PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

KIẾN TẠO TỪ NỘI LỰC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

KIẾN TẠO TỪ NỘI LỰC

Nội lực vững vàng là nền tảng để PDR kiến tạo những giá trị mới cho thị trường và cộng đồng.

Trong giai đoạn thị trường bất động sản đang tái định hình mạnh mẽ, PDR lựa chọn con đường phát triển dựa trên một nguyên tắc cốt lõi: kiến tạo giá trị bền vững từ chính nội lực của doanh nghiệp. Đây không chỉ là định hướng chiến lược cho một giai đoạn, mà là triết lý phát triển dài hạn của PDR trong kỷ nguyên mới.

“Kiến tạo từ nội lực” thể hiện quyết tâm xây dựng sức mạnh từ bên trong, thông qua việc củng cố nền tảng quản trị minh bạch, nâng cao kỷ luật tài chính, phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, đồng thời thúc đẩy đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và các định hướng phát triển bền vững. Những yếu tố này tạo thành hệ thống nội lực giúp doanh nghiệp vận hành hiệu quả, thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường và duy trì năng lực tăng trưởng dài hạn.

Với PDR, nội lực không chỉ là nguồn sức mạnh để vượt qua những chu kỳ khó khăn của thị trường, mà còn là nền tảng để mở rộng tầm vóc và khẳng định vị thế trong giai đoạn phát triển tiếp theo. Bằng việc đầu tư bền bỉ vào các trụ cột cốt lõi của doanh nghiệp, PDR hướng tới việc kiến tạo những giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam.

NỘI DUNG CHÍNH

01
MỞ ĐẦU

02
TỔNG QUAN VỀ PDR

03
BAN LÃNH ĐẠO

04
PDR 2025: KIỆN TOÀN NỀN TẢNG CHO HÀNH TRÌNH DÀI HẠN

05
CHIẾN LƯỢC 2026 - 2030: KIẾN TẠO TỪ NỘI LỰC

06
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

08
PHẦN KẾT

THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

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

Tất cả số liệu, thông tin trong BCTN này được thu thập và có giá trị trong phạm vi từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025. Với những số liệu và thông tin ngoài các mốc thời gian trên, PDR sẽ ghi chú mốc thời gian cụ thể.

1

MỞ ĐẦU

THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH	08 - 11
XÂY DỰNG SỨC BỀN TỪ BÊN TRONG	12 - 13
CHIẾN LƯỢC 2026 - 2030	14 - 15
ĐỒNG HÀNH CÙNG TP.HCM	16 - 17

CỦNG CỐ NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO CHU KỲ PHÁT TRIỂN MỚI

> Những doanh nghiệp có thể đi đường dài không phải là những doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất, mà là những doanh nghiệp xây dựng được nền tảng vững chắc nhất.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong suốt năm 2025, PDR đã triển khai một chương trình tái cấu trúc toàn diện trên nhiều lĩnh vực, từ hệ thống quản trị, chiến lược tài chính đến mô hình vận hành và danh mục dự án. Tất cả đều được rà soát và điều chỉnh theo hướng minh bạch hơn, hiệu quả hơn và phù hợp hơn với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

> Giá trị thực sự của doanh nghiệp nằm ở khả năng kiến tạo những không gian đô thị có chất lượng sống cao, có giá trị lâu dài và đóng góp tích cực cho sự phát triển của xã hội.

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

Trong hành trình phát triển của một doanh nghiệp, có những giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, nhưng cũng có những thời điểm đòi hỏi sự tĩnh tâm, bản lĩnh và tầm nhìn dài hạn để chuẩn bị cho những bước tiến lớn hơn trong tương lai. Với PDR, khoảng thời gian vừa qua chính là một giai đoạn như vậy.

Khi thị trường bất động sản bước vào quá trình điều chỉnh và tái cấu trúc sâu sắc, PDR đã chủ động lựa chọn một hướng đi mang tính nền tảng: tập trung củng cố nội lực, rà soát lại toàn diện hệ thống vận hành và xây dựng chiến lược phát triển cho một chu kỳ mới của doanh nghiệp.

Trong suốt năm 2025, PDR đã triển khai một chương trình tái cấu trúc toàn diện trên nhiều lĩnh vực, từ hệ thống quản trị, chiến lược tài chính đến mô hình vận hành và danh mục dự án. Tất cả đều được rà soát và điều chỉnh theo hướng minh bạch hơn, hiệu quả hơn và phù hợp hơn với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

Chúng tôi coi đây là một bước chuẩn bị quan trọng cho chặng đường phía trước. Bởi lẽ, trong giai đoạn nhiều biến động, những doanh nghiệp có tầm nhìn dài hạn sẽ không chỉ tìm cách vượt qua khó khăn trước mắt, mà còn chủ động xây dựng nền tảng vững chắc để sẵn sàng bước vào những chu kỳ phát triển tiếp theo.

Song song với quá trình tái cấu trúc, PDR cũng đã dành nhiều thời gian và nguồn lực để xây dựng chiến lược phát triển cho giai đoạn 5 năm tới, xác định rõ các mục tiêu trọng tâm cũng như lộ trình thực hiện cụ thể. Đây không đơn thuần là một kế hoạch tăng trưởng, mà là một định hướng phát triển dài hạn, đặt trọng tâm vào việc nâng cao năng lực nội tại của doanh nghiệp và mở rộng các cơ hội phát triển bền vững.

Trong tầm nhìn của chúng tôi, một doanh nghiệp bất động sản không chỉ được đánh giá qua quy mô quỹ đất hay số lượng dự án đang triển khai. Giá trị thực sự của doanh nghiệp nằm ở khả năng kiến tạo những không gian đô thị có chất lượng sống cao, có giá trị lâu dài và đóng góp tích cực cho sự phát triển của xã hội.

Với định hướng này, PDR tiếp tục theo đuổi mục tiêu phát triển các dự án bất động sản được quy hoạch bài bản, có chất lượng xây dựng cao và đáp ứng những tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của thị trường. Chúng tôi mong muốn mỗi dự án do PDR phát triển không chỉ góp phần vào sự tăng trưởng của doanh nghiệp, mà còn trở thành một phần của quá trình hình thành những đô thị văn minh, hiện đại và đáng sống.

Là một doanh nghiệp có nguồn gốc và gắn bó sâu sắc với TP.HCM, PDR luôn ý thức rõ vai trò của mình trong hành trình phát triển của Thành phố, đặc biệt là hiện nay - khi TP.HCM đang bước vào một giai đoạn phát triển mới với nhiều cơ hội lớn từ các chiến lược hạ tầng, cải cách thể chế và định hướng xây dựng một đô thị hiện đại, năng động và có sức cạnh tranh quốc tế.

Chúng tôi tin rằng trong tương lai không xa, TP.HCM sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là trung tâm kinh tế - tài chính hàng đầu của Việt Nam, đồng thời từng bước trở thành một đô thị thịnh vượng và bền vững hàng đầu khu vực. Trong hành trình đó, PDR mong muốn được đóng góp tích cực thông qua việc phát triển những dự án có chất lượng, góp phần tạo dựng những không gian sống và làm việc tốt hơn cho cộng đồng.

Nhìn rộng hơn, Việt Nam đang bước vào một giai đoạn phát triển mới với nhiều động lực mạnh mẽ từ cải cách thể chế, phát triển hạ tầng và hội nhập quốc tế sâu rộng. Đây là kỷ nguyên vươn mình của đất nước, nơi cộng đồng doanh nghiệp không chỉ đóng vai trò tạo ra giá trị kinh tế, mà còn là lực lượng quan trọng trong việc kiến tạo diện mạo phát triển của quốc gia.

PDR nhận thức sâu sắc rằng sự phát triển của doanh nghiệp luôn gắn liền với sự phát triển của đất nước. Vì vậy, trong mọi chiến lược và hoạt động của mình, chúng tôi luôn hướng tới việc xây dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững, minh bạch và có trách nhiệm đối với xã hội.

Chúng tôi tin rằng những giá trị bền vững không được tạo nên từ những bước tăng trưởng ngắn hạn, mà từ sự kiên định trong chiến lược, kỷ luật trong quản trị và khát vọng kiến tạo những giá trị lâu dài.

Bước vào giai đoạn phát triển tiếp theo, với nền tảng đã được củng cố và chiến lược dài hạn đã được xác lập, PDR sẽ từng bước hiện thực hóa các mục tiêu đã đặt ra cho giai đoạn 5 năm tới. Chúng tôi tin tưởng rằng với sự đồng lòng của đội ngũ lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, cùng với sự tin tưởng và đồng hành của các cổ đông, đối tác và khách hàng, PDR sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ và bền vững.

Hành trình phát triển của PDR trong suốt thời gian qua luôn gắn liền với sự tin tưởng và đồng hành của các cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên. Thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới tất cả quý vị.

Với khát vọng phát triển dài hạn và nền tảng nội lực ngày càng vững chắc, chúng tôi tin tưởng rằng PDR sẽ tiếp tục vững bước trên con đường phát triển của mình, góp phần kiến tạo những giá trị bền vững cho xã hội, đồng hành cùng sự vươn mình của TP.HCM và đất nước trong kỷ nguyên phát triển mới.

Trân trọng!

Nguyễn Văn Đạt

NỘI LỰC VỮNG VÀNG ĐỂ KIẾN TẠO GIÁ TRỊ MỚI

Sau giai đoạn sàng lọc sâu của thị trường bất động sản, những chuẩn mực phát triển của ngành đang được thiết lập lại. Doanh nghiệp bất động sản ngày nay không chỉ xây dựng dự án, mà tham gia trực tiếp vào việc **định hình không gian sống, chất lượng đô thị và trải nghiệm hạnh phúc của cư dân**.

Nhận thức rõ vai trò đó, PDR hướng tới một cách tiếp cận mới trong phát triển doanh nghiệp: xây dựng những năng lực cạnh tranh mới để kiến tạo những sản phẩm phù hợp với xu thế phát triển của đô thị hiện đại và đáp ứng đúng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Điều này đòi hỏi doanh nghiệp không chỉ có quỹ đất hay dự án, mà phải sở hữu nội lực thực sự vững vàng và dồi dào - từ năng lực quản trị, tài chính, tổ chức đến khả năng sáng tạo sản phẩm và phát triển thương hiệu.

Đối với PDR, nội lực chính là nền tảng để mở rộng biên độ sáng tạo, nâng cao giá trị của không gian sống và kiến tạo những sản phẩm mang lại giá trị lâu dài cho cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC 5 NĂM

BẢN ĐỒ CHO CHU KỲ PHÁT TRIỂN TIẾP THEO

Trong những giai đoạn bản lề của thị trường, tầm nhìn xa và năng lực hoạch định mạch lạc trở thành yếu tố phân định những doanh nghiệp có thể đi đường dài. Với PDR, việc xây dựng Kế hoạch 5 năm, giai đoạn 2026–2030, chính là bước đi chiến lược nhằm định hình chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của Công ty.

Sau một năm tập trung tái cấu trúc và củng cố nền tảng vận hành, PDR đã xác lập một lộ trình phát triển rõ ràng cho 5 năm tới. Trọng tâm của kế hoạch này là nâng cao năng lực triển khai dự án, tối ưu hóa danh mục đầu tư, củng cố kỷ luật tài chính và tập trung nguồn lực vào thị trường trọng điểm để kiến tạo một tầm vóc mới.

Theo kế hoạch đã được thiết lập, giai đoạn 2026–2030, PDR xác định rõ danh mục dự án ưu tiên triển khai trên các địa phương chiến lược, đặc biệt là TP.HCM và Đồng Nai. Với tổng quy mô lớn của các dự án đang được dự kiến triển khai, đa dạng loại hình và phân khúc, hướng đúng nhu cầu thực của từng địa bàn, PDR kỳ vọng đạt tổng doanh thu khoảng 44.848 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế khoảng 11.812 tỷ đồng.

Các mục tiêu tăng trưởng mang tính bứt phá được xây dựng trên cơ sở thực lực đã được tích lũy và những bước chuẩn bị có tính nền tảng. Do đó, bên cạnh tăng trưởng về quy mô, PDR còn quyết tâm xây dựng năng lực phát triển bền vững, sẵn sàng nắm bắt những cơ hội lớn hơn trong kỷ nguyên mới của ngành bất động sản và nền kinh tế - xã hội Việt Nam.

TỔNG DOANH THU KỲ VỌNG

44.848
tỷ đồng

TỔNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ KỲ VỌNG

11.812
tỷ đồng

HÒA NHỊP CÙNG TƯƠNG LAI CỦA TP.HCM

TP.HCM đang bước vào một chu kỳ phát triển mới - nơi không gian đô thị tiếp tục mở rộng mạnh mẽ, các cực tăng trưởng mới dần hình thành và chất lượng sống của cư dân trở thành thước đo quan trọng của sự phát triển.

Trong tầm nhìn của PDR, doanh nghiệp bất động sản không chỉ phát triển dự án, mà còn tham gia trực tiếp vào việc kiến tạo những giá trị đô thị. Vì vậy, PDR lựa chọn TP.HCM làm thị trường trọng tâm trong chu kỳ mới, phát triển các dự án từ đô thị vệ tinh đến vùng lõi của Thành phố, hòa nhịp cùng nhu cầu ngày càng đa dạng của cư dân.

Song hành với các dự án bất động sản, PDR cũng chủ động góp sức cho các công trình hạ tầng công cộng và giáo dục. Từ nỗ lực triển khai nhanh công viên cảnh quan Nhà thi đấu Phan Đình Phùng theo chủ trương của Thành phố đến việc tài trợ xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 theo mô hình giáo dục kiểu mẫu, PDR mong muốn góp phần tạo thêm những không gian có giá trị thiết thực cho đô thị.

Đồng hành cùng TP.HCM không chỉ là một lựa chọn chiến lược của PDR, mà là một cam kết dài hạn đối với tương lai của Thành phố.

2

TỔNG QUAN VỀ PDR

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY 20 - 23
CÁC CÔNG TY CON - LIÊN KẾT 24 - 25
DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN 26 - 29
NHỮNG DỰ ÁN TIÊU BIỂU 30 - 39

22 NĂM
KIẾN TẠO NỘI LỰC

Trong ngành bất động sản, lịch sử của một doanh nghiệp không chỉ được đo bằng số năm tồn tại, mà còn bằng số chu kỳ đã đi qua và cách doanh nghiệp ấy bước ra khỏi những chu kỳ đó.

PDR là một trong số ít doanh nghiệp đã trải qua hơn hai thập kỷ biến động của thị trường. Không phải những bước đi hoàn hảo, mà khả năng giữ được nhịp phát triển, liên tục điều chỉnh để thích nghi và tiếp tục tiến lên đã tạo nên một lịch sử đáng tự hào.

Được thành lập từ năm 2004, PDR khởi đầu với một định hướng mạch lạc: **Kiến tạo không gian sống** chứ không chỉ là những sản phẩm bất động sản đơn thuần. Qua thời gian, định hướng này không thay đổi, nhưng được làm rõ hơn, cụ thể hóa bằng tiêu chí **phát triển sản phẩm bất động sản tối ưu cho nhu cầu thực**. Tiêu chí này được thể hiện trong thực tế qua từng dự án, từng quyết định và phù hợp với từng giai đoạn của thị trường.

Các dự án của PDR thường được xây dựng trên ba nền tảng: pháp lý rõ ràng, vị trí có tiềm năng tăng giá trị nhanh và cấu trúc có thể triển khai. Những yếu tố này không tạo ra sự hào nhoáng ngay lập tức, nhưng là điều kiện cần để một dự án có một vòng đời bền vững.

Trên nền tảng đó, sản phẩm được phát triển theo hướng phù hợp nhất cho đặc điểm của từng khu vực để tương thích cao nhất với nhu cầu thực tế, tốc độ đô thị hóa và đặc điểm của thị trường địa phương.

Tại các đô thị vệ tinh, nơi nhu cầu ở thực đang gia tăng, sản phẩm hướng đến tính tiếp cận và khả năng sử dụng lâu dài của cộng đồng cư dân trẻ. Ở các khu vực ven biển, thiết kế mở ra những trải nghiệm mới, gắn với tiềm năng du lịch. Còn tại các vùng nội đô, sản phẩm được đầu tư tương ứng với nhu cầu mang tính biểu tượng.

