                                                                                                 |                    |             |                                                                                                                           |
| E.2.13                         | Công ty có Tiểu ban Thù lao không?                                                                                                                              | <div></div>        | <div></div> | Một thành viên độc lập HĐQT phụ trách các nhiệm vụ về thù lao.                                                            |
| E.2.14                         | Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên độc lập HĐQT?                                                                                                      | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.15                         | Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên độc lập HĐQT?                                                                                               | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.16                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Thù lao?                                                                            | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| E.2.17                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm ?     | <div></div>        | <div></div> |                                                                                                                           |
| Tiểu ban Kiểm toán             |                                                                                                                                                                 |                    |             |                                                                                                                           |
| E.2.18                         | Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?                                                                                                                            | <div></div>        | <div></div> | Từ 2021, HĐQT của PDR đã thành lập UBKT là tiểu ban trực thuộc và cơ cấu thành phần theo đúng quy định của pháp luật.     |
| E.2.19                         | Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên độc lập?                                                     | <div></div>        | <div></div> | 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 Tiểu ban Kiểm toán có phải là thành viên độc lập HĐQT?                                                                                             | <div></div>        | <div></div> | Chủ tịch của UBKT tại PDR là thành viên độc lập HĐQT.                                                                     |
| E.2.21                         | Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?                                                                            | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện tại Quy chế hoạt động của UBKT.                                                                                  |
| E.2.22                         | Tối thiểu một thành viên độc lập HĐQT của Tiểu ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?                     | <div></div>        | <div></div> | Các thành viên của UBKT đều có kinh nghiệm về kế toán.                                                                    |
| E.2.23                         | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm ? | <div></div>        | <div></div> | PDR trình bày chi tiết vấn đề này trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty, BCTN.                                         |
| E.2.24                         | Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?                                             | <div></div>        | <div></div> | UBKT chịu trách nhiệm chính về việc đưa ra kiến nghị đơn vị kiểm toán độc lập được thể hiện tại Biên bản họp UBKT định kỳ |
| E.3                            | Quy trình HĐQT                                                                                                                                                  |                    |             |                                                                                                                           |
| Họp và tham dự họp HĐQT        |                                                                                                                                                                 |                    |             |                                                                                                                           |
| E.3.1                          | Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?                                                                                                  | <div></div>        | <div></div> | BCQT định kỳ và BCTN.                                                                                                     |
| E.3.2                          | Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?                                                                                                             | <div></div>        | <div></div> | BCQT định kỳ và BCTN.                                                                                                     |
| E.3.3                          | Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?                                                                                        | <div></div>        | <div></div> | BCQT định kỳ và BCTN.                                                                                                     |
| E.3.4                          | Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?                            | <div></div>        | <div></div> | BCQT định kỳ và BCTN.                                                                                                     |



| Câu hỏi                            | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tình hình tuân thủ |             | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                              |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2023               | 2024        |                                                                                                                                                                          |
| 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?                                                                                                                                                                        | <div></div>        | <div></div> | Biên bản họp thành viên không điều hành được công bố công khai tại mục Thông báo cổ đông trên website, BCQT định kỳ và BCTN.                                             |
| Tiếp cận thông tin                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |             |                                                                                                                                                                          |
| E.3.6                              | Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?                                                                                                                                                                                  | <div></div>        | <div></div> | Theo quy định của Luật doanh nghiệp là tối thiểu 03 ngày, tuy nhiên PDR luôn gửi trước tối thiểu 05 ngày làm việc 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?                                                                                                                                                                                                      | <div></div>        | <div></div> | Hiện tại, PDR chỉ bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty kiêm nhiệm các công việc của Thư ký Công ty                                |
| 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?                                                                                                                                              | <div></div>        | <div></div> | Người phụ trách QTCT được đào tạo chính quy chuyên ngành luật, thường xuyên được đào tạo về nghiệp vụ quản trị Công ty tại VIOD và các tổ chức uy tín.                   |
| Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |             |                                                                                                                                                                          |
| E.3.9                              | Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?                                                                                                                                                                                                                              | <div></div>        | <div></div> | PDR tuân thủ tiêu chí này thể hiện trong tài liệu Quy chế đề cử, bầu cử công khai trên website.                                                                          |
| E.3.10                             | Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?                                                                                                                                                                                                                      | <div></div>        | <div></div> | PDR tuân thủ tiêu chí này thể hiện trong tài liệu Quy chế đề cử, bầu cử công khai trên website.                                                                          |
| E.3.11                             | Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần? Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi có Thẻ Điểm Quản trị Công ASEAN vào năm 2011                      | <div></div>        | <div></div> | Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu 5 năm/1 lần, được quy định cụ thể trong Điều lệ Công ty.                                                                       |
| Các vấn đề thù lao                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |             |                                                                                                                                                                          |
| E.3.12                             | Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD?                                         | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2023.                                                                                                                                |
| E.3.13                             | Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?                                                                                                                                                                                                                         | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2023.                                                                                                                                |
| E.3.14                             | Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?                                                                                                                                                                                                         | <div></div>        | <div></div> | ĐHĐCĐ thông qua tổng mức thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao tại cuộc họp thường niên và HĐQT thông qua thù lao chi tiết của từng thành viên. |
| E.3.15                             | Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc Ban TGD 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)? | <div></div>        | <div></div> | PDR công bố về thù lao chi trả dựa trên kết quả kinh doanh và công việc của thành viên HĐQT nhưng chưa ban hành các chính sách, tiêu chuẩn.                              |
| Kiểm toán Nội bộ                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |             |                                                                                                                                                                          |
| E.3.16                             | Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?                                                                                                                                                                                                                                                       | <div></div>        | <div></div> | PDR có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán.                                                                                                                 |
| E.3.17                             | Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai?                                                                                                                                                                      | <div></div>        | <div></div> | Việc bổ nhiệm Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ được công bố thông tin bất thường trong 24 giờ, đồng thời thể hiện chi tiết trong BCQT Công ty và BCTN hàng năm.               |
| E.3.18                             | Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua?                                                                                                                                                                                                               | <div></div>        | <div></div> | PDR bổ nhiệm Trưởng/Phó Ban KTNB do HĐQT quyết định (trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch UBKT). Chuyên viên KTNB do Chủ tịch UBKT bổ nhiệm.                                  |

| Câu hỏi                                    | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                       | Tình hình tuân thủ |             | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                                                                                                                                                                        | 2023               | 2024        |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Giám sát rủi ro                            |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.3.19                                     | Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?                                                         | <div></div>        | <div></div> | Quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro được Công ty quy định trong các tài liệu nội bộ và thể hiện trong BCTN 2023.                                                                                                                |
| E.3.20                                     | 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 quản lý rủi ro? | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện trong BCTN 2023.                                                                                                                                                                                                                      |
| E.3.21                                     | Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?                                                       | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện trong BCTN 2023.                                                                                                                                                                                                                      |
| E.3.22                                     | BCTN/Báo cáo QTCT có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của Công ty?                                     | <div></div>        | <div></div> | Thể hiện trong BCTN 2023.                                                                                                                                                                                                                      |
| E.4 Nhân sự trong HĐQT                     |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Chủ tịch HĐQT                              |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.4.1                                      | Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD?                                                                                                                                             | <div></div>        | <div></div> | PDR đã tách bạch vị trí Chủ tịch HĐQT và TGD từ năm 2020.                                                                                                                                                                                      |
| E.4.2                                      | Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?                                                                                                                                                           | <div></div>        | <div></div> | Thành viên HĐQT độc lập của PDR không phải là Chủ tịch.                                                                                                                                                                                        |
| E.4.3                                      | Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGD/Giám đốc điều hành của Công ty trong 2 năm trước?                                                                                                              | <div></div>        | <div></div> | Tổng giám đốc của PDR vừa là thành viên HĐQT kể từ năm 2020                                                                                                                                                                                    |
| E.4.4                                      | Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?                                                                                                                                         | <div></div>        | <div></div> | Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.                                                                                                                                                                                                 |
| Trưởng thành viên HĐQT độc lập             |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.4.5                                      | Nếu chủ tịch không phải là thành viên độc lập HĐQT, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập (Lead independent director) và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?                         | <div></div>        | <div></div> | 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.                                                                                              |
| Kỹ năng và năng lực                        |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.4.6                                      | Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà Công ty đang hoạt động?                                                              | <div></div>        | <div></div> | Các thành viên HĐQT không điều hành của PDR có nhiều kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực BDS.                                                                                                                                                  |
| E.5 Hiệu quả HĐQT                          |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Phát triển thành viên HĐQT                 |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.5.1                                      | Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?                                                                                                                                            | <div></div>        | <div></div> | Năm 2023, PDR bầu lại các thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới. Tuy nhiên, chỉ có thêm 1 thành viên HĐQT mới (05 thành viên còn lại tái trúng cử) và thành viên mới đã được trao đổi và định hướng, hỗ trợ từ các thành viên HĐQT đã làm việc tại PDR. |
| E.5.2                                      | Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?                                                                                  | <div></div>        | <div></div> | PDR luôn tạo điều kiện và hỗ trợ kinh phí đào tạo cho các thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo nội bộ về chuyên môn, quản trị Công ty hoặc tại VIOD và các tổ chức uy tín.                                                        |
| Bổ nhiệm và Hiệu quả của TGD/Ban điều hành |                                                                                                                                                                                                        |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| E.5.3                                      | Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc Điều hành/quản lý chủ chốt?                                                                           | <div></div>        | <div></div> | PDR xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm Ban TGD mới.                                                                                                                                               |
| E.5.4                                      | Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc Điều hành/quản lý chủ chốt?                                                                                               | <div></div>        | <div></div> | PDR trình bày chi tiết trên BCTN phần Báo cáo đánh giá của HĐQT.                                                                                                                                                                               |



| Câu hỏi                                          | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                       | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |                                                                                                                                                        | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                              |
| Đánh giá HĐQT                                    |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| E.5.5                                            | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?                  | ■                  | ■    | PDR thực hiện việc đánh giá nội bộ hằng năm đối với HĐQT và công bố công khai trên website PDR thông qua các Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT.                |
| Đánh giá thành viên HĐQT                         |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| E.5.6                                            | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?  | ■                  | ■    | PDR thực hiện việc đánh giá nội bộ hằng năm đối với các thành viên HĐQT và công bố công khai trên website PDR thông qua các Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT. |
| Đánh giá tiểu ban                                |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| E.5.7                                            | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá? | ■                  | ■    | PDR tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với UBKT và được báo cáo nội bộ, công bố công khai trên website Công ty.                                                                        |
| CÂU HỎI CẤP 2                                    |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| CÂU HỎI THƯỜNG                                   |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)A. Quyền của cổ đông                          |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)A.1                                           | Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong ĐHĐCĐ được thông báo trong các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong ĐHĐCĐ.               |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)A.1.1                                         | Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ?                                                         | ■                  | ■    | Điều lệ và quy chế nội bộ về QTCT có hình thức biểu quyết từ xa                                                                                                                              |
| (B)B. Đối xử công bằng với cổ đông               |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)B.1                                           | Thông báo ĐHĐCĐ                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)B.1.1                                         | Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp? | ■                  | ■    | PDR tuân thủ và đã công bố công khai trên website Công ty và Sở Giao dịch.                                                                                                                   |
| (B)C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)C.1                                           | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng                              |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)C.1.1                                         | Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về phát triển bền vững (nghĩa là GRI, Báo cáo Tích hợp, SASB) không?                     | ■                  | ■    | BCTN 2023 tham chiếu tiêu chuẩn GRI.                                                                                                                                                         |
| (B)D. Công bố thông tin và minh bạch             |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)D.1                                           | Chất lượng Báo cáo thường niên                                                                                                                         |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)D.1.1                                         | Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?                               | ■                  | ■    | Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán công bố công khai trên website và SGDCK HCM.                                                                                                       |
| (B)D.1.2                                         | Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGD?                                                                                                        | ■                  | ■    | PDR trình bày chi tiết trong BCTN.                                                                                                                                                           |
| (B)E. Trách nhiệm của HĐQT                       |                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |
| (B)E.1                                           | Năng lực và sự đa dạng của HĐQT                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                                                                                              |

| Câu hỏi                                                                                                                                                                                                             | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                                                             | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              | 2023               | 2024 |                                                                                                                                                                                |
| (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.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.                                                                           |
| (B)E.2 Cấu trúc HĐQT                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (B) E.2.1                                                                                                                                                                                                           | Tiểu ban Nhân sự có bao gồm toàn bộ thành viên độc lập HĐQT?                                                                                                                                                                 | ■                  | ■    | PDR chưa thành lập Tiểu ban Nhân sự mà do một thành viên độc lập phụ trách.                                                                                                    |
| (B) E.2.2                                                                                                                                                                                                           | Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng các thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty?                                                                                      | ■                  | ■    |                                                                                                                                                                                |
| (B)E.3 Bổ nhiệm và tái cử HĐQT                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (B) E.3.1                                                                                                                                                                                                           | Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài (như cơ sở dữ liệu thành viên HĐQT do các viện thành viên HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho thành viên HĐQT? | ■                  | ■    | PDR 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 Cơ cấu & thành phần HĐQT                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (B) E.4.1                                                                                                                                                                                                           | Công ty có số thành viên độc lập HĐQT và 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. Tuy nhiên, chủ tịch chưa phải là thành viên độc lập.                                   |
| (B)E.5 Quản lý rủi ro                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (B) E.5.1                                                                                                                                                                                                           | HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm 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 Hiệu quả hoạt động của HĐQT                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (B) E.6.1                                                                                                                                                                                                           | Công ty có Tiểu ban quản lý Rủi ro riêng biệt?                                                                                                                                                                               | ■                  | ■    | PDR đã có UBKT và ban KTNB trực thuộc UBKT với việc xây dựng chính sách QLRR là một trong những nhiệm vụ trọng tâm.                                                            |
| CÂU HỎI PHẠT                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (P)A. Quyền của cổ đông                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (P)A.1 Quyền cơ bản của cổ đông                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (P) A.1.1                                                                                                                                                                                                           | Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?                                                                                                                   | ■                  | ■    | 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 Cổ đông, bao gồm cả cổ đông tổ chức, phải được trao đổi với nhau về các vấn đề liên quan tới quyền cơ bản của cổ đông như nêu trong bộ Nguyên tắc QTCT này, trừ trường hợp ngoại lệ nhằm ngăn ngừa lạm dụng. |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (P) A.2.1                                                                                                                                                                                                           | Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?                                                                                                       | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ rào cản nào.                                                                                                                                         |
| (P)A.3 Quyền tham gia hiệu quả vào và biểu quyết trong ĐHĐCĐ và được thông báo về các quy định, bao gồm thủ tục biểu quyết diễn ra trong ĐHĐCĐ.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                                                                                                                |
| (P) A.3.1                                                                                                                                                                                                           | Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước 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. |



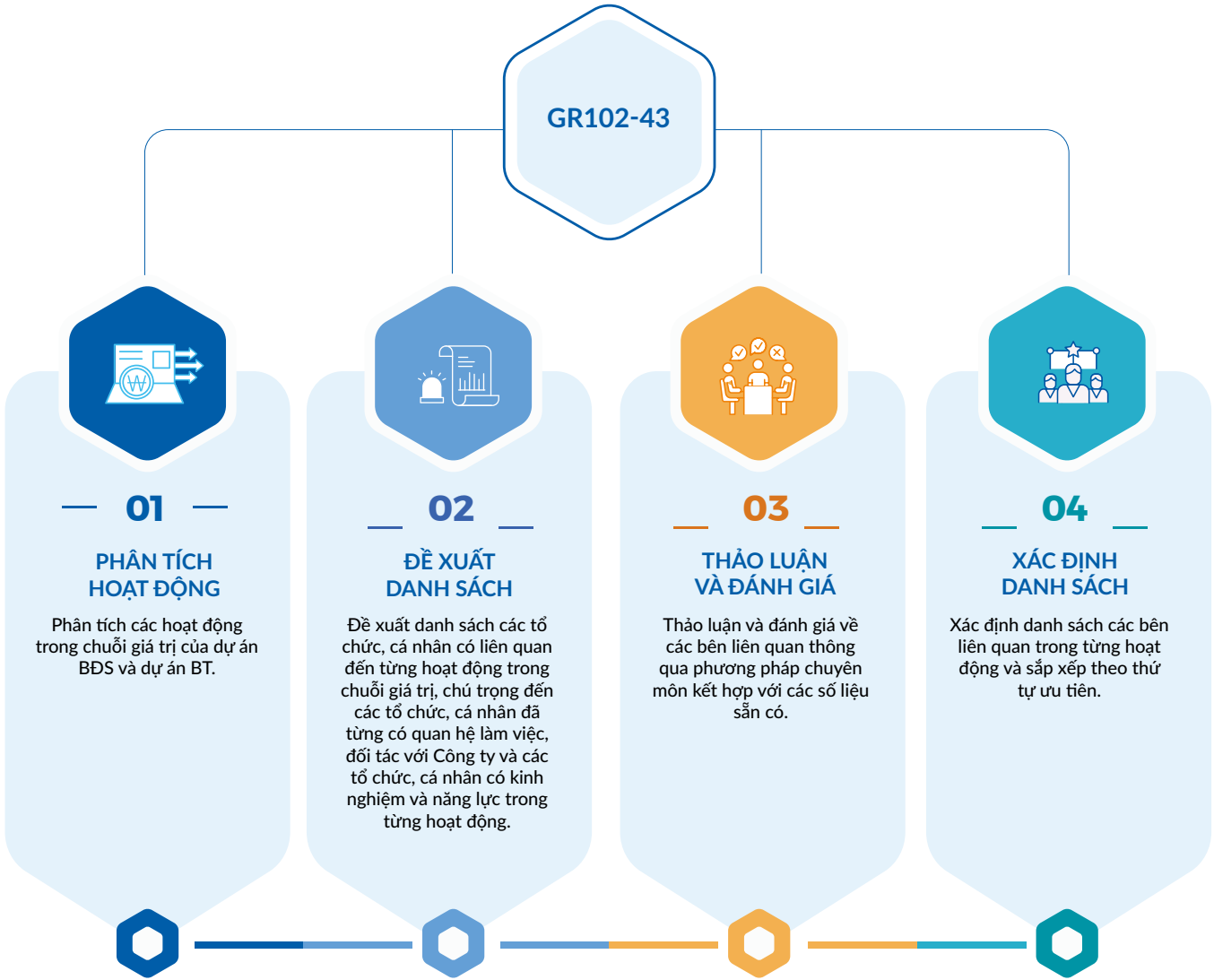
| Câu hỏi                                          | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                                                       | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                                     |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |                                                                                                                                                                                        | 2023               | 2024 |                                                                                                                 |
| (P) A.3.2                                        | Chủ tịch HĐQT, chủ tịch Tiểu ban Kiểm toán và TGD/ giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?                                                                                                 | ■                  | ■    | PDR luôn tuân thủ điều này. Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch các Ủy ban và TGD không vắng mặt trong kỳ ĐHĐCĐ gần nhất. |
| (P)A.4                                           | Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai                                  |                    |      |                                                                                                                 |
| Công ty không công bố sự tồn tại của:            |                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                 |
| (P) A.4.1                                        | Thỏa thuận cổ đông?                                                                                                                                                                    | ■                  | ■    | Tại PDR không tồn tại thỏa thuận này.                                                                           |
| (P) A.4.2                                        | Giới hạn biểu quyết?                                                                                                                                                                   | ■                  | ■    | PDR quy định cụ thể trong Điều lệ, Chương trình - thể lệ/quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên.              |
| (P) A.4.3                                        | Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết?                                                                                                                                                       | ■                  | ■    | Tại PDR không tồn tại loại quyền biểu quyết này.                                                                |
| (P)A.5                                           | Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai                                  | ■                  | ■    |                                                                                                                 |
| (P) A.5.1                                        | Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu sở hữu chéo có tồn tại không?                                                                                                      | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.                                        |
| (P)B. Đối xử công bằng với cổ đông               |                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                 |
| (P)B.1                                           | Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân                                                                                                                     |                    |      |                                                                                                                 |
| (P) B.1.1                                        | Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến thành viên HĐQT, Ban TGD và nhân viên công ty trong ba năm qua?                                                 | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.                                                                          |
| (P)B.2                                           | Bảo vệ cổ đông thiểu số trước hành vi lạm dụng                                                                                                                                         |                    |      |                                                                                                                 |
| (P) B.2.1                                        | Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?                                 | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm không tuân thủ luật pháp.                                                     |
| (P) B.2.2                                        | Có bất kỳ giao dịch bên liên quan nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là công ty con? | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ giao dịch với bên liên quan nào theo cách này.                                        |
| (P)C. Vai trò của Các bên có quyền lợi liên quan |                                                                                                                                                                                        |                    |      |                                                                                                                 |
| (P)C.1                                           | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.                                                             | ■                  | ■    |                                                                                                                 |
| (P) C.1.1                                        | Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?                                                                 | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.                                                                          |
| (P)C.2                                           | D. Khi các bên có quyền lợi liên quan tham gia vào quá trình QTCT, họ phải được tiếp cận với thông tin phù hợp, đầy đủ và đáng tin cậy một cách kịp thời và thường xuyên.              | ■                  | ■    |                                                                                                                 |
| (P) C.2.1                                        | Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không công bố thông tin trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?                         | ■                  | ■    | PDR tuân thủ chặt chẽ quy định về CBTT và không ghi nhận bất kì vi phạm nào.                                    |

| Câu hỏi                              | Nội dung câu hỏi                                                                                                                                               | Tình hình tuân thủ |      | Cơ sở đánh giá cho năm 2024                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                                                                | 2023               | 2024 |                                                                                            |
| (P)D. Công bố thông tin và minh bạch |                                                                                                                                                                |                    |      |                                                                                            |
| (P)D.1                               | Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến báo cáo tài chính                                                                                                  |                    |      |                                                                                            |
| (P) D.1.1                            | Công ty có nhận được “ý kiến loại trừ” trong báo cáo kiểm toán độc lập?                                                                                        | ■                  | ■    | BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến “Chấp nhận toàn phần”. |
| (P) D.1.2                            | Công ty có nhận được “ý kiến bất lợi” trong báo cáo kiểm toán độc lập?                                                                                         | ■                  | ■    | BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến “Chấp nhận toàn phần”. |
| (P) D.1.3                            | Công ty có nhận được “từ chối đưa ra ý kiến” trong báo cáo kiểm toán độc lập?                                                                                  | ■                  | ■    | BCTC được kiểm toán của PDR được Đơn vị Kiểm toán E&Y đưa ra ý kiến “Chấp nhận toàn phần”. |
| (P) D.1.4                            | Công ty có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?                                                     | ■                  | ■    | PDR tuân thủ chặt chẽ và không sửa đổi BCTC.                                               |
| (P)E. Trách nhiệm của HĐQT           |                                                                                                                                                                |                    |      |                                                                                            |
| (P)E.1                               | Tuân thủ quy định, quy tắc và luật hiện hành về niêm yết                                                                                                       |                    |      |                                                                                            |
| (P) E.1.1                            | Có bằng chứng gì là Công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về công bố thông tin?                       | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào.                                                     |
| (P) E.1.2                            | Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?                                          | ■                  | ■    | Năm 2024 PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.                                         |
| (P)E.2                               | Cấu trúc HĐQT                                                                                                                                                  |                    |      |                                                                                            |
| (P) E.2.1                            | Công ty có thành viên độc lập HĐQT nào đã phục vụ hơn 9 năm hay hai nhiệm kỳ 5 năm (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách?                          | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.                                                  |
| (P) E.2.2                            | Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên độc lập HĐQT?                                                                                                    | ■                  | ■    | PDR xác định rõ thành viên độc lập HĐQT theo quy định.                                     |
| (P) E.2.3                            | Công ty có bất kỳ thành viên độc lập HĐQT nào giữ vài trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các công ty đại chúng?                                           | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.                                                  |
| (P)E.3                               | Kiểm toán độc lập                                                                                                                                              |                    |      |                                                                                            |
| (P) E.3.1                            | (Trong hai năm trước) Có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại? | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.                                                  |
| (P)E.4                               | Thành phần và cơ cấu HĐQT                                                                                                                                      |                    |      |                                                                                            |
| (P) E.4.1                            | Chủ tịch HĐQT có phải là TGD của công ty trong 3 năm qua không?                                                                                                | ■                  | ■    | PDR đã tách bạch hai vị trí Chủ tịch và TGD từ 04/2020.                                    |
| (P) E.4.2                            | Các thành viên độc lập và không điều hành có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?                                                     | ■                  | ■    | PDR không ghi nhận bất kỳ trường hợp nào.                                                  |



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:



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

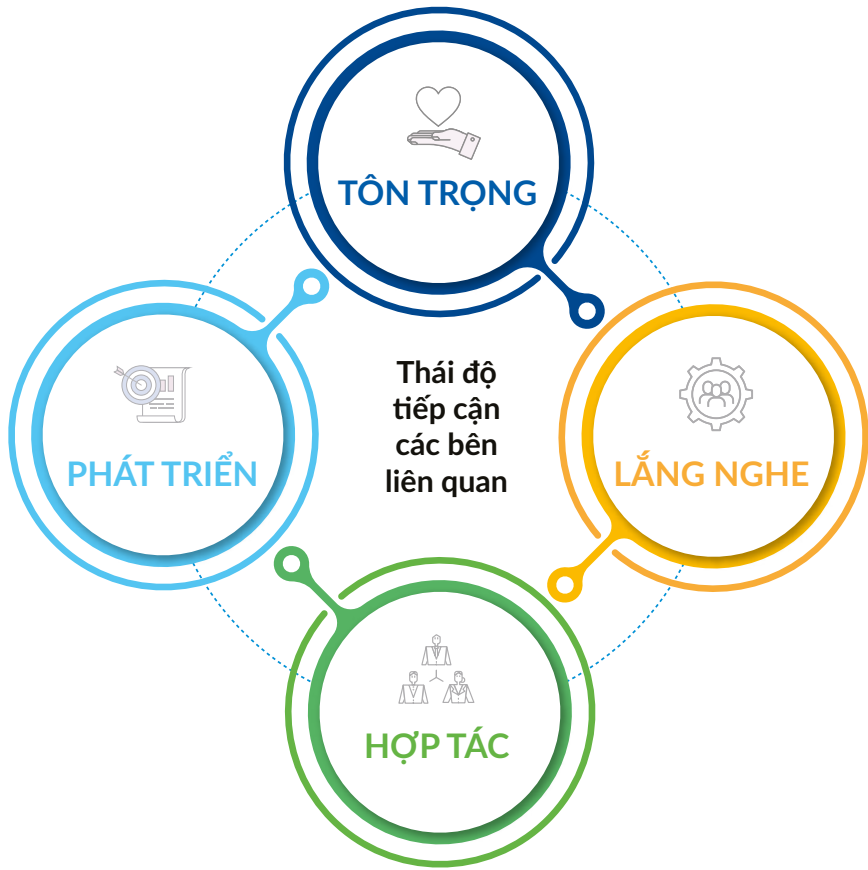
PDR liệt kê tất cả những nhóm liên quan bị tác động bởi hoạt động của Công ty, có mối quan tâm và có ảnh hưởng nhất định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Sau đó dựa trên mức độ tương tác từ thấp đến cao của các nhóm với PDR, chúng tôi xác định các bên liên quan trọng yếu.

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 BĐS, 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 TGD/HĐQT thông qua các báo cáo, các cuộc họp thảo luận/trao đổi.
- Những phản hồi phù hợp được người phụ trách lĩnh vực chuyển thành các chỉ đạo, biện pháp và được tổ chức thực hiện ngay sau đó.
- Các phản hồi khác chưa thực hiện được thông báo lại với bên liên quan để tiếp tục trao đổi, thảo luận.
- Rất nhiều ý kiến phản hồi của các bên liên quan đã góp phần thay đổi kế hoạch, biện pháp thực hiện của Công ty trong tiến trình hoạt động kinh doanh, giúp giảm thiểu chi phí và gia tăng mức độ tuân thủ pháp luật của Công ty.

XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

- PDR xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:
- Bối cảnh ngành BDS.
  - Mối quan tâm của các bên liên quan.
  - Các vấn đề phản ánh sự tác động của PDR đến kinh tế, môi trường và xã hội.

| Các bên liên quan     | Cách tiếp cận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Các mối quan tâm chính của các bên liên quan                                                                                                                                                                                                                                          | Phản hồi của PDR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KHÁCH HÀNG            | <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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...</li><li>Gửi các thông tin liên quan đến sản phẩm, chính sách kinh doanh của Công ty trực tiếp đến khách hàng bằng văn bản.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Giá cả hợp lý.</li><li>Chất lượng và dịch vụ.</li><li>Mức độ hài lòng của khách hàng.</li><li>Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên.</li><li>Trách nhiệm sản phẩm.</li><li>Chính sách bán hàng.</li><li>Chính sách hậu bán hàng.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>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...</li><li>Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.</li></ul> |
| ĐỐI TÁC               | <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.</li></ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Kết quả kinh doanh.</li><li>Khả năng và thái độ hợp tác.</li><li>Sự tôn trọng lợi ích của các bên.</li><li>Hiệu quả hợp tác</li><li>An toàn, sức khỏe và môi trường.</li><li>Bảo mật thông tin.</li></ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>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...</li><li>Không tiết lộ thông tin bí mật của nhà cung ứng cho đối thủ cạnh tranh của họ.</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| CỔ ĐỒNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ | <ul style="list-style-type: none"><li>Gặp gỡ trực tiếp định kỳ hàng tháng, quý và theo yêu cầu.</li><li>Tiếp nhận vấn đề và xử lý thắc mắc thông qua email, điện thoại, fax,...</li><li>Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, các cuộc họp định kỳ và bất thường.</li><li>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.</li><li>Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin.</li></ul>     | <ul style="list-style-type: none"><li>Kết quả kinh doanh của Công ty.</li><li>Tình hình và hiệu quả hoạt động.</li><li>Định hướng, chiến lược phát triển.</li><li>Quản trị rủi ro.</li><li>Thông tin minh bạch.</li><li>Bảo mật thông tin.</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>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...</li><li>Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT.</li><li>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.</li></ul>                                              |



| Các bên liên quan | Cách tiếp cận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Các mối quan tâm chính của các bên liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Phản hồi của PDR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NGƯỜI LAO ĐỘNG    | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 trực tiếp và gián tiếp.</li><li>- Có định hướng chiến lược nhân sự trung hạn và dài hạn để có lộ trình phát triển nhân sự xuyên suốt và bền vững.</li><li>- Thực hiện các chương trình đào tạo và phát triển năng lực theo nhu cầu phát triển của Công ty tương ứng với các cấp bậc/bộ phận.</li><li>- Tổ chức các chương trình đối thoại, trao đổi định kỳ hàng quý với người lao động.</li><li>- 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...</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Chính sách đãi ngộ của Công ty.</li><li>- Cơ hội thăng tiến.</li><li>- An toàn lao động.</li><li>- Môi trường làm việc.</li><li>- Mối quan hệ đồng nghiệp .</li><li>- Mối quan hệ quản lý – lao động.</li></ul>                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên.</li><li>- Xây dựng chính sách giữ chân nhân tài.</li><li>- Thực hiện các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên.</li><li>- Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh.</li><li>- Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên.</li><li>- Quản trị nhân sự 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.</li></ul> |
| CỘNG ĐỒNG         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tham gia các chương trình, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền.</li><li>- Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp qua các kênh truyền thông chính thống đến cộng đồng.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vấn đề công ăn việc làm.</li><li>- Đóng góp cho cộng đồng.</li><li>- Nhận thức, trách nhiệm đối với sự phát triển chung của cộng đồng.</li><li>- Tác động trực tiếp và gián tiếp của Công ty đến môi trường trong quá trình hoạt động.</li></ul>                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>                                                                                                                                            |
| CHÍNH PHỦ         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tham gia các hội thảo, hội nghị chuyên ngành BĐS, xây dựng, kiến trúc do các bộ ban ngành tổ chức.</li><li>- Tích cực tham gia các hoạt động của các hiệp hội kiến trúc, xây dựng, phát triển dự án.</li><li>- Thực hiện công khai thông tin, báo cáo thuế theo quy định hiện hành.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Việc tuân thủ pháp luật của Công ty.</li><li>- Khó khăn mà Công ty gặp phải trong quá trình thực thi các chính sách, quy định của pháp luật.</li><li>- Xu hướng chung của thị trường và xu hướng ngành.</li><li>- Thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh một cách có trách nhiệm với khách hàng, xã hội và môi trường.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường.</li><li>- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Các bên liên quan    | Cách tiếp cận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Các mối quan tâm chính của các bên liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Phản hồi của PDR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ĐỐI THỦ CẠNH TRANH   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gặp gỡ, chia sẻ với các đối thủ cạnh tranh thông qua các cuộc họp của các hiệp hội xây dựng, BĐS, các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư quan tâm đến ngành BĐS do HOSE tổ chức.</li><li>- Duy trì quan hệ cá nhân giữa lãnh đạo doanh nghiệp với lãnh đạo các đối thủ cạnh tranh.</li><li>- Tổng hợp các thông tin về đối thủ cạnh tranh thông qua các tin tức từ các kênh truyền thông chính thống.</li></ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Quy tắc ứng xử với đối thủ cạnh tranh.</li><li>- Cạnh tranh lành mạnh.</li><li>- Tuân thủ luật chống độc quyền, cạnh tranh.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hòa hợp với đối thủ cạnh tranh bằng tất cả thiện chí và không ngừng học hỏi từ những thành công của họ.</li><li>- 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”.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul> |
| CƠ QUAN TRUYỀN THÔNG | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gửi thông cáo báo chí, họp báo.</li><li>- Trả lời phỏng vấn các cơ quan báo đài trên các phương tiện thông tin đại chúng.</li><li>- Cập nhật thường xuyên các thông tin quan trọng trên website Công ty, mạng xã hội.</li><li>- 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.</li></ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kết quả kinh doanh.</li><li>- Chiến lược phát triển của Công ty.</li><li>- Tính chính xác của thông tin.</li><li>- Tính chủ động trong việc cung cấp thông tin.</li></ul>                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp thông qua các cuộc họp, email, hội thảo về hợp tác đầu tư.</li><li>- Xây dựng kỹ càng các phương án đảm bảo cho việc hợp tác giữa các bên.</li><li>- Quản trị rủi ro và cung cấp thông tin minh bạch, chính xác.</li><li>- 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.</li><li>- Ghi nhận ý kiến phản hồi và xử lý các vấn đề trọng yếu một cách nhanh nhất.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kết quả kinh doanh.</li><li>- Tình hình và hiệu quả hoạt động.</li><li>- Định hướng, chiến lược phát triển.</li><li>- Khả năng, thái độ và hiệu quả hợp tác.</li><li>- Sự tôn trọng lợi ích của các bên.</li><li>- An toàn, sức khỏe và môi trường.</li><li>- Quản trị rủi ro.</li><li>- Thông tin minh bạch.</li><li>- Bảo mật thông tin.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Cam kết minh bạch hóa thông tin và cung cấp thông tin kịp thời, xuyên suốt.</li><li>- 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.</li><li>- Không tiết lộ thông tin bí mật của bên liên quan.</li><li>- Tôn trọng lợi ích của các bên, đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích trong hợp tác và đầu tư.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## CÁC CAM KẾT

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

### CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- Đặt yêu cầu duy trì vị thế trong Top 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam và 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.
- Trong điều kiện môi trường kinh doanh thuận lợi, Công ty 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 ĐỒNG 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 năng 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.



## QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

PDR luôn 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 nỗ lực 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 tháng, 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 đảm bảo tính chính xác và trung thực của thông tin.
- Các tài liệu/thông tin quan trọng nhất được công bố bằng song ngữ Việt – Anh để đảm bảo quyền tiếp cận thông tin cho cổ đông/NĐT nước ngoài.
- Công ty thường chủ động kết nối với cổ đông và cộng đồng NĐT nhằm chia sẻ các thông tin mới nhất về tình hình hoạt động và định hướng phát triển mới.

### 2. Quản trị công ty tốt

- PDR được đề cử vào Top 50 Doanh nghiệp tiên phong và cam kết nâng cao quản trị Công ty Việt Nam - VNCG50. 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.

## SỰ KIỆN IR TIÊU BIỂU TRONG NĂM



### TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024

Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của PDR đã được tổ chức thành công vào sáng ngày 26/04/2024 tại Khách sạn Rex, Quận 1, TP.HCM với sự tham gia của cổ đông – nhà đầu tư, đối tác và báo giới.

Tại đây, Ban lãnh đạo của PDR đã báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 cũng như định hướng và mục tiêu cho năm 2024.

Theo đó, Công ty đã vượt qua vòng xoáy khốc liệt của thị trường BĐS khi trả dứt điểm đúng hạn nợ trái phiếu, giải phóng áp lực về nợ ngắn hạn, giúp Công ty đạt chỉ tiêu LNST 682 tỷ đồng. Đồng thời, PDR tiếp tục chuẩn bị chiến lược và nguồn lực để "Sẵn sàng cho vận hội mới". Điển hình là nhiệm vụ hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án để đưa ra thị trường 4 đến 6 dự án với tổng giá trị sản phẩm từ 30.000 đến 40.000 tỷ đồng, tập trung bán hàng để có dòng tiền ổn định và tìm kiếm các quỹ đất có vị trí đặc địa để đầu tư phát triển dự án tiếp theo.

### GẶP GỠ NHÀ ĐẦU TƯ BÁN NIÊN

Ngày 16/08/2024, PDR đã tổ chức chương trình Gặp gỡ nhà đầu tư – chu kỳ bán niên theo hình thức trực tuyến. Đây là hoạt động nhằm tăng cường tiếp xúc và cập nhật thông tin giữa Công ty và nhà đầu tư.

Tại cuộc gặp gỡ này, ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT nhấn mạnh, hiện tại là thời điểm để PDR "tích lũy nguồn lực, đón đầu cơ hội". PDR cập nhật đến nhà đầu tư kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2024, những thách thức và áp lực cũng như kế hoạch và triển vọng mà Công ty đang có.

Trong đó, tiêu biểu là việc PDR đã phát hành thành công 134,3 triệu cổ phiếu cho gần 24.000 nhà đầu tư, thu về 1.343 tỷ đồng, giúp gia tăng nguồn vốn để thúc đẩy triển khai các dự án. Bên cạnh đó, công ty còn nhận được sự tài trợ từ nhiều ngân hàng trong quá trình bán hàng và hỗ trợ người mua nhà.

Ban lãnh đạo PDR cũng chia sẻ về tiềm năng bán hàng tại các dự án đang có của Công ty. Theo đó, thị trường BĐS đã trải qua giai đoạn sàng lọc, loại bỏ những doanh nghiệp yếu kém và chỉ dành cơ hội còn lại cho những doanh nghiệp lớn có sức khỏe lành mạnh. PDR đang mở ra nhiều triển vọng mạnh mẽ với các thị trường giàu tiềm năng như Bình Dương và Bình Định, nơi nguồn cung sản phẩm BĐS tốt còn hạn chế trong khi nhu cầu người mua cao. PDR tiếp cận các thị trường này bằng dòng sản phẩm có phân khúc giá trung bình để đáp ứng tốt nhu cầu thực tế của phần đông khách hàng và đẩy nhanh tiến độ bán hàng.

### GẶP MẶT CÁC CHUYÊN GIA PHÂN TÍCH - ANALYST MEETING

Ngày 16/10/2024, PDR tiếp tục tổ chức sự kiện gặp mặt các chuyên gia phân tích đến từ các công ty chứng khoán, quỹ đầu tư và nhà đầu tư tổ chức hàng đầu tại Việt Nam.

Tại đây, Ban lãnh đạo của Công ty đã trao đổi cởi mở với gần 50 chuyên gia phân tích về kết quả hoạt động trong quý III/2024 và kế hoạch hoạt động kinh doanh quý IV/2024 cũng như định hướng cho các năm tiếp theo. Theo đó, chuyên gia phân tích đã được PDR cập nhật tiến độ và tình hình mới nhất của các dự án như Quy Nhơn Iconic, Q1 Tower, Thuận An 1&2 cùng các dự án khác của Công ty tại Đà Nẵng, Bà Rịa – Vũng Tàu.



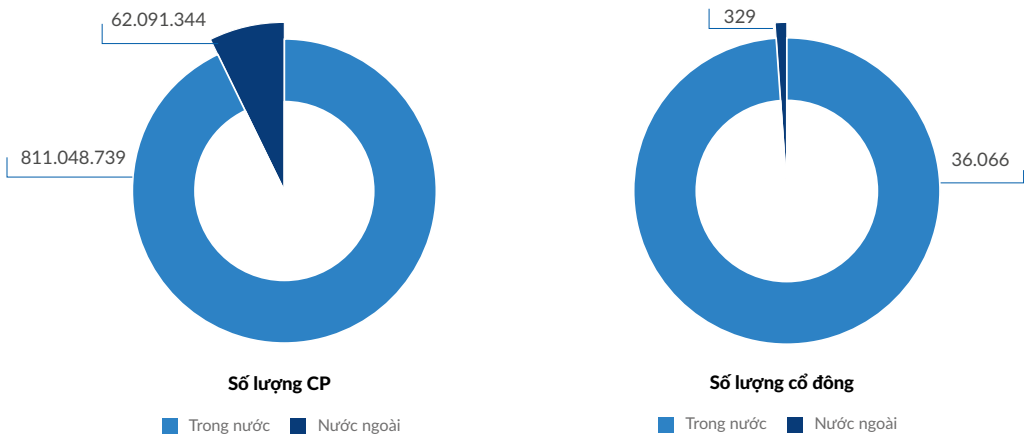
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI - TĂNG VỐN CỔ PHẦN

Đvt: VND

| STT | Năm  | Vốn điều lệ ban đầu | Vốn điều lệ tăng thêm | Vốn điều lệ lũy kế | Hình thức tăng vốn                                                       |
|-----|------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 2010 | 1.302.000.000.000   |                       |                    | Niêm yết chính thức                                                      |
| 2   | 2015 | 1.302.000.000.000   | 65.099.710.000        | 1.367.099.710.000  | Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5%/vốn CP                            |
| 3   | 2015 | 1.367.099.710.000   | 651.000.000.000       | 2.018.099.710.000  | Phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 02:01, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu |
| 4   | 2017 | 2.018.099.710.000   | 201.809.520.000       | 2.219.909.230.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01                                    |
| 5   | 2018 | 2.219.909.230.000   | 443.980.840.000       | 2.663.890.070.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01                                    |
| 6   | 2019 | 2.663.890.070.000   | 612.689.650.000       | 3.276.579.720.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23                                   |
| 7   | 2019 | 3.276.579.720.000   | -                     | 3.276.579.720.000  | Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%/Cổ phiếu                             |
| 8   | 2020 | 3.276.579.720.000   | 425.949.150.000       | 3.702.528.870.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13                                   |
| 9   | 2020 | 3.702.528.870.000   | 259.170.100.000       | 3.961.698.970.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07                                   |
| 10  | 2021 | 3.961.698.970.000   | 396.163.440.000       | 4.357.862.410.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:1                                     |
| 11  | 2021 | 4.357.862.410.000   | 509.856.750.000       | 4.867.719.160.000  | Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000:17                                 |
| 12  | 2021 | 4.867.719.160.000   | 60.000.000.000        | 4.927.719.160.000  | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động             |
| 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              |
| 15  | 2024 | 7.388.108.400.000   | 1.343.292.430.000     | 8.731.400.830.000  | Phát hành thêm 134.329.243 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 | 92,89%    | 811.048.739       | 36.066           |
| a. Cá nhân    | 83,08%    | 725.407.884       | 36.001           |
| b. Tổ chức    | 9,81%     | 85.640.855        | 65               |
| 2. NƯỚC NGOÀI | 7,11%     | 62.091.344        | 329              |
| a. Cá nhân    | 0,26%     | 2.287.677         | 278              |
| b. Tổ chức    | 6,85%     | 59.803.667        | 51               |
| Tổng          | 100%      | 873.140.083       | 36.395           |



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     | 5.183            | 14,24%    | 274.910      | 0,03%     |
| 2                  | > 100     | 1.000   | 11.349           | 31,18%    | 6.110.923    | 0,70%     |
| 3                  | > 1,000   | 5.000   | 11.355           | 31,20%    | 29.388.659   | 3,37%     |
| 4                  | > 5,000   | 10.000  | 3.606            | 9,91%     | 27.003.743   | 3,09%     |
| 5                  | > 10,000  | 50.000  | 3.907            | 10,73%    | 83.715.541   | 9,59%     |
| 6                  | > 50,000  | 100.000 | 512              | 1,41%     | 36.386.995   | 4,17%     |
| 7                  | > 100,000 | 500.000 | 401              | 1,10%     | 81.837.812   | 9,37%     |
| 8                  | > 500,000 |         | 82               | 0,23%     | 608.421.500  | 69,68%    |
| Tổng               |           |         | 36.395           | 100%      | 873.140.083  | 100%      |
| Cổ đông trong nước |           |         | 36.066           | 92,89%    | 811.048.739  |           |
| Cá nhân            |           |         | 36.001           | 83,08%    | 725.407.884  |           |
| Tổ chức            |           |         | 65               | 9,81%     | 85.640.855   |           |
| Cổ đông nước ngoài |           |         | 329              | 7,11%     | 62.091.344   |           |
| Cá nhân            |           |         | 278              | 0,26%     | 2.287.677    |           |
| Tổ chức            |           |         | 51               | 6,85%     | 59.803.667   |           |
| Tổng               |           |         | 36.395           | 100%      | 873.140.083  |           |



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

Xin tham khảo chi tiết tại hạng mục nội dung 32- NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN của BCTC riêng sau kiểm toán, đã được công bố trên website chính thức của Công ty tại [Phatdat.com.vn](http://Phatdat.com.vn), mục CỔ ĐÔNG/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

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 GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC

1. Giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (TGD) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo):
- Ngày 18/12/2023: Ký Phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT, giao dịch có hiệu lực thực hiện từ ngày 01/01/2024.

- Ngày 01/07/2024: Ký Phụ lục điều chỉnh lãi suất vay tiền với Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (Công ty có thành viên HĐQT là Ông Lê Quang Phúc làm TGD).
2. Giao dịch giữa Công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành:
- Ngày 01/02/2024: Ký Thỏa thuận vay tiền với Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây (Công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là Bà Nguyễn Thị Minh Thư làm thành viên HĐQT)

- Trong khoảng thời gian từ 01/01/2024 đến 31/12/2024, Công ty mua hàng hóa, dịch vụ với Công ty Cổ Phần Khu Du Lịch Nghi Dương A (Công ty có Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐQT kiêm TGD).

- Ngày 01/10/2024: Ký Phụ lục điều chỉnh lãi suất vay tiền với Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (Công ty có Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐQT).

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, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC

Không có.



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

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết

| 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                     | 283.231.873               | 38,34     | 334.728.562                | 38,34     | Thực hiện quyền mua 51.496.689 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                    |
| 02  | Bùi Quang Anh Vũ          | Thành viên HĐQT kiêm TGD          | 1.215.523                 | 0,16      | 1.436.526                  | 0,16      | Thực hiện quyền mua 221.003 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                       |
| 03  | Lê Quang Phúc             | Thành viên HĐQT                   | 2.879.985                 | 0,39%     | 966.490                    | 0,11%     | - Bán 2.062.185 Cổ phiếu để giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân<br>- Thực hiện quyền mua 148.690 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                                 |
| 04  | Nguyễn Tấn Danh           | Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành | 3.397.652                 | 0,46%     | 3.397.652                  | 0,39%     | - Thực hiện quyền mua 617.754 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Bán 617.754 CP để giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân.                                                         |
| 05  | Nguyễn Đình Trí           | Phó Tổng Giám đốc                 | 109.040                   | 0,01      | 228.856                    | 0,026     | - Thực hiện quyền mua 19.825 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Thực hiện quyền mua 100.000 cổ phiếu được phân phối lại do cổ phiếu đổi ra do làm tròn và cổ đông không mua hết. |
| 06  | Nguyễn Khắc Sinh          | Phó Tổng Giám đốc                 | 52.183                    | 0,0071    | 161.670                    | 0,019     | - Thực hiện quyền mua 9.487 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Thực hiện quyền mua 100.000 cổ phiếu được phân phối lại do cổ phiếu đổi ra do làm tròn và cổ đông không mua hết.  |



| 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 (%) |                                                                                                                                                                                                 |
| 07  | Trương Ngọc Dũng                                        | Phó Tổng Giám đốc                                                      | 52.544                    | 0,0071    | 162.097                    | 0,019     | - Thực hiện quyền mua 9.553 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Thực hiện quyền mua 100.000 cổ phiếu được phân phối lại do cổ phiếu dôi ra do làm tròn và cổ đông không mua hết.  |
| 08  | Phan Lê Hòa                                             | Phó Tổng Giám đốc                                                      | 0                         | 0         | 100.000                    | 0,011     | Thực hiện quyền mua 100.000 cổ phiếu được phân phối lại do cổ phiếu dôi ra do làm tròn và cổ đông không mua hết.                                                                                |
| 09  | Ngô Thúy Vân                                            | Kế toán trưởng Chief                                                   | 323.713                   | 0,044     | 652.569                    | 0,075     | - Thực hiện quyền mua 58.856 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Thực hiện quyền mua 270.000 cổ phiếu được phân phối lại do cổ phiếu dôi ra do làm tròn và cổ đông không mua hết. |
| 10  | Công đoàn Cơ sở Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt | Tổ chức chính trị - xã hội của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt | 69.102                    | 0,01%     | 172.998                    | 0,02%     | - Mua lại/thu hồi 77.281 cổ phiếu ESOP của Người lao động nghỉ việc<br>- Thực hiện quyền mua 26.615 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                               |
| 11  | Công ty TNHH Phát Đạt Holdings                          | Công ty liên quan của Ông Nguyễn Văn Đạt                               | 67.602.000                | 9,15      | 79.893.266                 | 9,15      | Thực hiện quyền mua 12.291.266 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                    |

| 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 (%) |                                                                                                                                             |
| 12  | Nguyễn Thị Minh Thư       | Người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Đạt      | 5.977.508                 | 0,81      | 5.977.508                  | 0,68%     | - Thực hiện quyền mua 1.086.819 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu<br>- Bán 1.086.819 CP để giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân. |
| 13  | Nguyễn Thị Kim Cương      | Người có liên quan của Ông Trần Trọng Gia Vinh | 28.800                    | 0,0039    | 34.454                     | 0,0047    | Thực hiện quyền mua 5.654 cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.                                                                     |

### CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHÁC

- Ngày 20/06/2024, HĐQT thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 111.720.000 cổ phần chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu tư BĐS BIDICI mà Công ty hiện đang sở hữu theo Quyết định HĐQT số 16/2024/HĐQT-QĐ. Theo đó, sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng cổ phần này, Công ty Cổ Phần Đầu tư BĐS BIDICI không còn là Công ty liên kết của Công ty.
- Ngày 18/06/2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thành công 134.329.243 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và được Ủy ban chứng khoán nhà nước thông qua Báo cáo kết quả phát hành theo Công văn số 3777/UBCK-QLCB. Ngày 24/06/2024, Công ty đã hoàn tất việc thay đổi vốn điều lệ tương ứng và cập nhật Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.
- Ngày 27/08/2024, các thành viên HĐQT không điều hành đã tổ chức cuộc họp nội bộ để đánh giá hoạt động của Ban TGĐ trong 06 tháng đầu năm 2024 và đánh giá hoạt động kiểm toán bất thường của UBKT. Theo đó, đây là lần đầu tiên thành viên HĐQT không điều hành của Công ty bắt đầu triển khai các cuộc họp nội bộ nhằm tăng cường sự đánh giá độc lập, công bằng và minh bạch đối với các hoạt động của Công ty.
- Ngày 27/09/2024, Công ty Cổ Phần Đầu tư BĐS BIDICI không còn là Công ty liên kết của Công ty.
- Ngày 21/10/2024, HĐQT thông qua triển khai phương án phát hành và hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công ty trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Ngày 06/12/2024, PDR được đề cử vào top 50 doanh nghiệp Việt Nam tiên phong và cam kết đảm bảo các thực hành QTCT theo thông lệ tốt - VNCG50.

### 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.



## KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CỔ PHIẾU PDR TRONG NĂM

Trong năm 2024, liên quan đến cổ phiếu, nhìn chung có 4 xu hướng:

- 1 Kỳ vọng cao
- 2 Thực tế không giống như kỳ vọng
- 3 Khôi phục niềm tin
- 4 Chờ đợi những chất xúc tác mới

### Từ tháng 11/2023 đến 04/2024: Giai đoạn kỳ vọng

Đây là giai đoạn vĩ mô ổn định, áp lực bán ròng khối ngoại không nhiều, môi trường kinh doanh bắt đầu bình ổn sau quá trình “thanh lọc”, thị trường chứng khoán kỳ vọng về một quý II/2024 đà tăng trưởng EPS của các doanh nghiệp có thể quay trở lại.

Với ngành BĐS, hàng loạt chính sách về pháp lý cũng đều được thông qua và tháo gỡ. Lúc này, thị trường hướng mắt về việc bộ 3 luật Đất đai, Kinh Doanh BĐS và Nhà ở có hiệu lực sớm hơn vào Quý 2/2024, thay vì đợi đến tháng 1/2025.

Với PDR, các thủ tục pháp lý cũng liên tục được đẩy nhanh, Quy Nhơn Iconic và Thuận An 1 & 2 liên tục có tin vui khi 2 dự án lần lượt được cấp giấy phép xây dựng. Thị trường bắt đầu đặt kỳ vọng về một quý II tăng trưởng mạnh, theo đà bộ 3 luật có hiệu lực sớm thì Quy Nhơn Iconic và Thuận An 1&2 sẽ được đóng tiền sử dụng đất và sớm mở bán.

### Từ tháng 4/2024 đến tháng 8/2024: Thực tế không như kỳ vọng

Từ tháng 04, bộ máy quản lý thượng tầng Việt Nam có sự thay đổi về cấu trúc. Điều này đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý của nhà đầu tư, kéo theo xu hướng trùng xuống của thị trường.

Việc này cũng dẫn đến 3 bộ luật liên quan đến BĐS cũng không kịp được thông qua có hiệu lực sớm hơn trong Quý II/2024. Điều này dẫn đến nhóm cổ phiếu BĐS chịu áp lực rút ròng dòng vốn tương đối mạnh. Đi kèm với đó là thanh khoản cũng như đà rút ròng của khối ngoại mạnh hơn, khiến cho nhóm cổ phiếu có vốn hóa lớn nhất nhì thị trường này yếu hơn so với tổng thể.

Cổ phiếu PDR thời gian đầu từ sau tháng 04 có một số diễn biến khá sát với ngành, nhưng sau đó tụt dốc nhanh. Bởi giai đoạn tháng 05-06/2024 là lúc PDR thực hiện việc phát hành thêm. Tuy nhiên, nhờ những luồng thông tin tích cực và xuyên suốt về 2 dự án Quy Nhơn Iconic và Thuận An 1&2, lợi nhuận vẫn dương nên nhà đầu tư vẫn luôn có sự chú ý tích cực với PDR.

### Từ đầu tháng 08/2024 đến đầu tháng 10/2024: Khôi phục niềm tin

Tháng 08/2024, cơ cấu bộ máy thượng tầng Việt Nam đã ổn định, điều này đã khôi phục dần những niềm tin của thị trường, qua đó giao dịch có sôi động hơn, nhưng áp lực bán ròng của khối ngoại vẫn còn lớn. Cũng giai đoạn này, bộ 3 luật BĐS được thông qua, đã làm khôi phục niềm tin của nhà đầu tư về việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho các dự án, từ đó thúc đẩy động lực tăng trưởng mới. Tuy nhiên, EPS của các doanh nghiệp địa ốc vẫn đang xuống dốc, khó thúc đẩy một xu hướng tăng dài hơn, hoặc vượt thị trường.

PDR nhờ nền tảng đã có sự chú ý tích cực từ phía nhà đầu tư được duy trì trong giai đoạn trước (điều kiện cần), nên khi sự kiện Livestream gặp gỡ nhà đầu tư 16/08 được tổ chức (điều kiện đủ), các thông tin trọng điểm về 6 dự án có thể mang về doanh thu 40-50 nghìn tỷ trong chu kỳ mới, cũng như năng lực pháp lý và thi công của Phát Đạt đã được nhà đầu tư đón nhận rất tích cực, và phản ánh tốt qua giá cổ phiếu. Chấm dứt hoàn toàn chuỗi ngày giảm giá.

### Từ sau tháng 10/2024 đến hết năm 2024: Chờ đợi các chất xúc tác mới

Tháng 11/2024 ông Donald Trump đã tái đắc cử thành tổng thống Mỹ. Điều này đã tạo ra kỳ vọng cho nhà đầu tư toàn cầu về sự khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế Mỹ. Hệ quả là dòng vốn trên toàn cầu bị hút ngược về Mỹ, đồng USD tăng giá mạnh. Việt Nam cũng không ngoại lệ. Tính đến cuối năm 2024 khối ngoại đã bán ròng 95.000 tỷ đồng (mức kỷ lục từ trước đến nay). Bên cạnh đó, EPS của các doanh nghiệp cũng chưa quá tích cực. Kéo theo giao dịch chỉ đi ngang quanh biên độ hẹp.