Cách tiếp cận này tạo nên sự đa dạng thay cho một hình ảnh đồng nhất dễ nhận diện ngay từ bên ngoài. Nhưng theo thời gian, thương hiệu Phát Đạt tạo nên một "dấu ấn ngầm" - nơi mỗi dự án có thể khác nhau về hình thức và phân khúc, nhưng đều có chung một logic phát triển: năng lực triển khai mạnh mẽ, hướng đến nhu cầu thực của thị trường và giá trị gia tăng bền vững.

Trong suốt hành trình 22 năm, PDR đã đi qua những giai đoạn mà thị trường buộc các doanh nghiệp phải lựa chọn giữa tốc độ và sự thận trọng. Ở những thời điểm đó, cách phản ứng của PDR không phải lúc nào cũng tối ưu, nhưng nhất quán ở một điểm: kiên định trong bảo vệ doanh nghiệp, nỗ lực giữ gìn những nền tảng cốt lõi, kể cả khi phải điều chỉnh chiến lược trong ngắn hạn.

Những năm gần đây, khi thị trường bước vào giai đoạn điều chỉnh mạnh, cách tiếp cận này trở nên rõ ràng hơn. Trong bối cảnh niềm tin trở thành yếu tố then chốt, các yếu tố như pháp lý, khả năng triển khai và tính phù hợp của sản phẩm không còn là "điều kiện đủ", mà trở thành "điểm cốt lõi".

Đây cũng là lúc những gì được tích lũy trong nội lực của PDR bắt đầu phát huy vai trò - không phải để tạo lợi thế vượt trội ngay lập tức, mà để duy trì khả năng vận hành và chuẩn bị cho chu kỳ tiếp theo.

Đến nay, PDR đã hiện diện tại nhiều thị trường như TP.HCM - bao gồm Bình Dương (cũ), Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), Gia Lai, Quảng Ngãi, Đà Nẵng... Danh mục sản phẩm cũng trải rộng từ bất động sản nhà ở đến du lịch - nghỉ dưỡng, phản ánh một quá trình phát triển theo hướng mở rộng nhưng vẫn giữ sự chọn lọc nhất định.

Qua 22 năm hình thành và phát triển, PDR đã được nhận diện trong nhóm doanh nghiệp bất động sản hàng đầu và đang hướng tới một kỷ nguyên kiến tạo giá trị mạnh mẽ, bền vững hơn.

Trong một thị trường luôn biến động, nội lực của doanh nghiệp không phải lúc nào cũng dễ nhìn thấy ngay. Nhưng để đi xa như đã, đang và sẽ, PDR đã được khảo nghiệm thực lực và tiếp tục xác định **kiến tạo từ nội lực** mệnh lệnh cho chính mình.

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. Xuân Hòa, 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, Đồng Nai, Phú Quốc, Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Gia Lai...

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:

9.978.093.790.000 đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU:

12.423.938.520.507 đồng

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: +84 24 5678 3999

Email: uhy-info@uhy.vn

TRIẾT LÝ KINH DOANH

NHÌN XA TRÔNG RỘNG
PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

UY TÍN

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

TRÁCH NHIỆM

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

HIỆU QUẢ

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

CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

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	Mối quan hệ liên quan với PDR đến ngày 20/3/2026
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, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	710.000.000.000	99,00%	Công ty con	
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	Phan Thanh Dũng	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP.HCM.	270.000.000.000	99,90%	Công ty con	
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	01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	1.120.500.000.000	94,00%	Công ty con	Không còn là Công ty con của PDR kể từ ngày 30/06/2025
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	Nguyễn Minh Hùng	Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, TP.HCM	148.650.000.000	99,9%	Công ty con	
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 Hải Châu, TP Đà Nẵng	500.000.000.000	99,00%	Công ty con	Không còn là Công ty con của PDR kể từ ngày 26/12/2025
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 Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	2.620.000.000.000	99,50%	Công ty con	
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	Naosuke Kazami	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	1.409.804.050.000	99,4%	Công ty con gián tiếp	Không còn là Công ty con của PDR kể từ ngày 30/01/2026
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, Thành phố Hồ Chí Minh	1.370.000.000.000	99,4%	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, Xã Phước Hải, TP.HCM	1.080.000.000.000	99,34%	Công ty con	
CÔNG TY LIÊN KẾT									
1	**Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP**	Đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)	0315143682	Nguyễn Khắc Sinh	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP.HCM	300.000.000.000	49,00%	Công ty liên kết	
2	**Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties**	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0316916261	- Nguyễn Văn Toàn; - Phan Quỳnh Nhân	Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 CMT8, phường Hòa Hưng, TP.HCM	318.000.000.000	27,00%	Công ty liên kết	
3	**Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1**	Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán)	0319149163	Naosuke Kazami	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP.HCM	2.338.954.410.086	19,99%	Công ty liên kết	Không còn là công ty liên kết của PDR kể từ ngày 16/01/2026
4	**Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp**	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	3604070929	Tạ Ngọc Thành	Tầng 2, Tòa nhà Nguyễn Kim, 253 đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai	1.100.000.000.000	35%	Công ty liên kết	
5	**Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside**	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	3604071062	Nguyễn Hồng Giang	Tầng 3, Tòa nhà Nguyễn Kim, 253 đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai	850.000.000.000	35%	Công ty liên kết	

Vốn điều lệ của các công ty con và công ty liên kết được cập nhật đến ngày 20/03/2026.

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 – xã Bình Hưng và dự án khu căn hộ Sao Mai tại quận 5, TP.HCM - nay là Phường Chợ Quán, TP.HCM.

2006

- Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại phường Hưng Hòa, 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 khu vực phía Nam 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, phường Phú Thuận, TP.HCM.
- Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận, Phường Phú Thuận, TP.HCM.

2011

- Khánh thành và bàn giao cầu Phú Thuận.
- Triển khai thi công dự án The EverRich 3, Phường Tân Mỹ, 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, Phường Chợ Quán, 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, Phường Vĩnh Hội, 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, Phường Long Bình, 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.

NHỮNG DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2019

- Đấu giá thành công 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, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.
- Tăng vốn điều lệ lên 3.276,58 tỷ đồng.
- Đầu tư 639 tỷ đồng để sở hữu 3,73ha đất tại TP.HCM
- 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 (TP.HCM).

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

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

2021

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

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

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

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

2022

- Khởi công dự án Cadia Quy Nhơn (Q1 Tower, tỉnh Gia Lai) 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.
- Triển khai thi công dự án KĐT Bắc Hà Thanh (nay là Quy Nhơn Iconic).
- 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 Phức hợp Cao tầng Thuận An 1 tại Bình Dương (cũ).
- Chính thức mở bán dự án Quy Nhơn Iconic tại Bắc Hà Thanh, Xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai.
- Đạt được các giải thưởng, danh hiệu tiêu biểu như:

  * Sao Vàng Đất Việt 2024.

  * **Top 50** Doanh nghiệp thực hành quản trị công ty tốt nhất - VNCG50.

  * Vị trí 5 trong **Top 10** Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2024 theo xếp hạng của Vietnam Report.

  * **Top 50** Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2024

2025

- Tăng vốn điều lệ lên 9.978,1 tỷ đồng.
- Đẩy mạnh triển khai dự án La Pura trên vai trò Nhà phát triển.
- Công bố Chiến lược 5 năm, giai đoạn 2026-2030.
- Các danh hiệu – giải thưởng quan trọng:

  * **Vị trí 6** trong *Top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2025* theo xếp hạng của Vietnam Report.

  * Giải thưởng *"Enterprise of Choice 2025 - Top Doanh nghiệp được yêu thích nhất"* do CareerViet tổ chức.

  * *"Thương hiệu Tăng trưởng xanh ASEAN 2025"* (ASEAN Green Brand Award 2025), được trao trong khuôn khổ Hội nghị Thượng đỉnh ASEAN về Kinh doanh và Đầu tư (ABIS) do Hiệp hội Nghiên cứu, Tư vấn Chính sách, Pháp luật cho Hoạt động Đầu tư tại Việt Nam và Viện Nghiên cứu Đánh giá Chất lượng Doanh nghiệp và Phát triển Nguồn nhân lực phối hợp tổ chức.

NHỮNG DỰ ÁN TIÊU BIỂU CỦA PDR

THE EVERRICH 1

DỰ ÁN KHỞI ĐẦU LỊCH SỬ CỦA PDR

Phường Hòa Hưng, 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 tháng 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào tháng 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 các giao điểm kinh tế - xã hội trọng yếu, 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 GIẤC MƠ VỀ KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO

Phường Phú Thuận, TP.HCM

Với sứ mệnh "kiến tạo không gian sống với kiến trúc độc đáo", PDR đã đem tinh thần duy mỹ vào quá trình phát triển sản phẩm từ rất sớm.

The EverRich 2 thể hiện rất rõ tinh thần này bằng một thiết kế kiến trúc nổi bật. 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.

Dự án 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.

Cách đây gần 2 thập kỷ, tư duy và cách thức phát triển sản phẩm BĐS như trên được xem là tiên phong.

Khu căn hộ mẫu của The EverRich 2 được chính thức giới thiệu vào tháng 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 lúc bấy giờ.

Tuy nhiên, những diễn biến bất lợi của thị trường khiến The EverRich 2 không được PDR triển khai như dự kiến. Dù vậy, 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.

Sự hình thành của The EverRich 2 góp phần thay đổi đáng kể diện mạo của khu vực phường Phú Thuận.

THE EVERRICH 3

DỰ ÁN HƯỚNG TỚI KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO

Phường Tân Mỹ, TP.HCM

Cùng với The EverRich 2, The EverRich 3 là dự án có quy mô lớn của PDR tại phường Tân Mỹ. 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 có ưu thế nổi bật về môi trường xanh trên diện tích 9,9ha. Dự án được kỳ vọng góp thêm một không gian sống đẳng cấp mới cho khu vực phía Nam TP.HCM.

Những diễn biến bất lợi của thị trường lúc bấy giờ cũng khiến PDR quyết định chuyển nhượng The EverRich 3 để đối tác tiếp tục phát triển, tối ưu các lợi thế mà PDR đã kiến tạo.

THE EVERRICH INFINITY

DỰ ÁN KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU CỦA PDR

Phường Chợ Quán, TP.HCM

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

The EverRich Infinity là dự án theo định hướng đó và đã chứng minh tính đúng đắn khi nhanh chóng được thị trường đón nhận. Sự thành công của The EverRich Infinity đã giúp củng cố thương hiệu PDR trên thị trường BĐS TP.HCM.

Được thiết kế theo mô hình compound khép kín như một resort, The EverRich Infinity mang đến không gian yên bình, tĩnh tại không dễ tìm thấy ngay giữa lòng đô thị tấp nập. Kiến trúc độc đáo cũng đã mang về cho dự án được nhiều giải thưởng uy tín trong và ngoài nước.

Dự án có diện tích đất 8.050,4m², tổng diện tích sàn là 68.382m², với 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

Phường Vĩnh Hội, 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 trục Bến Vân Đồn ven sông Sài Gòn, 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 87.631m², mật độ xây dựng tại khối đế là 50% và khối tháp là 35%, đã được hoàn thành và bàn giao từ 06/2018.

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

PHÁT ĐẠT BÀU CẢ

DỰ ÁN MỞ CỬA THỊ TRƯỜNG DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG CHO PDR

Phường Nghĩa Lộ, 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, phường Nghĩa Lộ hội đủ các điều kiện thuận lợi nhất để PDR nhanh chóng triển khai dự án Khu dân cư Phát Đạt - Bàu Cả.

Trên quy mô 7,7ha gồm 325 nền nhà phố, toạ lạc ngay tại trung tâm của phường Nghĩa Lộ, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả được xem như làn gió mới cho thị trường BĐS địa phương với một dự án được phát triển đồng bộ. Trên nền tảng quy hoạch chuyên nghiệp, dự án cung cấp những tiện ích hàng đầu như hồ bơi, sân thể thao đa năng, vườn BBQ, công viên, khu vui chơi dành cho trẻ em... Đây vốn vẫn còn là những hạng mục xa xỉ tại nhiều thành phố đang phát triển.

Với hạ tầng hiện đại và giàu tiện ích, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả mang đến một mô hình sản phẩm BĐS mang tính tiên phong cho khách hàng địa phương, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân, kiến tạo môi trường sinh hoạt văn minh và phong cách sống lành mạnh.

Đến nay, Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả đã trở thành một trong những lựa chọn được yêu chuộng nhất của thế hệ cư dân đô thị mới khi tìm kiếm không gian sống theo tiêu chuẩn hiện đại, phù hợp với xu hướng sống năng động và phong cách sống văn minh.

KĐT DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

DỰ ÁN MANG KỲ VỌNG TẠO ĐỘNG LỰC CHUYỂN MÌNH MẠNH MẼ CHO PDR VÀ THỊ TRƯỜNG ĐỊA PHƯƠNG

Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai

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.

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 mới, hướng tới tiện ích và giá trị kinh tế – xã hội cho vùng duyên hải. 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. Trên nền tảng do PDR kiến tạo, KĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội được các đối tác tiếp tục phát triển với các tên gọi thương mại như Nhon Hoi New City, Ky Co Gateway...

Những diễn biến bất lợi của thị trường BĐS trong các năm qua đã làm tiến trình hình thành khu đô thị này chậm lại. Tuy nhiên, với địa thế đẹp, nằm trên trục kết nối các tuyến giao thông huyết mạch và đường bay quốc tế, chắc chắn dự án sẽ phát huy vai trò và giá trị khi thị trường phục hồi, thúc đẩy hình thành một trục phát triển kinh tế - xã hội – văn hóa - du lịch của khu vực.

TỪ ASTRAL CITY ĐẾN LA PURA

DỰ ÁN MINH CHỨNG CHO TINH THẦN ĐỔI MỚI MẠNH MẼ CỦA PDR

Phường Bình Hòa, TP.HCM

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 (cũ) 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 dự án Astral City. 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 (cũ) và cả khu vực lân cận trong bối cảnh thị trường lúc bấy giờ. 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 tỉnh Bình Dương cũ), 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 các đô thị phụ 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. Tuy nhiên, với nhiều biến động phức tạp của thị trường BĐS trong vài năm qua, PDR đã quay lại Astral City với vai trò Nhà phát triển để nâng tầm dự án lên một cấp độ mới, xứng đáng với ưu thế đã được PDR kiến tạo trước đó.

Từ năm 2025, dự án này chính thức mang diện mạo mới với tên gọi mới là La Pura. PDR đã bổ sung và nâng cấp nhiều giá trị và tiêu chuẩn, đưa sản phẩm theo xu thế của thị trường BĐS cấp tiến, đáp ứng tối ưu nhu cầu của cư dân đô thị sau những biến động sâu sắc của nền kinh tế - xã hội toàn cầu.

Được mở bán chính thức từ giữa 2025, La Pura đã thực sự trở thành một trong những động lực mạnh nhất khu vực phía Đông TP.HCM ngay khi thị trường BĐS vừa bước vào chu kỳ phục hồi.

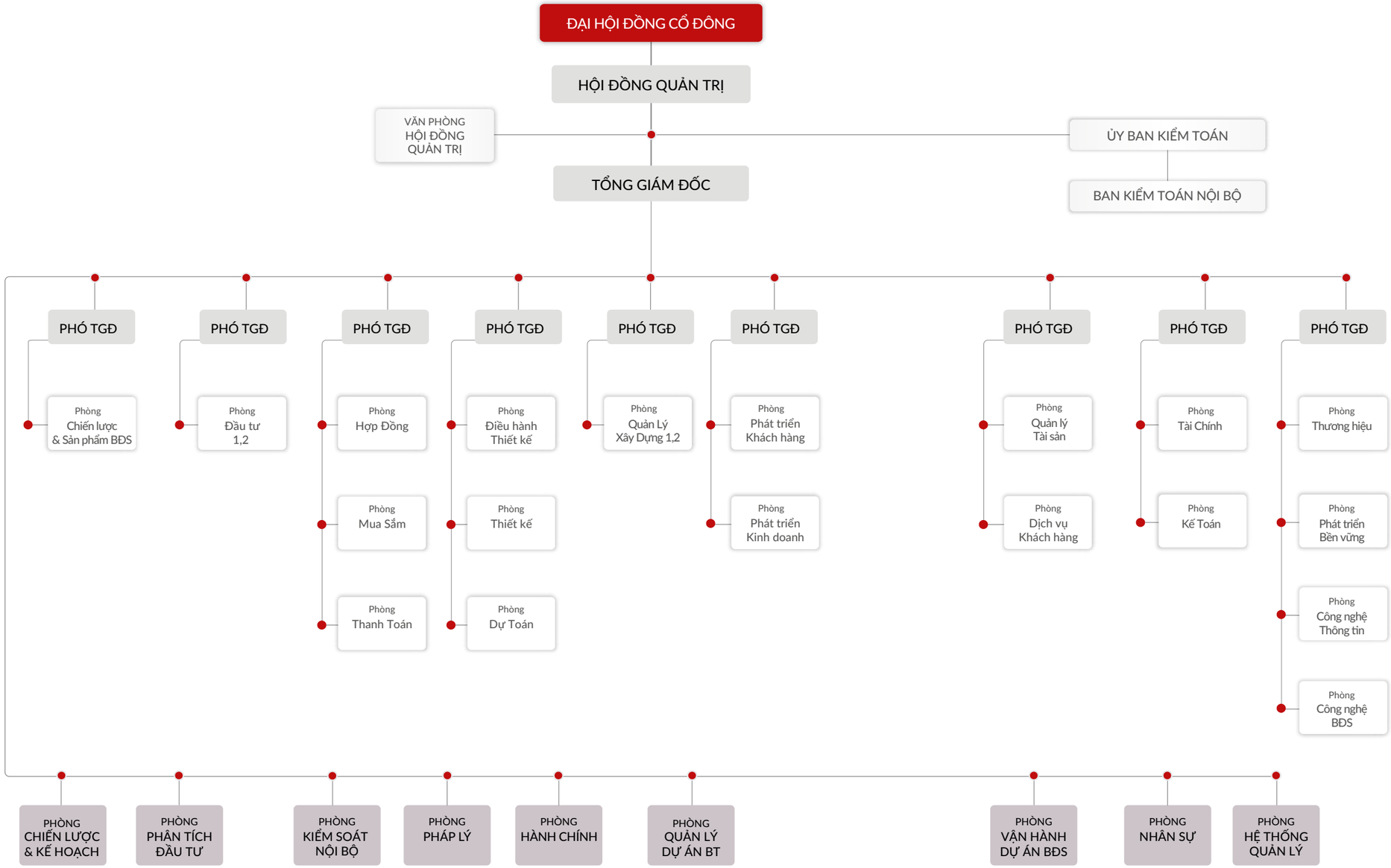
BAN LÃNH ĐẠO

CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ 42 - 43

ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO 44 - 53

CẤU TRÚC TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ BAN LÃNH ĐẠO

PDR 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 ĐHĐCĐ thường niên và lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

HĐQT của PDR hiện nay có 07 thành viên. Trong đó, có 03 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 05 năm, bắt đầu từ năm 2023.

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Được thành lập theo đúng yêu cầu của Chính phủ về QTCT, gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. UBKT có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế QTCT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

PDR hiện nay đang có sự hợp lực chặt chẽ từ HĐQT, Ban Điều hành và Ban Cố vấn.

CHUNG TẦM NHÌN — CHUNG HÀNH ĐỘNG — CHUNG TỐC ĐỘ

Ông NGUYỄN TẤN DANH

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Năm sinh: 1990

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

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

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

Ngoài ra, hiện ông còn là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển BĐS Filmore.

Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT

CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

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

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

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 BÙI QUANG ANH VŨ

THÀNH VIÊN HĐQT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

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

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

Ông 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.

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 ĐÌNH TRÍ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1974

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

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

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

Ông VŨ THÀNH LÊ

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính (MSF); Chương trình Điều hành cao cấp (SEP) tại Stanford Graduate School of Business

Quá trình công tác:
Ông có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư và tư vấn chiến lược, từng giữ các vị trí lãnh đạo cấp cao tại PVI Holdings, SunLife Financial và HSBC.

Ông cũng trực tiếp tham gia và dẫn dắt nhiều thương vụ huy động vốn, hợp tác chiến lược và M&A quy mô lớn trong các lĩnh vực tài chính, bất động sản, bán lẻ, tiêu dùng...

Hiện nay, ngoài vai trò Cộng sự điều hành của LM Capital, ông còn tham gia HĐQT và tư vấn chiến lược cho một số doanh nghiệp niêm yết và tư nhân, đóng góp vào quá trình tái cấu trúc, xây dựng chiến lược tăng trưởng và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

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 TGĐ từ 01/2025.

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

Ông TRƯƠNG NGỌC DŨNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1984

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

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

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

Ông NGUYỄN KHẮC SINH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngành Cơ Kỹ thuật

Quá trình công tác:
Ông tham gia vào PDR từ 2016 đến nay với các vai trò như giám đốc dự án, giám đốc quản lý xây dựng, Phó TGĐ.

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

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

Ông NGUYỄN 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 TGĐ - phụ trách Khối Mua sắm. Từ 01/2025, ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó TGĐ của PDR.

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

Ông PHẠM TRỌNG HÒA

THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Khoa học Kỹ thuật chuyên ngành Xây dựng

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

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

Bà PHẠM THỊ HOA LÀI

THÀNH VIÊN BAN CỐ VẤN

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Báo chí, các chương trình đào tạo về chiến lược kinh doanh, thương hiệu - tiếp thị - truyền thông.

Quá trình công tác:
Bà đã có quá trình cộng tác lâu dài với PDR qua nhiều dự án để có sự thấu hiểu khi tham gia vào Công ty trong các lĩnh vực Chuyển đổi, Thương hiệu, Phát triển bền vững và Công nghệ.

Trước PDR, bà có quá trình làm việc trên vai trò phóng viên tại Tạp chí Doanh Nhân Sài Gòn và một số đơn vị về tư vấn kinh doanh với vai trò người sáng lập và điều hành Công ty Plan A Communications.

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

Ông NGUYỄN VĂN QUANG

PHÓ BAN - BAN KTNB

Năm sinh: 1987

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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

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

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...

PDR 2025: KIỆN TOÀN NỀN TẢNG CHO HÀNH TRÌNH DÀI HẠN

BÁO CÁO CỦA HĐQT	56 - 61
BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT	62 - 69
BÁO CÁO CỦA UBKT	70 - 73
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	74 - 163

BÁO CÁO CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, bên cạnh các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận, HĐQT đặc biệt nhấn mạnh những chuyển biến mang tính nền tảng trong cấu trúc tài chính và chất lượng tài sản của Công ty.

Tổng tài sản hợp nhất của Công ty tiếp tục duy trì ở mức cao, đạt trên 27.270 tỷ đồng, trong khi vốn chủ sở hữu được củng cố lên khoảng 12.424 tỷ đồng, vốn điều lệ được nâng lên mức 9.978 tỷ đồng. Đặc biệt, HĐQT đánh giá sự gia tăng của vốn chủ sở hữu trong bối cảnh Công ty chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư là một tín hiệu tích cực, phản ánh năng lực tích lũy nội tại được cải thiện và mức độ tự chủ tài chính được nâng cao.

Việc duy trì quy mô tài sản lớn đi cùng với sự cải thiện về chất lượng tài sản – thông qua việc tái cấu trúc danh mục, tập trung vào các dự án có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai cao và phù hợp với nhu cầu thực – là yếu tố then chốt giúp Công ty nâng cao hiệu quả hoạt động và chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới.

Cùng với đó, cấu trúc nguồn vốn từng bước được điều chỉnh theo hướng thận trọng hơn, với đòn bẩy tài chính được kiểm soát ở mức hợp lý, phù hợp với điều kiện thị trường. Việc duy trì quy mô tài sản lớn đi cùng với quá trình tái cấu trúc danh mục, tập trung vào các dự án có pháp lý rõ ràng và khả năng triển khai cao, đã góp phần nâng cao chất lượng tài sản và hiệu quả sử dụng vốn.

HĐQT nhận định, các chỉ số tài chính trong năm 2025 không chỉ phản ánh quy mô doanh nghiệp, mà quan trọng hơn, thể hiện một nền tảng tài chính đang được tái thiết theo hướng an toàn, chủ động và bền vững hơn, làm cơ sở cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

BỐI CẢNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU HÀNH

Năm 2025 tiếp tục là một giai đoạn đầy thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam, khi các yếu tố về dòng vốn, pháp lý và niềm tin thị trường vẫn trong quá trình điều chỉnh. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định đây không phải là một năm PDR nên được thúc đẩy tăng trưởng theo quán tính, mà là giai đoạn bản lề để tái thiết nền tảng và chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới.

Trên cơ sở đánh giá toàn diện thị trường và nội lực doanh nghiệp, HĐQT đã xác lập định hướng điều hành xuyên suốt: **kiến tạo từ nội lực**. Theo đó, trọng tâm của năm 2025 không nằm ở việc tối đa hóa kết quả kinh doanh ngắn hạn bằng mọi giá, mà tập trung vào việc củng cố nền tảng tài chính, tái cấu trúc danh mục đầu tư, nâng cấp năng lực phát triển dự án và hoàn thiện hệ thống tổ chức – vận hành.

HĐQT đánh giá đây là **một lựa chọn mang tính chiến lược, thể hiện quan điểm điều hành chủ động, ưu tiên chất lượng tăng trưởng và khả năng chống chịu dài hạn của doanh nghiệp**.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

Tổng quan kết quả

Năm 2025, kết quả kinh doanh của Công ty chưa đạt các chỉ tiêu tăng trưởng đã đề ra. Tuy nhiên, HĐQT đánh giá kết quả này phản ánh đúng thực trạng thị trường, đồng thời là hệ quả của các quyết định điều chỉnh chiến lược có chủ đích.

Điểm đáng chú ý là chất lượng tài chính của Công ty đã được cải thiện rõ rệt, với các chuyển biến tích cực về cấu trúc nguồn vốn, dòng tiền và hiệu quả sử dụng tài sản.

Thiết lập lại nền tảng tài chính

HĐQT đánh giá năm 2025 là giai đoạn Công ty từng bước tái cấu trúc nền tảng tài chính theo hướng chủ động và linh hoạt hơn:

- **Tái cấu trúc danh mục đầu tư**

_ Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một số dự án tại các địa phương không còn phù hợp với định hướng chiến lược, đồng thời tập trung nguồn lực vào các khu vực trọng điểm. HĐQT đánh giá việc tái cấu trúc này đã góp phần giải phóng một phần nguồn lực tài chính và nâng cao hiệu quả phân bổ vốn.

_ Việc tái cấu trúc danh mục cũng phù hợp với điều kiện thị trường hiện tại, tăng tốc độ tái đầu tư, thúc đẩy các cơ hội mới theo đúng định hướng chiến lược cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

- **Củng cố vốn chủ sở hữu**

_ Vốn chủ sở hữu tiếp tục được tăng cường, góp phần nâng cao mức độ tự chủ tài chính và khả năng chống chịu trước biến động thị trường.

- **Điều phối dòng tiền trong giai đoạn chuyển tiếp**

- Các giao dịch hợp tác và chuyển nhượng trong năm đã góp phần tạo nguồn lực tài chính, hỗ trợ Công ty duy trì khả năng điều phối dòng tiền trong bối cảnh chu kỳ bán hàng chưa phục hồi hoàn toàn.

- **Kiểm soát đòn bẩy tài chính**

_ Cấu trúc nguồn vốn được điều chỉnh theo hướng thận trọng hơn, với nợ vay được kiểm soát ở mức hợp lý, góp phần cải thiện chất lượng bảng cân đối kế toán.

_ HĐQT đồng thời nhận định, Công ty vẫn đang đối mặt với thách thức trong việc chuyển hóa tài sản thành dòng tiền và xác định đây là một trong những trọng tâm điều hành trong giai đoạn tiếp theo.

Chuyển dịch mô hình tài chính và quản trị vốn

- HĐQT ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt trong tư duy quản trị vốn của Công ty trong năm 2025.
- Thông qua các giao dịch hợp tác, tiêu biểu như dự án Thuận An 1, Công ty đã từng bước chuyển từ mô hình sở hữu tài sản sang mô hình phát triển dự án kết hợp chia sẻ nguồn lực. Cách tiếp cận này cho phép tối ưu hóa vòng quay vốn, đồng thời duy trì vai trò kiểm soát chất lượng sản phẩm. Đây là lựa chọn theo mô hình phổ biến tại các thị trường phát triển, đánh dấu bước chuyển từ "chủ đầu tư sở hữu tài sản" sang "nhà phát triển chiến lược".
- Song song đó, HĐQT đánh giá Công ty đã bước đầu mở ra các hướng phát triển nguồn thu mới gắn với hoạt động phát triển và quản lý dự án, góp phần đa dạng hóa mô hình kinh doanh trong dài hạn.

> HĐQT nhận định, năm 2025 không phải là năm tạo đột phá về quy mô doanh thu, mà là năm Công ty đạt được những mục tiêu nền tảng quan trọng:
>
> - Từng bước tái cấu trúc và củng cố bảng cân đối tài chính.
> - Nâng cao khả năng điều phối dòng tiền.
> - Tối ưu hóa danh mục đầu tư.
> - Thiết lập nền tảng cho mô hình quản trị vốn hiệu quả hơn.
>
> Đây là các yếu tố có ý nghĩa quyết định đối với khả năng tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG TRỌNG TÂM

HĐQT ghi nhận năm 2025 là giai đoạn Công ty triển khai chiến lược một cách có trọng tâm, với hai trục chính: tái cấu trúc danh mục đầu tư và nâng cấp năng lực phát triển dự án.

Trên phương diện tái cấu trúc danh mục đầu tư, Công ty đã thực hiện các quyết định mang tính quyết đoán nhằm tái phân bổ nguồn lực. Việc chuyển nhượng các dự án tại Đà Nẵng và Quy Nhơn, cùng với thương vụ Thuận An 1, đã tạo điều kiện để Công ty tập trung đầu tư vào các cơ hội có giá trị cao hơn, đặc biệt tại khu vực nội đô TP.HCM và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Các bước đi mới như mua lại để triển khai dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, tham gia đấu thầu đầu tư vào dự án Thủ Thiêm Eco Smart City và trúng đấu giá các dự án tại Biên Hòa đã từng bước thể hiện sự nâng cấp tầm nhìn và năng lực, thúc đẩy hình thành một thế trận phát triển đồng bộ, kết nối từ đô thị vệ tinh đến khu vực lõi đô thị.

Ở phương diện nâng cấp năng lực phát triển dự án, HĐQT đánh giá các dự án triển khai trong năm cho thấy sự cải thiện trong cách tiếp cận phát triển sản phẩm, bám sát nhu cầu thực của thị trường. Có thể đề cập đến trường hợp tiêu biểu như dự án La Pura làm minh chứng cho sự nâng cấp trong năng lực phát triển dự án của Công ty. Việc tham gia với vai trò nhà phát triển không chỉ mang lại hiệu quả kinh doanh, mà còn giúp Công ty xây dựng năng lực phát triển sản phẩm theo tiêu chuẩn mới, bám sát nhu cầu thực của thị trường.

Đồng thời, việc hợp tác với các đối tác quốc tế đã tiếp tục góp phần nâng cao tiêu chuẩn phát triển và mở rộng năng lực của Công ty, điển hình như thông qua hợp tác với Mitsubishi Corporation tại dự án Thuận An 1, mở ra hướng phát triển mới với sự kết hợp giữa nguồn lực trong nước và tiêu chuẩn quốc tế.

ĐÁNH GIÁ VỀ TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ VẬN HÀNH

HĐQT đánh giá năm 2025 là giai đoạn Công ty có những bước đi rõ ràng trong việc tái thiết hệ thống tổ chức và nâng cao năng lực quản trị.