Nhóm doanh nghiệp BĐS cũng chịu tình cảnh tương tự. Dù có rất nhiều tin tích cực như hàng loạt địa phương chốt khung giá đất mới, nhưng thị trường không hấp thụ. Bởi đây là thông tin vốn dĩ nên xảy ra từ trước đó một quý. Bên cạnh đó, EPS của nhóm BĐS vẫn vừa có gần 9 tháng kém tích cực. Điều này dẫn đến việc thị trường vẫn đang khá bàng quan với ngành. Thị trường đang đặt kỳ vọng vào kết quả kinh doanh cả năm 2024, khả năng bán được hàng của các doanh nghiệp, sức hấp thụ, phản ánh thực tế trên báo cáo tài chính.

PDR cũng chịu chung bối cảnh của ngành, dẫn đến giá cổ phiếu đi ngang trong biên độ hẹp, dù hàng loạt thông tin tích cực như Quy Nhơn Iconic mở bán thành công dự thu 1.000 tỷ, hay Bình Dương chốt khung giá đất tốt cho Thuận An 1&2 của PDR cũng không khiến cho cổ phiếu thay đổi theo chiều hướng tích cực.

Tựu trung lại, cổ phiếu PDR thời gian trước tháng 04/2024 bám khá diễn biến khá sát với ngành, nhưng sau đó tụt dốc nhanh. Chủ yếu do việc phát hành thêm khiến tâm lý nhà đầu tư dè dặt. Bên cạnh đó, nhờ liên tục duy trì thông tin tích cực ở các dự án trọng điểm là Quy Nhơn Iconic và Thuận An 1 & 2, cộng thêm việc các sự kiện đối thoại với nhà đầu tư, tâm lý nhà đầu tư đã thay đổi hoàn toàn và phản ánh vào giá cổ phiếu tích cực hơn.

Ở góc nhìn doanh nghiệp và thị trường, việc PDR có thể thu về hơn 1.343 tỷ đồng, thông qua phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là một điều hết sức tích cực so với mặt bằng chung khó huy động vốn của ngành. Hiện tại, nhiều doanh nghiệp muốn phát hành thêm để huy động vốn cũng không thể làm được.

### KẾT LUẬN

Diễn biến của cổ phiếu PDR trong năm 2024 là phù hợp với bối cảnh thị trường chung, thậm chí là có vượt trội hơn, bởi đã có thể phát hành và huy động được hơn 1.343 tỷ đồng, trong khi nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong khâu huy động vốn này.

PDR cần nhắc triển khai những hoạt động IR như gặp mặt định kỳ và những hoạt động tương tác trực tiếp với cổ đông nhiều hơn để có thể tăng thu hút và sự tin tưởng của nhà đầu tư.

Tiến độ pháp lý và tình hình bán hàng tại các dự án là điểm quan trọng tác động đến giá cổ phiếu.



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trên cơ sở theo dõi liên tục và đánh giá đầy đủ thị trường khách quan cũng như điều kiện nội tại, PDR linh hoạt ứng phó với diễn biến mới và quyết đoán trước các lựa chọn quan trọng hướng tới tầm nhìn dài hạn.

Bám sát theo chỉ đạo về mục tiêu và nhiệm vụ trọng yếu cho năm 2024 từ HĐQT, Ban TGD của PDR nỗ lực điều hành doanh nghiệp trên tâm thế giữ vững nền tảng doanh nghiệp, chuẩn bị tốt nhất tiền đề cho các kế hoạch mới, tìm kiếm cơ hội để đón những làn sóng sớm nhất khi nhu cầu của thị trường BĐS.



# BỒI TÂM - DƯỠNG LỰC

## CHUẨN BỊ CHO ĐIỂM BỨT PHÁ

“

Không chỉ trong năm 2025, mà ít nhất 3 năm tiếp theo, PDR đều đã có sẵn định hướng và cơ sở vững vàng cho việc tăng tốc.

Để đảm bảo tính khả thi cao cho hành trình đó, bên cạnh nhiệm vụ hoàn thiện sản phẩm, pháp lý dự án và thúc đẩy bán hàng hiệu quả, PDR cũng đầu tư cho nhóm nhiệm vụ khác của quá trình củng cố nội lực là tái sắp xếp các phương diện thiết yếu của doanh nghiệp như tài chính, nguồn nhân lực, hệ thống quản lý, bộ máy vận hành... Các phương diện này đều đang tiếp tục được nâng cấp để phù hợp không chỉ cho nhu cầu hiện tại, mà còn cho định hướng phát triển trong tương lai.

”





Kính gửi Quý Cổ đông – Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác!

Dù kết quả lợi nhuận vẫn đáng khích lệ giữa bức tranh ngành BĐS chưa thực sự sáng sủa, PDR vẫn công nhận một thực tế là trong năm 2024, Công ty không đạt được chỉ tiêu tăng trưởng đã đề ra. Tuy nhiên, việc điều chỉnh báo cáo tài chính và kết quả kinh doanh - lợi nhuận là lựa chọn chủ động của PDR nhằm tuân thủ các tiêu chuẩn cao hơn về kế toán - kiểm toán, đảm bảo tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật về mọi hoạt động, ngay cả trong bối cảnh không thuận lợi. Đây cũng là lựa chọn đảm bảo cho sự bền vững và cơ hội dài hạn của Công ty lẫn cổ đông.

Tốc độ phục hồi chậm hơn dự kiến do cả nguyên nhân khách quan lẫn nội tại, PDR vẫn xem đây là một bước lùi cần thiết để sắp xếp lại “thế trận” mới cho chính mình. Trong sự nghiệp kinh doanh đầy áp lực và thăng trầm, chúng tôi tin rằng có những thời điểm cần phải chấp nhận những bước lùi, hạ chỉ tiêu kỳ vọng để bồi tâm, dưỡng lực cho những chặng bút phá tiếp theo. Đối với PDR, điều này càng cần thiết sau giai đoạn tăng trưởng rất nhanh và mạnh liên tục từ năm 2018. Suốt 6 năm qua, ngay cả trong những hoàn cảnh mang tính sinh tử như khi toàn bộ nền kinh tế - xã hội chao đảo vì đại dịch COVID-19, PDR vẫn thúc đẩy tốc độ hoạt động rất cao và nỗ lực chinh phục những mục tiêu vượt tầm.

Trong giai đoạn triển khai các kế hoạch kinh doanh nhưng chưa thể đạt doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng, PDR tập trung vào quá trình củng cố và tái lập nội lực. Theo đó, một trong những nhiệm vụ trọng tâm là cập nhật và hoàn thiện sản phẩm. Với tiêu chí mang đến những dự án BĐS thiết thực nhất, phù hợp với khả năng hấp thụ hiện hữu của thị trường, PDR đã tiến hành đánh giá lại và mạnh dạn điều chỉnh để sản phẩm có tính hữu dụng ngay cho nhu cầu mua để ở của khách hàng, có giá trị bền vững để đầu tư, giúp phát huy tối đa mãi lực tiềm năng trong công chúng.

Thúc đẩy tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý là một thành tựu khác của PDR trong năm qua. Trong đó, dự án Quy Nhơn Iconic và Thuận An 1 & 2 đã có tốc độ hoàn chỉnh pháp lý đáng ghi nhận, tạo điều kiện để triển khai phát triển dự án và sẵn sàng cho giai đoạn bán hàng theo đúng quy định. Phương diện pháp lý của hàng loạt dự án khác cũng đang được tiếp tục tập trung xúc tiến. Tiếp theo, mở rộng thị trường từ Bình Dương, đến các địa phương giàu triển vọng của khu vực duyên hải miền Trung như Bình Định, Đà Nẵng...

Hiện nay, PDR đang có trong tay ít nhất 6 dự án có tính sẵn sàng cao là Quy Nhơn Iconic và Q1 Tower tại Bình Định, Thuận An 1 & 2 tại Bình Dương, Khu phức hợp thương mại dịch vụ Như

Nguyệt tại Đà Nẵng, Khu căn hộ cao cấp Serenity Phước Hải và Khu phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo, Bà Rịa – Vũng Tàu. 6 dự án này cung cấp đa dạng loại hình sản phẩm như đất nền, căn hộ, condotel, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng... Trên địa thế đẹp, thuộc các khu vực giàu triển vọng, sản phẩm được thiết kế hấp dẫn, phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường từng địa phương, giò hàng lớn của PDR chính là tiền đề và lợi thế cho giai đoạn tới.

Song song với tiến độ hoàn thiện dự án và sản phẩm, PDR cũng ráo riết cho chiến lược bán hàng. Công ty đã cân nhắc những giải pháp tối ưu, ký kết với các đối tác phù hợp để chuẩn bị đẩy mạnh tốc độ bán hàng, tạo nguồn thu.

Từ quý IV/2024, dự án Quy Nhơn Iconic – giai đoạn 1 đã được chính thức đưa ra thị trường và đã thể hiện được sức hút như dự kiến. Qua đó, Công ty khai thông được đà phục hồi để đẩy mạnh các bước đi tiếp theo.

Theo dự kiến, dự án kế tiếp sẽ được đưa đến khách hàng trong thời gian tới là Khu phức hợp nhà ở cao tầng Thuận An 1 & 2. Hiện dự án này đang trong những công đoạn hoàn thiện cuối cùng để chính thức mở bán. Đây được kỳ vọng là một động lực mạnh mẽ góp phần thúc đẩy cơ hội phát triển của đô thị trẻ như thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, góp phần khẳng định độ phủ thương hiệu và vị thế của PDR trên thị trường.

Các dự án khác cũng đang được PDR nỗ lực xúc tiến với tốc độ cao để đưa ra thị trường sớm nhất trong bối cảnh và điều kiện tối ưu.

Như vậy, không chỉ trong năm 2025, mà ít nhất 3 năm tiếp theo, PDR đều đã có sẵn định hướng và nền tảng vững vàng cho khả năng tăng tốc. Môi trường kinh tế vĩ mô với mục tiêu tỷ lệ tăng trưởng cao, tinh gọn bộ máy quản lý hành chính và các chính sách mới tích cực sẽ giúp mở rộng hơn nữa con đường phía trước của PDR.

Để đảm bảo tính khả thi cao cho chiến lược phát triển mới, PDR cũng đầu tư cho nhóm nhiệm vụ khác của quá trình củng cố nội lực là tái cấu trúc chiến lược tài chính, nguồn nhân lực, hệ thống quản lý, bộ máy vận hành... Các phương diện này đều đang tiếp tục được nâng cấp để phù hợp không chỉ cho nhu cầu hiện tại, mà còn cho định hướng phát triển trong tương lai.

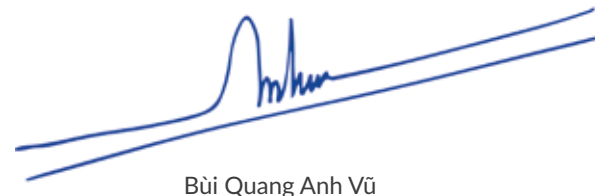
Ngoài việc nâng cao năng lực của đội ngũ, để đảm bảo cho tương lai của một nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, PDR rất chú trọng yêu cầu đổi mới thông qua nhiệm vụ đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số. Đây là chìa khóa nâng cao năng lực cạnh tranh và triển vọng bút phá cho Công ty.

Với tư cách là một doanh nghiệp có quy mô và vị thế, PDR cũng đã và đang đầu tư mạnh hơn để xây dựng chiến lược phát triển bền vững mang tính thiết thực và toàn diện. Trong thời gian tới, thị trường sẽ chứng kiến nhiều nỗ lực và kết quả hơn của PDR trên lĩnh vực này.

Những ai đã quan sát và đồng hành với PDR đều có thể nhận thấy rằng Công ty theo đuổi tốc độ tăng trưởng nhanh nhưng không liều lĩnh. Công ty luôn theo tiêu chí uy tín, hiệu quả, bền vững, chỉ thực hiện bút phá trên cơ sở đảm bảo đúng luật, đúng quy định trong môi trường kinh doanh, không đi ngang về tắt. Đây là điều kiện đầu tiên để kết quả đạt được mang tính bền vững, lâu dài cho tất cả các bên, trong đó có lợi ích của cổ đông.

Mọi khát vọng đều cần có thời gian để theo đuổi, mọi kế hoạch lớn đều cần lộ trình phù hợp để triển khai. PDR vẫn kiên định với những khát vọng lớn và nỗ lực trên từng chặng đường với tiêu chí hành động hiệu quả.

Thay mặt Ban TGD và tập thể PDR

  
Bùi Quang Anh Vũ





# SỰ KIỆN - HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM



## 1 KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1

Ngay vào thời điểm đầu năm 2024, Khu Nhà ở Phức hợp Cao tầng Thuận An 1 đã được PDR chính thức khởi công sau khi nhận được giấy phép xây dựng từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương. Dự án đã được nhanh chóng triển khai từ phần móng, cọc, tường vây...

Xuyên suốt năm qua, PDR thi công tốc độ và hiện đang hoàn thành các hạng mục cần thiết cuối cùng để chính thức ra mắt thị trường. Đến nay, toàn bộ Tổ hợp dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 cũng đã được nhận đầy đủ giấy phép xây dựng.

Tổ hợp Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2 tọa lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, TP. Thuận An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của PDR tại tỉnh Bình Dương và cũng là dự án đầu tiên tại Việt Nam được tích hợp bộ đôi tiêu chuẩn quốc tế LEED and FITWEL về xây dựng các công trình Xanh, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường. Các tiêu chuẩn này đảm bảo mang lại trải nghiệm tốt hơn cho khách hàng, thân thiện với môi trường cũng như hiệu quả cao hơn trong vận hành, cụ thể như tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước và cung cấp môi trường sống hiện đại cho cư dân thế hệ mới, phục vụ cho lối sống văn minh với hạ tầng tiện ích vượt trội.



## 2 CHÍNH THỨC HOẠT ĐỘNG TẠI TRỤ SỞ VĂN PHÒNG MỚI

Ngay sau Tết Nguyên đán 2024, PDR đã chính thức vận hành trên tòa nhà văn phòng tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Q.3, TP.HCM. Đây là ngôi nhà mới cho toàn bộ đội ngũ của PDR và các công ty thành viên.

Trụ sở này sở hữu vị trí đắc địa, ngay tại trung tâm đô thị lớn nhất cả nước, trên khu đất đẹp có diện tích 673,5m<sup>2</sup>, bao gồm 12 tầng nổi và 4 tầng hầm. Thiết kế kiến trúc và xây dựng theo tiêu chuẩn LEED, phong cách nội thất sang trọng và hạ tầng đẳng cấp tạo nên không gian mở, giúp tăng cường sự kết nối và tạo môi trường làm việc lý tưởng.

Với trụ sở văn phòng mới bề thế, PDR thể hiện tiềm lực tài chính vững chắc, hướng tới sự ổn định và hiệu suất hoạt động cao hơn. Tòa nhà văn phòng này cũng là một hình mẫu, làm tiêu chí tham khảo cho các dự án của Công ty trong kỷ nguyên mới với tiêu chuẩn xanh, đáp ứng xu hướng về phát triển bền vững trong phát triển dự án BĐS.



## 4 KÝ KẾT HỢP TÁC PHÂN PHỐI SẢN PHẨM VỚI CÁC ĐỐI TÁC LỚN

Đầu tháng 12/2024, PDR chính thức công bố chiến lược hợp tác tư vấn và triển khai kinh doanh tiếp thị với ba đối tác lớn là Big Four, Realty Holdings và Liên minh G.Empire Group – Mai Việt Land. Đây là một bước đi quan trọng nhằm đẩy mạnh chiến lược bán hàng hiệu quả của PDR.

Theo tinh thần hợp tác, các đối tác trên phụ trách việc tiêu thụ toàn bộ sản phẩm thuộc các dự án mà PDR sẽ đưa ra thị trường trong thời gian tới. Ngoài Realty Holdings là đối tác hợp tác toàn diện, đối tác Big Four đảm nhận vai trò hoạch định chiến lược kinh doanh, marketing và xây dựng thương hiệu cho ba dự án là Khu Nhà ở Phức hợp Cao tầng Thuận An 1&2, Khu nghỉ dưỡng phức hợp tại Côn Đảo và Khu phức hợp Nghỉ dưỡng Serenity Phước Hải.

Đối tác còn lại là Liên danh Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS G.Empire và Công ty CP Dịch vụ BĐS Mai Việt Land phụ trách phân phối và tiếp thị độc quyền hai dự án trọng điểm khác tại Đà Nẵng và Bình Định, lần lượt là Dự án Khu phức hợp Thương mại Dịch vụ Như Nguyệt và Dự án Q1 Tower.

Các đối tác này được kỳ vọng sẽ cung cấp cho PDR các giải pháp toàn diện từ xây dựng chiến lược, kiểm soát triển khai, định giá bán, đến tư vấn chính sách bán hàng, đảm bảo các dự án đạt hiệu quả kinh doanh tối ưu.

## 3 KÝ KẾT HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC TOÀN DIỆN VỚI REALTY HOLDINGS

Trung tuần tháng 05/2024, PDR cùng Công ty CP Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Realty Holdings đã ký hợp tác chiến lược toàn diện. Theo đó, đối tác cam kết mua và bán toàn bộ sản phẩm thuộc các dự án trọng điểm hiện nay của Công ty là tổ hợp Khu Nhà ở Phức hợp Cao Tầng Thuận An 1 & 2 (Bình Dương) và Quy Nhơn Iconic (Bình Định).

Ngoài cam kết về kinh doanh, PDR còn được quyền quản trị dòng tiền khi Realty Holdings triển khai bán hàng tại thời điểm các dự án đủ điều kiện pháp lý. Sự hợp tác này thúc đẩy chiến lược bán hàng hiệu quả và gia tăng tốc độ tạo dòng doanh thu cho PDR, góp phần tạo đà phục hồi mạnh mẽ, hướng tới mục tiêu bứt phá của Công ty.





## 5 KÝ KẾT HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI THANH BÌNH PHÚ MỸ

Sáng ngày 08/09/2024, PDR và Công ty CP Thanh Bình Phú Mỹ cùng thực hiện Lễ ký kết hợp tác chiến lược Phát triển các dự án BĐS Khu Công nghiệp – Logistics, Nhà ở – Thương mại và Dịch vụ.

Theo nội dung được công bố, PDR và Thanh Bình Phú Mỹ sẽ hợp tác phát triển và xây dựng các KCN theo mô hình KCN kiểu mẫu, sinh thái và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, vận hành tương tự như mô hình hiện tại của KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3.

Mô hình KCN mà hai công ty hướng tới sẽ không chỉ đảm bảo sự phát triển bền vững mà còn tạo ra môi trường làm việc tối ưu cho các doanh nghiệp và người lao động. Các KCN này sẽ được thiết kế với cơ sở hạ tầng hiện đại, công nghệ tiên tiến và các giải pháp bảo vệ môi trường hiệu quả, góp phần xây dựng một hệ sinh thái công nghiệp hài hòa và thân thiện với môi trường.

Thanh Bình Phú Mỹ là nhà đầu tư phát triển hạ tầng Khu công nghiệp chuyên nghiệp với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, tiên phong trong việc xây dựng phát triển mô hình KCN sinh thái cộng sinh, cam kết phát triển bền vững với môi trường, tiệm cận các mục tiêu quốc tế trong phát triển bền vững như ESGs và SDGs.

Hiện tại, Thanh Bình Phú Mỹ đang đầu tư và phát triển KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 với quy mô hơn 1.000 ha. Đây là một dự án trọng điểm thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 là KCN chuyên sâu duy nhất tại Việt Nam được thành lập theo thỏa thuận hợp tác giữa Chính phủ Việt Nam và Chính phủ Nhật Bản.

Sau hơn 10 năm vận hành và phát triển, KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 đã thu hút nhiều dự án đầu tư của các Tập đoàn đa quốc gia đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Châu Âu, Hoa Kỳ, Đài Loan, Trung Quốc, Nam Mỹ... với tổng vốn đầu tư đăng ký khoảng 3,4 tỷ USD (khoảng 81.600 tỷ đồng).

Thanh Bình Phú Mỹ nhận được sự tin tưởng, tín nhiệm và đồng hành hợp tác của các nhà đầu tư nước ngoài cũng như các tổ chức kinh tế thương mại toàn cầu như Jetro, JCCH, EuroCham, AHK, CCIFV, Amcham, Britcham, Kocham, IFC...

BĐS KCN là một trong những lĩnh vực phát triển của PDR. Hiện Công ty đang sở hữu và triển khai phương án đầu tư dự án tại nhiều địa phương Quảng Ngãi, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Tháp, Phú Quốc ...



## 6 HỘI NGHỊ VĂN HOÁ DOANH NGHIỆP "PDR - MỆNH LỆNH TỪ TƯƠNG LAI"

Trung tuần tháng 09/2024, PDR đã tổ chức hành trình team-building kéo dài 3 ngày cho toàn bộ thành viên của Công ty. Đây là hoạt động chào mừng cột mốc tròn 20 năm lịch sử hình thành và phát triển. Chương trình team-building cũng là hoạt động thường niên của PDR nhằm tạo cơ hội gắn kết và phát triển tinh thần đội ngũ.

Chương trình team-building 2024 gồm chuỗi sự kiện - hoạt động được thiết kế chu đáo, có tính tác động cao. Trong đó, trọng điểm là Hội nghị Văn hoá Doanh nghiệp với chủ đề "PDR – Mệnh lệnh từ tương lai".

Tại đây, PDR tạo nên cơ hội chia sẻ định hướng chiến lược đến toàn thể thành viên để qua đó, mỗi bộ phận và cá nhân đều nắm được con đường hướng tới của Công ty. Đồng thời, đây cũng là dịp đối thoại giữa Ban Lãnh đạo và nhân viên các cấp về tâm thế, chính sách, nhận diện các vấn đề, thách thức và đề xuất kiến nghị, giải pháp cho sự phát triển chung.

Qua hội nghị trên, PDR nhấn mạnh mệnh lệnh cho tương lai của PDR là "KHÔNG NGỪNG HỌC HỎI và CHỦ ĐỘNG THAY ĐỔI", tạo nên nhận thức và khí thế mới cho toàn thể thành viên, góp phần tạo nên sinh khí mạnh mẽ cho cả doanh nghiệp.



## 8 MỞ BÁN THÀNH CÔNG GIAI ĐOẠN 1 - DỰ ÁN QUY NHƠN ICONIC

Cuối tháng 12/2024, PDR chính thức mở bán giai đoạn 1 thuộc Quy Nhơn Iconic - Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh. Trong giai đoạn này, Công ty đưa ra thị trường 627 sản phẩm (gồm 92 căn shophouse và 535 nền đất) và đạt được sức tiêu thụ khả quan.

Quy Nhơn Iconic, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, có quy mô 43,16 ha. Dự án được quy hoạch theo mô hình KĐT hiện đại, bao gồm các loại hình sản phẩm như biệt thự, nhà phố liền kề và shophouse, tổng cộng 1.422 sản phẩm.

Với sự minh bạch về pháp lý và quy hoạch - thiết kế mang tính tiên phong, Quy Nhơn Iconic hứa hẹn sẽ trở thành KĐT kiểu mẫu, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cư dân và thúc đẩy sự phát triển bền vững của khu vực đô thị mới tại Bình Định.





# GIẢI THƯỞNG – DANH HIỆU TIÊU BIỂU TRONG NĂM



## LẦN THỨ 4 HIỆN DIỆN TRONG TOP 10 CÔNG TY BĐS UY TÍN NĂM 2024

PDR tiếp tục khẳng định vị thế của mình trên thị trường BĐS năm 2024 thông qua sự hiện diện trong Top 10 Công ty BĐS uy tín do Công ty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam - Vietnam Report thực hiện. Việc công bố kết quả đánh giá và trao chứng nhận đã diễn ra vào 24/04/2024, tại Trung tâm Hội nghị quốc gia Hà Nội. Đây là lần thứ 4 liên tiếp, kể từ năm 2021, PDR nhận được giải thưởng này.

Bảng xếp hạng trên nhằm ghi nhận và tôn vinh những doanh nghiệp trụ cột của ngành BĐS Việt Nam thông qua các nỗ lực và thành tựu trong việc cung cấp sản phẩm tốt cho khách hàng, tạo dựng hình ảnh ấn tượng trong mắt công chúng và nhà đầu tư, thể hiện bản lĩnh và sức chống chịu tốt khi phải đối mặt với thách thức của thị trường.

## TOP 50 DOANH NGHIỆP THỰC HÀNH QUẢN TRỊ CÔNG TY TỐT NHẤT - VNCG50

Đầu tháng 12/2024, PDR được vinh danh trong Top 50 Doanh nghiệp thực hành Quản trị Công ty tốt nhất - VNCG50. Đây là danh hiệu được công bố bởi Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD). Đây là sự kiện có ý nghĩa quan trọng trong việc tôn vinh các doanh nghiệp tiên phong trong quản trị công ty, hướng tới phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh quốc tế.

VNCG50 được hỗ trợ bởi các tổ chức lớn như Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), Cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ (SECO) và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC). Danh hiệu này dựa trên các tiêu chí của Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN (ACGS), vốn được xem là tiêu chuẩn đánh giá quản trị công ty hàng đầu trong khu vực.

Các tiêu chí đánh giá tập trung vào sự minh bạch trong công bố thông tin, vai trò của HĐQT, quyền lợi cổ đông và quản trị rủi ro. Với mục tiêu cải thiện năng lực quản trị, danh hiệu này không chỉ ghi nhận sự tuân thủ các quy định hiện hành mà còn khuyến khích doanh nghiệp nâng cao hiệu quả hoạt động, từ đó xây dựng niềm tin với nhà đầu tư và các bên liên quan.

Với sự hiện diện trong VNCG50, PDR tiếp tục khẳng định nền tảng và hiệu quả trong quản trị công ty với tư cách là một trong những doanh nghiệp BĐS có nhận thức và đầu tư sớm nhất cho lĩnh vực này.

Năm ngoái, PDR là doanh nghiệp BĐS duy nhất được hiện diện trong Top 10 doanh nghiệp niêm yết quản trị công ty tốt nhất – theo kết quả đánh giá do HOSE, HNX và Báo Đầu tư 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.



## NHÀ TUYỂN DỤNG YÊU THÍCH 2024 – EMPLOYER OF CHOICE

Cũng vào đầu tháng 12/2024, PDR được vinh danh trong Top 2 nhà tuyển dụng BĐS – Cho thuê (Khối Doanh nghiệp lớn) được yêu thích nhất. Đây là Giải thưởng từ chương trình Nhà tuyển dụng yêu thích 2024 – Employer of Choice do CareerViet công bố.

Giải thưởng trên thuộc chương trình phi lợi nhuận được thực hiện thường niên bởi CareerViet với sự phối hợp cùng đơn vị nghiên cứu thị trường Amco Việt Nam từ năm 2013. Mục tiêu của giải thưởng là ghi nhận những ý kiến quan trọng về tình hình thị trường lao động và đưa ra các phân tích xu hướng, đồng thời, tôn vinh các thương hiệu Nhà tuyển dụng được yêu thích tại Việt Nam trong năm.

Bên cạnh đó, trong khuôn khổ chương trình trên, PDR còn đạt các danh hiệu dành cho Khối Doanh nghiệp lớn như vị trí thứ 32 trong Top Nhà tuyển dụng được yêu thích, vị trí thứ 5 trong Top 10 Nhà tuyển dụng được nhân viên nội bộ yêu thích, vị trí thứ 5 trong Top 10 Nhà tuyển dụng được yêu thích bởi ứng viên trong ngành.

Các kết quả trên thể hiện rằng 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 liên tục được củng cố và nâng cấp. Bên cạnh đó, 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.



## SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2024

Cuối tháng 12/2024, PDR nhận được được sự vinh danh quan trọng khác là giải thưởng thuộc Top 100 Thương hiệu Sao Vàng Đất Việt. Đây là một giải thưởng uy tín với lịch sử 21 năm, đã được tin cậy bởi cộng đồng kinh doanh Việt Nam, nhằm tôn vinh các thương hiệu và doanh nghiệp tiêu biểu, có đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế – xã hội.

Sao Vàng Đất Việt không chỉ là sự ghi nhận đối với những thành tựu nổi bật của các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh mà còn nhấn mạnh vai trò tiên phong của họ trong việc phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ.





# CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 5 NĂM

Đvt: VND

|                                                          | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               | 2024               |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                                     |                    |                    |                    |                    |                    |
| Giá trị vốn hóa                                          | 25.473.724.377.100 | 44.349.472.440.000 | 9.134.390.000.000  | 20.575.881.894.000 | 18.073.999.718.100 |
| Tài sản dài hạn                                          | 4.688.355.121.724  | 5.214.815.831.493  | 4.626.752.514.617  | 4.151.453.437.647  | 2.503.027.869.958  |
| Tài sản ngắn hạn                                         | 10.929.134.432.965 | 15.337.063.138.490 | 18.216.542.992.545 | 16.916.369.227.862 | 21.482.523.941.226 |
| Tổng tài sản                                             | 15.617.489.554.689 | 20.551.878.969.983 | 22.843.295.507.162 | 21.067.822.665.509 | 23.985.551.811.184 |
| Vốn chủ sở hữu                                           | 5.194.277.496.677  | 8.144.511.207.117  | 9.260.529.767.454  | 9.579.391.910.713  | 11.058.508.658.990 |
| Vốn điều lệ                                              | 3.961.698.970.000  | 4.927.719.160.000  | 6.716.462.190.000  | 7.388.108.400.000  | 8.731.400.830.000  |
| KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH                             |                    |                    |                    |                    |                    |
| Tổng doanh thu                                           | 3.917.411.667.345  | 3.634.155.576.728  | 2.879.104.551.313  | 1.640.078.665.841  | 1.304.336.920.334  |
| Lợi nhuận gộp                                            | 1.821.914.603.981  | 2.763.456.593.697  | 1.277.271.743.729  | 543.698.935.669    | 398.897.854.138    |
| Doanh thu thuần                                          | 3.911.211.875.460  | 3.620.224.205.834  | 1.504.574.748.971  | 617.515.216.109    | 821.690.538.691    |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                  | 1.548.862.135.463  | 2.367.806.747.468  | 1.588.326.547.985  | 859.310.678.347    | 198.582.218.122    |
| LNTT                                                     | 1.540.220.143.183  | 2.344.351.806.052  | 1.482.381.063.986  | 889.360.179.562    | 261.706.612.977    |
| LNST                                                     | 1.220.252.487.984  | 1.860.606.785.879  | 1.160.632.130.494  | 682.501.990.821    | 155.183.720.727    |
| CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU                           |                    |                    |                    |                    |                    |
| ROE                                                      | 25,52%             | 27,90%             | 13,34%             | 7,25%              | 1,50%              |
| ROA                                                      | 8,25%              | 10,29%             | 5,35%              | 3,11%              | 0,69%              |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | 39,60%             | 65,40%             | 105,57%            | 139,16%            | 24,17%             |

# NHỮNG CON SỐ TIÊU BIỂU TRONG NĂM

Tổng tài sản

23.986 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

11.059 tỷ đồng

Vốn điều lệ

8.731 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế

262 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

155 tỷ đồng

Tổng quỹ đất

6.198 ha

Chi phí cho phúc lợi và bảo hiểm

27 tỷ đồng



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH - KINH DOANH



Năm 2024 vẫn chưa phải là thời cơ bán hàng BĐS, sức mua vẫn còn thấp và chưa có dấu hiệu rõ ràng cho triển vọng phục hồi mạnh mẽ. Tình hình còn khó khăn hơn khi nguồn cung thiếu hụt trầm trọng bởi các ách tắc pháp lý. Từ đó, sản phẩm đầu ra và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi của phần lớn doanh nghiệp BĐS hầu như tắc nghẽn. Nhìn chung, năm qua là khoảng thời gian tiếp tục khó khăn cho toàn ngành BĐS. PDR cũng nằm trong bức tranh chung này.

Trong bối cảnh đó, nhờ năng lực xoay trở và ứng biến, dù chưa triển khai được các kế hoạch kinh doanh như kỳ vọng, PDR vẫn giữ được thế ổn định cho doanh nghiệp. Sau hàng loạt nỗ lực tái cấu trúc chiến lược tài chính và sắp xếp lại thứ tự ưu tiên trong danh mục đầu tư, Công ty đã đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh, vận hành, đồng thời, đẩy mạnh công tác đầu tư, triển khai dự án để sẵn sàng cho bước tiếp theo.

Cụ thể, PDR mua lại lô B1 dự án Astral City từ CTCP Sài Gòn – KL (đã thoái vốn) thông qua căn trừ công nợ và bán lại cho Realty Holdings trong quý I/2024 với doanh thu 159 tỷ VND).

Tiếp theo, Công ty chuyển nhượng 49% cổ phần CTCP Đầu tư BĐS BIDICI, ghi nhận khoản lãi 400 tỷ VND trong quý II và III. Điều này giúp doanh nghiệp đảm bảo kết quả kinh doanh và dòng tiền hoạt động trong năm 2024.

Tiếp đến, đợt phát hành 134 triệu cổ phiếu mới giúp Công ty thu về nguồn vốn trên 1.343 tỷ đồng, tạo nguồn lực khá dồi dào cho nhu cầu triển khai các dự án đang cần được đẩy mạnh.

Về tiến độ phát triển dự án, Quy Nhơn Iconic là một trong những dự án đầu tiên nhận được quyết định tính tiền sử dụng đất sau khi các bộ luật mới hình thành và với tiềm lực tài chính của mình. PDR đã thanh toán nhanh chóng nghĩa vụ này trong tháng 11/2024.

Với quá trình xây dựng vượt tiến độ trước đó, Quy Nhơn Iconic sau khi hoàn thành các tiến độ pháp lý đã được mở bán giai đoạn 1 trong tháng 12/2024. Đây là bàn đạp cho triển vọng mạnh mẽ của PDR trên lĩnh vực kinh doanh cốt lõi trong năm 2025.

Bên cạnh đó, PDR bền bỉ chạy đua về thủ tục pháp lý – giấy phép xây dựng cho các dự án trọng điểm khác. Tiêu biểu là Khu nhà ở phức hợp Thuận An 1 và 2. Sau khi nhận được đầy đủ giấy phép xây dựng cả 2 giai đoạn của Thuận An 1 và 2 vào tháng 04/2024, PDR đã tập trung xây dựng và đạt được những kết quả thi công vượt tiến độ. Đến hiện tại, nhiều hạng mục của dự án đã gần như hoàn thiện và có thể sẵn sàng cho bước đi tiếp theo trong thời gian tới.

Trong năm qua, PDR cũng đã đẩy nhanh trở lại hoạt động xây dựng và hoàn thiện rất nhanh các dự án như Cadia Quy Nhơn – Q1 Tower, Khu phức hợp thương mại dịch vụ Như Nguyệt. Điều này cũng giúp cho các dự án giàu tiềm năng trên có thể sớm đưa vào kinh doanh trong năm 2025.

Mặt khác, Phát Đạt cũng thể hiện sự năng động và hiệu quả trong việc kết nối với chính quyền các địa phương để thực hiện các yêu cầu về thủ tục pháp lý. Điển hình là các dự án tại khu vực tỉnh Bình Định, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong đó, Công ty đã trao đổi liên tục và thúc đẩy để đưa ra các giải pháp nhằm giải quyết nhanh chóng các vướng mắc như tiền sử dụng đất của dự án tại Bắc Hà Thanh - Bình Định, vấn đề quy hoạch các dự án tại Bà Rịa – Vũng Tàu...

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

Sau kế hoạch tái cấu trúc, đến cuối năm 2024, 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.

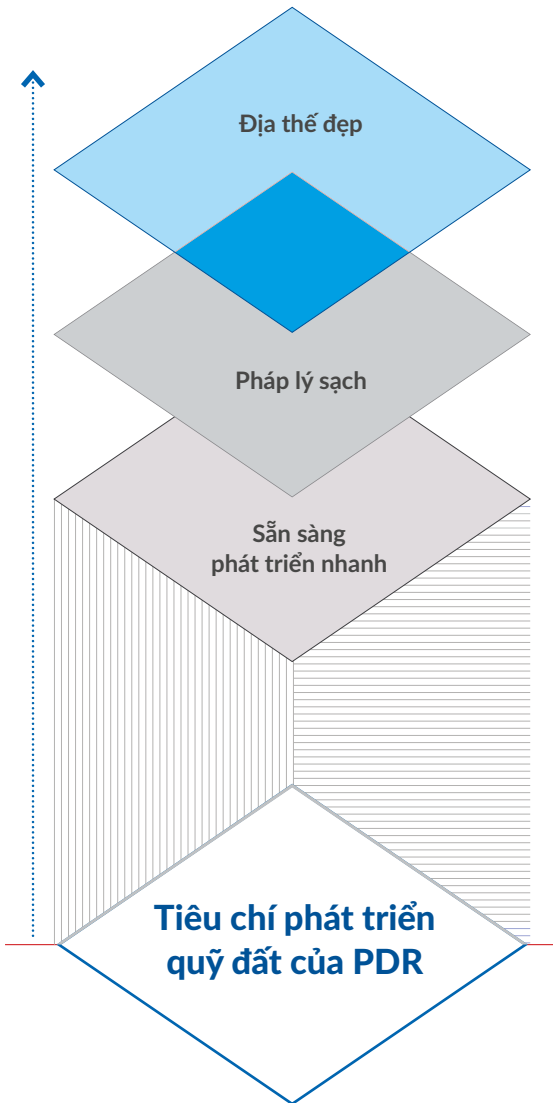
Tình hình đầu tư và tỷ lệ sở hữu của PDR vào các đơn vị này cũng như tình hình triển khai các dự án trực thuộc từng đơn vị được công bố chi tiết trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán.



Dự án KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội



# TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ QUỸ ĐẤT



Từ nỗ lực liên tục mở rộng quỹ đất, hiện tại, tổng diện tích quỹ đất của PDR đạt 6.198,15ha. Đây là quỹ đất khá lớn, đủ cho tiềm năng phát triển quy mô và vị thế mạnh mẽ trong tương lai. Trong đó, quỹ đất do PDR tự phát triển đạt 4.378,54ha, quỹ đất liên kết phát triển đạt 40,61ha và quỹ đất cho KCN do PDR tự triển khai đạt 1.779ha.

Bên cạnh quỹ đất do PDR tự phát triển và liên kết phát triển cho định hướng phát triển các dự án dân dụng, tổng quỹ đất của PDR vào cuối năm 2024 ghi nhận sự hiện diện trở lại của mảng BĐS khu công nghiệp sau quyết định chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt vào năm ngoái.

Ngoài diện tích lớn, 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.

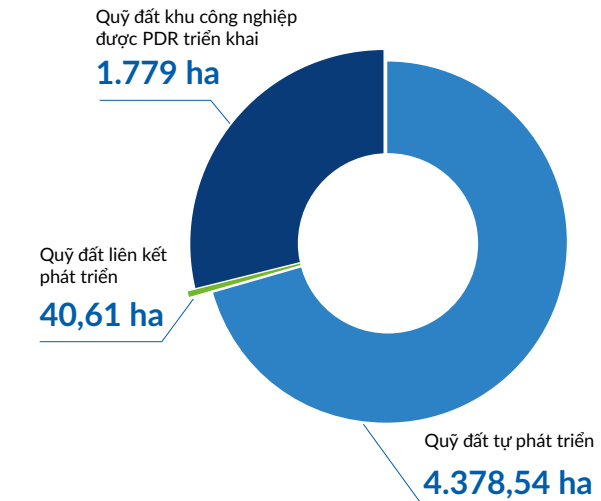
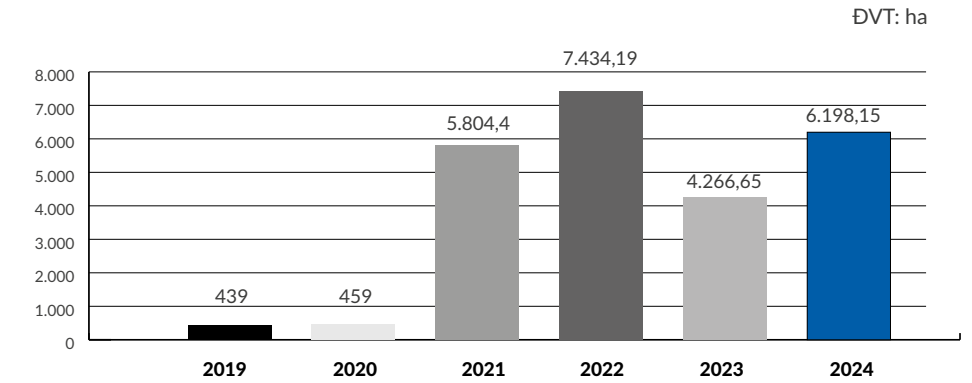
Với quỹ đất giàu giá trị, PDR đã và đang tiến hành triển khai các dự án theo tiến độ phù hợp nhất với lộ trình phát triển cùng các địa phương. Để đảm bảo tính hiệu quả cho cả doanh nghiệp và thị trường, PDR đánh giá kỹ về thứ tự ưu tiên để tập trung mạnh vào các dự án có tính sẵn sàng cao nhất.

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.

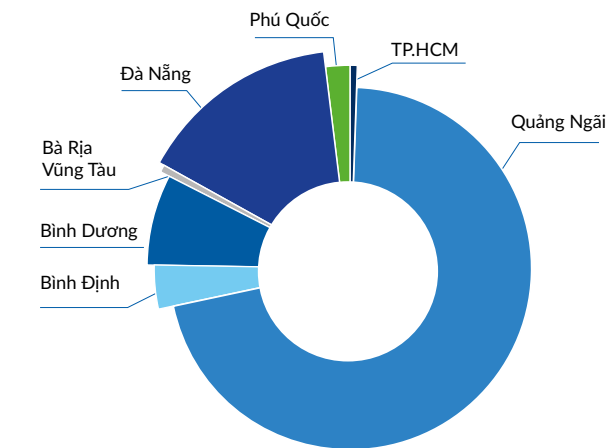
## NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA PDR QUA CÁC NĂM

### TỔNG QUỸ ĐẤT 6.198,15 ha

Tổng quỹ đất của PDR vào cuối năm 2024 ghi nhận sự hiện diện trở lại của mảng BĐS khu công nghiệp.



### 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                          |                                        |                                   | 4.378,54       |
| Tổng quỹ đất tại TP.HCM                           |                                        |                                   | 28,96          |
| 1                                                 | Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch      | Quận 3                            | 0,07           |
| 2                                                 | Dự án Quận 9 (Cù Lao Bà Sang)          | TP. Thủ Đức                       | 23,94          |
| 3                                                 | Dự án Trương Định (14/02 Kỳ Đồng)      | Quận 3                            | 0,17           |
| 4                                                 | Các dự án khác                         | TPHCM                             | 4,78           |
| Tổng quỹ đất tại Quảng Ngãi                       |                                        |                                   | 3.113,34       |
| 5                                                 | KDC Bàu Cà kết hợp chỉnh trang đô thị  | TP. Quảng Ngãi                    | 7,71           |
| 6                                                 | KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị  | TP. Quảng Ngãi                    | 32             |
| 7                                                 | Các dự án khác                         | Quảng Ngãi                        | 3,074          |
| Tổng quỹ đất tại Bình Định                        |                                        |                                   | 159,87         |
| 8                                                 | Bắc Hà Thanh/Quy Nhơn Iconic           | Huyện Tuy Phước                   | 43,16          |
| 9                                                 | Số 01 Ngô Mây                          | TP. Quy Nhơn                      | 0,52           |
| 10                                                | KĐT du lịch sinh thái Nhơn Hội         | TP. Quy Nhơn                      | 116,19         |
| Tổng quỹ đất tại Bình Dương                       |                                        |                                   | 316,46         |
| 11                                                | Thuận An 1                             | TP. Thuận An                      | 1,82           |
| 12                                                | Thuận An 2                             | TP. Thuận An                      | 2,64           |
| 13                                                | Các quỹ đất khác                       | Bình Dương                        | 312            |
| Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu                |                                        |                                   | 29,35          |
| 14                                                | Phước Hải                              | Huyện Long Đất                    | 7,38           |
| 15                                                | Tropicana                              | Huyện Long Đất                    | 9,97           |
| 16                                                | Dự án Côn Đảo                          | Huyện Côn Đảo                     | 12             |
| Tổng quỹ đất tại Đà Nẵng                          |                                        |                                   | 650,87         |
| 17                                                | Dự án Như Nguyệt                       | Quận Hải Châu                     | 0,6            |
| 18                                                | 223 Trần Phú                           | Quận Hải Châu                     | 0,27           |
| 19                                                | KĐT sinh thái Hòa Tiến                 | Hòa Vang                          | 650            |
| Tổng quỹ đất tại Phú Quốc                         |                                        |                                   | 79,69          |
| 20                                                | KDC làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh    | Xã Hàm Ninh                       | 79,69          |
| II- QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN                   |                                        |                                   | 40,61          |
| 21                                                | Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương   | Phú Quốc                          | 40,61          |
| III - QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC PDR TRIỂN KHAI |                                        |                                   | 1779           |
| 22                                                | Kho bãi, logistics Phước Hòa           | Thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu  | 24             |
| 23                                                | Cụm công nghiệp Hàm Ninh               | Phú Quốc                          | 59             |
| 24                                                | Khu công nghiệp Phát Đạt - Dung Quất 2 | Quảng Ngãi                        | 449            |
| 25                                                | Khu công nghiệp Cù Bị                  | Huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu | 1,247          |
| TỔNG CỘNG (I) + (II) + (III)                      |                                        |                                   | 6.198,15       |





| STT                                 | DANH MỤC DỰ ÁN                             | VỊ TRÍ                            | DIỆN TÍCH (ha) | TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI 2024                                                                       |                                          |                                    | KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI 2025        |                                               |                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                     |                                            |                                   |                | Pháp lý đầu tư                                                                                  | Thủ tục pháp lý & thiết kế               | Xây dựng                           | Pháp lý đầu tư                  | Thủ tục pháp lý & thiết kế                    | Xây dựng                               |
| I - NHÓM DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI      |                                            |                                   |                |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 1                                   | Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch          | TP.HCM                            | 0,07           | Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng                                                                |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 2                                   | Dự án Quận 9 (Cù Lao Bà Sang)              | TP.HCM                            | 23,94          |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 3                                   | Dự án Trương Định (14/02 Kỳ Đồng)          | TP.HCM                            | 0,17           |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 4                                   | KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị      | Quảng Ngãi                        | 7,71           | Thực hiện thủ tục pháp lý cho phần đất còn lại                                                  |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 5                                   | KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị      | Quảng Ngãi                        | 32             |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 6                                   | Bắc Hà Thanh/Quy Nhơn Iconic               | Bình Định                         | 43,16          | Hoàn thành thủ tục giao đất 95% toàn khu                                                        | Đã có Giấy phép xây dựng                 | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật          |                                 |                                               | Tiếp tục thi công & hoàn thiện nhà phố |
| 7                                   | Số 01 Ngô Mây                              | Bình Định                         | 0,52           |                                                                                                 | Đã có Giấy phép xây dựng condotel        | Thi công phần kết cấu              |                                 | Đủ điều kiện bán hàng                         | Tiếp tục thi công                      |
| 8                                   | KĐT du lịch sinh thái Nhơn Hội             | Bình Định                         | 116,19         |                                                                                                 | Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 9 cao tầng |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 9                                   | Thuận An 1                                 | Bình Dương                        | 1,82           | Xác định NVTC                                                                                   | Đã có Giấy phép xây dựng                 | Thi công tháp A1                   |                                 | Đủ điều kiện bán hàng Thuận An 1              | Tiếp tục thi công                      |
| 10                                  | Thuận An 2                                 | Bình Dương                        | 2,64           | Xác định NVTC                                                                                   | Đã có Giấy phép xây dựng                 |                                    |                                 |                                               | Chuẩn bị thi công                      |
| 11                                  | Phước Hải                                  | Bà Rịa Vũng Tàu                   | 7,38           |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 | - Điều chỉnh QHC đô thị mới Phước Hải         |                                        |
| 12                                  | Tropicana                                  | Bà Rịa Vũng Tàu                   | 9,97           | Xin điều chỉnh chủ trương đầu tư                                                                |                                          |                                    |                                 | - Thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng"    | Xây dựng Zone 1                        |
| 13                                  | Dự án Côn Đảo                              | Bà Rịa Vũng Tàu                   | 12             | Xác định NVTC                                                                                   | Thiết kế cơ sở                           |                                    |                                 | Điều chỉnh QHC đô thị mới Phước Hải           |                                        |
| 14                                  | Dự án Như Nguyệt                           | Đà Nẵng                           | 0,6            |                                                                                                 | Thiết kế cơ sở                           |                                    |                                 | - Xin điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư |                                        |
| 15                                  | 223 Trần Phú                               | Đà Nẵng                           | 0,27           |                                                                                                 | Lập Quy hoạch chi tiết 1/500             |                                    |                                 | - Điều chỉnh Quy hoạch phân khu"              | Xây dựng hạ tầng                       |
| 16                                  | KĐT sinh thái Hòa Tiến                     | Đà Nẵng                           | 650            |                                                                                                 | Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung        |                                    |                                 | - Lập Quy hoạch chi tiết 1/500                |                                        |
| 17                                  | KDC làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh        | Phú Quốc                          | 79,69          |                                                                                                 | Xin điều chỉnh chủ trương đầu tư         |                                    |                                 | - Thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng     |                                        |
| 18                                  | Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương       | Phú Quốc                          | 40,61          | UBND Tỉnh ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng<br>- Phê duyệt phương án trồng rừng" |                                          |                                    |                                 | Thực hiện thủ túc xin cấp phép xây dựng       |                                        |
| II - NHÓM DỰ ÁN BT                  |                                            |                                   |                |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 1                                   | Hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu cổ đại) | TP.HCM                            |                |                                                                                                 |                                          | Tiếp tục thi công hạ tầng kỹ thuật |                                 | Lập Quy hoạch chi tiết 1/500                  |                                        |
| 2                                   | Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng | TP.HCM                            |                |                                                                                                 |                                          |                                    | Chờ chủ trương của Thành phố    |                                               |                                        |
| 3                                   | Dự án Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình     | TP.HCM                            |                |                                                                                                 |                                          |                                    | Thực hiện thủ tục pháp lý dự án |                                               |                                        |
| III - NHÓM DỰ ÁN ĐỀ XUẤT NGHIÊN CỨU |                                            |                                   |                |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 1                                   | Dự án Di Linh                              |                                   | 228            |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 | Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư                  |                                        |
| 2                                   | Dự án Đồng Tháp                            |                                   | 82             |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 | Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư                  |                                        |
| 3                                   | Các dự án Bình Dương                       |                                   | 1,224          |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 | Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư                  |                                        |
| IV - NHÓM DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP     |                                            |                                   |                |                                                                                                 |                                          |                                    |                                 |                                               |                                        |
| 1                                   | Kho bãi, logistics Phước Hòa               | Thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu  | 24             | Điều chỉnh chủ trương đầu tư                                                                    |                                          |                                    |                                 | Điều chỉnh QHCT 1/500                         |                                        |
| 2                                   | Cụm công nghiệp Hàm Ninh                   | Phú Quốc                          | 59             |                                                                                                 | Thiết kế cơ sở - Báo cáo khả thi         |                                    |                                 | Thực hiện BTGPMB                              |                                        |
| 3                                   | Khu công nghiệp Phát Đạt - Dung Quất 2     | Quảng Ngãi                        | 449            | Đề xuất chủ trương đầu tư                                                                       |                                          |                                    | Phê duyệt chủ trương đầu tư     | Thiết kế cơ sở                                |                                        |
| 4                                   | Khu công nghiệp Cù Bị                      | Huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu | 1,247          | Nghiên cứu chuẩn bị đầu tư                                                                      |                                          |                                    |                                 | Đề xuất chủ trương đầu tư                     |                                        |

154

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

155





Dự án Serenity Phước Hải

## KẾT QUẢ VỀ BẢO VỆ VÀ PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

2024 là năm thứ tư liên tiếp PDR được hiện diện trong **Top 10 chủ đầu tư BĐS** được đánh giá bởi Vietnam Report. Đây là một trong những minh chứng cho khả năng duy trì vị thế của thương hiệu Phát Đạt trên thị trường BĐS trong giai đoạn sáng lọc cao.

Để giữ vững vị thế này, PDR duy trì việc hiện diện hình ảnh đúng mực tại các không gian công cộng. 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 vẫn là phương thức truyền thông - tiếp thị được PDR ưu tiên ngân sách.

Các công cụ truyền thông - tiếp thị trực tuyến cũng được PDR tăng cường để tăng cơ hội tương tác với khách hàng và tiếp cận công chúng. Website và Facebook fanpage chính thức của Công ty được cập nhật với tần suất cao và sớm nhất các diễn biến liên quan đến dự án, sản phẩm, hoạt động kinh doanh và cả hoạt động nội bộ. Bản tin IR được tăng tần suất lên hàng tháng thay cho hàng quý. Đây cũng là những nhịp cầu hữu hiệu để báo chí, cơ quan chức năng và các bên liên quan kết nối với Công ty và nắm bắt thông tin chính thống giữa môi trường truyền thông hỗn loạn.

Bên cạnh đó, PDR cũng thực hiện nghiêm túc việc theo dõi, kiểm soát và ứng phó với thông tin từ thị trường truyền thông. Khi thị trường nhiều thông tin hoặc PDR trở thành mục tiêu của các thông tin bất lợi, Công ty nhanh chóng 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, thương hiệu Phát Đạt cũng tiếp tục duy trì mức độ tín nhiệm. Công ty được xếp trong **Top 2 nhà tuyển dụng BĐS - Cho thuê** (Khối Doanh nghiệp lớn) được yêu thích nhất, vị trí thứ 32 trong **Top Nhà tuyển dụng được yêu thích**, vị trí thứ 5 trong **Top 10 Nhà tuyển dụng được nhân viên nội bộ yêu thích**, vị trí thứ 5 trong **Top 10 Nhà tuyển dụng được yêu thích bởi ứng viên trong ngành**. Đây là các đánh giá thuộc chương trình Nhà tuyển dụng yêu thích 2024 - Employer of Choice của CareerViet.





# NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ VÀ HIỆU SUẤT KINH DOANH VỚI HỆ THỐNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN



Trong chiến lược phát triển 5 năm trước, PDR đã đề cao tầm quan trọng của việc trang bị hạ tầng kỹ thuật hiện đại và ứng dụng công nghệ thông tin, xem đây là một trong những điều kiện trọng tâm để xây dựng hệ thống quản lý chuyên nghiệp. Công ty đã đầu tư nghiêm túc từ tài chính, thời gian và nhân lực để thay đổi năng lực trên phương diện này.

Hiện nay, yêu cầu nâng cao năng lực quản lý và hiệu suất kinh doanh bằng hệ thống công nghệ thông tin càng được đặt ra quyết liệt hơn. PDR đã thuê đơn vị kiểm toán độc lập tiến hành đánh giá hiện trạng và hiệu quả của các dự án công nghệ thông tin đã triển khai trong thời gian qua để qua đó, có kế hoạch trang bị - ứng dụng tiếp theo phù hợp hơn.

Hiện nay, hệ thống công nghệ thông tin của PDR đang có:



## Hệ thống hạ tầng (Insfrastructure)

Đã hoàn thành triển khai và đưa vào sử dụng, hệ thống hoạt động ổn định, bảo mật và hoàn toàn chủ động quản trị/khai thác bởi nội bộ phòng công nghệ thông tin. Xây dựng hạ tầng như một Data Center với đầy đủ các điều kiện về môi trường (điện, lạnh, chữa cháy) và quản lý theo mô hình tập trung. Tiết kiệm tối đa các chi phí bảo trì bằng đội ngũ nội bộ, tối ưu so với thuê ngoài hoặc/và triển khai trên Cloud do đặc thù hoạt động kinh doanh của PDR là tập trung tại Head Office.



## Hệ thống eOffice (MS Office 365)

Đã triển khai và đưa vào sử dụng hơn 4 năm. Đầy đủ các dịch vụ như văn phòng, lưu trữ, họp, chia sẻ tài nguyên... đáp ứng tốt các yêu cầu/nhu cầu thực tế tại PDR. Bảo mật và tiết kiệm chi phí (tối ưu nhất), dễ dàng và linh hoạt trong quản lý/điều hành/vận hành.



## Hệ thống ERP (Enterprise Resource Planning)

Hoàn thành 100% giai đoạn 1, bao gồm công tác triển khai và vận hành các phân hệ: Tài chính – Kế toán (FICO), Bán hàng (SD), Quản lý Dự án (Tiến độ và Chất lượng - PS/PM), Quản lý Đầu tư & Xây dựng (RE), Quản lý Mua hàng & Kho (MM). Giai đoạn 2 đã đưa vào sử dụng Phân hệ Đánh giá hiệu quả đầu tư dự án BĐS (BPC), đang kiểm thử Báo cáo quản trị (BI) và còn lại Phân hệ Hợp nhất tài chính kế toán (GR - Group Report) sẽ triển khai cùng do liên quan đến hợp nhất báo cáo tài chính (cần toàn bộ công ty sử dụng ERP SAP để chung nguồn data cùng cấu trúc để lập báo cáo).



## Phần mềm DMS (Document Management System)

Đã hoàn thành triển khai và đưa vào sử dụng các chức năng/ngành vụ cho các hoạt động Văn phòng và ERP. Quản lý quy trình phê duyệt, tài liệu, hồ sơ... tích hợp với ERP. Cung cấp giải pháp tối ưu phục vụ tại PDR cả về công việc (linh động) và hiệu quả về chi phí (tiết kiệm tài nguyên hệ thống, tiết kiệm bản quyền phần mềm...)



## Phần mềm Ứng dụng & Báo cáo Quản trị (Application & Reports)

Có các ứng dụng riêng biệt được lập trình và triển khai bởi P. CNTT như: IDOC (Quản lý tài liệu & Quy trình), Tổ chức Đại hội đồng Cổ đông. Portal theo dõi tiến độ thực hiện dự án, tích hợp dữ liệu với ERP.



## Phần mềm quản lý nhân sự

Đã hoàn thành triển khai và đưa vào sử dụng trên 4 năm. Có đầy đủ chức năng phục vụ các hoạt động tại PDR: Hồ sơ nhân sự, tuyển dụng, đào tạo, lương và bảo hiểm, đánh giá hiệu quả công việc... Hỗ trợ hoạt động trên Mobile App và Web Portal.



## Mở rộng và tích hợp với các hệ thống/phần mềm hiện hữu

CRM (Call Center, SMS BrandName, Social Media Network...). Website – Xây dựng mới tiên tiến trên nền tảng công nghệ Micro service để tăng trải nghiệm khách hàng, nhanh, đẹp, phục vụ marketing hiệu quả... Tích hợp phần mềm BIM (Build Information Moduling – Mô hình thông tin trong xây dựng). ePortal (nhà nước, đối tác kinh doanh...) hỗ trợ nộp và xử lý phê duyệt hồ sơ với cơ quan hữu quan nhà nước hoặc/và đối tác kinh doanh. Tích hợp chữ ký số toàn diện.



## Công nghệ thông tin phục vụ ngành kinh doanh BĐS (PropTech for Real Estate Industry)

PropTech hiện đã mở rộng thành một hệ sinh thái công nghệ đa dạng, phục vụ toàn diện ngành BĐS. Các tính năng nổi bật có thể nhắc đến khi ứng dụng các ứng dụng công nghệ liên quan ngành BĐS như: mua bán, cho thuê, định giá, chăm sóc khách hàng, tra cứu quy hoạch, giải pháp tài chính, thiết kế cảnh quan/nội thất, quản lý điều hành/vận hành...

### Mục tiêu và hiệu quả của việc ứng dụng PropTech:

- Giúp việc quản lý các giao dịch BĐS trở nên đơn giản hơn, tăng trải nghiệm khách hàng, chăm sóc khách hàng hiệu quả hơn.
- Quản lý tài sản.
- Quản lý tài chính, tích hợp với ngân hàng/ngân hàng số để đưa ra biểu đồ sử dụng tài chính/nguồn vốn hiệu quả/tối ưu.
- Quản lý quan hệ khách hàng (CRM) với dữ liệu lớn (Big Data) và tích hợp/khai thác đa nền tảng: Rõ dữ liệu tổng quan, cá nhân hóa thông tin, phân tích/đánh giá/nhận định về xu hướng, về sản phẩm, về dịch vụ, về khách hàng...



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



## Định hướng công nghệ nền tảng triển khai áp dụng:

- Trợ lý trí tuệ nhân tạo: Trí tuệ nhân tạo (AI) sẽ giúp nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu hóa quy trình kinh doanh. Các công cụ từ AI giúp phân tích dữ liệu, dự báo xu hướng thị trường, tự động hóa các hoạt động trong Công ty để rút ngắn thời gian và tăng hiệu quả giao dịch.
- Bản đồ và định giá: Công nghệ định giá BĐS thông qua dữ liệu địa lý (GIS/GPS/MAP) với các thuật toán tiên tiến giúp Công ty xác định giá trị tài sản chính xác, minh bạch. Khách hàng và nhà đầu tư có thể tự truy cập thông tin định giá, bản đồ vị trí và tiềm năng phát triển của các dự án, sản phẩm BĐS của Công ty nhanh chóng và dễ dàng.
- Chia sẻ kinh tế: Đây là xu hướng quan trọng, đặc biệt trong lĩnh vực cho thuê BĐS (cả ngắn hạn và dài hạn). Các nền tảng như Airbnb (kết nối người có nhu cầu thuê, mua BĐS với các đơn vị hoặc doanh nghiệp cung cấp dịch vụ/sản phẩm), ANTBUDDY (Việt Nam) hoặc các giải pháp tương tự sẽ được áp dụng nhiều hơn tại Việt Nam, giúp tối ưu hóa việc sử dụng tài sản và gia tăng nguồn thu nhập cho Công ty.
- Giao dịch BĐS tất cả trong một (One X: All-in-one real estate transaction): Các nền tảng tích hợp tất cả các bước trong giao dịch BĐS – từ tìm kiếm, định giá, ký kết hợp đồng, thanh toán, theo dõi công nợ... Điều này giúp giảm thiểu sự phức tạp và tăng cường tính minh bạch, tiết kiệm thời gian và chi phí cho chính Công ty và khách hàng.
- e-Signing (chữ ký số)/e-Contract (hợp đồng điện tử): Dự báo đây là chuẩn mực mới, giúp tối ưu hóa quy trình ký kết giao dịch BĐS. Công nghệ này không chỉ rút ngắn thời gian giao dịch mà còn đảm bảo tính pháp lý và bảo mật cao, dễ dàng tương tác trên đa nền tảng và phương tiện.
- Quản lý quan hệ khách hàng và phân tích Big Data: Giúp Công ty thu thập, phân tích và khai thác dữ liệu khách hàng, đối tác kinh doanh một cách hiệu quả. Từ đó có chiến lược marketing phù hợp và tăng khả năng chuyển đổi khách hàng tiềm năng thành khách hàng chính thức.
- Internet of Things (IoT - Internet Vạn Vật): Hỗ trợ trong các công tác vận hành tòa nhà thông minh, nơi các thiết bị được kết nối và tự động hóa. Hệ thống IoT giúp quản lý năng lượng, an ninh, và tối ưu hóa trải nghiệm sống cho cư dân. Điều này cũng mở ra cơ hội kinh doanh mới cho các Công ty trong việc môi giới hoặc/và vận hành tòa nhà, khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng...



## THƯƠNG HIỆU TRÊN THỊ TRƯỜNG TUYỂN DỤNG ĐƯỢC GIỮ VỮNG NHÀ TUYỂN DỤNG YÊU THÍCH 2024 – EMPLOYER OF CHOICE

Các danh hiệu PDR đạt được từ chương trình Nhà tuyển dụng yêu thích 2024 – Employer of Choice của CareerViet:

- Top 2 nhà tuyển dụng BĐS – Cho thuê (Khối Doanh nghiệp lớn) được yêu thích nhất.
- Vị trí thứ 32 trong Top Nhà tuyển dụng được yêu thích.
- Vị trí thứ 5 trong Top 10 Nhà tuyển dụng được nhân viên nội bộ yêu thích.
- Vị trí thứ 5 trong Top 10 Nhà tuyển dụng được yêu thích bởi ứng viên trong ngành





## BỨC TRANH NHÂN SỰ

Sau thời kỳ thị trường nhân sự ngành BĐS nói chung bị xáo trộn mạnh trước đó, đội ngũ của PDR đã có sự sắp xếp và ổn định lại khá nhanh. Đến cuối năm 2024, bức tranh nhân sự của PDR đạt được sự bình ổn với 283 nhân sự. Việc tăng hơn 10% so với số lượng nhân sự cuối năm ngoái để phục vụ cho nhu cầu gia tăng tốc độ hoạt động. Tỷ lệ biến động nhân sự trong năm thấp so với tỷ lệ biến động nhân sự trung bình của toàn ngành.

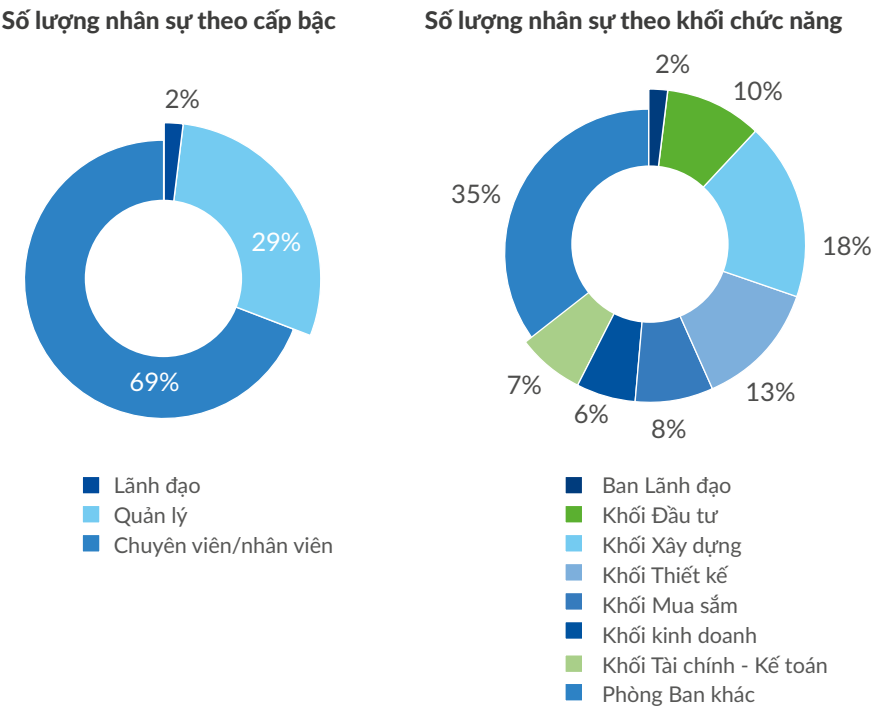
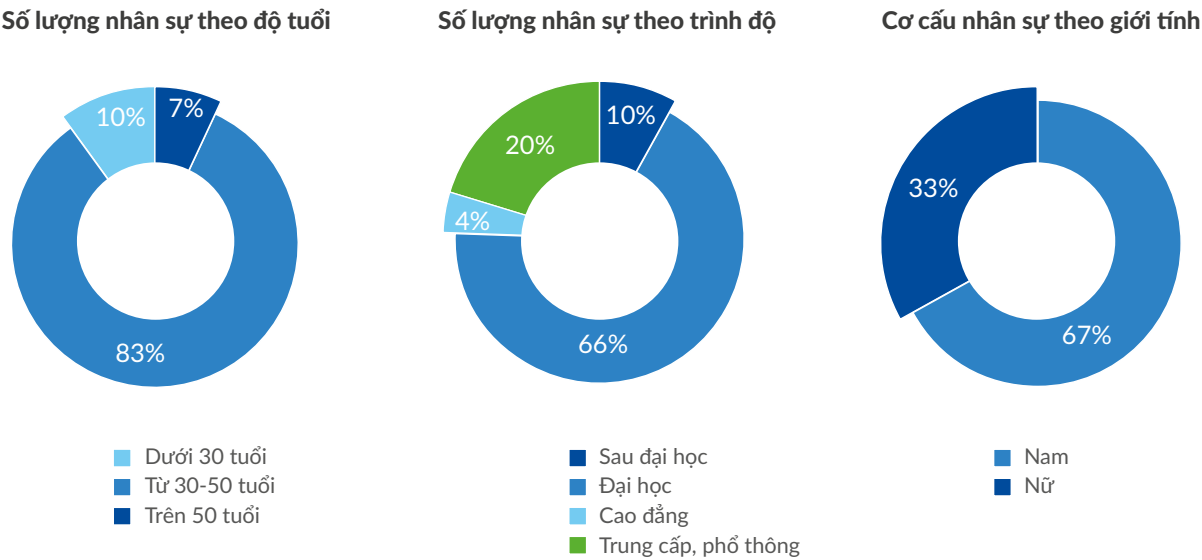
PDR tiếp tục duy trì tất cả chính sách về phúc lợi như chăm sóc sức khỏe, bữa trưa tại văn phòng, thưởng lễ - Tết, chuyến du lịch – tham quan – teambuilding thường niên... Chính sách về bảo hiểm cho nhân viên tiếp tục được đảm bảo.

Đặc biệt, trong dịp chào mừng cột mốc 20 năm thành lập Công ty vào tháng 09, Ban lãnh đạo đã đặt mệnh lệnh thay đổi – nâng cấp đội ngũ gồm 4 nhiệm vụ quan trọng nhất: Nâng cao tinh thần trách nhiệm, tối ưu hiệu quả công việc, cải thiện năng lực từ từng cá nhân đến toàn Công ty, ứng dụng công nghệ thông tin để nâng cao năng lực kinh doanh và quản lý.

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 được bảo vệ và tuân thủ tuyệt đối. Qua đó, thượng tầng của doanh nghiệp được giữ vững, không xảy ra tình trạng phá vỡ văn hóa và uy tín.



CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐẾN CUỐI NĂM



PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM



| NĂM 2024         |                                                          | Đvt: VND              |
|------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Chi phúc lợi năm |                                                          | 12.849.423.210        |
| 1                | Chi phúc lợi (khám sức khỏe, ma chay, cưới hỏi,...)      | 1.423.706.832         |
| 2                | Chi phí ăn giữa ca                                       | 2.328.782.000         |
| 3                | Chi phí Team Building                                    | 2.615.718.869         |
| 4                | Tiền thưởng (năm, lễ, tết...)                            | 5.117.634.000         |
| 5                | Chi phí tiệc tất niên, tân niên                          | 422.875.509           |
| 6                | Kinh phí Công đoàn + Đoàn phí                            | 940.706.000           |
| 7                | <b>Tổng tiền Công ty &amp; NLĐ đóng BHXH - BHYT-BHTN</b> | <b>14.384.896.000</b> |
|                  | Chi phí Công ty đóng BHXH - BHYT-BHTN                    | 9.665.594.500         |
|                  | Chi phí NLĐ đóng BHXH - BHYT-BHTN                        | 4.719.301.500         |
| 8                | <b>Đào tạo</b>                                           | <b>92.782.513</b>     |

**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, 20 năm tương ứng với mức thưởng 01, 02, 03 và 06 hoặc 12 tháng lương.



# VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ ĐÀO TẠO ĐỘI NGŨ

Trong hệ thống quản lý doanh nghiệp và phát triển đội ngũ hiện nay, các giá trị cốt lõi của PDR là Uy tín – Trách nhiệm – Hiệu quả. Do vậy, Công ty đặt yêu cầu cao về tính tuân thủ, khả năng đa nhiệm và tinh thần năng động. Văn hóa và nội lực của doanh nghiệp cũng đang được thúc đẩy theo tiêu chí này. Nhân sự cũ và mới đều được truyền thông – đào tạo thường xuyên để hướng tới tiêu chuẩn năng lực mới.

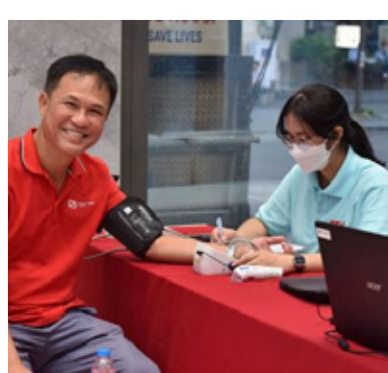
Tính tuân thủ cao là ưu điểm vốn có tại PDR. Điều này thể hiện trong tất cả cấp bậc và bộ phận. Văn hóa của PDR luôn yêu cầu tuyệt đối trong tuân thủ pháp luật, nội quy Công ty, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp và nguyên tắc hành xử trong kinh doanh. Khi diễn biến phức tạp của thị trường đòi hỏi khả năng ứng biến linh hoạt, tính tuân thủ sẽ không bị mâu thuẫn. Các cơ sở và quy định về tuân thủ giúp lựa chọn phương pháp ứng biến phù hợp, giảm thiểu nguy cơ trở nên rối loạn và phát sinh khủng hoảng.

Đối với yêu cầu 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. Đến cuối năm, Công ty đã hoàn thành 23 nhóm chương trình đào tạo, tiêu biểu là chương trình về quản trị sự thay đổi, quản lý dự án, quản lý đội nhóm và các kỹ năng mềm.





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 liên tục được củng cố và nâng cấp. Bên cạnh đó, 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.





# ĐỊNH HƯỚNG VÀ TRIỂN VỌNG CHO NĂM 2025

Chính sách kinh tế vĩ mô đang mở ra thời cơ vàng cho doanh nghiệp. Trong đó, ngành BĐS được kỳ vọng sẽ nhanh chóng phục hồi, tiến vào thời kỳ tăng trưởng lành mạnh và bền vững hơn, hướng tới giá trị thực tiễn cao và tạo động lực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương.

PDR đang tích cực đẩy mạnh các kế hoạch và quyết liệt tập trung nguồn lực để đón cơ hội sớm nhất. Triển vọng và tiềm năng của PDR đang được nâng cao nhờ chuyển động của nền kinh tế vĩ mô. Chiến lược tăng trưởng mới của PDR có tính khả thi cao trên các cơ sở thực tế vững vàng.

## CHUYỂN ĐỘNG TỪ CHÍNH SÁCH VĨ MÔ

Thị trường BĐS được kỳ vọng tiếp tục phục hồi. Việc khơi thông pháp lý sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc "mở khóa" hàng loạt dự án BĐS, bao gồm các dự án của PDR. Những thay đổi tích cực từ khung pháp lý mới sẽ giúp các doanh nghiệp nhanh chóng triển khai các dự án đang đình trệ, đồng thời mở ra cơ hội tái cấu trúc và phát triển bền vững cho thị trường.

Cùng với đó, niềm tin của người mua nhà được khôi phục khi nền kinh tế phục hồi và lãi suất duy trì ở mức thấp. Điều này không chỉ giúp tăng khả năng vay vốn mua nhà mà còn kích thích nhu cầu thực tế, đảm bảo sự cân bằng cung cầu và thúc đẩy sự phát triển bền vững.

Nguồn cung BĐS cũng dự báo sẽ tăng mạnh tại các khu vực trọng điểm như Hà Nội, TP.HCM và các vùng ven, góp phần cải thiện thanh khoản và tăng tính cạnh tranh. Đồng thời, các dự án đầu tư công trọng điểm đang được đẩy mạnh và hoàn thiện hạ tầng sẽ là đòn bẩy quan trọng, tạo hiệu ứng lan tỏa mạnh mẽ, giúp thị trường BĐS phục hồi và phát triển vượt bậc trong thời gian tới.

## ĐẨY MẠNH BÁN HÀNG VÀ CẢI THIỆN DÒNG TIỀN

PDR tiếp tục thúc đẩy triển khai các dự án trong năm 2025 để tăng trưởng kết quả kinh doanh và cải thiện dòng tiền của doanh nghiệp. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai kế hoạch bán hàng tại dự án Quy Nhơn Iconic, sau khi các quy trình pháp lý và hạ tầng cơ bản đã được hoàn thiện. Đây là bước đi quan trọng nhằm tận dụng lợi thế từ sự sẵn sàng của dự án để đáp ứng nhu cầu thị trường.

Song song đó, dự án Thuận An 1 & 2 tại Bình Dương cũng đang trong giai đoạn hoàn thiện các công đoạn cuối cùng để mở bán. Trong xu hướng gia tăng nhu cầu BĐS ra các khu vực vùng ven, đặc biệt khi giá chung cư tại các khu vực nội đô như TP.HCM và Hà Nội đã trở nên quá cao so với khả năng tài chính của phần đông người mua nhà, các dự án của PDR tại Bình Dương đang gia tăng sức hấp dẫn.

Bên cạnh đó, dự án Q1 Tower đang được đẩy nhanh tiến độ xây dựng với mục tiêu sớm mở bán. Không chỉ dừng lại ở việc bán sản phẩm, dự án này còn được kỳ vọng sẽ nhanh chóng hoàn thiện và đưa vào khai thác cho thuê, tạo dòng tiền ổn định từ hoạt động kinh doanh khách sạn vào cuối năm 2025.

Ngoài ra, việc hợp tác với các doanh nghiệp phân phối BĐS uy tín hàng đầu cùng với sự không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm đã giúp gia tăng khả năng cạnh tranh và hấp dẫn của các dự án. Với sự kết hợp này, PDR đặt kỳ vọng lớn vào sự thành công trong việc bán hàng và khả năng hấp thụ sản phẩm tại các dự án chủ chốt, bao gồm Thuận An 1 & 2, Quy Nhơn Iconic, Q1 Tower.

Các dự án đáp ứng nhu cầu ở thực như trên đóng vai trò then chốt trong việc tạo dòng tiền ổn định. Từ đó, dòng tiền và sức khỏe tài chính sẽ được tích cực cải thiện trong thời gian tới, làm nền tảng tài chính để PDR mở rộng sang các dự án du lịch khả thi hơn.



### Ưu thế trong sản phẩm của PDR hiện nay

- Địa thế đẹp, kết nối đa chiều thuận tiện
- Diện tích và giá thành phù hợp với nhiều thành phần khách hàng
- Hệ tiện ích phong phú và hiện đại
- Tiêu chuẩn cao về môi trường và an sinh
- Chính sách bán hàng linh hoạt
- Điều kiện pháp lý hoàn chỉnh
- Tiềm năng sinh lợi cao

## ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ, CHUẨN BỊ DỰ ÁN GỒI ĐẦU TRONG GIAI ĐOẠN TIẾP THEO

Các dự án BĐS du lịch tại các địa phương ven biển được dự báo sẽ là động lực tăng trưởng quan trọng của PDR trong trung và dài hạn. Với tiềm năng du lịch ngày càng lớn và xu hướng phát triển kinh tế tại các khu vực ven biển, chiến lược triển khai đúng thời điểm của PDR được đánh giá là hợp lý, giúp tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và giảm thiểu rủi ro tài chính.

Sự kết hợp giữa chiến lược triển khai hợp lý và nguồn lực tài chính vững mạnh hứa hẹn sẽ mang lại kết quả tích cực cho cả ngắn hạn lẫn dài hạn.

Với khung pháp lý ngày càng rõ ràng, các dự án dài hạn được kỳ vọng sẽ tháo gỡ các nút thắt quan trọng và bước vào giai đoạn xây dựng từ năm 2025, tạo tiền đề cho việc mở bán vào năm 2026-2027. Tiến độ xây dựng được đảm bảo sẽ thu hút sự quan tâm lớn từ người mua và nhà đầu tư, củng cố vị thế của PDR trong chu kỳ mới của thị trường BĐS.



## CẢI THIỆN NỘI LỰC CỦA DOANH NGHIỆP

Để đáp ứng kế hoạch tăng trưởng, Công ty cần nền tảng vững vàng và tính đổi mới phù hợp, từ năng lực tổ chức, vận hành đến văn hóa doanh nghiệp.

Trong năm 2025, PDR cần ưu tiên một số nhiệm vụ quan trọng đã được khởi xướng từ năm 2024 để nâng cấp nội lực như sau:

### Tái khởi động các dự án tái cấu trúc tổ chức và nâng cao nội lực

Thời gian qua, để ưu tiên các nhiệm vụ khẩn thiết hơn trong bối cảnh cạnh tranh 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 quản lý rủi ro và tuân thủ

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 các 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, các yêu cầu về QLRR từ HĐQT phải được nhận thức và thực thi thỏa đáng bằng các kế hoạch, 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 sắc 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 tầm. 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 phải chú trọng đến việc trẻ hóa tư duy của lực lượng nhân sự có thâm niên.

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

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

## Tiếp tục nâng tầm quản trị công ty và nghiên cứu áp dụng tiêu chuẩn quốc tế về môi trường và xã hội

Năm 2025, ngoài việc quản lý, giám sát hoạt động của Công ty nhằm tiếp tục ổn định và phần đầu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 do ĐHĐCĐ giao, HĐQT sẽ tiên phong và cam kết nâng cao QTCT theo bộ thẻ điểm quản trị - VNCG50. Theo đó, HĐQT của PDR tập trung tăng cường nâng cao năng lực QTCT vào các điểm chính, cụ thể sau đây:

- **Bảo đảm quyền và đối xử công bằng với cổ đông:** Công ty tăng cường tương tác với cổ đông thông qua nhiều phương thức khác nhau ngoài phạm vi của cuộc họp ĐHĐCĐ, và các cuộc gặp gỡ nhà đầu tư và cổ đông.
- **Công bố thông tin và minh bạch:** Tiếp tục duy trì và phát huy việc công bố thông tin với tinh thần vượt trên tuân thủ, minh bạch, rõ ràng, nhanh chóng và kịp thời.
- **Thực thi vai trò của HĐQT:** Tăng cường quản trị rủi ro thông qua việc xây dựng hệ thống quản lý rủi ro toàn diện, đặc biệt chú trọng đến rủi ro tài chính, pháp lý, hoạt động và an ninh mạng; xây dựng chiến lược thu hút và phát triển nhân sự cấp cao kế nhiệm có năng lực chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp cao; thực hiện đánh giá định kỳ về hiệu quả hoạt động của các thành viên HĐQT và Ban điều hành.

HĐQT cam kết thực hiện các mục tiêu trên một cách nghiêm túc và có hệ thống để không chỉ đạt được đề cử vào Top 50 VNCG50 mà còn tạo ra giá trị bền vững cho doanh nghiệp, cổ đông và cộng đồng. Công ty sẽ tiếp tục đổi mới, nâng cao năng lực cạnh tranh và xây dựng một môi trường kinh doanh minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững.

Về dài hạn hơn, phương diện 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 phải định hướng vượt trên mức độ tuân thủ để bắt đầu áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế mới về ESG.

Để chuẩn bị thực hiện ESG ở mức cao hơn, ngoài phương diện QTCT (G) đã ở mức vững mạnh, PDR cần đầu tư mạnh hơn, từ thời gian đến nhân lực và ngân sách nhằm nghiên cứu thỏa đáng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường (E) và 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.



## CÓ GÌ TRONG GIỎ SẢN PHẨM CỦA PDR?



CĂN HỘ



ĐẤT NỀN NHÀ PHỐ  
BIỆT THỰ



KHÁCH SẠN - CĂN HỘ  
BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG



### LỢI THẾ NỔI BẬT

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

### 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

### THỦ TỤC PHÁP LÝ HOÀN CHỈNH

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

### GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

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

### ĐẸ 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

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



# DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG NĂM 2025

## Q1 TOWER

### TỔ HỢP CĂN HỘ BIỂN VÀ KHÁCH SẠN CAO CẤP

|          |                                                                                                                                                                                                  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Địa điểm | TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định                                                                                                                                                                     |
| Quy mô   | 5.245m <sup>2</sup> diện tích mặt bằng, 39.728m <sup>2</sup> diện tích thương phẩm, gồm 2 tòa tháp 40 tầng, 864 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 cao cấp, hiện đã có tên thương mại là Q1 Tower.

Từ vị trí “đắt giá như kim cương”, hai tòa tháp của Q1 Tower 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 và 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, Q1 Tower 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, Q1 Tower 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 nhận 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.



# QUY NHƠN ICONIC

## KĐT 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, KĐT 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 Quy Nhơn Iconic nhằm góp phần thúc đẩy trực 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 KĐT 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, Quy Nhơn Iconic 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.





KHU PHỨC HỢP NGHỈ DƯỠNG TẠI CÔN ĐẢO  
DỰ ÁN BĐS DU LỊCH CÓ ĐỊA THỂ 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 phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo 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 còn 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 phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo 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.

Dự án 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 phức hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo thuộc dự án hiếm hoi mà PDR có đủ điều kiện và cơ hội trở thành đơn vị kiến tạo.







DỰ ÁN CĂN HỘ CAO CẤP SERENITY  
PHƯỚC HẢI

ĐỘNG LỰC CHO PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG  
CHẤT LƯỢNG CAO TRÊN ĐỊA BÀN MỚI

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| Địa điểm | Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, Bà Rịa – Vũng Tàu |
| Quy mô   | 55.569m²                                            |

Với mục tiêu đẩy mạnh du lịch, Bà Rịa – Vũng Tàu ước tính cần thêm một lượng lớn điểm lưu trú tiêu chuẩn 4-5 sao. Thêm vào đó, Bà Rịa – Vũng Tàu cũng cần phát triển thêm các tiện ích giải trí, những cơ sở phục vụ du lịch - nghỉ dưỡng được vận hành bởi các thương hiệu quốc tế nhằm tạo nên hệ sinh thái du lịch hoàn chỉnh, thu hút du khách và nhà đầu tư.

Dự án căn hộ cao cấp Serenity Phước Hải do PDR đầu tư và phát triển góp phần đáp ứng nhu cầu trên.

Dự án tọa lạc tại vị trí đắc địa nhất địa bàn khi nằm trên mặt tiền đường Võ Thị Sáu và tiếp giáp bờ biển. Từ trục đường Võ Thị Sáu, có thể dễ dàng kết nối đến Quốc lộ 51 để di chuyển về TP.HCM, Quốc lộ 55 để di chuyển đến TP. Bà Rịa, Vũng Tàu, Bình Châu của Bà Rịa – Vũng Tàu hay Lagi của Bình Thuận.