Các hoạt động rà soát, điều chỉnh quy trình và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ được triển khai nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và khả năng thích ứng với điều kiện thị trường. HĐQT ghi nhận đây là những yếu tố nền tảng, có ý nghĩa lâu dài đối với sự phát triển bền vững của Công ty.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

HĐQT ghi nhận BĐH đã bám sát định hướng chiến lược và triển khai các chương trình tái cấu trúc trong bối cảnh thị trường nhiều thách thức.

Đặc biệt, HĐQT đánh giá cao việc BĐH đã nhận diện rõ các tiêu điểm cần thay đổi mang tính nền tảng, bao gồm:

- Quản trị nguồn vốn và nâng cao sức khỏe tài chính.
- Nâng cao năng lực phát triển sản phẩm.
- Tái tổ chức hoạt động kinh doanh – phân phối.
- Nâng cao hiệu quả vận hành thông qua hoàn thiện hệ thống và quy trình.

Đồng thời, HĐQT yêu cầu BĐH tiếp tục nâng cao năng lực hoạch định và thực thi, đảm bảo cải thiện rõ nét tính đồng bộ và hiệu quả, đặc biệt chú trọng đến công tác quản lý rủi ro trong toàn hệ thống trong giai đoạn tiếp theo.

ĐỊNH HƯỚNG VÀ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM GIAI ĐOẠN 2026–2030

Một trong những kết quả nổi bật để kiện toàn công tác chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới là việc hoạch định được **Kế hoạch 5 năm giai đoạn 2026-2030** với các chỉ tiêu và định hướng rõ ràng.

Trên nền tảng đã được thiết lập, HĐQT xác định giai đoạn 2026–2030 là giai đoạn tăng trưởng mới của Công ty, với định hướng **tăng tốc nhanh có kiểm soát và phát triển bền vững**.

Thị trường trọng điểm được xác định là TP.HCM (bao gồm Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ) cùng Đồng Nai và các khu vực đô thị có tính sẵn sàng cao. Định hướng này nhằm tối ưu hiệu quả đầu tư trong bối cảnh thị trường còn bấp bênh, đồng thời tận dụng các cơ hội phát triển gắn với quy hoạch hạ tầng và đô thị.

Song song với mục tiêu kinh doanh, Công ty tiếp tục nhấn mạnh chiến lược phát triển bền vững gắn với sự phát triển của đô thị và cộng đồng theo tiêu chí **Đồng hành cùng mục tiêu phát triển bền vững của TP.HCM**.

KẾT LUẬN

HĐQT đánh giá năm 2025 là năm chuyển pha quan trọng của Công ty. Dù kết quả kinh doanh chưa đạt mục tiêu, nhưng các quyết định điều hành mang tính chiến lược đã giúp Công ty từng bước tái thiết nền tảng tài chính, tối ưu danh mục đầu tư và nâng cao năng lực phát triển.

Với nền tảng nội lực đang được củng cố và chiến lược dài hạn đã được xác lập, HĐQT tin rằng Công ty đang bước vào chu kỳ phát triển mới với vị thế chủ động hơn, hướng tới tăng trưởng bền vững và tạo giá trị dài hạn cho cổ đông và các bên liên quan.

> **Năm 2025 không phải là năm tăng trưởng theo quy mô, mà là năm Công ty chủ động tái thiết nền tảng – từ tài chính, danh mục đầu tư, năng lực phát triển dự án đến hệ thống tổ chức và vận hành – để bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với chất lượng cao hơn.**

BÁO CÁO CỦA
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

HĐQT của PDR hiện có 03 (ba) Thành viên độc lập, gồm ông Dương Hảo Tôn, ông Trần Trọng Gia Vinh và ông Vũ Thành Lê. Trên cơ sở các báo cáo riêng của từng thành viên độc lập, có thể ghi nhận một cách nhất quán rằng trong năm 2025, HĐQT đã duy trì được vai trò trung tâm trong việc định hướng chiến lược, giám sát điều hành và bảo đảm các nguyên tắc quản trị công ty theo quy định pháp luật và thông lệ tốt.

Theo đó, các thành viên độc lập HĐQT đã tham gia tích cực vào quá trình hoạch định chiến lược, thảo luận và phản biện các quyết định trọng yếu liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, đầu tư dự án, quản trị vốn và tổ chức hệ thống vận hành... Qua đó, góp phần nâng cao chất lượng ra quyết định và bảo vệ lợi ích dài hạn của cổ đông.

Từ góc độ giám sát độc lập, các Thành viên độc lập HĐQT đều thống nhất đánh giá rằng HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai chiến lược và kế hoạch kinh doanh, bảo đảm sự tuân thủ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, quy định nội bộ và pháp luật hiện hành. Cơ chế phối hợp giữa HĐQT và Ban điều hành được duy trì thường xuyên thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường, với mức độ trao đổi, phản biện và tham vấn ngày càng sâu, tạo điều kiện để các quyết định điều hành được xem xét một cách thận trọng và đa chiều.

Tuy nhiên, các báo cáo cũng đồng thời chỉ ra một số điểm cần tiếp tục hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản trị trong giai đoạn tới. Trọng tâm bao gồm việc tăng cường giám sát đối với quản trị tài chính và cơ cấu nguồn vốn, nâng cao hiệu quả kiểm soát dòng tiền và sử dụng vốn, cũng như hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro theo hướng chủ động, có hệ thống và gắn kết chặt chẽ với chiến lược phát triển dài hạn.

Bên cạnh đó, các báo cáo cũng thống nhất yêu cầu nâng cao năng lực của Ban điều hành, đặc biệt trong các lĩnh vực quản trị hệ thống, chuyển đổi số và phát triển đội ngũ kế thừa, được xác định là yếu tố then chốt để đảm bảo khả năng thực thi chiến lược trong giai đoạn 2026–2030.

Các Thành viên độc lập HĐQT cũng thống nhất kiến nghị HĐQT tiếp tục hoàn thiện khung quản trị chiến lược, tăng cường nguồn lực cho kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro, đồng thời nâng cao vai trò giám sát độc lập nhằm tiệm cận các chuẩn mực quản trị tiên tiến trong khu vực và quốc tế. Những định hướng này được kỳ vọng sẽ củng cố nền tảng quản trị minh bạch, hiệu quả và bền vững cho PDR trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
DƯƠNG HẢO TÔN

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT Dương Hảo Tôn đã có các hoạt động chính sau:

- Tham dự các cuộc họp và tham gia phản biện tính hợp lý của các mục tiêu của Công ty và quá trình tái cấu trúc Công ty.
- Tham gia phản biện, góp ý xây dựng các quy chế, chính sách mang tính định hướng của HĐQT.
- Nhận diện các điểm chưa hoàn thiện về QTCT và có những phản hồi, kiến nghị các giải pháp một cách cụ thể đối với HĐQT.
- Thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch Ủy ban kiểm toán, trách nhiệm của thành viên độc lập HĐQT theo đúng quy định pháp luật và quy định của Công ty.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Năm 2025, HĐQT của PDR có 07 thành viên (trước ngày 27/6/2025, HĐQT có 06 thành viên); trong đó có 03 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 TGĐ và đảm bảo các chuẩn mực về QTCT theo quy định pháp luật.

HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị 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 và cổ đông.

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 TGĐ.

Các quyết định đầu tư cho dự án mới trong năm 2025 đều được nghiên cứu và thảo luận, phản biện trong các cuộc họp giữa HĐQT và Ban TGĐ.

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

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát thực thi chiến lược đối với Ban TGĐ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- HĐQT thường xuyên theo dõi và giám sát quá trình điều hành của TGĐ và Ban TGĐ, đảm bảo tuân theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, quy định phân quyền và các chính sách của HĐQT; đồng thời tuân thủ quy định của pháp luật.
- Các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGĐ thường có sự tham gia của các thành viên HĐQT không điều hành và thành viên độc lập. Các quyết định của Ban TGĐ đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu. Qua đó, HĐQT đã định hướng cho Ban TGĐ xử lý các sự cố trong điều hành theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật và quy định của Công ty.
- Tuy nhiên, trong chừng mực nhất định, HĐQT chưa thực hiện tốt việc giám sát hoạt động quản lý và tối ưu dòng vốn.

2. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

Năm 2025, HĐQT đã thực hiện các công việc theo kế hoạch, tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT.

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 cổ đông và Công ty.

Các thành viên HĐQT đóng vai trò tích cực trong tư vấn, hướng dẫn các thông lệ quản trị tốt cho bộ máy điều hành.

HĐQT đã định hướng các giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGĐ vượt qua nhiều thách thức trong quá trình vận hành Công ty (với tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng).

HĐQT đã lắng nghe kiến nghị của thành viên độc lập HĐQT và kịp thời trình ĐHĐCĐ thông qua việc bổ sung thành viên độc lập HĐQT có chuyên môn sâu về tài chính để tăng cường giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành trên khía cạnh tài chính.

KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT

- Nghiên cứu gia tăng số lượng thành viên HĐQT không điều hành và/hoặc thành viên độc lập HĐQT là nữ để đảm bảo tính đa dạng và tính phản biện cao đối với HĐQT và Ban điều hành của Công ty.
- Từng bước xây dựng chính sách, phương pháp quản lý rủi ro phù hợp, hiệu quả cho Công ty. HĐQT lãnh đạo và yêu cầu Ban điều hành đề cao tính tuân thủ, chú trọng hơn đến công tác truyền thông về quản lý rủi ro xuyên suốt trong toàn Công ty.
- Chỉ đạo Ban TGĐ bổ sung nguồn lực kiểm soát nội bộ và/hoặc quản lý rủi ro.
- Thành viên HĐQT, đặc biệt là các thành viên không điều hành và thành viên độc lập cần tham gia sâu hơn vào công tác giám sát về tài chính, đầu tư và CNTT nhằm sớm nhận diện các điểm chưa phù hợp/rủi ro trong báo cáo tài chính, việc sử dụng vốn, các dự án đầu tư, các thương vụ mua bán – sáp nhập và các rủi ro có thể phát sinh trong chiến lược công nghệ hóa của Công ty.

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
TRẦN TRỌNG GIA VINH

Tôi, Trần Trọng Gia Vinh, Thành viên độc lập HĐQT, xin trân trọng trình bày báo cáo hoạt động trong niên độ 2025, tổng kết vai trò giám sát, tư vấn và đóng góp của tôi trong công tác quản trị, kiểm soát rủi ro của Công ty và kết quả giám sát đối với hoạt động HĐQT và BĐH.

VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ TRONG HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT

- Thực hiện chức năng giám sát độc lập đối với hoạt động của HĐQT và BĐH, đảm bảo các quyết định quản trị được thực hiện minh bạch, tuân thủ pháp luật và vì lợi ích cao nhất của cổ đông.
- Đưa ra các ý kiến phản biện, tư vấn chiến lược góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và tính cân bằng trong QTCT. Có ý kiến kịp thời trong các vấn đề khẩn cấp đối với BĐH và HĐQT.
- Hỗ trợ các giải pháp phát triển, nâng cao năng lực lãnh đạo của BĐH.
- Thực hiện các nhiệm vụ về chính sách lương, thưởng, phúc lợi; chính sách quản lý, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:
  - _ Định hướng xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực tạo nền tảng cho đội ngũ lãnh đạo kế thừa có năng lực.
  - _ Xây dựng và triển khai cấu trúc tổ chức phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty, được ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua, bảo đảm tính hiệu quả, linh hoạt và phù hợp với định hướng phát triển mới.
  - _ Triển khai xây dựng đội ngũ nhân sự chủ chốt cho mô hình mới, tập trung vào năng lực lãnh đạo, năng lực quản trị và chuyển đổi số.
  - _ Rà soát, đề xuất các chính sách đãi ngộ, đánh giá và phát triển nhân tài, gắn với mục tiêu của Công ty và phù hợp với sự phát triển chung của thị trường.

Thành viên Ủy ban Kiểm toán (UBKT trực thuộc HĐQT)

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của UBKT.
- Tham gia giám sát việc tuân thủ quy định pháp lý, chuẩn mực kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ (bao gồm hoạch định, hỗ trợ, Kiểm soát kết quả định kỳ).
- Góp ý, phản biện, nhằm đảm bảo tính minh bạch và trung thực trong báo cáo tài chính, cũng như nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro hoạt động.

BÁO CÁO GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BĐH

Đánh giá hoạt động của HĐQT

- HĐQT trong niên độ 2025 của Công ty có tổng cộng 07 thành viên (trước ngày 27/06/2025, HĐQT có 06 thành viên); trong đó có 3 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 BĐH và đảm bảo các chuẩn mực về QTCT theo quy định pháp luật. Các Thành viên HĐQT đóng vai trò tích cực trong tư vấn, hướng dẫn các thông lệ quản trị tốt cho bộ máy điều hành.
- HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị đối với công ty niêm yết. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập theo định kỳ lẫn đột xuất một cách kịp thời, theo đúng các trình tự quy định và quy chế nội bộ về quản trị công ty. Nội dung các cuộc họp đều được gửi trước, 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 và cổ đông.
- HĐQT có phương pháp làm việc mang tính phản biện cao. Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý, đầu tư công nghệ đã được thảo luận/trao đổi giữa HĐQT và BĐH. HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của TGĐ và BĐH, 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.
- UBKT trực thuộc HĐQT có chuyên môn, hoạt động ngày càng chuyên nghiệp, kịp thời tham gia vào việc tham vấn với ban bộ máy điều hành. Tuy nhiên, nguồn nhân lực của Uỷ ban thuộc HĐQT vẫn cần cải thiện và tăng cường thêm. Sự phối hợp của UBKT và BĐH cần được chia sẻ thông tin đồng bộ hơn.

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

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát thực thi chiến lược đối với BĐH, 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.
- Các cuộc họp định kỳ và bất thường của BĐH thường có sự tham gia của các thành viên HĐQT. Các quyết định của BĐH 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 và cổ đông. Qua đó, HĐQT có thể xử lý các sự cố trong điều hành theo quy định và nguyên tắc tuân thủ pháp luật.
- HĐQT chưa thực hiện tốt việc giám sát tiến độ, hiệu quả thực hiện các hoạt động quản lý và triển khai hệ thống quản lý của BĐH. Đồng thời, chưa thực hiện tốt giám sát việc thực thi chiến lược tài chính tổng thể.
- Việc chuẩn bị năng lực toàn diện cho BĐH cũng cần phải tập trung nhằm đảm bảo năng lực triển khai chiến lược trong giai đoạn sắp tới, đặc biệt là kỹ năng lãnh đạo, các kỹ năng về hệ thống và chuyển đổi số, nhằm thực hiện mục tiêu phát triển giai đoạn 2026 - 2030.

KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT

- Tăng cường công tác giám sát với BĐH trong công tác xây dựng văn hoá doanh nghiệp và xây dựng năng lực của đội ngũ kế thừa.
- Xây dựng được phương pháp hiệu quả trong việc giám sát các rủi ro của lộ trình chuyển đổi, giai đoạn 2025 - 2030, đặc biệt là các rủi ro trong quản trị chiến lược tài chính. Bổ sung nguồn lực quản lý rủi ro cho BĐH và có cơ chế phối hợp hiệu quả với UBKT của HĐQT.
- Bổ sung nguồn lực của Phòng Kiểm toán nội bộ và nâng cao vai trò "tư vấn" của Phòng Kiểm toán nội bộ đối với BHĐ.
- Xây dựng hệ thống dữ liệu, dashboard, phục vụ cho công tác giám sát và quản trị của HĐQT đối với công tác vận hành và quản lý rủi ro.

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
VŨ THÀNH LÊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2025, với tư cách là Thành viên độc lập, tôi đã thực hiện chức năng giám sát độc lập đối với công tác quản trị, định hướng chiến lược phát triển, cơ cấu nguồn vốn, quản trị tài chính và quản lý rủi ro của Công ty, nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của cổ đông và sự phát triển bền vững, minh bạch của Công ty.

Các hoạt động trọng tâm trong năm bao gồm:

- Tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT; tham gia thảo luận, phản biện độc lập đối với các chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính và các quyết định quan trọng của Công ty.
- Giám sát việc xây dựng và triển khai chiến lược phát triển trung và dài hạn, bảo đảm sự phù hợp giữa mục tiêu tăng trưởng, năng lực tài chính, khả năng huy động vốn và bối cảnh thị trường.
- Tham gia đánh giá và phản biện các phương án liên quan đến cơ cấu nguồn vốn, quản trị dòng tiền, huy động vốn, quản trị đòn bẩy tài chính và hiệu quả sử dụng vốn.
- Giám sát việc hoàn thiện hệ thống quản trị công ty, hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và năng lực điều hành của Ban TGĐ, đặc biệt trong các lĩnh vực tài chính, đầu tư và chiến lược.
- Thực hiện vai trò phản biện độc lập đối với các quyết định đầu tư dự án, tái cấu trúc hoạt động, định hướng tài chính và các vấn đề trọng yếu có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và chiến lược dài hạn của Công ty.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

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

Trong năm 2025, HĐQT đã hoạt động phù hợp với Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định pháp luật hiện hành đối với công ty đại chúng, thể hiện tinh thần trách nhiệm, minh bạch và tuân thủ các chuẩn mực QTCT.

- HĐQT đã tích cực tham gia hoạch định chiến lược phát triển, chiến lược tài chính, định hướng tái cấu trúc hoạt động và nâng cao hệ thống quản trị của Công ty.
- Các cuộc họp HĐQT được tổ chức đúng quy định, với nội dung thảo luận đầy đủ, thận trọng và có tính phản biện cao, qua đó đưa ra các quyết định phù hợp với lợi ích dài hạn của Công ty và cổ đông.
- Các vấn đề trọng yếu liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược vốn, quản trị tài chính, đầu tư dự án và chuyển đổi hệ thống quản trị được trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và BĐH.

Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện vai trò giám sát đối với BĐH trong việc triển khai chiến lược, kế hoạch kinh doanh, quản trị tài chính và hoạt động điều hành, bảo đảm sự tuân thủ định hướng chiến lược, quy chế nội bộ và quy định pháp luật.

- HĐQT thường xuyên theo dõi tiến độ triển khai kế hoạch, định hướng các quyết định điều hành phù hợp với chiến lược đã được phê duyệt.
- Các quyết định quan trọng liên quan đến đầu tư, huy động vốn, quản trị dòng tiền và tái cấu trúc hoạt động được phân tích, thảo luận và phản biện tại các cuộc họp giữa HĐQT và BĐH.
- Công tác giám sát quản trị dòng vốn, cơ cấu nguồn vốn và kiểm soát rủi ro tài chính đã được tăng cường so với năm trước; tuy nhiên vẫn cần tiếp tục hoàn thiện theo hướng chủ động, hệ thống và gắn với chiến lược phát triển dài hạn.

KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT CHO NĂM 2026

Trên cơ sở chức năng giám sát độc lập và định hướng nâng cao hiệu quả quản trị trong giai đoạn tiếp theo, tôi kiến nghị HĐQT xem xét các nội dung sau:

- Hoàn thiện khung quản trị chiến lược trung và dài hạn, gắn kết chặt chẽ giữa chiến lược phát triển, chiến lược vốn và kế hoạch tài chính tổng thể.
- Tăng cường quản trị cơ cấu nguồn vốn, bao gồm quản trị dòng tiền, huy động vốn, kiểm soát đòn bẩy tài chính và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.
- Nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và quản trị tài chính, đặc biệt đối với các dự án đầu tư và hoạt động có quy mô vốn lớn.
- Tăng cường vai trò của Thành viên HĐQT độc lập trong giám sát chiến lược, tài chính, quản trị rủi ro và chuyển đổi hệ thống quản trị nhằm nâng cao tính minh bạch và bền vững trong hoạt động của Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện các thông lệ quản trị công ty theo hướng tiệm cận các chuẩn mực quản trị tốt trong khu vực và quốc tế.

BÁO CÁO CỦA
ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm, UBKT đã tổ chức 10 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 03 thành viên.

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Ông Dương Hảo Tôn	10/10	100%	100%	
02	Ông Trần Trọng Gia Vinh	10/10	100%	100%	
03	Ông Lê Quang Phúc	10/10	100%	100%	

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 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 Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
3. Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ:

Đối với Công ty:

- BCTC năm 2024.
- Dự án triển khai SAP (đến tháng 9/2024).
- Hoạt động mua sắm/đấu thầu, lập hợp đồng, thanh toán (giai đoạn từ tháng 01/2024 đến tháng 5/2025).
- BCTC quý 1,2,3/2025.

Đối với các công ty con của Công ty:

- Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương, và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Ngô Mây về: Việc tuân thủ quy định pháp luật về quản trị công ty trong năm 2024; BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025.
- Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 05/2025); BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025.
- Công ty CP Đầu tư Serenity về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 06/2025); BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025.
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long, Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú về: Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 12/2024) và việc tuân thủ quy định về giao dịch với người có liên quan trong năm 2024; BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025.
- Công ty CP Bến Thành - Long Hải về: BCTC năm 2024 và quý 1,2,3/2025.
- Công ty CP ĐK Phú Quốc về: BCTC năm 2024.

4. Xem xét Kế hoạch KTNB năm 2026, định biên nhân sự và ngân sách hoạt động Ban KTNB năm 2026.

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 2024, rà soát các giao dịch với bên liên quan trên Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 và bán niên 2025...
Đồng thời, UBKT cũng đã

1. Giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty.
2. Giám sát, đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán BCTC năm 2024 và bán niên năm 2025.
3. Giám sát sự tuân thủ quy định pháp luật trong các hoạt động: tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025; tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường về chương trình ESOP 2025.

KIẾN NGHỊ CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1. UBKT kiến nghị đến HĐQT:
Trong bối cảnh hiện nay, UBKT kiến nghị HĐQT:
- Tiếp tục đảm bảo việc tuân thủ về QTCT ở các khía cạnh có rủi ro cao (công bố thông tin, giao dịch với bên liên quan…).
- Tiếp tục quan tâm đến công tác kiểm toán nội bộ, đặc biệt ở các khía cạnh có rủi ro cao và tăng cường nguồn lực cho Ban KTNB.
- Nâng cao nhận thức/trách nhiệm của Ban TGĐ và các cấp quản lý về quản trị công ty/quản lý rủi ro/kiểm toán nội bộ.
- Giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban TGĐ.
- 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 TGĐ:
- 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 phần mềm quản trị doanh nghiệp và các quy trình quản lý rủi ro toàn Công ty.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2026

1. Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB trong việc lập kế hoạch và thực hiện các hoạt động KTNB, tập trung vào các vấn đề có tiềm ẩn rủi ro hoặc không hiệu quả đối với Công ty và các công ty con.
2. Kiến nghị HĐQT về việc:
   - Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026.
   - Các vấn đề liên quan việc tuân thủ pháp luật và các vấn đề không hiệu quả, rủi ro cho Công ty.
3. Chỉ đạo Ban KTNB thực hiện soát xét báo cáo tài chính năm 2025 và các quý năm 2026, bao gồm các nội dung công bố thông tin trong BCTN năm 2025 trước khi HĐQT thông qua.
4. Giám sát, đánh giá sự độc lập, khách quan và hiệu quả của quá trình kiểm toán BCTC năm 2025 và bán niên năm 2026 của đơn vị kiểm toán độc lập.
5. Chỉ đạo, giám sát Ban KTNB trong việc rà soát các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT trong năm 2026.
6. Giám sát việc Ban TGĐ thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán trong năm 2025 của UBKT/Ban KTNB.
7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty.

BÁO CÁO CỦA
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2025 là một năm đặc biệt đối với công tác điều hành của Ban TGĐ, khi hoạt động quản trị và vận hành được thực hiện không chỉ đảm bảo yêu cầu tăng trưởng, mà còn phải có trọng tâm, gắn chặt với các ưu tiên chiến lược do HĐQT xác lập. Trong bối cảnh thị trường tiếp tục biến động và chưa phục hồi rõ nét, công tác điều hành đã tập trung nguồn lực vào việc triển khai các chương trình tái cấu trúc một cách mạnh mẽ, với mục tiêu củng cố nền tảng hoạt động và chuẩn bị năng lực cho chu kỳ phát triển tiếp theo của Công ty.

Trọng tâm điều hành trong năm được xác định rõ ràng trên ba phương diện: quản trị tài chính và dòng tiền, tái cấu trúc danh mục đầu tư và nâng cấp năng lực phát triển dự án. Các quyết định điều hành đã được triển khai theo hướng linh hoạt nhưng có kiểm soát, theo hướng vừa thích ứng với điều kiện thị trường, vừa duy trì được tính nhất quán với định hướng dài hạn. Trong đó, việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng dự án, tái phân bổ nguồn lực và tham gia vào các cơ hội đầu tư mới thông qua đấu giá đã góp phần quan trọng trong việc cải thiện trạng thái tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Song song với các hoạt động mang tính chiến lược, công tác điều hành cũng tập trung rà soát và điều chỉnh hệ thống vận hành, từng bước hướng đến nâng cao năng lực tổ chức, phát triển sản phẩm và hiệu quả triển khai dự án. Những nỗ lực này bước đầu đã tạo ra các chuyển biến tích cực, không chỉ trong kết quả hoạt động mà còn trong chất lượng vận hành của toàn hệ thống.

Nhìn tổng thể, năm 2025 là năm nỗ lực để đạt tối ưu về kết quả kinh doanh khả quan trong bối cảnh còn đầy thách thức và là năm mà phương diện điều hành đã thực hiện một quá trình điều chỉnh cần thiết và có chủ đích, nhằm thiết lập lại nền tảng vận hành và chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng mới với chất lượng cao hơn.

CHUẨN BỊ NGUỒN LỰC KỸ LƯỠNG CHÍNH LÀ NỀN TẢNG ĐỂ TĂNG TỐC BỀN VỮNG

> Chỉ khi hệ thống vận hành đủ kỷ luật và chuẩn hóa, doanh nghiệp mới có thể tăng tốc một cách bền vững trong dài hạn.

> Từ góc độ điều hành, chúng tôi tin rằng tốc độ tăng trưởng bền vững không thể được tạo ra trong một trạng thái vận hành thiếu chuẩn hóa hoặc thiếu kỷ luật. Ngược lại, chính sự chuẩn bị kỹ lưỡng, sự rõ ràng trong chiến lược và sự nhất quán trong thực thi mới là nền tảng để doanh nghiệp có thể tăng tốc một cách hiệu quả và bền vững trong các chu kỳ tiếp theo.

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

Như định hướng của HĐQT, PDR dành năm 2025 để đẩy mạnh nhiệm vụ củng cố nền tảng doanh nghiệp, hướng tới hiệu quả bền vững trong một chu kỳ dài hơn thay cho dịch chuyển nhanh bằng mọi giá.

Quyết định này được đưa ra trong bối cảnh môi trường kinh doanh có nhiều biến động phức tạp. Những yếu tố từ bên ngoài như xung đột địa chính trị, biến động giá nguyên vật liệu, sự thay đổi của dòng vốn toàn cầu, cùng với chính sách kiểm soát tín dụng chặt chẽ đối với thị trường bất động sản trong nước đã tạo ra một áp lực lớn lên toàn ngành. Đây không còn là những biến động mang tính ngắn hạn, mà là một quá trình sàng lọc sâu, nơi chỉ những doanh nghiệp có nền tảng đủ vững mới có thể tiếp tục phát triển.

Trong bối cảnh đó, từ góc độ điều hành, chúng tôi nhận thức rõ rằng những thách thức của thị trường không chỉ đến từ bên ngoài, mà còn đặt ra yêu cầu phải nhìn lại chính mình một cách thẳng thắn hơn.

Trong quá trình phát triển trước đây, bên cạnh những kết quả đã đạt được, công tác điều hành của Công ty vẫn còn những hạn chế cần được cải thiện. Đó là mức độ chuẩn hóa trong hệ thống vận hành chưa đồng đều, khả năng phối hợp giữa các bộ phận trong một số giai đoạn chưa thực sự hiệu quả, việc phân bổ nguồn lực đôi khi còn dàn trải và kỷ luật thực thi trong một số khâu chưa đạt được mức độ nhất quán như kỳ vọng.

Chúng tôi nhìn nhận đây không phải là những vấn đề mang tính đơn lẻ, mà là những điểm nghẽn cần được xử lý để doanh nghiệp có thể bước sang một giai đoạn phát triển mới với yêu cầu cao hơn về hiệu quả, tốc độ và chất lượng.

Trong năm qua, Ban Điều hành đã tập trung triển khai nhiều giải pháp để từng bước khắc phục những hạn chế này. Công ty đẩy mạnh việc chuẩn hóa hệ thống quản trị và quy trình vận hành, tăng cường kỷ luật thực thi, rà soát và tái cấu trúc danh mục dự án theo hướng tập trung hơn. Đồng thời, tích cực thiết lập lại nguyên tắc phân bổ nguồn lực dựa trên hiệu quả và mức độ ưu tiên chiến lược.

Song song đó, chúng tôi cũng chú trọng nâng cao năng lực của đội ngũ quản lý, tăng cường tính phối hợp liên phòng ban, thúc đẩy một môi trường làm việc đề cao trách nhiệm và tính chủ động. Việc đầu tư cho hệ thống công nghệ và dữ liệu cũng được đẩy mạnh nhằm hỗ trợ công tác điều hành trở nên minh bạch, chính xác và kịp thời hơn.

Những điều chỉnh này không chỉ nhằm giải quyết các vấn đề trước mắt, mà hướng tới việc xây dựng một hệ thống vận hành có tính kỷ luật cao, có khả năng thích ứng và có thể mở rộng trong dài hạn.

Từ góc độ điều hành, chúng tôi tin rằng tốc độ tăng trưởng bền vững không thể được tạo ra trong một trạng thái vận hành thiếu chuẩn hóa hoặc thiếu kỷ luật. Ngược lại, chính sự chuẩn bị kỹ lưỡng, sự rõ ràng trong chiến lược và sự nhất quán trong thực thi mới là nền tảng để doanh nghiệp có thể tăng tốc một cách hiệu quả và bền vững trong các chu kỳ tiếp theo.

Bước vào giai đoạn 2026–2030, PDR không chỉ bước vào một chu kỳ phát triển mới về quy mô, mà còn là một giai đoạn đòi hỏi chất lượng vận hành ở một tiêu chuẩn cao hơn. Điều này đòi hỏi Ban Điều hành phải tiếp tục nâng cao năng lực tổ chức, giữ vững kỷ luật thực thi và duy trì sự linh hoạt trong việc thích ứng với những thay đổi của thị trường.

Chúng tôi hiểu rằng niềm tin của cổ đông không chỉ đến từ những mục tiêu tăng trưởng được đặt ra, mà còn đến từ khả năng thực hiện những mục tiêu đó một cách nhất quán và hiệu quả để đảm bảo cho cuộc chạy đường dài.

Với những nền tảng đã được củng cố và những điều chỉnh đang được triển khai, Ban Điều hành tin rằng PDR đang từng bước xây dựng một hệ thống vận hành vững chắc hơn, sẵn sàng cho những yêu cầu cao hơn của giai đoạn phát triển tiếp theo.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới toàn thể cán bộ nhân viên đã đồng hành và nỗ lực trong một giai đoạn nhiều thử thách, cũng như sự tin tưởng của Quý cổ đông, khách hàng và đối tác.

Chúng tôi tin tưởng rằng với sự chuẩn bị kỹ lưỡng và tinh thần đổi mới liên tục, PDR sẽ tiếp tục phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững trong những năm tới.

Trân trọng!

Bùi Quang Anh Vũ

SỰ KIỆN – HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NỔI BẬT TRONG NĂM

KÝ KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ VỚI TP. DĨ AN (BÌNH DƯƠNG CŨ)

Trung tuần tháng 04/2025, PDR đã ký kết Biên bản ghi nhớ Hợp tác đầu tư với chính quyền TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương cũ (nay thuộc TP.HCM), đánh dấu bước tiến mới trong chiến lược mở rộng tại một trong những khu vực kinh tế năng động bậc nhất miền Nam.

Tại địa bàn Bình Dương, PDR sở hữu loạt quỹ đất sạch tại nhiều khu vực trọng điểm, tạo nền tảng vững chắc để triển khai các dự án quy mô lớn trong tương lai. Cùng với với việc mở rộng hiện diện, PDR cũng đang từng bước hoàn thiện các công đoạn chuẩn bị cần thiết để sẵn sàng đưa các dự án vào giai đoạn triển khai hiệu quả, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, đóng góp vào sự thịnh vượng chung của cộng đồng và địa phương.