Trên địa thế đất giá đó, PDR định hướng phát triển dự án này thành một khu phức hợp bao gồm nhiều loại sản phẩm đa dạng như căn hộ du lịch, shophouse, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, hệ thống tiện ích vui chơi, giải trí, club house, khách sạn cao cấp tiêu chuẩn quốc tế có khả năng đáp ứng nhu cầu của khách hàng sành điệu.



# KHU PHỨC HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ NHƯ NGUYỆT

## CỘNG HƯỞNG CÙNG BỨC TRANH GIÀU TRIỂN VỌNG CỦA DU LỊCH BIỂN ĐÀ NẴNG

|          |                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| Địa điểm | Đường Như Nguyệt, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng |
| Quy mô   | 5.953m²                                                          |

Đà Nẵng là trung tâm du lịch biển hàng đầu của Việt Nam, có sức hút mạnh với du khách quốc tế và là một trong những điểm đến được ưa chuộng nhất của du khách nội địa. Tốc độ tăng trưởng của ngành du lịch Đà Nẵng thuộc hàng nhanh nhất cả nước. Các cơ sở du lịch có quy mô lớn được phát triển liên tục từ Hội An, Đà Nẵng đến Huế cộng hưởng thành môi trường lý tưởng cho một khu vực sinh động, có vẻ đẹp đa dạng, phù hợp với nhiều nhu cầu du lịch và đối tượng du khách.

Trong xu hướng phát triển mạnh mẽ này, dự án Khu phức hợp Thương mại Dịch vụ Như Nguyệt do PDR đầu tư và phát triển được kỳ vọng góp thêm một tiêu điểm vào khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng, mang đến không chỉ không gian lưu trú cao cấp, mà còn các dịch vụ liên quan đến nhu cầu du lịch và phong cách sống.

Dự án này sở hữu nhiều lợi thế như vị trí vàng, được thiết kế trên tiêu chuẩn quốc tế, tương thích với phong cách sống mới... Vì vậy, thị trường đang dành sự kỳ vọng cao cho thời điểm dự án chính thức ra mắt.







# 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 và 9 công ty con.

## Chu kỳ của báo cáo

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2024, bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 31/12/2024. 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, HĐQT 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 thể 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.





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.





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

## 01 HĐQT

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

## 02 BAN TGD

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

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

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

## 04 NGƯỜI LAO ĐỘNG

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





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

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

### 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.

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 mẽ 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.







## TÀI TRỢ TẶNG QUÀ TẾT CHO ĐỒNG BÀO KHÓ KHĂN TẠI ĐỒNG THÁP

Trong dịp chuẩn bị Tết Nguyên đán 2024, PDR đã tài trợ khoản tiền 500 triệu đồng cho Ủy ban Mặt trận tỉnh Đồng Tháp để hỗ trợ quà Tết cho các hộ nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn tỉnh. Hoạt động tài trợ được thực hiện vào tháng 01/2024.

## 1,2 TỶ ĐỒNG CHO CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG NỘI BẢN MÓN HÀ

Đầu năm 2024, theo phương châm đồng hành phát triển cùng địa phương, PDR đã thực hiện tài trợ 1,2 tỷ đồng để góp phần xây dựng công trình công cộng, đường đi phục vụ người dân tại bản Món Hà, xã Xuân Lao, huyện Mường Ảng, tỉnh Điện Biên. Tuyến đường này phục vụ việc đi lại cho gần 800 người dân của bản Món Hà và các bản lân cận, giảm bớt trở ngại về lưu thông tại địa phương, góp phần phát triển kinh tế - xã hội. Hiện tuyến đường này đã được đưa vào sử dụng thông suốt.

## ĐỒNG HÀNH CÙNG LỄ HỘI SEN ĐỒNG THÁP LẦN II

Lễ hội Sen Đồng Tháp lần II diễn ra vào 16/05/2024 tại Công viên Văn Miếu, TP. Cao Lãnh là chương trình văn hóa có quy mô lớn nhằm quảng bá nông nghiệp ngành Sen và kinh tế du lịch địa phương. Thông qua Lễ hội Sen, tỉnh Đồng Tháp mong muốn tiếp tục giới thiệu các sản phẩm về Sen, phát triển ngành nông nghiệp trồng Sen, liên kết phát triển du lịch từ Sen; từ đó đưa ngành Sen phát triển xứng tầm vị thế, tiềm năng vốn có.

Đánh giá cao lĩnh vực kinh tế - du lịch - văn hóa mang tính bản sắc đặc sắc này, PDR lần thứ hai tham gia tài trợ cho công tác tổ chức với giá trị tài trợ 500.000.000 đồng.

## CHIA SẺ VỚI ĐỒNG BÀO SAU BÃO YAGI

Cuối tháng 09/2024, tham gia vào nỗ lực khắc phục hậu quả của bão Yagi, PDR tài trợ 1 tỷ đồng góp phần chia sẻ cùng đồng bào Miền Bắc thông qua cầu nối là Báo Thanh Niên.



## ĐỒNG HÀNH CÙNG CHƯƠNG TRÌNH HỘI THẢO “ĐÔ THỊ MỚI HÒA VANG – TẦM NHÌN VÀ THÁCH THỨC”

Nhằm tìm kiếm những đề xuất mang tính định hướng tổng thể cho huyện Hòa Vang, sáng 31/05/2024, Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Thành phố Đà Nẵng đã tổ chức Hội thảo “Đô thị mới Hòa Vang – Tầm nhìn và thách thức”. Hội thảo này có ý nghĩa quan trọng trong việc góp phần mang đến các phân tích, đề xuất hữu ích trong quá trình đưa Hòa Vang thành đô thị vệ tinh, đô thị sinh thái nhiều bản sắc của Thành phố Đà Nẵng. Địa phương này có nhiều tiềm năng để trở thành trung tâm công nghiệp công nghệ cao, công nghệ thông tin, logistics, dịch vụ du lịch sinh thái, nông nghiệp chất lượng cao...

PDR thể hiện sự ủng hộ cụ thể cho định hướng trên bằng việc tài trợ 100 triệu đồng chi phí tổ chức và trực tiếp hiện diện trao đổi tại hội thảo.

## TRAO HỌC BỔNG TIẾP SỨC ĐẾN TRƯỜNG

Năm 2024, PDR tiếp tục đồng hành cùng chương trình trao học bổng Tiếp sức đến trường do báo Tuổi Trẻ và Thành Đoàn TP.HCM tổ chức. Đây là chương trình hỗ trợ tân sinh viên có hoàn cảnh khó khăn đã được thực hiện qua nhiều năm. Chương trình năm nay diễn ra vào giữa tháng 11/2024 với 128 suất học bổng của 7 tỉnh thành khu vực Đông Nam Bộ trị giá hơn 2 tỉ đồng (trong đó có 124 suất trị giá 15 triệu đồng/suất cho tân sinh viên và 4 suất học bổng đặc biệt trị giá 50 triệu đồng/suất trong suốt 4 năm học cho tân sinh viên có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn).

## HIẾN MÁU NHÂN ĐẠO “TRỌN YÊU THƯƠNG – VÌ CỘNG ĐỒNG”

Sáng ngày 13/07/2024, hơn 100 nhân viên PDR cùng các thành viên khác thuộc Tập đoàn Phát Đạt đã tham gia hiến máu nhân đạo “Trọn yêu thương – Vì cộng đồng” tại trụ sở văn phòng.

Chương trình diễn ra trong thời gian từ 7h30 đến 11h00, với sự phối hợp chặt chẽ giữa Bệnh viện Truyền máu Huyết học TP.HCM và Trung tâm Dịch vụ An Sinh – Chữ Thập Đỏ. Đây là hoạt động thường niên được Tập đoàn Phát Đạt tổ chức nhằm góp phần lan tỏa thông điệp ý nghĩa về hiến máu nhân đạo, đồng thời thể hiện cam kết trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với cộng đồng.

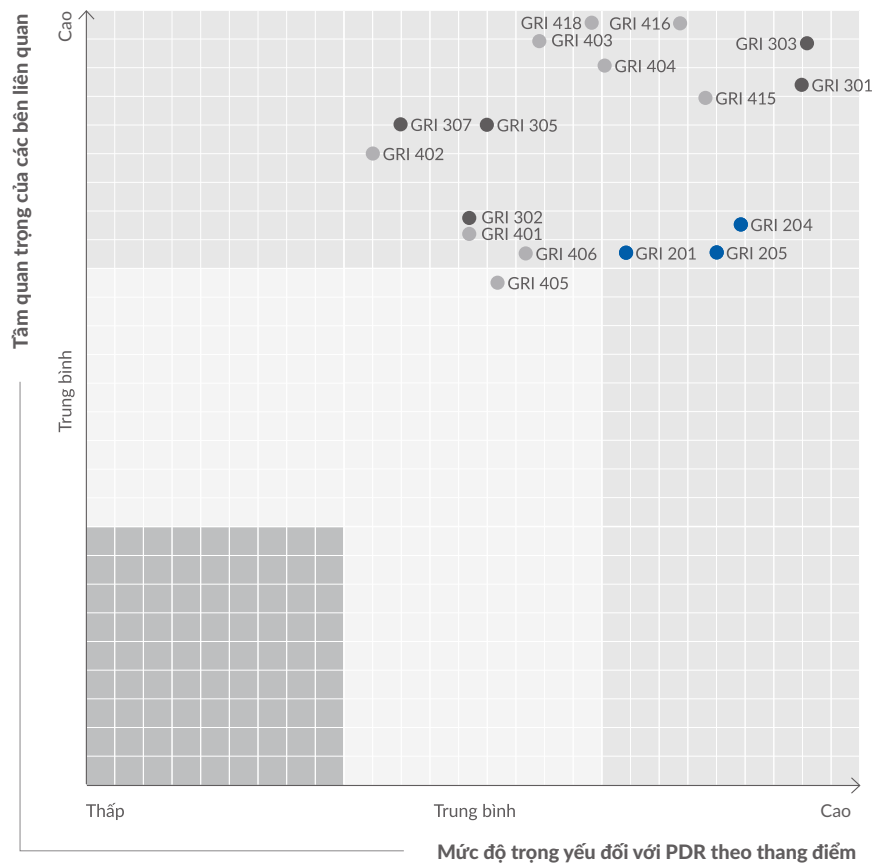


CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU TRONG THAM CHIẾU VỚI BỘ TIÊU CHUẨN GRI

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...

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:
  - Dự án được thiết kế bởi kiến trúc sư danh tiếng, giàu kinh nghiệm trên thị trường quốc tế.
  - Ý tưởng thiết kế quy hoạch đô thị có tầm nhìn thời đại, tư duy phát triển bền vững về mặt kinh tế xã hội và kiến tạo không gian sống hoàn hảo.
  - Giải pháp thiết kế hòa hợp giữa xu hướng thế giới hiện đại và văn hóa bản địa.
  - Thiết kế kiến trúc độc đáo, năng động sáng tạo và sang trọng.
- 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 2024, 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, trần mặt cửa... 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 283 NLD 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 NLD theo đúng Quy chế.

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

### GRI 403. AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ NGHỀ NGHIỆP

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 NLD trong các vấn đề an toàn và sức khỏe 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 NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện mua bảo hiểm tai nạn cho toàn thể NLD và mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

### GRI 404. GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

- PDR khuyến khích tinh thần học tập và thực hiện đào tạo cho đội ngũ nhân viên qua nhiều hình thức như:
- Các hội nghị, hội thảo được tổ chức quy mô lớn cho toàn đội ngũ để phổ cập về các vấn đề chung hoặc các kỹ năng mới.
  - Các chương trình đào tạo chuyên sâu dành cho 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 NLD 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 CƯỖNG 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 thiết yếu 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 hợp 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 BĐS Phát Đạt (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) 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, cung cấp dịch vụ môi giới BĐS và quản lý BĐS.

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       |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                                                            | Thành viên         |
| Ông Lê Quang Phúc                                                               | Thành viên         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                                                         | Thành viên độc lập |
| Ông Dương Hào Tôn                                                               | Thành viên độc lập |

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau: |               |
| Ông Dương Hào Tôn                                                              | Chủ tịch UBKT |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                                                        | Thành viên    |
| Ông Lê Quang Phúc                                                              | Thành viên    |

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

|                                                                                 |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau: |                                                        |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                                                            | Tổng Giám đốc                                          |
| Ông Nguyễn Đình Trí                                                             | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Trương Ngọc Dũng                                                            | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh                                                            | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Hữu                                                                  | Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025    |
| Bà Đặng Việt Tú Uyên                                                            | Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025    |
| Ông Phan Lê Hòa                                                                 | Phó Tổng Giám đốc từ nhiệm ngày 23 tháng 1 năm 2025    |
| Bà Lê Trần Bích Thùy                                                            | Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 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 BĐS 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 2024.

## 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 2024, 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 3 tháng 4 năm 2025



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 3 tháng 4 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

## KẾT LUẬN 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 2024, 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



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2024-004-1



Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Đvt: VND

| Mã số | TÀI SẢN                                | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|-------|----------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             |             | <b>21.482.523.941.226</b> | <b>16.916.369.227.862</b> |
| 110   | I. Tiền và tương đương tiền            | 5           | 343.676.133.736           | 505.106.794.464           |
| 111   | Tiền                                   |             | 343.676.133.736           | 505.106.594.464           |
| 112   | Khoản tương đương tiền                 |             | -                         | 200.000                   |
| 120   | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn          |             | 115.370.299.200           | 15.370.299.200            |
| 123   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn        | 6           | 115.370.299.200           | 15.370.299.200            |
| 130   | III. Các khoản phải thu ngắn hạn       |             | 6.860.591.641.612         | 4.114.801.234.933         |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng    | 7           | 2.806.270.912.856         | 2.311.498.091.152         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn    | 8           | 3.060.448.061.894         | 884.525.552.477           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác              | 9           | 1.012.414.211.237         | 928.819.135.679           |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi  | 7, 9        | (18.541.544.375)          | (10.041.544.375)          |
| 140   | IV. Hàng tồn kho                       |             | 14.077.663.631.758        | 12.199.560.056.415        |
| 141   | Hàng tồn kho                           | 10          | 14.077.663.631.758        | 12.199.560.056.415        |
| 150   | V. Tài sản ngắn hạn khác               |             | 85.222.234.920            | 81.530.842.850            |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn          |             | 3.351.554.104             | 5.089.012.941             |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 19          | 81.870.680.816            | 76.441.829.909            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              |             | <b>2.503.027.869.958</b>  | <b>4.151.453.437.647</b>  |
| 210   | I. Phải thu dài hạn                    |             | 38.724.892.655            | 733.226.788.580           |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác               | 9           | 38.724.892.655            | 733.226.788.580           |
| 220   | II. Tài sản cố định                    |             | 744.223.360.291           | 27.038.307.984            |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình            | 12          | 343.563.454.497           | 23.171.738.081            |
| 222   | Nguyên giá                             |             | 410.684.197.903           | 78.837.654.237            |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                |             | (67.120.743.406)          | (55.665.916.156)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình             | 13          | 400.659.905.794           | 3.866.569.903             |
| 228   | Nguyên giá                             |             | 415.506.259.881           | 15.006.259.881            |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                 |             | (14.846.354.087)          | (11.139.689.978)          |
| 230   | III. BĐS đầu tư                        | 14          | 63.247.308.032            | 64.783.427.072            |
| 231   | 1. Nguyên giá                          |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232   | 2. Giá trị khấu hao lũy kế             |             | (12.416.962.240)          | (10.880.843.200)          |
| 240   | IV. Tài sản dở dang dài hạn            |             | 533.458.452.207           | 1.169.510.498.408         |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 15          | 533.458.452.207           | 1.169.510.498.408         |
| 250   | V. Đầu tư tài chính dài hạn            |             | 38.034.067.565            | 1.201.750.674.685         |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên kết         | 16          | 35.224.067.565            | 1.198.940.674.685         |
| 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               |             | 1.085.339.789.208         | 955.143.740.918           |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn           | 11          | 983.622.808.366           | 947.189.699.716           |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại      | 32.3        | 101.716.980.842           | 7.954.041.202             |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>               |             | <b>23.985.551.811.184</b> | <b>21.067.822.665.509</b> |

Đvt: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN                                            | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|-------|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |             | <b>12.927.043.152.194</b> | <b>11.488.430.754.796</b> |
| 310   | I. Nợ ngắn hạn                                       |             | 8.562.372.240.181         | 9.176.987.250.177         |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 17          | 348.223.190.575           | 243.382.646.786           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 18          | 133.538.017.065           | 3.591.009.091             |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 19          | 467.801.792.124           | 197.887.405.481           |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                           |             | 9.651.285.511             | 9.026.702.743             |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 20          | 467.024.125.581           | 141.887.102.558           |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 |             | -                         | 3.064.373.327             |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                            | 21          | 5.721.587.155.285         | 7.739.566.208.040         |
| 320   | 8. Vay ngắn hạn                                      | 22          | 1.382.725.295.267         | 814.680.676.017           |
| 322   | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                         | 23          | 31.821.378.773            | 23.901.126.134            |
| 330   | II. Nợ dài hạn                                       |             | 4.364.670.912.013         | 2.311.443.504.619         |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác                             | 20          | 404.031.164.675           | 20.955.100.000            |
| 338   | 2. Vay dài hạn                                       | 22          | 3.960.639.747.338         | 2.290.488.404.619         |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             |             | <b>11.058.508.658.990</b> | <b>9.579.391.910.713</b>  |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                                    |             | 11.058.508.658.990        | 9.579.391.910.713         |
| 411   | 1. Vốn cổ phần                                       | 24.1        | 8.731.400.830.000         | 7.388.108.400.000         |
| 411a  | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               |             | 8.731.400.830.000         | 7.388.108.400.000         |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                              | 24.1        | 70.474.800.000            | 71.120.900.000            |
| 418   | 3. Quỹ đầu tư phát triển                             | 24.1        | 243.810.014.529           | 230.128.842.335           |
| 421   | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 | 24.1        | 1.954.616.001.307         | 1.831.862.790.140         |
| 421a  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |             | 1.801.080.152.703         | 1.068.198.148.476         |
| 421b  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |             | 153.535.848.604           | 763.664.641.664           |
| 429   | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                   | 25          | 58.207.013.154            | 58.170.978.238            |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>23.985.551.811.184</b> | <b>21.067.822.665.509</b> |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2025



Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Đvt: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 26.1        | 821.690.538.691   | 617.515.216.109   |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 27          | (422.792.684.553) | (73.816.280.440)  |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 398.897.854.138   | 543.698.935.669   |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 26.2        | 401.457.567.727   | 952.218.319.140   |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                                    | 29          | (319.865.157.455) | (399.487.766.179) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                               |             | (284.861.000.405) | (344.195.510.199) |
| 24    | 6. Phần lỗ trong công ty liên kết                       | 16          | (49.830.148.633)  | (23.206.073.397)  |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                     | 28          | (36.866.109.015)  | (14.473.776.877)  |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 28          | (195.211.788.640) | (199.438.960.009) |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh              |             | 198.582.218.122   | 859.310.678.347   |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                       | 30          | 81.188.813.916    | 70.345.130.592    |
| 32    | 11. Chi phí khác                                        | 30          | (18.064.419.061)  | (40.295.629.377)  |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                      |             | 63.124.394.855    | 30.049.501.215    |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   |             | 261.706.612.977   | 889.360.179.562   |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 32.1        | (200.285.831.890) | (206.830.818.233) |
| 52    | 15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại               | 32.1        | 93.762.939.640    | (27.370.508)      |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                             |             | 155.183.720.727   | 682.501.990.821   |
| 61    | 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ       |             | 155.087.685.811   | 684.058.609.709   |
| 62    | 18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 96.034.916        | (1.556.618.888)   |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)             | 34          | 184               | 993               |
| 71    | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)           | 34          | 184               | 993               |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Đvt: VND

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Năm nay                    | Năm trước                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                      |             |                            |                          |
| 01                                                 | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |             | <b>261.706.612.977</b>     | <b>889.360.179.562</b>   |
|                                                    | Điều chỉnh cho các khoản:                                                            |             |                            |                          |
| 02                                                 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và BĐS đầu tư                                    | 12, 13, 14  | 16.697.610.399             | 12.685.366.336           |
| 03                                                 | Các khoản dự phòng                                                                   | 28          | 8.500.000.000              | 9.000.000.000            |
| 04                                                 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 34.904.157.050             | 22.215.948.341           |
| 05                                                 | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (351.627.419.094)          | (929.012.245.743)        |
| 06                                                 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                                              | 29          | 284.861.000.405            | 377.038.206.693          |
| 08                                                 | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>255.041.961.737</b>     | <b>381.287.455.189</b>   |
| 09                                                 | (Tăng) giảm các khoản phải thu                                                       |             | (2.419.264.343.941)        | 2.465.297.049.896        |
| 10                                                 | Tăng hàng tồn kho                                                                    |             | (1.730.318.213.375)        | (26.330.423.822)         |
| 11                                                 | Giảm các khoản phải trả                                                              |             | (76.582.238.914)           | (1.647.478.743.227)      |
| 12                                                 | Tăng chi phí trả trước                                                               |             | (34.695.649.813)           | (939.932.083)            |
| 14                                                 | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (404.685.941.597)          | (415.876.206.180)        |
| 15                                                 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 19          | (192.616.557.907)          | (321.418.299.445)        |
| 17                                                 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               | 23          | (13.081.212.604)           | (9.146.532.614)          |
| 20                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>(4.616.202.196.414)</b> | <b>425.394.367.714</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                      |             |                            |                          |
| 21                                                 | Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                         |             | (76.735.554.243)           | (104.996.189.297)        |
| 23                                                 | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn                                                     |             | (100.000.000.000)          | (6.000.000.000)          |
| 25                                                 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |             | (3.243.000.000)            | (3.843.000.000)          |
| 26                                                 | Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |             | 1.083.070.000.000          | 600.446.039.551          |
| 27                                                 | Thu lãi tiền gửi                                                                     |             | 7.067.797.960              | 4.218.863.784            |
| 30                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |             | <b>910.159.243.717</b>     | <b>489.825.714.038</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                      |             |                            |                          |
| 31                                                 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                                                       | 24          | 1.342.646.330.000          | 682.136.810.000          |
| 33                                                 | Tiền thu từ đi vay                                                                   |             | 2.626.608.319.627          | 1.748.544.938.370        |
| 34                                                 | Tiền trả nợ gốc vay                                                                  |             | (424.642.357.658)          | (3.102.557.496.200)      |
| 40                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>                    |             | <b>3.544.612.291.969</b>   | <b>(671.875.747.830)</b> |
| 50                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                               |             | <b>(161.430.660.728)</b>   | <b>243.344.333.922</b>   |
| 60                                                 | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                     |             | 505.106.794.464            | 261.762.460.542          |
| 70                                                 | Tiền cuối năm                                                                        | 5           | 343.676.133.736            | 505.106.794.464          |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) 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.

### CƠ CẤU TỔ CHỨC

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp). 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 GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh BĐS và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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, cung cấp dịch vụ môi giới BĐS và quản lý BĐS.

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 2024 là 286 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY (“NGÔ MÂY”)

Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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 BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC

#### 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 BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 GCNĐKKD số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKKD 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 BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 GCNĐKDN điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ (“CAO ỐC HÒA PHÚ”)

Cao Ốc 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. Cao Ốc 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 Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG (“CAO ỐC THIÊN LONG”)

Cao Ốc 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 các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao Ốc 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 Cao Ốc Thiên Long là kinh doanh BĐS.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có 2 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

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 2024.

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 kế toán 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

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

### 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 năm kế toán hợp nhất.

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 BĐS

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

Giá thành của hàng hóa BĐS bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành BĐS và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của BĐS 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 BĐS trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, có tính đến chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc năm kế toán hợp nhất, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của BĐS đã bán được ghi nhận vào 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 hữu hình 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 BĐS đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào 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 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 riêng.

### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

### 3.7 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 – 50 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       |



3.8 BĐS đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 48 năm

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

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

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

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2;
- Phí hoa hồng môi giới;
- Phí quản lý căn hộ;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.12 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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 năm kế toán. 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 năm kế toán, 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Doanh thu chuyển nhượng 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 năm tài chính.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm kế toán 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 năm kế toán.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS và quản lý BĐS. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban 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. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS BIDICI (“BIDICI”)

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ 111.720.000 cổ phần, trị giá theo mệnh giá là 1.117.200.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ của BIDICI theo Quyết định số 16/2024/HĐQT-QĐ, với giá chuyển nhượng không thấp hơn 130% mệnh giá.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BIDICI cho Ông Nguyễn Trà Giang theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 769.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của

Nhóm Công ty trong BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 24% cổ phần còn lại trong BIDICI cho Ông Phạm Thanh Điền theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 20240923/HĐCNCP/2024/PDR-PTĐ ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 738.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong BIDICI giảm từ 24% xuống 0% và Nhóm Công ty không còn là cổ đông của BIDICI kể từ ngày này.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 394.154.914.840 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 26.2).

5. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                        | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền mặt               | 31.414.076      | 40.281.924      |
| Tiền gửi ngân hàng     | 343.644.719.660 | 505.066.312.540 |
| Khoản tương đương tiền | -               | 200.000         |
| TỔNG CỘNG              | 343.676.133.736 | 505.106.794.464 |

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

|                                                                                       | Năm nay         | Năm trước       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:      |                 |                 |
| Các khoản nợ được cần trừ với khoản phải thu từ chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác | 781.780.000.000 | 971.785.000.000 |
| Lãi vay nhập gốc                                                                      | 2.000.000.000   | -               |

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 4,6% đến 5,1%/năm. Nhóm Công ty đã sử dụng Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Sài Gòn trị giá 100.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này (Thuyết minh số 22.1).



7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu. 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 BĐS                                                               | 2.088.886.735.739        | 1.925.748.146.750        |
| - Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định (i)                                             | 1.585.100.000.000        | 1.814.400.000.000        |
| - Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định (ii)                      | 471.116.148.311          | -                        |
| - Các dự án khác                                                                                 | 111.348.146.750          | 111.348.146.750          |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI (Thuyết minh số 4) (iii)                           | 361.440.000.000          | -                        |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") (iv) | 174.170.000.000          | 204.170.000.000          |
| Khác                                                                                             | 103.096.617.795          | 181.579.944.402          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                 | <b>2.806.270.912.856</b> | <b>2.311.498.091.152</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                                               | (1.041.544.375)          | (1.041.544.375)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                                             | <b>2.805.229.368.481</b> | <b>2.310.456.546.777</b> |
| Trong đó:                                                                                        |                          |                          |
| Bên khác                                                                                         | 2.747.931.774.434        | 2.311.498.091.152        |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 33)                                                                | 58.339.138.422           | -                        |

- (i) Đến ngày của báo cáo này, Công ty đã thu hồi 770.700.000.000 VND liên quan đến chuyển nhượng Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định từ các đối tác. Số tiền còn lại đang được Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Du lịch An Điền bảo lãnh bằng quyền tài sản, lợi ích phát sinh từ Dự án Khu Resort & Spa Marriott Hội An - Việt Nam tại Khối Thịnh Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam và các tài sản khác.
- (ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh 22.1).
- (iii) Đến ngày của báo cáo này, Công ty đã thu hồi 175.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng cổ phần BIDICI, số tiền còn lại đến hạn thanh toán vào ngày 30 tháng 9 năm 2025.
- (iv) Khoản phải thu các đối tượng từ việc chuyển nhượng Sài Gòn - KL được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| Đvt: VND                                                                                                    |                          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                             | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| Trả trước cho các nhà thầu xây dựng                                                                         | 2.026.588.996.641        | 116.388.566.160        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620                                                          | 1.450.055.500.031        | 106.112.782.000        |
| - Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát                                                               | 155.760.070.062          | -                      |
| - Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát | 124.771.856.489          | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu tư BĐS Green City                                                                        | 100.000.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định                                                                     | 82.845.585.294           | 6.275.784.160          |
| - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt                                                         | 69.701.323.129           | -                      |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vật tư Xây dựng Giao thông T&T                                            | 39.454.661.636           | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Central                                                                          | 4.000.000.000            | 4.000.000.000          |
| Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án                                                | 670.729.830.000          | 501.000.000.000        |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)                                                                               | 300.000.000.000          | 300.000.000.000        |
| - Bà Nguyễn Thị Phương Thảo (ii)                                                                            | 160.000.000.000          | -                      |
| - Ông Võ Ngọc Châu (iii)                                                                                    | 159.729.830.000          | 150.000.000.000        |
| - Ông Nguyễn Cao Tiến (iv)                                                                                  | 51.000.000.000           | 51.000.000.000         |
| Trả trước khác                                                                                              | 258.154.235.253          | 267.136.986.317        |
| - Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa (v)                                                                  | 178.934.648.207          | 178.934.648.207        |
| - Công ty Cổ phần Đức Khải (vi)                                                                             | 70.228.366.367           | 70.228.366.367         |
| - Các khoản trả trước khác                                                                                  | 8.991.220.679            | 17.973.971.743         |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)                                                         | 104.975.000.000          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                            | <b>3.060.448.061.894</b> | <b>884.525.552.477</b> |

- (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 589,17 m2 tại số 41-43 Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 5 tháng 12 năm 2024 được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 27A/2024/HĐQT-QĐ ngày 3 tháng 12 năm 2024.
- (iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m<sup>2</sup> 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.
- (iv) 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.
- (v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15). Khoản tạm ứng này được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu của PDR.
- (vi) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 15).