CHUYỂN ĐỘNG MẠNH MẼ CỦA DỰ ÁN LA PURA

Khai trương Sales Gallery và căn hộ mẫu La Pura

Trung tuần tháng 05/2025, Sales Gallery và căn hộ mẫu của dự án La Pura chính thức được khai trương tại Mega Market An Phú, đường Song Hành, Khu đô thị mới An Phú An Khánh, TP.HCM.

Sự kiện thu hút đông đảo khách hàng và nhà đầu tư đến trực tiếp trải nghiệm "không gian sống dưỡng lành" - nơi mỗi chi tiết đều được chăm chút để mang lại sự thư thái và an nhiên giữa lòng đô thị. Sales Gallery và nhà mẫu của La Pura có quy mô hơn 1.000m2, tọa lạc tại khu vực thuộc trung tâm TP.HCM - nơi có mặt tiền đường lớn, có metro ngang qua và trung tâm thương mại gần kề để tiện cho nhu cầu tham quan của khách hàng.

Việc đầu tư xây dựng không gian giới thiệu dự án được thực hiện bài bản nhằm mang đến hình dung trực quan và chân thực về sản phẩm. Qua đó, giúp khách hàng cảm nhận rõ hơn về không gian sống mà La Pura định hình cho cộng đồng cư dân tương lai.

Chính thức mở bán La Pura - phân khu Zenia

Ngày 08/06/2025, tại TP.HCM, PDR tổ chức thành công sự kiện mở bán dự án La Pura - phân khu Zenia. Sự kiện ghi nhận tỷ lệ giao dịch thành công đạt 95% tổng quỹ sản phẩm của phân khu, cho thấy sức hút tích cực với thị trường khu vực phía Nam.

La Pura được đánh giá cao nhờ sở hữu nhiều lợi thế như vị trí mặt tiền Quốc lộ 13, định hướng phát triển không gian sống dưỡng lành và hệ tiện ích nội khu đa dạng với hơn 100 hạng mục. Bên cạnh đó, chính sách thanh toán linh hoạt góp phần gia tăng khả năng tiếp cận của khách hàng, trong đó người mua chỉ thanh toán 10% giá trị căn hộ cho đến thời điểm nhận bàn giao nhà hoàn thiện nội thất, có thể đưa vào sử dụng hoặc khai thác cho thuê ngay.

Tại sự kiện, khách hàng còn nhận được nhiều ưu đãi và quà tặng giá trị, bao gồm xe VinFast VF5, vàng và voucher nghỉ dưỡng cao cấp tại The Westin Resort & Spa Cam Ranh, góp phần gia tăng sức hấp dẫn cho chương trình mở bán.

Ra mắt Risa by La Pura – Tòa tháp đầu tiên thiết kế dành riêng cho trẻ em tại Việt Nam

Sáng ngày 28/10/2025, PDR đã chính thức giới thiệu ra thị trường Risa by La Pura, tòa tháp đầu tiên tại Việt Nam được thiết kế dành riêng cho trẻ em với triết lý "cho trẻ con, do trẻ con".

Phát biểu tại buổi lễ, ông Bùi Quang Anh Vũ – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc PDR, cho biết: "Nếu phân khu Zenia được xem là 'phép màu tái sinh' của thị trường Đông Bắc TP.HCM khi 95% quỹ hàng được hấp thụ chỉ trong 55 ngày ra mắt, thì Risa by La Pura là sự tiếp nối cho hành trình kiến tạo môi trường sống nhân văn, nơi trẻ em được phát triển toàn diện cả thể chất lẫn tinh thần."

Tòa tháp Risa by La Pura được phát triển dự trên 3 trụ cột cốt lõi. Một là từ phát triển trở thành kiến tạo trải nghiệm toàn diện, lấy con người làm trung tâm. Hai là tận dụng lợi thế quỹ đất tại các khu vực chiến lược để tạo dựng đô thị thông minh và bền vững. Ba là hợp tác quốc tế và tri thức toàn cầu, học hỏi từ các mô hình tiên tiến, nhưng được bản địa hóa phù hợp với Việt Nam.

Trước thời điểm chính thức ra mắt, Risa by La Pura đã được Dot Property Vietnam Awards vinh danh là Dự án có thiết kế thân thiện với trẻ em tốt nhất Việt Nam năm 2025. Dự án ứng dụng concept "Urban Healing in Nature", kiến tạo môi trường sống xanh – trong lành – truyền cảm hứng, kết hợp phương pháp giáo dục hiện đại và hệ tiện ích đa dạng, hướng đến mục tiêu tạo dựng không gian nuôi dưỡng và phát triển toàn diện cho trẻ em.

Giới thiệu La Pura tại Thượng Hải

Đầu tháng 12/2025, PDR phối hợp cùng đơn vị phân phối Indochine chính thức giới thiệu Thành phố dưỡng lành La Pura tới cộng đồng nhà đầu tư quốc tế tại JW Marriott Shanghai trung tâm tài chính của Thượng Hải.

Sự kiện đánh dấu bước đi chiến lược trong hành trình đưa sản phẩm và chuẩn mực phát triển đô thị của doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, đồng thời mở rộng khả năng tiếp cận dòng vốn chất lượng cao. Qua đó, Công ty khẳng định tiềm năng tăng trưởng của thị trường bất động sản khu vực Đông Bắc TP.HCM, địa bàn đang bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ trong cấu trúc siêu đô thị.

Chương trình thu hút hàng trăm nhà đầu tư quốc tế tham dự, trong đó nhiều nhà đầu tư đã có kinh nghiệm tham gia thị trường bất động sản Việt Nam. Các ý kiến tại sự kiện cho rằng La Pura hội tụ ba yếu tố đáng chú ý gồm triển vọng vĩ mô tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam trong chu kỳ tăng trưởng mới, động lực từ quá trình điều chỉnh quy hoạch và mở rộng không gian đô thị tại TP.HCM cùng với mức giá và chính sách bán hàng được đánh giá phù hợp với nhà đầu tư nước ngoài.

ĐẨY MẠNH DỰ ÁN QUY NHƠN ICONIC

Trao sổ đỏ và ra mắt giỏ hàng "Happy Deal"

Sáng ngày 19/04/2025, PDR tổ chức sự kiện Trao sổ đỏ và Ra mắt giỏ hàng ưu đãi "Happy Deal" tại dự án Quy Nhơn Iconic, đánh dấu cột mốc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng tiên phong của dự án.

Việc trao Sổ đỏ thể hiện cam kết của Chủ đầu tư trong việc đảm bảo tính pháp lý minh bạch và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định, qua đó củng cố niềm tin của khách hàng đối với dự án. Đồng thời, Công ty giới thiệu giỏ hàng ưu đãi "Happy Deal" với chính sách bán hàng được thiết kế riêng cho sự kiện, tạo thêm cơ hội tiếp cận sản phẩm cho khách hàng và nhà đầu tư.

Sự kiện cũng kết hợp chương trình giao lưu nghệ thuật và hoạt động quay số may mắn dành cho khách tham dự, góp phần gia tăng tính kết nối và tri ân khách hàng đã đồng hành cùng dự án trong giai đoạn đầu triển khai.

"Kết nối đại lý chiến lược - Cơ hội hợp tác và phát triển dự án Quy Nhơn Iconic"

Sáng ngày 27/08/2025, sự kiện "Kết nối đại lý chiến lược - Cơ hội hợp tác và phát triển dự án Quy Nhơn Iconic" diễn ra, với sự tham dự của các đối tác và đại lý phân phối chiến lược.

Sự kiện đánh dấu bước khởi đầu cho giai đoạn phát triển tiếp theo của dự án Quy Nhơn Iconic, được định hướng trở thành khu đô thị kiểu mẫu tại Quy Nhơn. Dự án có quy mô 43 ha, được quy hoạch đồng bộ với hơn 50 tiện ích nội khu, tọa lạc tại vị trí được bao quanh bởi sông Hà Thanh và kết nối thuận tiện đến trung tâm thành phố và khu vực ven biển.

Thông qua chương trình, PDR khẳng định cam kết đồng hành cùng hệ thống đại lý trong việc gia tăng hiệu quả bán hàng, mở rộng cơ hội đầu tư và phát triển bền vững tại thị trường Quy Nhơn. Đồng thời, sự kiện cũng là dịp ghi nhận và vinh danh các đại lý và sàn phân phối có thành tích nổi bật trong quá trình triển khai kinh doanh dự án.

Ra mắt phân khu Hoàng Giang – Trái tim của Quy Nhơn Iconic

Ngày 21/09/2025, PDR tổ chức sự kiện "Đầu tư chân sóng – Mở lối thành công", chính thức giới thiệu Phân khu Hoàng Giang thuộc Dự án Quy Nhơn Iconic ra thị trường. Với lợi thế vị trí chiến lược và chính sách bán hàng phù hợp, phân khu được kỳ vọng tạo thêm động lực cho thị trường bất động sản khu vực miền Trung.

Là một trong bốn phân khu trọng điểm của Quy Nhơn Iconic, Hoàng Giang được định hướng phát triển thành trung tâm thương mại, dịch vụ và giao thương của toàn khu đô thị, giữ vai trò hạt nhân kết nối và gia tăng giá trị khai thác. Việc ra mắt phân khu tiên phong góp phần định hình diện mạo thương mại và nâng cao giá trị tổng thể cho dự án.

Phân khu Hoàng Giang tọa lạc tại giao điểm hai trục hạ tầng quan trọng gồm Đại lộ Iconic, tuyến giao thông nội khu chính và Quốc lộ 19 - trục kết nối Tây Nguyên với Quy Nhơn. Lợi thế vị trí cùng hệ thống công viên, trường học, shophouse và biệt thự ven sông được quy hoạch đồng bộ xung quanh tạo nền tảng hình thành cộng đồng cư dân ổn định và gia tăng tiềm năng khai thác thương mại dài hạn.

MUA DỰ ÁN 239 CÁCH MẠNG THÁNG TÁM, TP.HCM

Trung tuần tháng 11/2025, PDR công bố việc mua lại cổ phần để triển khai dự án tại khu đất 239 Cách Mạng Tháng Tám, qua đó mở rộng chiến lược phát triển vào khu vực lõi đô thị TP.HCM. Cụ thể, PDR đã mua lại toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN, triển khai dự án có quy mô khoảng 3.500m2 tại khu vực quận 3 trước đây, nay thuộc phường Bàn Cờ - một trong những khu vực sôi động nhất của trung tâm Thành phố.

Thương vụ được thực hiện trong bối cảnh thị trường BĐS bước vào giai đoạn phân hóa rõ nét, thể hiện bước chuyển chiến lược của PDR từ định hướng mở rộng quy mô sang tập trung nâng cao chất lượng danh mục tài sản. Việc tiếp cận quỹ đất trung tâm khan hiếm tại TP.HCM khẳng định năng lực triển khai và định hướng ưu tiên các dự án có giá trị khai thác cao và tiềm năng sinh lời bền vững.

CÔNG BỐ CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 5 NĂM 2026 - 2030 VÀ DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2026

Ngày 12/12/2025, PDR chính thức công bố thông tin thông qua danh sách các dự án sẽ triển khai trong năm 2026 và mục tiêu kinh doanh cho chiến lược 05 năm, giai đoạn 2026 - 2030.

Theo đó, trong năm 2026, Ban điều hành Công ty được giao triển khai xây dựng và đảm bảo bán hàng 6 dự án, gồm khu phức hợp Hàn River tại phường Hải Châu, Đà Nẵng (0,8ha); khu dân cư Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic) tại xã Tuy Phước 2, tỉnh Gia Lai (43,1ha); khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, TP.HCM (1,81ha); khu thương mại - căn hộ du lịch cao cấp tại xã Phước Hải, TP.HCM (5,5ha); khu du lịch Poulo Condor tại Côn Đảo (12ha); cùng dự án xây mới chung cư 239 Cách Mạng Tháng Tám tại phường Bàn Cờ, TP.HCM (0,3ha).

Tổng doanh thu dự kiến từ các dự án trên đạt khoảng 35.525 tỷ đồng, chưa bao gồm doanh thu tài chính phát sinh từ dự án Thuận An 1. Giai đoạn 2026 – 2030, PDR đặt mục tiêu tổng doanh thu hợp nhất 44.848 tỷ đồng (tương đương khoảng 1,7 tỷ USD), lợi nhuận sau thuế lũy kế khoảng 11.812 tỷ đồng.

DỰ ÁN SERENITY PHƯỚC HẢI ĐÃ CHÍNH THỨC ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

Ngày 24/12/2025, UBND xã Phước Hải (TP.HCM) đã ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải (tên thương mại tạm thời: Serenity Phước Hải) do PDR làm chủ đầu tư. Việc hoàn tất phê duyệt 1/500 là bước pháp lý quan trọng, tạo cơ sở để Công ty đẩy nhanh lộ trình triển khai một trong những dự án trọng điểm giai đoạn 2026 – 2028.

Theo quy hoạch được duyệt, dự án có tổng diện tích hơn 73.000m², phát triển thành hai phân khu chính gồm khu phía núi và khu phía biển, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian công cộng đồng bộ. Mật độ xây dựng toàn khu được khống chế tối đa 25%, các chỉ tiêu tầng cao và cảnh quan được kiểm soát chặt chẽ, thể hiện định hướng phát triển hài hòa giữa khai thác thương mại và bảo tồn yếu tố sinh thái, phù hợp chủ trương nâng cao chất lượng tăng trưởng du lịch của địa phương.

Việc Serenity Phước Hải được phê duyệt quy hoạch chi tiết không chỉ tháo gỡ nút thắt pháp lý then chốt, mà còn củng cố chiến lược của PDR trong giai đoạn 2026 – 2030: tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu thực và tạo dòng tiền bền vững. Dự án được kỳ vọng góp phần nâng cao năng lực dịch vụ – du lịch khu vực, đồng thời tạo thêm việc làm và nguồn thu ngân sách cho địa phương khi đi vào vận hành.

TRÚNG ĐẤU GIÁ 2 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

Những ngày cuối năm 2025, UBND tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với hai khu đất tại phường Tam Hiệp và phường Trấn Biên cho PDR. Khu đất tại phường Tam Hiệp có tổng diện tích hơn 27.455m², giá trúng đấu giá là 1.050,3 tỷ đồng. Khu đất thứ hai tại phường Trấn Biên có diện tích lên đến 19.204,13m², giá trúng đấu giá là 690,1 tỷ đồng. Theo quy hoạch, cả hai khu đất được phát triển dự án nhà ở phức hợp cao tầng, với tổng diện tích sàn xây dựng lần lượt khoảng 212.029,65m² và 146.072,02 m².

Việc trúng đấu giá này giúp PDR gia tăng quỹ đất tại Đồng Nai, thị trường trọng điểm thuộc trục phát triển phía Nam, có mối liên kết kinh tế - xã hội chặt chẽ với TP.HCM. Trong bối cảnh quỹ đất nội đô TP.HCM ngày càng khan hiếm, việc sở hữu các khu đất quy mô lớn tại khu vực trung tâm phát triển kinh tế – xã hội của Đồng Nai tạo điều kiện để Công ty chủ động nguồn cung và phát triển sản phẩm đáp ứng nhu cầu nhà ở đang gia tăng.

Bên cạnh lợi thế vị trí, việc các khu đất được đấu giá công khai và hoàn tất công nhận kết quả trúng đấu giá giúp đảm bảo tính sẵn sàng pháp lý - yếu tố then chốt giúp rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư và đẩy nhanh tiến độ triển khai.

THIẾT LẬP QUAN HỆ HỢP TÁC THÀNH CÔNG VỚI MITSUBISHI CORPORATION THÔNG QUA DỰ ÁN THUẬN AN 1

Ngày 04/02/2026, PDR và Mitsubishi Corporation chính thức công bố thiết lập quan hệ đối tác liên quan đến Dự án Thuận An 1, đánh dấu bước khởi đầu cho hợp tác quốc tế giữa hai bên. Dự án tọa lạc tại phường Thuận Giao, TP.HCM, được lựa chọn là dự án hợp tác đầu tiên trong khuôn khổ quan hệ này.

Hai bên tập trung phát triển Thuận An 1 theo mô hình đô thị hỗn hợp (mixed-use), tích hợp hệ thống tiện ích đồng bộ và định hướng không gian sống xanh, bền vững. Dự án được triển khai theo các tiêu chuẩn quốc tế như LEED và Fitwel, hướng đến nâng cao chất lượng sống cho cư dân và đóng góp tích cực vào diện mạo đô thị khu vực phía Đông Bắc TP.HCM.

Việc hợp tác với Mitsubishi Corporation không chỉ nâng cao tiêu chuẩn phát triển của Dự án Thuận An 1 mà còn hỗ trợ mạnh mẽ cho chiến lược dài hạn của PDR trong việc phát triển các không gian đô thị cao cấp. Đây là bước tiến ý nghĩa, khẳng định định hướng hợp tác quốc tế có chọn lọc để nâng cao năng lực phát triển và vị thế thị trường của PDR.

DANH HIỆU - GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM

GIỮ VỮNG VỊ TRÍ TRONG TOP 10 CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN 5 NĂM LIÊN TIẾP

Ngày 24/04/2025, tại Hà Nội, PDR được vinh danh trong Bảng xếp hạng Top 10 Công ty Bất động sản Uy tín năm 2025 do Vietnam Report công bố. Đây là năm thứ năm liên tiếp doanh nghiệp góp mặt trong bảng xếp hạng này.

Bảng xếp hạng được thực hiện dựa trên nghiên cứu độc lập và hệ thống tiêu chí đánh giá khoa học, nhằm ghi nhận các doanh nghiệp có năng lực tài chính ổn định, hoạt động minh bạch và có đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam.

Trong bối cảnh thị trường năm 2024 đối mặt với nhiều thách thức như thanh khoản suy giảm, dòng vốn hạn chế và tâm lý đầu tư thận trọng, PDR vẫn duy trì định hướng phát triển ổn định, đảm bảo tiến độ các dự án trọng điểm và tiếp tục tạo ra giá trị cho khách hàng và nhà đầu tư.

Việc năm năm liên tiếp được vinh danh là sự ghi nhận đối với nỗ lực bền bỉ của doanh nghiệp, đồng thời là nền tảng để PDR tiếp tục theo đuổi các mục tiêu tăng trưởng dài hạn.

TOP 100 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT VIỆT NAM

Ngày 18/08/2025, CafeF công bố danh sách Private 100 năm 2025, vinh danh các doanh nghiệp tư nhân có đóng góp ngân sách lớn nhất Việt Nam. Theo đó, PDR xếp hạng 38 trong bảng xếp hạng này.

Trong năm 2025, PDR đã nộp tổng cộng 1.191,8 tỷ đồng vào ngân sách Nhà nước, bao gồm: thuế VAT hàng nội địa 102 tỷ đồng; thuế thu nhập doanh nghiệp 192,6 tỷ đồng; thuế thu nhập cá nhân 11,4 tỷ đồng; và thuế nhà đất, tiền thuê đất 877,9 tỷ đồng.

Kết quả này thể hiện quy mô đóng góp đáng kể của PDR trong khối doanh nghiệp tư nhân, đồng thời phản ánh hiệu quả hoạt động và năng lực tài chính ổn định của doanh nghiệp.

TOP 200 DOANH NGHIỆP NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT VIỆT NAM NĂM 2025

Ngày 25/08/2025, CafeF tiếp tục công bố bảng xếp hạng VNTAX 200 – Top 200 doanh nghiệp có mức nộp ngân sách lớn nhất Việt Nam năm 2025 (dựa trên số thực nộp năm 2024), với ngưỡng tối thiểu từ 200 tỷ đồng. Trong bảng xếp hạng này, PDR đứng ở vị trí thứ 102.

VNTAX 200 được xem là một trong những bảng xếp hạng có tính tham chiếu cao trên thị trường, góp phần ghi nhận những doanh nghiệp có đóng góp thực chất cho ngân sách Nhà nước, đồng thời phản ánh năng lực vận hành, hiệu quả kinh doanh và mức độ tuân thủ nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp trong bối cảnh nền kinh tế nhiều biến động.

Việc đồng thời góp mặt trong cả hai bảng xếp hạng uy tín Private 100 và VNTAX 200 không chỉ khẳng định vai trò của PDR trong nhóm doanh nghiệp có đóng góp ngân sách lớn, mà còn cho thấy sự phát triển ổn định, bền vững và năng lực duy trì hiệu quả hoạt động trong dài hạn.

GIẢI THƯỞNG "ENTERPRISE OF CHOICE 2025" – TOP DOANH NGHIỆP ĐƯỢC YÊU THÍCH NHẤT NĂM 2025

Tối ngày 09/10/2025, PDR được vinh danh tại giải thưởng "Enterprise of Choice 2025 – Top Doanh nghiệp được yêu thích nhất" do CareerViet tổ chức. Chương trình nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có môi trường làm việc lý tưởng, được cộng đồng người lao động tin tưởng và lựa chọn.

Tại mùa giải năm 2025, PDR đạt nhiều thứ hạng nổi bật gồm Top 5 ngành Bất động sản – Cho thuê thuộc khối doanh nghiệp lớn, Top 19 Trải nghiệm ứng tuyển ấn tượng và Top 51 Doanh nghiệp được yêu thích nhất Việt Nam.

Kết quả này ghi nhận những nỗ lực của doanh nghiệp trong việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nhân văn, chú trọng phát triển con người và văn hóa tổ chức.

Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng kinh doanh, PDR tiếp tục hoàn thiện chính sách nhân sự, nâng cao trải nghiệm ứng viên và đội ngũ nội bộ, hướng đến phát triển bền vững và toàn diện.

DANH HIỆU "THƯƠNG HIỆU TĂNG TRƯỞNG XANH ASEAN 2025"

Trong khuôn khổ Hội nghị Thượng đỉnh ASEAN về Kinh doanh và Đầu tư (ABIS) 2025 và Lễ công bố "Thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN" diễn ra tại Kuala Lumpur, Malaysia từ ngày 25–28/10/2025, PDR đã được vinh danh ở hạng mục "Thương hiệu Tăng trưởng xanh ASEAN 2025" (ASEAN Green Brand Award 2025).

Giải thưởng là sự khích lệ cho những nỗ lực của PDR trong việc hiện thực hóa chiến lược phát triển bền vững, đưa sản phẩm bất động sản thành môi trường sống hiện đại, văn minh cho cư dân và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng. Đây đồng thời là dấu mốc quan trọng, khẳng định tiêu chí trọng tâm của PDR trong hành trình chuyển đổi theo hướng "phát triển xanh – bền vững – nhân văn".

Tiêu biểu cho hành trình chuyển đổi trên là dự án Thuận An 1 & 2 – tổ hợp căn hộ cao tầng quy mô lớn tại TP.HCM – đang được PDR phát triển theo các tiêu chuẩn LEED và Fitwel – hai hệ chứng nhận cao nhất toàn cầu trong lĩnh vực xây dựng xanh. LEED hướng đến tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng, nước và vật liệu, trong khi Fitwel nhấn mạnh yếu tố sức khỏe, hạnh phúc và sự an toàn của cư dân – hoàn toàn phù hợp với triết lý "human-centric" (lấy con người làm trung tâm) mà PDR đang theo đuổi.

Giải thưởng "Thương hiệu Tăng trưởng xanh ASEAN" nằm trong chuỗi danh hiệu "Thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN" được trao tại Malaysia nhằm hòa cùng ABIS 2025 – sự kiện quy tụ lãnh đạo các quốc gia ASEAN, cùng các nhà đầu tư, doanh nghiệp hàng đầu châu Á và quốc tế. Chương trình do Hiệp hội Nghiên cứu, Tư vấn Chính sách, Pháp luật cho Hoạt động Đầu tư tại Việt Nam và Viện Nghiên cứu Đánh giá Chất lượng Doanh nghiệp và Phát triển Nguồn nhân lực phối hợp tổ chức, nhằm tôn vinh, khích lệ những doanh nghiệp có đóng góp nổi bật cho phát triển bền vững, hội nhập khu vực và trách nhiệm xã hội.

TOP THƯƠNG HIỆU MẠNH QUỐC GIA LẦN THỨ XI NĂM 2026

TP.HCM, ngày 25/01/2026 – Tại Lễ Công bố Thương hiệu Mạnh Quốc gia – Nhà Lãnh đạo Doanh nghiệp Giỏi 2026, PDR đã được vinh danh trong Top Thương hiệu Mạnh Quốc gia – Viet Nam Top Brands 2026.

Danh hiệu do Viện Nghiên cứu Đánh giá Chất lượng Doanh nghiệp và Phát triển Nguồn nhân lực tổ chức với quy mô cấp Quốc gia và được các chuyên gia kinh tế hàng đầu bình chọn thông qua các tiêu chí như: chất lượng sản phẩm – dịch vụ, kết quả kinh doanh, năng lực đổi mới, chiến lược phát triển bền vững và trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội.

Thành lập năm 2004, PDR kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, tập trung vào các dự án pháp lý minh bạch, giá trị thực và đáp ứng nhu cầu thị trường. Doanh nghiệp hiện triển khai nhiều dự án tại TP.HCM và Đồng Nai, đồng thời đẩy mạnh áp dụng tiêu chuẩn quốc tế như LEED và Fitwel trong phát triển và vận hành công trình.

Song song hoạt động kinh doanh, Công ty tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua các chương trình hỗ trợ cộng đồng, chỉnh trang công trình công cộng và tài trợ đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 tại phường Thuận Giao TP.HCM với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 145 tỷ đồng. Bênh cạnh đó, ngày 25/01/2026, Công ty đã bàn giao công trình cảnh quan Nhà thi đấu Phan Đình Phùng cho UBND phường Xuân Hòa tiếp nhận.

THIẾT LẬP LẠI NỀN TẢNG CHO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Năm 2025 đánh dấu sự chuyển dịch rõ ràng từ tái cấu trúc sang định hình mô hình phát triển mới, với trọng tâm là tối ưu danh mục đầu tư, nâng cấp năng lực phát triển dự án và thiết lập thế trận thị trường trọng điểm phía Nam.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TIÊU BIỂU ĐẾN NGÀY 31/12/2025

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, Công ty không chỉ duy trì quy mô mà còn nâng cấp chất lượng tài chính, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững. Dòng tiền từ hoạt động đầu tư và tài chính dương, giúp cân đối thanh khoản trong giai đoạn chuyển tiếp.

TỔNG TÀI SẢN

27.270 tỷ đồng

Duy trì quy mô lớn, tạo nền tảng triển khai chiến lược dài hạn

VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.424 tỷ đồng

Củng cố nội lực tài chính, nâng cao mức độ tự chủ trong bối cảnh thị trường biến động.

VỐN ĐIỀU LỆ

9.978 tỷ đồng

Khẳng định năng lực huy động vốn và cam kết đồng hành dài hạn của cổ đông.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

515 tỷ đồng

Phục hồi mạnh mẽ so với năm trước, phản ánh hiệu quả tái cấu trúc tài chính và danh mục đầu tư.

LỢI NHUẬN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

735 tỷ đồng

Cải thiện rõ rệt trong hiệu quả vận hành cốt lõi.

HÀNG TỒN KHO (QUỸ DỰ ÁN)

16.715 tỷ đồng

Nguồn cung chiến lược cho giai đoạn tăng trưởng, sẵn sàng chuyển hóa thành doanh thu trong chu kỳ thị trường mới.

NHỮNG BƯỚC CHUYỂN CHIẾN LƯỢC

01 Tái cấu trúc danh mục đầu tư

Chuyển nhượng các dự án tại Đà Nẵng, Gia Lai và Thuận An 1, tập trung nguồn lực vào các dự án có hiệu quả cao hơn.

02 Tái đầu tư vào lõi đô thị

Triển khai dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, mở rộng hiện diện tại khu vực trung tâm TP.HCM.

03 Nâng cấp năng lực phát triển dự án

Triển khai La Pura theo mô hình nhà phát triển, định hình năng lực phát triển sản phẩm thế hệ mới.

04 Mở rộng quỹ đất chiến lược

Trúng thầu các dự án tại Biên Hòa (Đồng Nai), gia tăng hiện diện tại vùng động lực phía Nam.

05 Tham gia các cơ hội quy mô lớn

Tiếp cận và tham gia đấu thầu đầu tư các dự án trọng điểm như Thủ Thiêm Eco Smart City, khảo nghiệm năng lực trong các thương vụ quốc tế.

06 Thiết lập hợp tác quốc tế

Hợp tác với Mitsubishi Corporation, nâng cấp tiêu chuẩn phát triển và năng lực triển khai.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 5 NĂM

	2021	2022	2023	2024	2025
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Giá trị vốn hóa	44.349.472.440.000	9.134.390.000.000	20.575.881.894.000	18.073.999.718.100	18.758.816.325.200
Tài sản dài hạn	5.214.815.831.493	4.626.752.514.617	4.151.453.437.647	2.503.027.869.958	3.094.543.712.718
Tài sản ngắn hạn	15.337.063.138.490	18.216.542.992.545	16.916.369.227.862	21.482.523.941.226	24.175.702.852.037
Tổng tài sản	20.551.878.969.983	22.843.295.507.162	21.067.822.665.509	23.985.551.811.184	27.270.246.564.755
Vốn chủ sở hữu	8.144.511.207.117	9.260.529.767.454	9.579.391.910.713	11.058.508.658.990	12.423.938.520.507
Vốn điều lệ	4.927.719.160.000	6.716.462.190.000	7.388.108.400.000	8.731.400.830.000	9.978.093.790.000
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
Tổng doanh thu	3.634.155.576.728	2.879.104.551.313	1.640.078.665.841	1.304.336.920.334	1.963.937.465.158
Lợi nhuận gộp	2.763.456.593.697	1.277.271.743.729	543.698.935.669	398.897.854.138	720.186.816.461
Doanh thu thuần	3.620.224.205.834	1.504.574.748.971	617.515.216.109	821.690.538.691	1.324.974.747.132
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.367.806.747.468	1.588.326.547.985	859.310.678.347	198.582.218.122	735.062.021.444
LNTT	2.344.351.806.052	1.482.381.063.986	889.360.179.562	261.706.612.977	651.036.173.689
LNST	1.860.606.785.879	1.160.632.130.494	682.501.990.821	155.183.720.727	514.688.349.163
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU					
ROE	27,90%	13,34%	7,25%	1,50%	4,38%
ROA	10,29%	5,35%	3,11%	0,69%	2,01%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	65,40%	105,57%	139,16%	24,17%	55,48%

THỰC THI CHIẾN LƯỢC VÀ TRIỂN KHAI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Ban TGĐ thể hiện nỗ lực trong việc đẩy mạnh nhiệm vụ tái cấu trúc toàn diện theo chiến lược của Công ty, khi các định hướng lớn không chỉ dừng lại ở cấp độ hoạch định, mà đã được cụ thể hóa bằng những bước đi mang tính quyết đoán trên cả danh mục đầu tư, phát triển dự án và tổ chức bán hàng. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, Ban Điều hành đã lựa chọn cách tiếp cận chủ động, linh hoạt nhưng có kiểm soát, nhằm vừa thích ứng với điều kiện thực tế, vừa từng bước thiết lập lại thế trận phát triển cho chu kỳ mới.

Điểm nhấn đầu tiên nằm ở việc tái cấu trúc danh mục đầu tư một cách có trọng tâm. Các dự án tại Đà Nẵng và Quy Nhơn được chuyển nhượng theo đúng định hướng, trong khi dự án Thuận An 1 được triển khai theo mô hình hợp tác, cho phép Công ty vừa giải phóng một phần nguồn lực tài chính và tái phân bổ vốn, vừa duy trì vai trò phát triển. Nguồn lực sau tái cấu trúc nhanh chóng được tái phân bổ vào các cơ hội có giá trị cao hơn, tiêu biểu là thương vụ tiếp cận quỹ đất tại 239 Cách Mạng Tháng Tám – một trong những khu vực trung tâm năng động của TP.HCM.