9. PHẢI THU KHÁC

| Đvt: VND                                    |                          |                          |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                             | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>1.012.414.211.237</b> | <b>928.819.135.679</b>   |
| Phải thu các bên khác                       | 963.835.554.275          | 891.517.561.802          |
| - Sài Gòn - KL (i)                          | 922.373.368.818          | 840.890.923.660          |
| - Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)                  | 25.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| - Ký quỹ, ký cược                           | 2.534.822.900            | 1.383.011.700            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 400.000.000              | 400.000.000              |
| - Khác                                      | 13.527.362.557           | 18.843.626.442           |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)  | 48.578.656.962           | 37.301.573.877           |
| <b>Dài hạn</b>                              | <b>38.724.892.655</b>    | <b>733.226.788.580</b>   |
| Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc            | 38.548.000.000           | 38.548.000.000           |
| Ký quỹ, ký cược                             | 176.892.655              | 4.018.788.580            |
| Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc     | -                        | 265.070.000.000          |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng            | -                        | 223.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình             | -                        | 200.000.000.000          |
| Khác                                        | -                        | 2.590.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.051.139.103.892</b> | <b>1.662.045.924.259</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | (17.500.000.000)         | (9.000.000.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                        | <b>1.033.639.103.892</b> | <b>1.653.045.924.259</b> |

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022. Khoản phải thu này được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này. (Thuyết minh số 7).
- (ii) 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. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 17.500.000.000 VND cho khoản phải thu này.

10. HÀNG TỒN KHO

| Đvt: VND         |                           |                           |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
| BĐS (*)          | 14.077.280.272.782        | 12.199.176.697.439        |
| Hàng hóa         | 383.358.976               | 383.358.976               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>14.077.663.631.758</b> | <b>12.199.560.056.415</b> |

(\*) BĐS chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án BĐS đang triển khai sau đây:

| Đvt: VND                                                             |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                      | 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                                              | 2.663.629.246.786         | 2.393.925.215.962         |
| Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải                                   | 1.993.999.668.359         | 1.993.921.491.887         |
| Dự án Serenity - Phước Hải                                           | 1.524.638.841.460         | 1.526.419.925.545         |
| Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định | 1.694.508.092.077         | 162.370.978.036           |
| Dự án The EverRich 3 (i)                                             | 877.427.668.950           | 877.427.668.950           |
| Dự án Bắc Cường - Trần Phú Đà Nẵng                                   | 639.968.634.720           | 636.882.472.260           |
| Dự án ĐK Phú Quốc                                                    | 400.580.908.890           | 400.429.035.424           |
| Dự án Ngõ Mây                                                        | 292.218.492.567           | 250.792.394.312           |
| Dự án Nhơn Hội - Bình Định                                           | 211.827.588.574           | 186.057.175.196           |
| Dự án Kỳ Đồng                                                        | 89.005.839.039            | 89.005.839.039            |
| Dự án Vũng Bầu - Phú Quốc                                            | 44.155.699.067            | 44.155.699.067            |
| Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi                                            | 7.078.510.572             | 6.173.691.762             |
| Các dự án khác                                                       | 40.402.827.053            | 33.776.855.331            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     | <b>14.077.280.272.782</b> | <b>12.199.176.697.439</b> |

(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 năm kế toán, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng 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 vốn hóa chi phí đi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 134.530.553.307 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 41.785.602.740 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          |
| Khác                                        | 56.415.630.126         | 19.982.521.476         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>983.622.808.366</b> | <b>947.189.699.716</b> |

(\*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư BĐS 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      | 6.084.730.393     | 131.174.971        | 78.837.654.237   |
| Mua mới                                         | -                      | -                   | 145.000.000       | -                  | 145.000.000      |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành               | 331.701.543.666        | -                   | -                 | -                  | 331.701.543.666  |
| Số cuối năm                                     | 366.026.575.528        | 38.296.717.011      | 6.229.730.393     | 131.174.971        | 410.684.197.903  |
| Trong đó:                                       |                        |                     |                   |                    |                  |
| Đã khấu hao hết                                 | 5.826.480.430          | 14.188.171.194      | 5.073.443.393     | 131.174.971        | 25.219.269.988   |
| Giá trị khấu hao lũy kế                         |                        |                     |                   |                    |                  |
| Số đầu năm                                      | (22.314.039.224)       | (27.538.876.402)    | (5.681.825.559)   | (131.174.971)      | (55.665.916.156) |
| Khấu hao trong năm                              | (6.847.004.508)        | (4.336.503.528)     | (271.319.214)     | -                  | (11.454.827.250) |
| Số cuối năm                                     | (29.161.043.732)       | (31.875.379.930)    | (5.953.144.773)   | (131.174.971)      | (67.120.743.406) |
| Giá trị còn lại                                 |                        |                     |                   |                    |                  |
| Số đầu năm                                      | 12.010.992.638         | 10.757.840.609      | 402.904.834       | -                  | 23.171.738.081   |
| Số cuối năm                                     | 336.865.531.796        | 6.421.337.081       | 276.585.620       | -                  | 343.563.454.497  |
| Trong đó:                                       |                        |                     |                   |                    |                  |
| Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22) | 326.173.184.605        | -                   | -                 | -                  | -                |

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Đvt: VND                                        |                   |                   |                  |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|                                                 | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tổng cộng        |
| Nguyên giá                                      |                   |                   |                  |
| Số đầu năm                                      | -                 | 15.006.259.881    | 15.006.259.881   |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành               | 400.500.000.000   | -                 | 400.500.000.000  |
| Số cuối năm                                     | 400.500.000.000   | 15.006.259.881    | 415.506.259.881  |
| Trong đó:                                       |                   |                   |                  |
| Đã hao mòn hết                                  | -                 | 13.874.938.181    | 13.874.938.181   |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          |                   |                   |                  |
| Số đầu năm                                      | -                 | (11.139.689.978)  | (11.139.689.978) |
| Hao mòn trong năm                               | -                 | (3.706.664.109)   | (3.706.664.109)  |
| Số cuối năm                                     | -                 | (14.846.354.087)  | (14.846.354.087) |
| Giá trị còn lại                                 |                   |                   |                  |
| Số đầu năm                                      | -                 | 3.866.569.903     | 3.866.569.903    |
| Số cuối năm                                     | 400.500.000.000   | 159.905.794       | 400.659.905.794  |
| Trong đó:                                       |                   |                   |                  |
| Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22) | 400.500.000.000   | -                 | -                |

14. BĐS ĐẦU TƯ

| Đvt: VND                  |                   |                       |                  |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
|                           | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa,vật kiến trúc | Tổng cộng        |
| Nguyên giá                |                   |                       |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm | 7.306.972.991     | 68.357.297.281        | 75.664.270.272   |
| Giá trị khấu hao lũy kế   |                   |                       |                  |
| Số đầu năm                | -                 | (10.880.843.200)      | (10.880.843.200) |
| Khấu hao trong năm        | -                 | (1.536.119.040)       | (1.536.119.040)  |
| Số cuối năm               | -                 | (12.416.962.240)      | (12.416.962.240) |
| Giá trị còn lại           |                   |                       |                  |
| Số đầu năm                | 7.306.972.991     | 57.476.454.081        | 64.783.427.072   |
| Số cuối năm               | 7.306.972.991     | 55.940.335.041        | 63.247.308.032   |

Giá trị hợp lý của BĐS đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của BĐS đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**Thuyết minh bổ sung:**  
Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê BĐS đầu tư được trình bày như sau:

| Đvt: VND                                                                                            |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                                                                     | Năm nay       | Năm trước      |
| Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư (Thuyết minh số 26.1)                                                 | 9.982.694.861 | 10.928.248.572 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các BĐS đầu tư tạo thu nhập cho thuê (Thuyết minh số 27) | 4.408.119.692 | 4.275.330.357  |

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| Đvt: VND                                                                                           |                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                    | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
| Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (i) | 426.173.692.570        | 426.173.692.570          |
| Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác (ii)                                        | 85.082.094.054         | 85.082.094.054           |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)                                      | 21.392.200.583         | 21.392.200.583           |
| Tòa nhà văn phòng (iii)                                                                            | -                      | 636.052.046.201          |
| Khác                                                                                               | 810.465.000            | 810.465.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                   | <b>533.458.452.207</b> | <b>1.169.510.498.408</b> |

- (i) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HDBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình với số tiền 7.976.940.000 VND theo Công văn Số 4020/UBND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 và dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3144/SVHTT-KHTC ngày 3 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Khả năng thu hồi các chi phí đầu tư này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu PDR.
- (iii) Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho dự án Tòa nhà văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4.917.872.827 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 27.603.178.810 VND).



16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

|                                             | Số cuối năm |                       | Số đầu năm  |                          |
|---------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
|                                             | %<br>sở hữu | Số tiền<br>VND        | %<br>sở hữu | Số tiền<br>VND           |
| Công ty Cổ phần BĐS Commonwealth Properties | 27          | 15.542.464.003        | 27          | 65.298.885.032           |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP | 49          | 19.681.603.562        | 49          | 16.509.222.133           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS BIDICI           | -           | -                     | 49          | 1.117.132.567.520        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            |             | <b>35.224.067.565</b> |             | <b>1.198.940.674.685</b> |

Công ty Cổ phần BĐS 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 BĐS, đầu giá BĐS và quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (“Công trình PDP”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh BĐS. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng 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 năm kế toán, Nhóm Công ty đã góp 19.963.107.000 VND trên phần vốn điều lệ đăng ký góp bởi Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

| Đvt: VND                                                  |                     |                         |                |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
|                                                           | Giá trị đầu tư vào  |                         | Tổng cộng      |                     |
|                                                           | BIDICI              | Commonwealth Properties | Công trình PDP |                     |
| <b>Giá trị đầu tư</b>                                     |                     |                         |                |                     |
| Số đầu năm                                                | 1.117.200.000.000   | 88.445.786.281          | 16.720.107.000 | 1.222.365.893.281   |
| Góp vốn                                                   | -                   | -                       | 3.243.000.000  | 3.243.000.000       |
| Chuyển nhượng công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 4)      | (1.117.200.000.000) | -                       | -              | (1.117.200.000.000) |
| Số cuối năm                                               | -                   | 88.445.786.281          | 19.963.107.000 | 108.408.893.281     |
| <b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b> |                     |                         |                |                     |
| Số đầu năm                                                | (67.432.480)        | (23.146.901.248)        | (210.884.868)  | (23.425.218.596)    |
| Phần lỗ trong công ty liên kết                            | (3.109.033)         | (49.756.421.030)        | (70.618.570)   | (49.830.148.633)    |
| Chuyển nhượng công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 4)      | 70.541.513          | -                       | -              | 70.541.513          |
| Số cuối năm                                               | -                   | (72.903.322.278)        | (281.503.438)  | (73.184.825.716)    |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                    |                     |                         |                |                     |
| Số đầu năm                                                | 1.117.132.567.520   | 65.298.885.033          | 16.509.222.132 | 1.198.940.674.685   |
| Số cuối năm                                               | -                   | 15.542.464.003          | 19.681.603.562 | 35.224.067.565      |

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| Đvt: VND                                                        |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Sài Gòn - KL                                                    | 150.336.880.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                   | 33.132.513.198         | 33.132.513.198         |
| Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An         | 22.988.985.613         | 51.994.378.231         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat                                | 22.512.823.609         | 40.012.823.609         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng                              | 17.626.474.002         | 19.626.474.002         |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T | 16.472.242.230         | 19.017.580.594         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV                | 11.353.812.907         | 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                                | 6.927.687.331          | 4.053.229.485          |
| Phải trả đối tượng khác                                         | 57.415.264.016         | 52.889.767.091         |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)                      | 154.440.000            | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <b>348.223.190.575</b> | <b>243.382.646.786</b> |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| Đvt: VND                                                                                                            |                        |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                                                                     | Số cuối năm            | Số đầu năm           |
| Người mua trả tiền trước để nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - Bình Định |                        |                      |
| - Các đối tượng khác trả tiền trước                                                                                 | 94.947.660.693         | -                    |
| - Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)                                                              | 34.999.447.281         | -                    |
| Người mua trả tiền trước khác                                                                                       | 3.590.909.091          | 3.591.009.091        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                    | <b>133.538.017.065</b> | <b>3.591.009.091</b> |



19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Đvt: VND                   |                        |                          |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
|                            | Số đầu năm             | Tăng                     | Giảm                       | Số cuối năm            |
| Phải nộp                   |                        |                          |                            |                        |
| Thuế sử dụng đất           | -                      | 1.046.594.347.301        | (877.902.598.231)          | 168.691.749.070        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 192.616.836.307        | 200.285.831.890          | (192.616.557.907)          | 200.286.110.290        |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                      | 192.486.702.799          | (102.038.841.524)          | 90.447.861.275         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.074.615.565          | 16.449.076.311           | (11.396.240.959)           | 6.127.450.917          |
| Khác                       | 4.195.953.609          | 5.910.193.479            | (7.857.526.516)            | 2.248.620.572          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>197.887.405.481</b> | <b>1.461.726.151.780</b> | <b>(1.191.811.765.137)</b> | <b>467.801.792.124</b> |
| Phải thu                   |                        |                          |                            |                        |
| Thuế giá trị gia tăng      | 76.441.829.909         | 114.216.065.485          | (108.787.214.578)          | 81.870.680.816         |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| Đvt: VND                                       |                        |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Chi phí xây dựng                               | 320.032.363.180        | 24.935.352.773         |
| Chi phí lãi vay                                | 98.018.840.207         | 78.395.355.265         |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua BĐS | 23.481.919.717         | -                      |
| Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp            | 17.273.289.600         | 15.952.428.519         |
| Các khoản khác                                 | 8.217.712.877          | 22.603.966.001         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>467.024.125.581</b> | <b>141.887.102.558</b> |

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| Đvt: VND                                                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                   | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                   | <b>5.721.587.155.285</b> | <b>7.739.566.208.040</b> |
| Phải trả theo HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i) | 5.547.433.656.616        | 5.547.433.656.616        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt     | 36.294.095.940           | 36.294.095.940           |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                              | 9.800.000.000            | 14.600.000.000           |
| HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)                          | 9.076.755.040            | 13.518.255.040           |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Vận tải Biển Minh Hải              | -                        | 160.130.000.000          |
| Công ty Cổ phần Alpha Apus                                        | -                        | 100.000.000.000          |
| Các khoản phải trả khác                                           | 55.824.330.924           | 29.473.722.798           |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)                        | 63.158.316.765           | 1.838.116.477.646        |
| <b>Dài hạn</b>                                                    | <b>404.031.164.675</b>   | <b>20.955.100.000</b>    |
| Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ BĐS Realty Holdings (iii)        | 404.026.064.675          | -                        |
| Các khoản phải trả khác                                           | 5.100.000                | 5.100.000                |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)                        | -                        | 20.950.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>6.125.618.319.960</b> | <b>7.760.521.308.040</b> |

- (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 năm kế toán, 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) 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.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc ứng trước tiền từ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Realty Holdings để phát triển dự án KĐT ở khu vực các tỉnh Đông Nam Bộ theo Hợp đồng ủy thác Đầu tư số 101/2024/HĐUTĐT ngày 7 tháng 10 năm 2024.

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              |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>814.680.676.017</b>   | <b>392.202.021.002</b>   | <b>(355.189.311.752)</b> | <b>496.801.910.000</b>   | <b>34.230.000.000</b>      | <b>1.382.725.295.267</b> |
| Vay bên khác <i>(Thuyết minh số 22.2)</i>    | 689.150.000.000          | 192.000.000.000          | (213.000.000.000)        | 294.150.000.000          | 34.230.000.000             | 996.530.000.000          |
| Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 22.1)</i>   | 125.530.676.017          | 200.202.021.002          | (142.189.311.752)        | 202.651.910.000          | -                          | 386.195.295.267          |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>2.290.488.404.619</b> | <b>2.236.406.298.625</b> | <b>(69.453.045.906)</b>  | <b>(496.801.910.000)</b> | <b>-</b>                   | <b>3.960.639.747.338</b> |
| Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 22.1)</i>   | 1.571.273.304.619        | 2.162.309.298.625        | (2.680.500.000)          | (202.651.910.000)        | -                          | 3.528.250.193.244        |
| Vay bên liên quan <i>(Thuyết minh số 33)</i> | 353.065.100.000          | -                        | -                        | -                        | -                          | 353.065.100.000          |
| Vay bên khác <i>(Thuyết minh số 22.2)</i>    | 366.150.000.000          | 74.097.000.000           | (66.772.545.906)         | (294.150.000.000)        | -                          | 79.324.454.094           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>3.105.169.080.636</b> | <b>2.628.608.319.627</b> | <b>(424.642.357.658)</b> | <b>-</b>                 | <b>34.230.000.000</b>      | <b>5.343.365.042.605</b> |

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

| Ngân hàng                                                 | Số cuối năm<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                                          | Mục đích                                                                            | Lãi suất<br>%/năm                                                                                     | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn |                    |                                                         |                                                                                     |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Khoản vay 1                                               | 1.499.999.536.029  | Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 7 tháng 3 năm 2031 | Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51                                          | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Khoản vay 2                                               | 1.067.010.562.366  | Ngày 1 tháng 10 năm 2025 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032  | Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương                 | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51               | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tài sản phát sinh tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án Cao Ốc Bình Dương <i>(Thuyết minh số 10)</i><br><br>Toàn bộ phần vốn góp tại Cao Ốc Thiên Long, Cao Ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của tất cả các Cổ đông;<br><br>Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của tất cả các Cổ đông;<br><br>Quyền tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án: Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu |
| Khoản vay 3                                               | 663.000.000.000    | Ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032   |                                                                                     | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Khoản vay 4                                               | 100.000.000.000    | Ngày 28 tháng 10 năm 2025                               | Bổ sung vốn lưu động                                                                | Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 12 tháng +1,01, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 7,51%/năm | Hợp đồng tiền gửi <i>(Thuyết minh số 6)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



| Ngân hàng                                                                              | Số cuối năm              | Kỳ hạn trả gốc                                            | Mục đích                                                          | Lãi suất                                                                              | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | VND                      |                                                           |                                                                   | %/năm                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh |                          |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Khoản vay 1                                                                            | 345.778.814.849          | Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 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<br>(Thuyết minh số 12, 13)<br>Quyền tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh.<br>5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông<br>Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Khoản vay 2                                                                            | 88.656.575.267           | Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 11 năm 2025 | Tài trợ nhu cầu vốn lưu <b>động</b>                               | 9                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng                              |                          |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Khoản vay 1                                                                            | 150.000.000.000          | Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 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<br>(Thuyết minh số 10)<br>Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Bắc Cường                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                       | <b>3.914.445.488.511</b> |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Trong đó:                                                                              |                          |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngắn hạn                                                                               | 386.195.295.267          |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dài hạn                                                                                | 3.528.250.193.244        |                                                           |                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

22.2 Vay các bên khác

| Bên cho vay                                                      | Số cuối năm    | Kỳ hạn trả gốc            | Mục đích             | Lãi suất | Hình thức đảm bảo                         |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------|----------|-------------------------------------------|
| <b>Ông Vũ Dương Hiền</b>                                         |                |                           |                      |          |                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 60.000.000.000 | Ngày 8 tháng 1 năm 2025   | Bổ sung vốn lưu động | 12       | 6.200.496 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| Khoản vay 2                                                      | 50.000.000.000 | Ngày 21 tháng 10 năm 2025 |                      |          | 5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long</b>                |                |                           |                      |          |                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 80.000.000.000 | Ngày 3 tháng 6 năm 2025   | Bổ sung vốn lưu động | 11       | 8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| <b>Ông Đoàn Đức Luyện</b>                                        |                |                           |                      |          |                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 72.000.000.000 | Ngày 8 tháng 1 năm 2026   | Bổ sung vốn lưu động | 12       | 7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| Khoản vay 2                                                      | 40.000.000.000 | Ngày 12 tháng 12 năm 2025 |                      |          | 4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| <b>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ BĐS Realty Holdings</b> |                |                           |                      |          |                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 7.324.454.094  | Ngày 26 tháng 4 năm 2027  | Bổ sung vốn lưu động | 10       | Tín chấp                                  |

| Bên cho vay                                   | Số cuối năm              | Kỳ hạn trả gốc    | Mục đích                 | Lãi suất                          | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                               | VND                      | USD               |                          | %/năm                             |                   |
| <b>ACA Vietnam Real Estate III LP (“ACA”)</b> |                          |                   |                          |                                   |                   |
| Khoản vay 1 (*)                               | 766.530.000.000          | 30.000.000        | Ngày 23 tháng 3 năm 2025 | Tài trợ các dự án của công ty con | 10                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>1.075.854.454.094</b> | <b>30.000.000</b> |                          |                                   |                   |
| Trong đó:                                     |                          |                   |                          |                                   |                   |
| Ngắn hạn                                      | 996.530.000.000          |                   |                          |                                   |                   |
| Dài hạn                                       | 79.324.454.094           |                   |                          |                                   |                   |

(\*) Theo Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Vay Chuyển Đổi ngày 30 tháng 9 năm 2024, đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành 34.095.000 cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty với giá hoán đổi là 20.000 VND/ cổ phần để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay trước ngày 15 tháng 11 năm 2024, có thể gia hạn đến ngày 23 tháng 3 năm 2025 hoặc gia hạn chậm nhất đến ngày 23 tháng 4 năm 2025. Nếu việc chuyển đổi không hoàn thành trước ngày 23 tháng 4 năm 2025, khoản vay được gia hạn thanh toán đến ngày 23 tháng 9 năm 2025.



23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| Đvt: VND    |                  |                 |
|-------------|------------------|-----------------|
|             | Năm nay          | Năm trước       |
| Số đầu năm  | 23.901.126.134   | 28.527.658.748  |
| Tăng        | 21.001.465.243   | 4.520.000.000   |
| Giảm        | (13.081.212.604) | (9.146.532.614) |
| Số cuối năm | 31.821.378.773   | 23.901.126.134  |

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm 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                                          | 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 cổ phiếu                                | 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 | -                 | -                    | -                     | 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  |
| Năm nay                                             |                   |                      |                       |                                   |                    |
| Số đầu năm                                          | 7.388.108.400.000 | 71.120.900.000       | 230.128.842.335       | 1.831.862.790.140                 | 9.521.220.932.475  |
| - Phát hành cổ phiếu (*)                            | 1.343.292.430.000 | (646.100.000)        | -                     | -                                 | 1.342.646.330.000  |
| - Lợi nhuận thuần trong năm                         | -                 | -                    | -                     | 155.087.685.811                   | 155.087.685.811    |
| - Phân phối lợi nhuận                               | -                 | -                    | 13.681.172.194        | (27.362.344.388)                  | (13.681.172.194)   |
| - Thù lao HĐQT                                      | -                 | -                    | -                     | (4.972.130.256)                   | (4.972.130.256)    |
| Số cuối năm                                         | 8.731.400.830.000 | 70.474.800.000       | 243.810.014.529       | 1.954.616.001.307                 | 11.000.301.645.836 |

(\*) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc phát hành 134.329.243 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu 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, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 48/2023/HĐQT-QĐ ngày 30 tháng 11 năm 2023. Vào ngày 24 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 37 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.388.108.400.000 VND tăng lên 8.731.400.830.000 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                        | 7.388.108.400.000 | 6.716.462.190.000 |
| Tăng trong năm                    | 1.343.292.430.000 | 671.646.210.000   |
| Số cuối năm                       | 8.731.400.830.000 | 7.388.108.400.000 |

24.3 Cổ phiếu

| Số lượng                                     |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                              | Số cuối năm | Số đầu năm  |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành                   | 873.140.083 | 738.810.840 |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 873.140.083 | 738.810.840 |
| Cổ phiếu phổ thông                           | 873.140.083 | 738.810.840 |
| Cổ phiếu đang lưu hành                       | 873.140.083 | 738.810.840 |
| Cổ phiếu phổ thông                           | 873.140.083 | 738.810.840 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).



25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| Đvt: VND                                                       |                |                   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
|                                                                | Năm nay        | Năm trước         |
| Số đầu năm                                                     | 58.170.978.238 | 1.109.922.402.309 |
| Lợi nhuận (lỗ) sau thuế                                        | 96.034.916     | (1.556.618.888)   |
| Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu | -              | (655.988.147.621) |
| Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát                          | -              | (322.000.000.000) |
| Giảm do mất quyền kiểm soát trong công ty con                  | -              | (83.017.092.612)  |
| Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát                        | -              | 11.050.000.000    |
| Chia cổ tức                                                    | (60.000.000)   | (239.564.950)     |
| Số cuối năm                                                    | 58.207.013.154 | 58.170.978.238    |

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| Đvt: VND                                        |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | Năm nay         | Năm trước       |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 821.690.538.691 | 617.515.216.109 |
| Trong đó:                                       |                 |                 |
| Doanh thu chuyển nhượng BĐS                     | 638.550.129.146 | 535.000.000.000 |
| Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ | 159.334.200.616 | -               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                      | 10.478.805.413  | 71.586.967.537  |
| Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư                   | 9.982.694.861   | 10.928.248.572  |
| Doanh thu khác                                  | 3.344.708.655   | -               |
| Trong đó:                                       |                 |                 |
| Doanh thu với bên khác                          | 692.773.023.219 | 617.515.216.109 |
| Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 128.917.515.472 | -               |

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| Đvt: VND                                        |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | Năm nay         | Năm trước       |
| Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4) | 394.154.914.840 | 946.318.309.258 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                      | 7.302.652.887   | 5.900.009.882   |
| TỔNG CỘNG                                       | 401.457.567.727 | 952.218.319.140 |

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| Đvt: VND                      |                 |                |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
|                               | Năm nay         | Năm trước      |
| Giá vốn chuyển nhượng BĐS     | 408.385.707.834 | 56.335.078.152 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp      | 9.998.857.027   | 13.205.871.931 |
| Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư | 4.408.119.692   | 4.275.330.357  |
| TỔNG CỘNG                     | 422.792.684.553 | 73.816.280.440 |

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| Đvt: VND                                       |                 |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                | Năm nay         | Năm trước       |
| Chi phí bán hàng                               | 36.866.109.015  | 14.473.776.877  |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua BĐS | 23.481.919.717  | -               |
| Lương nhân viên                                | 7.014.572.794   | 5.105.447.371   |
| Chi phí quảng cáo                              | 5.823.431.005   | 8.776.550.054   |
| Chi phí bán hàng khác                          | 546.185.499     | 591.779.452     |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 195.211.788.640 | 199.438.960.009 |
| Lương nhân viên                                | 104.127.216.599 | 96.640.218.208  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 36.132.816.174  | 56.029.037.423  |
| Khấu hao và hao mòn                            | 13.781.961.041  | 8.441.221.612   |
| Dự phòng phải thu khó đòi                      | 8.500.000.000   | 9.000.000.000   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác              | 32.669.794.826  | 29.328.482.766  |
| TỔNG CỘNG                                      | 232.077.897.655 | 213.912.736.886 |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| Đvt: VND                         |                 |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | Năm nay         | Năm trước       |
| Chi phí lãi vay                  | 284.861.000.405 | 344.195.510.199 |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái | 34.904.157.050  | 22.215.948.341  |
| Chi phí phát hành trái phiếu     | -               | 32.842.696.494  |
| Chi phí khác                     | 100.000.000     | 233.611.145     |
| TỔNG CỘNG                        | 319.865.157.455 | 399.487.766.179 |

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| Đvt: VND                |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | Năm nay        | Năm trước      |
| Thu nhập khác           | 81.188.813.916 | 70.345.130.592 |
| Lãi chậm thanh toán (*) | 81.115.245.158 | 70.179.742.117 |
| Các khoản khác          | 73.568.758     | 165.388.475    |
| Chi phí khác            | 18.064.419.061 | 40.295.629.377 |
| Lãi trả chậm ước tính   | 7.576.737.909  | 15.397.230.446 |
| Phạt vi phạm hợp đồng   | 4.325.142.259  | 5.681.790.582  |
| Các khoản khác          | 6.162.538.893  | 19.216.608.349 |
| LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN    | 63.124.394.855 | 30.049.501.215 |

(\*) Đây là khoản lãi chậm thanh toán từ Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận mượn tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022, đến hạn ngày 6 tháng 7 năm 2023, với lãi phạt là 18%/năm (Thuyết minh số 9).



31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                                   |                   |                 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Đvt: VND                                          |                   |                 |
|                                                   | Năm nay           | Năm trước       |
| Chi phí xây dựng                                  | 1.956.034.406.486 | 153.023.257.763 |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 10)               | 134.530.553.307   | 69.388.387.273  |
| Lương nhân viên                                   | 111.141.789.393   | 101.745.665.579 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                         | 98.060.610.497    | 64.805.587.477  |
| Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14) | 16.697.610.399    | 12.685.366.336  |
| Chi phí khác                                      | 33.223.981.973    | 38.920.262.218  |
| TỔNG CỘNG                                         | 2.349.688.952.055 | 440.568.526.646 |

32. 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                        |                  |                 |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Đvt: VND                                               |                  |                 |
|                                                        | Năm nay          | Năm trước       |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 200.285.199.490  | 206.830.818.233 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 632.400          | -               |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại                  | (93.762.939.640) | 27.370.508      |
| TỔNG CỘNG                                              | 106.522.892.250  | 206.858.188.741 |

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                                        | 261.706.612.977 | 889.360.179.562 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                                             | 52.341.322.594  | 177.872.035.912 |
| Các khoản điều chỉnh:                                                    |                 |                 |
| Lãi vay chưa được trừ                                                    | 41.622.806.272  | 15.937.271.287  |
| Chi phí không được trừ                                                   | 12.519.888.043  | 11.998.541.000  |
| Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 147.388.257     | 1.162.529.249   |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước                   | 632.400         | -               |
| Lỗ năm trước chuyển sang                                                 | (95.037.013)    | (112.188.707)   |
| Khác                                                                     | (14.108.303)    | -               |
| Chi phí thuế TNDN                                                        | 106.522.892.250 | 206.858.188.741 |

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm kế toán 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 năm kế toán.

32.3 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       |
| Điều chỉnh hợp nhất liên quan đến khoản đầu tư vào công ty liên kết |  | (5.000.870.832)               | -                                             | (5.000.870.832) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện                                            |  | 3.943.054.709                 | 2.929.255.563                                 | 1.013.799.146   |
| Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS                                         |  | 97.787.726.410                | -                                             | 97.787.726.410  |
| Chi phí phải trả                                                    |  | 4.987.070.555                 | 5.024.785.639                                 | (37.715.084)    |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                      |  | 101.716.980.842               | 7.954.041.202                                 |                 |
| Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại                               |  |                               |                                               | 93.762.939.640  |
|                                                                     |  |                               |                                               | (27.370.508)    |

32.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ 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 năm tài chính, Nhóm Công ty có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 174.402.909.524 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 216.862.112.500 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 thuế         | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Mất quyền kiểm soát trong công ty con | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| 2020              | 2025                     | 38.350.204.710  | (6.773.882.491)                            | -                                     | 31.576.322.219                               |
| 2021              | 2026                     | 15.139.072.578  | (7.805.945.259)                            | (2.548.919.732)                       | 4.784.207.587                                |
| 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                                |
| 2024              | 2029                     | 736.941.286     | -                                          | -                                     | 736.941.286                                  |
| TỔNG CỘNG         |                          | 194.411.220.826 | (15.140.771.283)                           | (4.867.540.019)                       | 174.402.909.524                              |

(\*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

32.5 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 năm tài chính, 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 2024 | Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| 2023              | 2028                                                           | 79.686.356.437                               | -                                                                                       | 79.686.356.437                                                                       |
| 2024              | 2029                                                           | 208.114.031.359                              | -                                                                                       | 208.114.031.359                                                                      |
| TỔNG CỘNG         |                                                                | 287.800.387.796                              | -                                                                                       | 287.800.387.796                                                                      |

(\*) Các khoản chi phí lãi vay ước tính chưa được trừ thuế TNDN 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.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được khấu trừ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 trị giá 41.622.806.272 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15.937.271.287 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.



33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Bên liên quan                                             | Mối quan hệ                                            |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt                                        | Chủ tịch HĐQT                                          |
| Ông Nguyễn Tấn Danh                                       | Phó Chủ tịch HĐQT                                      |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                                      | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                     |
| Ông Lê Quang Phúc                                         | Thành viên HĐQT                                        |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                                   | Thành viên độc lập HĐQT                                |
| Ông Dương Hào Tôn                                         | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |
| Ông Nguyễn Đình Trí                                       | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Trương Ngọc Dũng                                      | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh                                      | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Bà Lê Trần Bích Thùy                                      | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 10 năm 2024        |
| Ông Phan Lê Hòa                                           | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 23 tháng 1 năm 2025         |
| Ông Nguyễn Hữu                                            | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1 năm 2025          |
| Bà Đặng Việt Tú Uyên                                      | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1 năm 2025          |
| Bà Trần Thị Thùy Trang                                    | Kế toán Trưởng                                         |
| BIDICI                                                    | Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 9 năm 2024          |
| Công trình PDP                                            | Công ty liên kết                                       |
| Commonwealth Properties                                   | Công ty liên kết                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (“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 Giải pháp Bền Vững                    | Bên liên quan của Thành viên HĐQT                      |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A                  | Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT                    |
| Ông Nguyễn Văn Dũng                                       | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                       | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Ông Nguyễn Văn Phát                                       | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Ông Phan Gia Bình                                         | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Ông Nguyễn Văn Hoàng                                      | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Bà Nguyễn Thị Minh Thư                                    | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Bà Ngô Thị Minh Hương                                     | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                        |
| Ông Dương Lê Vũ Thành                                     | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa                                     | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Dương Văn Toàn                                        | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Bà Trần Thị Hường                                         | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Nguyễn Ngọc Huy                                       | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Nguyễn Hữu Lễ                                         | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Phạm Công Thành                                       | Bên liên quan của Công ty con                          |
| Ông Nguyễn Huy Lễ                                         | Bên liên quan của Công ty con                          |

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần đảm bảo và dự kiến sẽ được thanh toán bằng tiền.

Các nghiệp vụ này được thực hiện theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐQTcủa Hội đồng quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2024.

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

| Đvt: VND                                 |                                       |                   |                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bên liên quan                            | Nội dung nghiệp vụ                    | Năm nay           | Năm trước         |
| BIDICI                                   | Thoái vốn do chuyển nhượng cổ phần    | 1.117.200.000.000 | -                 |
|                                          | Hoàn tiền mượn bằng hình thức cần trừ | 781.780.000.000   | -                 |
|                                          | Hoàn tiền mượn                        | -                 | 274.000.000       |
| AKYN                                     | Trả lãi vay                           | 68.023.568.000    | -                 |
|                                          | Lãi vay                               | 42.611.689.974    | 35.713.520.351    |
|                                          | Vay                                   | -                 | 410.000.000.000   |
|                                          | Trả gốc vay                           | -                 | 56.934.900.000    |
|                                          | Hoàn tiền mượn                        | -                 | 49.299.000.000    |
|                                          | Mượn tiền                             | -                 | 2.900.000.000     |
|                                          |                                       |                   |                   |
| Commonwealth Properties                  | Cho mượn                              | 13.805.600.000    | 51.905.994.959    |
|                                          | Nhận hoàn trả cho vay                 | 3.454.800.000     | 15.444.000.000    |
|                                          | Lãi cho vay                           | 2.387.518.708     | 839.578.918       |
|                                          | Thu lãi cho vay                       | 1.461.235.623     | -                 |
|                                          | Hoàn tiền mượn                        | -                 | 77.886.000.000    |
|                                          | Trả lãi vay                           | -                 | 4.610.761.107     |
|                                          | Lãi đi vay                            | -                 | 648.227.408       |
|                                          | Góp vốn                               | -                 | 180.000.000       |
|                                          |                                       |                   |                   |
| Công trình PDP                           | Góp vốn                               | 3.243.000.000     | 3.663.000.000     |
| BDSC                                     | Sử dụng dịch vụ                       | 1.232.000.000     | 1.527.000.000     |
| Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A | Sử dụng dịch vụ                       | 354.425.742       | 5.373.233.582     |
| Phát Đạt Holdings                        | Chuyển nhượng cổ phần                 | -                 | 1.413.000.000.000 |
|                                          | Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần     | -                 | 441.215.000.000   |
| KCN Phát Đạt                             | Cổ tức                                | -                 | 119.542.910.359   |
|                                          | Lãi đi vay                            | -                 | 76.251.708.217    |
|                                          | Thanh toán chi phí lãi vay            | -                 | 20.891.680.000    |
|                                          | Hoàn tiền mượn                        | -                 | 1.105.000.000     |
|                                          |                                       |                   |                   |



Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm (tiếp theo):

| Đvt: VND                |                                                                  |                |           |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Bên liên quan           | Nội dung nghiệp vụ                                               | Năm nay        | Năm trước |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Chuyển nhượng BĐS                                                | 40.286.512.111 | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 13.902.320.000 | -         |
|                         | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.600.000.000  | -         |
|                         | Vay tiền                                                         | 500.000.000    | -         |
|                         | Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ khoản phải thu          | 500.000.000    | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS bằng hình thức cấn trừ thỏa thuận vay | 500.000.000    | -         |
|                         |                                                                  |                |           |
| Ông Lê Quang Phúc       | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 8.572.315.000  | -         |
|                         | Chuyển nhượng BĐS                                                | 2.110.701.065  | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 1.600.000.000  | -         |
|                         | Hoàn tiền đặt cọc                                                | 400.000.000    | -         |
|                         | Lãi từ đặt cọc                                                   | 182.663.014    | -         |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Chuyển nhượng BĐS                                                | 6.332.103.195  | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 5.000.000.000  | -         |
| Ông Nguyễn Đình Trí     | Chuyển nhượng BĐS                                                | 6.332.103.195  | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 5.000.000.000  | -         |
| Ông Trương Ngọc Dũng    | Chuyển nhượng BĐS                                                | 18.559.706.699 | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 16.097.455.763 | -         |
|                         | Vay tiền                                                         | 500.000.000    | -         |
|                         | Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ khoản phải thu          | 500.000.000    | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS bằng hình thức cấn trừ thỏa thuận vay | 500.000.000    | -         |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh    | Chuyển nhượng BĐS                                                | 5.955.237.671  | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 5.113.948.000  | -         |
|                         | Hoàn trả tiền chuyển nhượng BĐS                                  | 4.000.000.000  | -         |
|                         | Vay tiền                                                         | 500.000.000    | -         |
|                         | Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ khoản phải thu          | 500.000.000    | -         |
|                         | Thu tiền chuyển nhượng BĐS bằng hình thức cấn trừ thỏa thuận vay | 500.000.000    | -         |
|                         | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 500.000.000    | -         |
|                         |                                                                  |                |           |

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

| Đvt: VND               |                                                                  |               |           |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Bên liên quan          | Nội dung nghiệp vụ                                               | Năm nay       | Năm trước |
| Bà Trần Thị Thùy Trang | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.221.402.130 | -         |
|                        | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 3.500.000.000 | -         |
|                        | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 500.000.000   | -         |
|                        | Vay tiền                                                         | 500.000.000   | -         |
|                        | Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ khoản phải thu          | 500.000.000   | -         |
|                        | Thu tiền chuyển nhượng BĐS bằng hình thức cấn trừ thỏa thuận vay | 500.000.000   | -         |
|                        |                                                                  |               |           |
| Ông Nguyễn Văn Dũng    | Chuyển nhượng BĐS                                                | 3.457.532.489 | -         |
|                        | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 2.593.321.267 | -         |
|                        | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 2.406.678.733 | -         |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn    | Chuyển nhượng BĐS                                                | 6.332.103.195 | -         |
|                        | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 5.000.000.000 | -         |
| Ông Nguyễn Văn Phát    | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 5.000.000.000 | -         |
|                        | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.445.398.914 | -         |
| Ông Phan Gia Bình      | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 3.334.270.199 | -         |
|                        | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.665.729.801 | -         |
|                        | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.445.398.914 | -         |
| Ông Nguyễn Văn Hoàng   | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 3.350.000.000 | -         |
|                        | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.650.000.000 | -         |
|                        | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.221.402.130 | -         |
| Ông Dương Lê Vũ Thành  | Thu lại tiền tạm ứng mua dự án                                   | 3.793.113.181 | -         |
|                        | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 3.500.000.000 | -         |
|                        | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.500.000.000 | -         |
|                        |                                                                  |               |           |



| Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm: |                                                                  |                   |           | Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc như sau: |                          |                       |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Đvt: VND                                                                  |                                                                  |                   |           | Đvt: VND                                                       |                          |                       |                       |
| Bên liên quan                                                             | Nội dung nghiệp vụ                                               | Năm nay           | Năm trước | Tên                                                            | Chức vụ                  | Thu nhập              |                       |
|                                                                           |                                                                  |                   |           |                                                                |                          | Năm nay               | Năm trước             |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa                                                     | Hoàn trả tiền mượn                                               | 2.807.617.560.645 | -         | Ông Nguyễn Văn Đạt                                             | Chủ tịch                 | 2.537.775.000         | 1.933.954.000         |
|                                                                           | Mượn tiền                                                        | 1.805.959.777.790 | -         | Ông Nguyễn Tấn Danh                                            | Phó Chủ tịch             | 600.000.000           | 530.000.000           |
|                                                                           | Chuyển nhượng BĐS                                                | 5.614.011.180     | -         | Bà Trần Thị Hương                                              | Phó Chủ tịch             | -                     | 1.863.200.000         |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 4.500.000.000     | -         | Ông Lê Quang Phúc                                              | Thành viên HĐQT          | 486.000.000           | 490.000.000           |
|                                                                           | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 500.000.000       | -         | Ông Đoàn Viết Đại Từ                                           | Thành viên HĐQT          | -                     | 280.000.000           |
| Ông Dương Văn Toàn                                                        | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.445.398.914     | -         | Ông Trần Trọng Gia Vinh                                        | Thành viên độc lập HĐQT  | 480.000.000           | 480.000.000           |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 3.334.270.199     | -         | Ông Dương Hào Tôn                                              | Thành viên độc lập HĐQT  | 480.000.000           | 200.000.000           |
|                                                                           | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.665.729.801     | -         | Ông Khương Văn Mười                                            | Thành viên độc lập HĐQT  | -                     | 280.000.000           |
| Bà Trần Thị Hương                                                         | Trả tiền nhận chuyển nhượng BĐS                                  | 104.500.000.000   | -         | Ông Bùi Quang Anh Vũ                                           | Tổng Giám đốc            | 6.223.976.413         | 5.630.299.997         |
|                                                                           | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.980.800.861     | -         | Ông Phan Lê Hòa                                                | Phó Tổng Giám đốc        | 3.064.749.000         | 1.102.000.000         |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 4.000.000.000     | -         | Ông Nguyễn Đình Trí                                            | Phó Tổng Giám đốc        | 2.326.336.500         | 2.326.600.000         |
|                                                                           | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.000.000.000     | -         | Ông Trương Ngọc Dũng                                           | Phó Tổng Giám đốc        | 2.326.336.500         | 1.961.125.002         |
| Ông Nguyễn Ngọc Huy                                                       | Chuyển nhượng BĐS                                                | 2.956.300.679     | -         | Ông Nguyễn Khắc Sinh                                           | Phó Tổng Giám đốc        | 1.924.076.087         | 1.739.475.003         |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 2.300.000.000     | -         | Bà Lê Trần Bích Thủy                                           | Phó Tổng Giám đốc        | 1.390.500.000         | -                     |
|                                                                           | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 700.000.000       | -         | Ông Vũ Kim Điền                                                | Phó Tổng Giám đốc        | -                     | 702.218.750           |
| Ông Nguyễn Hữu Lễ                                                         | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 5.000.000.000     | -         | Bà Trần Thị Thùy Trang                                         | Kế toán trưởng           | 277.483.334           | -                     |
| Ông Phạm Công Thành                                                       | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 5.000.000.000     | -         | Bà Ngô Thúy Vân                                                | Kế toán trưởng           | 948.861.333           | 1.236.781.250         |
| Ông Nguyễn Huy Lễ                                                         | Chuyển nhượng BĐS                                                | 4.221.402.130     | -         | Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy                                         | Người phụ trách quản trị | 553.894.000           | 197.966.668           |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS                                       | 2.700.000.000     | -         | Ông Phan Huy Hân                                               | Người phụ trách quản trị | -                     | 519.666.668           |
|                                                                           | Nhận tiền trước từ chuyển nhượng BĐS                             | 1.800.000.000     | -         | Bà Trần Thị Hoài An                                            | Người phụ trách quản trị | -                     | 417.333.335           |
|                                                                           | Vay tiền                                                         | 500.000.000       | -         | <b>TỔNG CỘNG</b>                                               |                          | <b>23.619.988.167</b> | <b>21.890.620.673</b> |
|                                                                           | Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ khoản phải thu          | 500.000.000       | -         |                                                                |                          |                       |                       |
|                                                                           | Thu tiền chuyển nhượng BĐS bằng hình thức cấn trừ thỏa thuận vay | 500.000.000       | -         |                                                                |                          |                       |                       |

250

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

251

MỞ ĐẦU

TỔNG QUAN VỀ PDR

BAN LÃNH ĐẠO

QUẢN TRỊ CÔNG TY

BÁO CÁO CỦA BAN TGD

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



| 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 ngắn hạn khách hàng                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                 |                |          |  |  |  |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Chuyển nhượng BĐS      | 29.139.763.865  | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Chuyển nhượng BĐS      | 4.841.841.202   | -              |          |  |  |  |
| Bà Trần Thị Thùy Trang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Chuyển nhượng BĐS      | 3.518.410.824   | -              |          |  |  |  |
| Ông Trương Ngọc Dũng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Chuyển nhượng BĐS      | 3.440.640.135   | -              |          |  |  |  |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Chuyển nhượng BĐS      | 1.777.616.236   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Chuyển nhượng BĐS      | 1.777.616.236   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Đình Trí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Chuyển nhượng BĐS      | 1.777.616.236   | -              |          |  |  |  |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Chuyển nhượng BĐS      | 1.500.228.170   | -              |          |  |  |  |
| Ông Dương Văn Toàn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Chuyển nhượng BĐS      | 1.428.972.942   | -              |          |  |  |  |
| Ông Phan Gia Bình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Chuyển nhượng BĐS      | 1.428.972.942   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Văn Hoàng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Chuyển nhượng BĐS      | 1.413.243.141   | -              |          |  |  |  |
| Bà Trần Thị Hường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Chuyển nhượng BĐS      | 1.322.466.547   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Huy Lễ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Chuyển nhượng BĐS      | 1.318.410.824   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Văn Dũng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Chuyển nhượng BĐS      | 1.111.423.399   | -              |          |  |  |  |
| Ông Dương Lê Vũ Thành                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Chuyển nhượng BĐS      | 1.018.410.824   | -              |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Ngọc Huy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Chuyển nhượng BĐS      | 864.299.579     | -              |          |  |  |  |
| Ông Lê Quang Phúc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Chuyển nhượng BĐS      | 659.205.320     | -              |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        | 58.339.138.422  | -              |          |  |  |  |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                 |                |          |  |  |  |
| Bà Trần Thị Hường (*)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nhận chuyển nhượng BĐS | 104.500.000.000 | -              |          |  |  |  |
| Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sử dụng dịch vụ        | 475.000.000     | -              |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        | 104.975.000.000 | -              |          |  |  |  |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                 |                |          |  |  |  |
| Commonwealth Properties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cho vay                | 46.812.794.959  | 36.461.994.959 |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Lãi cho vay            | 1.765.862.003   | 839.578.918    |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        | 48.578.656.962  | 37.301.573.877 |          |  |  |  |
| (*) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 879 m² tại số 61 Đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 12 năm 2024 được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 30/2024/HĐQT-QĐ ngày 19 tháng 12 năm 2024. |                        |                 |                |          |  |  |  |

| Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo):                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                 |                   | Đvt: VND |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|----------|--|--|--|
| Bên liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nội dung nghiệp vụ      | Số cuối năm     | Số đầu năm        |          |  |  |  |
| Phải trả người bán ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                 |                   |          |  |  |  |
| BDSC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sử dụng dịch vụ         | 154.440.000     | -                 |          |  |  |  |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                 |                   |          |  |  |  |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mượn tiền               | 38.237.745.040  | 1.041.172.957.295 |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Phí tư vấn mua sản phẩm | 1.277.429.400   | -                 |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Đặt cọc mua sản phẩm    | 400.000.000     | -                 |          |  |  |  |
| AKYN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lãi đi vay              | 10.301.642.325  | 35.713.520.351    |          |  |  |  |
| Bà Ngô Thị Minh Hương                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hợp tác đầu tư          | 4.441.500.000   | -                 |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Đặt cọc mua sản phẩm    | 800.000.000     | -                 |          |  |  |  |
| Bà Trần Thị Thùy Trang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Trả trước tiền mua BĐS  | 3.500.000.000   | -                 |          |  |  |  |
| Bà Nguyễn Thị Minh Thư                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Đặt cọc mua sản phẩm    | 2.000.000.000   | -                 |          |  |  |  |
| Bà Trần Thị Hường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Trả trước tiền mua BĐS  | 1.000.000.000   | -                 |          |  |  |  |
| Ông Trương Ngọc Dũng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Đặt cọc mua sản phẩm    | 400.000.000     | -                 |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Đặt cọc mua sản phẩm    | 400.000.000     | -                 |          |  |  |  |
| Ông Dương Văn Toàn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Đặt cọc mua sản phẩm    | 400.000.000     | -                 |          |  |  |  |
| BIDICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mượn tiền               | -               | 760.830.000.000   |          |  |  |  |
| Ông Lê Quang Phúc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Đặt cọc mua sản phẩm    | -               | 400.000.000       |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         | 63.158.316.765  | 1.838.116.477.646 |          |  |  |  |
| Phải trả dài hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                 |                   |          |  |  |  |
| BIDICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mượn tiền               | -               | 20.950.000.000    |          |  |  |  |
| Vay dài hạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                 |                   |          |  |  |  |
| AKYN (**)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vay dài hạn             | 353.065.100.000 | 353.065.100.000   |          |  |  |  |
| (**) 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 8%/năm và có thời hạn hoàn trả gốc vay vào 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 BĐS Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này. |                         |                 |                   |          |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                 |                   | Đvt: VND |  |  |  |
| Bên liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nội dung nghiệp vụ      | Số cuối năm     | Số đầu năm        |          |  |  |  |
| Người mua trả trước ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                 |                   |          |  |  |  |
| Ông Lê Quang Phúc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Trả trước tiền mua BĐS  | 7.930.273.394   | -                 |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Hữu Lễ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Trả trước tiền mua BĐS  | 4.674.223.630   | -                 |          |  |  |  |
| Ông Phạm Công Thành                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trả trước tiền mua BĐS  | 4.672.074.694   | -                 |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Văn Phát                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trả trước tiền mua BĐS  | 4.666.357.332   | -                 |          |  |  |  |
| Ông Nguyễn Văn Dũng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trả trước tiền mua BĐS  | 2.246.084.592   | -                 |          |  |  |  |



|                       |                        |                       |          |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------|
| Ông Nguyễn Huy Lễ     | Trả trước tiền mua BĐS | 1.681.680.603         | -        |
| Ông Phan Gia Bình     | Trả trước tiền mua BĐS | 1.554.578.095         | -        |
| Ông Dương Văn Toàn    | Trả trước tiền mua BĐS | 1.554.578.095         | -        |
| Ông Nguyễn Văn Hoàng  | Trả trước tiền mua BĐS | 1.533.093.203         | -        |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ  | Trả trước tiền mua BĐS | 1.494.827.203         | -        |
| Ông Lê Dương Vũ Thành | Trả trước tiền mua BĐS | 1.401.400.503         | -        |
| Ông Nguyễn Ngọc Huy   | Trả trước tiền mua BĐS | 656.008.935           | -        |
| Ông Hoàng Võ Anh Khoa | Trả trước tiền mua BĐS | 467.133.501           | -        |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh  | Trả trước tiền mua BĐS | 467.133.501           | -        |
|                       |                        | <b>34.999.447.281</b> | <b>-</b> |

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

|                                                                                                                        | Năm nay         | Năm trước<br>(Trình bày lại) | Năm trước       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế<br>phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông<br>(VND)                                  | 155.087.685.811 | 684.058.609.709              | 684.058.609.709 |
| Điều chỉnh giảm do trích thù<br>lao HĐQT (VND) (*)                                                                     | (1.550.876.858) | (3.420.293.049)              | (4.520.000.000) |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ<br>khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)                                                        | (4.652.630.574) | (13.681.172.194)             | -               |
| Lợi nhuận thuần sau thuế<br>phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông để tính lãi<br>cơ bản trên cổ phiếu (VND) | 148.884.178.379 | 666.957.144.466              | 679.538.609.709 |
| Bình quân gia quyền của số cổ<br>phiếu phổ thông để tính lãi cơ<br>bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)                        | 811.311.829     | 671.646.219                  | 677.534.624     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu<br>(VND/cổ phiếu) (*)<br>(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)                                      | <b>184</b>      | <b>993</b>                   | <b>1.003</b>    |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu<br>(VND/cổ phiếu) (*)                                                                       | <b>184</b>      | <b>993</b>                   | <b>1.003</b>    |

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay với ACA (Thuyết minh số 21.2), dự kiến sẽ thực hiện vào quý 1 năm 2025. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với ACA để thống nhất thời điểm hoán đổi. Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ vay này chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì có tác động suy giảm ngược cho năm hiện hành.

Ngoài sự kiện trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 và phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2024.

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

35.1 Cam kết thuê hoạt động

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        |
| Trên 1 đến 5 năm | -           | 395.270.400           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>-</b>    | <b>12.881.658.900</b> |

35.2 Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có khoản cam kết 5.331.751.988.151 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.033.703.716.980 VND chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các dự án của Công ty.

35.3 Cam kết góp vốn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết vốn còn phải góp như sau:

|                                             |                        |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Đvt: VND                                    |                        |                        |
|                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP | 127.036.893.000        | 130.279.893.000        |
| Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc     | -                      | 234.930.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>127.036.893.000</b> | <b>365.209.893.000</b> |

35.4 Nợ tiềm tàng

Một khách hàng đã khởi kiện Nhóm Công ty về khoản thiệt hại liên quan đến các điều khoản bàn giao và thanh toán của Hợp đồng mua bán, đơn vị tư vấn của Nhóm Công ty cho biết kết quả vụ kiện là chưa chắc chắn và vì vậy Nhóm Công ty đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính hợp nhất.



36. CÁC CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu (“các Công ty EY”) phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đvt: VND

|                                                                        | Số cuối năm          | Số đầu năm         |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Phí dịch vụ chuyên gia của EY                                        | 920.000.000          | -                  |
| - Phí dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính của Nhóm Công ty             | 700.000.000          | 651.000.000        |
| - Phí dịch vụ soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ của Nhóm Công ty | 300.000.000          | 280.000.000        |
| - Phí dịch vụ kiểm toán vốn cổ phần phát hành                          | 60.000.000           | 60.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>1.980.000.000</b> | <b>991.000.000</b> |

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự được nêu ở Thuyết minh số 7, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 3 tháng 4 năm 2025

Phạm Thị Đoàn Dung  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc





# TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2024

BCTN năm 2024 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).



Quy tắc QTCT của  
Tổ chức hợp tác và Phát triển kinh tế OECD.



Bảng điểm QTCT trên  
Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN



Đối với báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo  
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).

Đối với 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 2024 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 2024 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2024 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

PDR hướng tới chiến lược phát triển cho 2025 và các năm tiếp theo bằng tâm thế lạc quan và tự tin. Như đã đề cập, chính sách kinh tế vĩ mô và quyết tâm mạnh mẽ của Đảng và Chính phủ đang mở ra một thời kỳ giàu triển vọng cho đất nước.

Trong kế hoạch của năm 2025, tiêu chí tiên quyết của PDR vẫn là tập trung vào mảng BĐS. Cụ thể hơn, Công ty tập trung phát triển các dự án có sản phẩm thiết thực với nhu cầu của thị trường và mãi lực hiện hữu của khách hàng.

Hiện nay, PDR đang có trong tay 6 dự án lớn với sản phẩm có tính sẵn sàng cao, một số đã được chính thức đưa ra thị trường, một số khác đang được tích cực hoàn thiện những bước cần thiết cuối cùng để sớm tiến hành mở bán trong thời gian tới.

Tương ứng với nỗ lực đầu tư phát triển dự án là chiến lược bán hàng. PDR sẽ tập trung vào chiến lược bán hàng hiệu quả. Qua đó, sẽ thúc đẩy tốc độ tạo dòng tiền nhanh nhất.

Với 6 dự án quy mô và chất lượng, tổng giá trị doanh thu dự kiến lên đến 50.000 tỷ đồng. Đây chính là cơ sở để tạo nên cuộc bứt phá của PDR trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

Đã có trong tay đầy đủ giỏ hàng, chiến lược và mục tiêu, PDR tập trung toàn lực để triển khai thực thi với yêu cầu mạnh mẽ về tính hiệu quả. Hiệu quả phải nhìn thấy được ngay qua những con số, đồng thời, hiệu quả trong việc tạo nền tảng cho sự phát triển có chiều sâu về lâu dài.





**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development