Song song với việc hiệu quả hoá danh mục, Công ty cũng chủ động "mở rộng đúng hướng". Việc trúng đấu giá hai khu đất tại Đồng Nai trong những ngày cuối năm không chỉ giúp gia tăng quỹ đất chiến lược, mà còn cho thấy sự chuẩn bị sớm cho nguồn cung tương lai tại khu vực có mối liên kết chặt chẽ với TP.HCM. Sự kết hợp giữa lõi đô thị và vùng vệ tinh từng bước hình thành một cấu trúc phát triển cân bằng – yếu tố quan trọng để tối ưu hiệu quả đầu tư trong giai đoạn thị trường phân hóa.

Ở góc độ triển khai dự án, La Pura nổi lên như một điểm sáng. Không chỉ là một dự án, La Pura được phát triển như một "sân thử nghiệm" cho cách tiếp cận sản phẩm mới – nơi trải nghiệm khách hàng được đặt làm trung tâm. Việc đầu tư bài bản vào Sales Gallery, tổ chức các sự kiện quy mô và ghi nhận phản hồi rất tích cực ngay trong giai đoạn đầu cho thấy hướng đi này đã bước đầu phát huy hiệu quả. Đồng thời, việc giới thiệu dự án ra một số thị trường nước ngoài cũng bước đầu mở rộng khả năng tiếp cận các đối tác và khách hàng quốc tế.

Trong khi đó, tại thị trường miền Trung, dự án Quy Nhơn Iconic tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng vừa củng cố pháp lý, vừa thúc đẩy bán hàng. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng và triển khai các chương trình bán hàng như "Happy Deal" không chỉ cải thiện hoạt động bán hàng, tăng cường khả năng chuyển hóa giao dịch, mà còn góp phần củng cố niềm tin của thị trường. Đáng chú ý, Công ty đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính hiện hành về thuế đối với dự án, qua đó nâng cao tính minh bạch và sẵn sàng cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Song song với việc triển khai các dự án hiện hữu, Công ty tiếp tục chuẩn bị quỹ dự án và sản phẩm cho giai đoạn tiếp theo. Việc dự án Serenity Phước Hải được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 vào cuối năm đã tháo gỡ nút thắt pháp lý quan trọng, tạo nền tảng để đẩy nhanh tiến độ triển khai trong giai đoạn 2026–2028.

Trong bối cảnh đó, Công ty cũng ghi nhận áp lực trong việc chuyển hóa tài sản thành dòng tiền khi chu kỳ bán hàng của thị trường chưa thực sự phục hồi. Tuy nhiên, việc chủ động tái cấu trúc danh mục và củng cố nền tảng tài chính đã giúp Công ty duy trì trạng thái vận hành ổn định, sẵn sàng cho giai đoạn tăng tốc tiếp theo.

Nhìn tổng thể, năm 2025 không phải là năm mở rộng bằng mọi giá, mà là năm Công ty chủ động tái định vị cách triển khai chiến lược: chọn lọc hơn trong đầu tư, bài bản hơn trong phát triển sản phẩm và thực chất hơn trong tổ chức bán hàng. Những chuyển động này, dù diễn ra trong bối cảnh thị trường chưa thuận lợi, đã đặt nền móng rõ ràng cho một giai đoạn tăng trưởng có chất lượng cao hơn trong các năm tiếp theo.

PHỤC HỒI LỢI NHUẬN, CỦNG CỐ NỀN TÀI CHÍNH CHO CHU KỲ MỚI

Về phương diện tài chính, năm 2025 của PDR là một năm phục hồi mạnh về lợi nhuận. Nhưng nếu nhìn sâu hơn vào cấu trúc tài chính, đây không đơn thuần là một năm "tốt lên", mà là một năm bản lề nhất quán với mục tiêu chủ động tái định hình lại nền tảng vốn, danh mục tài sản và logic vận hành để chuẩn bị cho một chu kỳ tăng trưởng khác về chất.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 515 tỷ đồng, tăng hơn 3 lần so với năm trước. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cũng bật tăng đáng kể, cho thấy bộ máy vận hành đã bắt đầu thoát khỏi trạng thái co cụm của giai đoạn khó khăn. Điều đáng nói là PDR đã tận dụng hiệu quả các công cụ tài chính, chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư và hiện thực hóa giá trị tài sản đúng thời điểm. Đây là dấu hiệu của một doanh nghiệp không bị động chờ thị trường, mà biết chủ động hiện thực hóa giá trị tài sản và tạo nguồn lực tài chính trong từng giai đoạn.

Song song đó, bảng cân đối kế toán cho thấy một chuyển động có chủ đích. Tổng tài sản vượt 27.270 tỷ đồng, nhưng quan trọng hơn, vốn chủ sở hữu được nâng lên hơn 12.424 tỷ đồng thông qua một loạt quyết định mang tính cấu trúc: hoán đổi nợ thành cổ phần, phát hành cổ phiếu, gia tăng vốn điều lệ. Những bước đi này không chỉ cải thiện hệ số an toàn tài chính, mà còn giảm áp lực đòn bẩy – yếu tố sống còn trong bối cảnh tín dụng bất động sản vẫn còn thận trọng.

Ở phía tài sản, hàng tồn kho tiếp tục tăng phản ánh một thực tế rõ ràng: PDR đang "chuẩn bị cho tương lai" dưới dạng quỹ dự án. Đây không phải là rủi ro nếu được đặt trong đúng bối cảnh. Ngược lại, trong một chu kỳ thị trường đang dần phục hồi, việc sở hữu sẵn nguồn cung – với pháp lý, vị trí và sản phẩm đã được chuẩn bị – chính là lợi thế cạnh tranh quyết định. Với PDR, câu chuyện không còn là "có hàng để bán hay không", mà là "khi nào và với tốc độ nào có thể chuyển hóa thành dòng tiền".

Trong khi đó, dòng tiền phản ánh doanh nghiệp đang trong quá trình tích lũy tài sản và tái cấu trúc dòng vốn, nhưng chu kỳ bán hàng chưa thực sự mở ra mạnh mẽ. Tuy nhiên, điểm khác biệt nằm ở chỗ PDR không để mình bị động trước áp lực này. Dòng tiền được điều phối thông qua hoạt động đầu tư và tài chính, cho thấy khả năng điều phối nguồn lực và kiểm soát thanh khoản ở cấp độ tổng thể.

Điểm đáng chú ý hơn cả là logic vận hành phía sau những con số. Năm 2025 không phải là năm tối đa hóa doanh thu bằng mọi giá, mà là năm sắp xếp lại nền tảng: thoái vốn khỏi các cấu trúc không còn phù hợp, tái phân bổ nguồn lực vào các dự án trọng điểm, củng cố vốn chủ và thiết lập lại kỷ luật tài chính. Đây là những việc ít tạo ra hiệu ứng truyền thông ngắn hạn, nhưng lại quyết định khả năng tăng trưởng dài hạn.

Bước sang năm 2026, câu chuyện của PDR không còn dừng ở việc "vượt qua giai đoạn khó khăn", mà là bước vào giai đoạn chuyển hóa. Khi nền tảng vốn đã được gia cố, danh mục tài sản đã được sàng lọc và quỹ dự án đã sẵn sàng, trọng tâm sẽ chuyển sang tốc độ bán hàng, khả năng thu hồi dòng tiền và hiệu quả triển khai thực tế.

Nói cách khác, nếu 2025 là năm đặt lại móng, thì 2026 sẽ là năm kiểm chứng: liệu những gì đã được chuẩn bị có đủ để chuyển thành tăng trưởng thực sự hay không. Và với những gì đã diễn ra, PDR đang bước vào giai đoạn đó với một vị thế chủ động hơn đáng kể so với trước đây.

TÁI CẤU TRÚC QUỸ ĐẤT TỪ MỞ RỘNG QUY MÔ ĐẾN TỐI ƯU HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

TỔNG QUỸ ĐẤT

6.665 ha

QUỸ ĐẤT TẠI TP.HCM VÀ ĐỒNG NAI

3.400 ha

Năm 2025 đánh dấu một bước chuyển quan trọng trong chiến lược phát triển quỹ đất của PDR, khi Công ty không chỉ chủ động dịch chuyển từ tư duy mở rộng quy mô sang tái cấu trúc danh mục mà còn phát triển quỹ đất mới theo hướng hiệu quả hơn. Nếu như giai đoạn trước, quỹ đất được xây dựng nhằm đảm bảo quy mô phát triển dài hạn, thì trong năm qua, quỹ đất đã được đặt vào một vai trò mới: vừa là nền tảng tăng trưởng, vừa là công cụ quản trị tài chính linh hoạt.

Tại thời điểm cuối năm 2024, tổng quỹ đất của Công ty đạt hơn 6.198 ha, phân bổ trên nhiều địa phương trọng điểm. Bước sang năm 2025, bên cạnh việc tiếp tục mở theo chiều rộng, Công ty chủ động rà soát, đánh giá lại toàn bộ danh mục dự án trên cơ sở hiệu quả đầu tư, tính sẵn sàng pháp lý và khả năng chuyển hóa dòng tiền. Một số dự án tại Đà Nẵng, Quy Nhơn được chuyển nhượng theo định hướng, trong khi một số dự án khác được tái cấu trúc theo mô hình hợp tác nhằm vừa giải phóng nguồn lực, vừa duy trì vai trò phát triển.

Song song với việc tái cấu trúc danh mục, Công ty cũng tái định vị chiến lược địa lý một cách rõ rệt. Trọng tâm phát triển được dịch chuyển về khu vực TP.HCM và các đô thị vệ tinh có kết nối hạ tầng chặt chẽ như Đồng Nai. Sự tập trung này không chỉ giúp tối ưu hiệu quả đầu tư, mà còn tạo điều kiện hình thành các cụm phát triển có tính liên kết cao – yếu tố quan trọng trong bối cảnh thị trường ngày càng phân hóa.

Một thay đổi mang tính bản chất là cách Công ty nhìn nhận và vận hành quỹ đất. Nếu trước đây, quỹ đất chủ yếu được tích lũy như nguồn tài nguyên phát triển trong tương lai, thì trong năm 2025, quỹ đất đã thực sự trở thành một danh mục đầu tư có thể chủ động tái cấu trúc, chuyển nhượng và xoay vòng vốn theo từng giai đoạn của thị trường. Các giao dịch chuyển nhượng và hợp tác không chỉ đóng góp vào kết quả tài chính trong năm, mà còn giúp cải thiện cấu trúc vốn và nâng cao tính linh hoạt trong điều phối nguồn lực.

Ở góc độ dài hạn, việc duy trì một quỹ đất lớn nhưng có chọn lọc, tập trung vào các khu vực có nhu cầu thực và tiềm năng tăng trưởng cao, đồng thời gắn với tiêu chí pháp lý rõ ràng và khả năng triển khai thực tế, sẽ đóng vai trò quyết định trong việc chuyển hóa tài sản thành doanh thu và dòng tiền trong các năm tới. Đây cũng là nền tảng để Công ty nâng cao hiệu quả sử dụng vốn – một yếu tố ngày càng được thị trường và cổ đông quan tâm.

Có thể thấy, năm 2025, PDR không chỉ tiếp tục định hướng chiến lược gia tăng quỹ đất mà còn tái định hình chất lượng quỹ đất. Sự chuyển dịch này, có ý nghĩa then chốt trong việc củng cố nền tảng cho một chu kỳ phát triển bền vững hơn. Khi thị trường bước vào giai đoạn phục hồi, một danh mục quỹ đất lớn, đã được sàng lọc tập trung đúng địa bàn và sẵn sàng triển khai sẽ là lợi thế cạnh tranh mang tính quyết định của Công ty.

DANH MỤC DỰ ÁN VÀ QUỸ ĐẤT TƯƠNG ỨNG

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (ha)
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI TP.HCM		**2.596,78**
1	Phường Long Bình	23,94
2	Phường Thuận Giao	4,46
3	Serenity Phước Hải	7,38
4	Bến Thành Long Hải (Tropicana)	9,97
5	Đặc khu Côn Đảo	12
6	239 Cách Mạng Tháng Tám	0,3
7	Phường Bàn Cờ	0,08
8	Phường Chợ Quán	0,59
9	Phường Tân Đông Hiệp	32,5
10	Xã Bắc Tân Uyên và Xã Tân Lập	500,8
11	Phường Vĩnh Tân	577,8
12	Phường Bình Dương	23,8
13	Phường Phú Lợi	28,2
14	Phường Thủ Dầu Một	47
15	Phường Chánh Hiệp	17,5
16	Kho bãi, logistic Phước Hoà (Cái Mép) - Phường Phú Mỹ	24
17	Biển Xanh - Xã Hồ Tràm	39,46
18	KCN Châu Đức	1247
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI ĐỒNG NAI		**829,54**
19	Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp	2,7
20	Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên	1,9
21	Phường Trấn Biên	2,44
22	Xã An Viễn	351,8
23	Xã Long Thành	384,7
24	Xã Nhơn Trạch và Xã Phước An	86
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI ĐÀ NẴNG		**650,88**
25	Hàn Riverside - P. Hải Châu	0,88
26	Khu đô thị sinh thái Hòa Tiến - Xã Hoà Tiến	650

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (ha)
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI QUẢNG NGÃI		**493,94**
27	KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị	7,71
28	KĐT Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang	37,23
29	KCN Phát Đạt - Dung Quất 2 (Khu kinh tế Dung Quất)	449,00
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI GIA LAI		**43,16**
30	Bắc Hà Thanh/Quy Nhơn Iconic	43,16
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI ĐẶC KHU PHÚ QUỐC - AN GIANG		**650,87**
31	KDC làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh	0,6
32	Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương	0,27
33	Cụm công nghiệp Hàm Ninh	650
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI ĐỒNG THÁP		**582**
34	Xã Mỹ Trà - KĐT Cao Lãnh	82
35	KCN tại Tân Phước	500
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI KHÁNH HÒA		**369**
36	Xã Bắc Ninh Hoà	369
TỔNG QUỸ ĐẤT TẠI TÂY NINH (LONG AN CŨ)		**920**
37	Cụm công nghiệp Vàm cỏ (xã Vàm Cỏ)	420
38	Cụm công nghiệp Thạnh Lợi (xã Thạnh Lợi)	500
TỔNG CỘNG (ha)		**6.665**

HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

TÁI CẤU TRÚC HỆ SINH THÁI PHÁP NHÂN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ VẬN HÀNH VÀ LINH HOẠT TÀI CHÍNH.

Năm 2025 ghi nhận những chuyển động đáng kể trong cơ cấu các công ty con và công ty liên kết của PDR, phản ánh rõ định hướng tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng linh hoạt, chọn lọc và gắn chặt hơn với hiệu quả tài chính. Thay vì duy trì một hệ thống pháp nhân theo hướng mở rộng quy mô, Công ty đã chủ động rà soát, điều chỉnh và tái định vị vai trò của từng pháp nhân trong tổng thể chiến lược phát triển.

Trong năm, một số công ty con gắn với các dự án tại Đà Nẵng và Quy Nhơn đã được chuyển nhượng theo định hướng, tiêu biểu như Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây và Công ty CP Đầu tư Bắc Cường. Các giao dịch này không chỉ góp phần tinh gọn danh mục, mà còn cho phép Công ty hiện thực hóa giá trị tài sản, thu hồi nguồn lực và tái phân bổ vốn vào các dự án có tiềm năng cao hơn. Đây cũng là yếu tố đóng góp tích cực vào kết quả tài chính trong năm, thể hiện khả năng chủ động điều phối danh mục đầu tư theo điều kiện thị trường.

Song song với hoạt động thoái vốn, Công ty cũng từng bước chuyển đổi mô hình phát triển tại một số dự án trọng điểm theo hướng hợp tác. Điển hình là dự án Thuận An 1, nơi Công ty chuyển từ mô hình sở hữu chi phối sang mô hình hợp tác với đối tác quốc tế, qua đó, vừa giảm áp lực vốn, vừa duy trì vai trò phát triển dự án. Cách tiếp cận này cho thấy sự linh hoạt trong việc lựa chọn cấu trúc đầu tư, phù hợp với xu hướng chia sẻ rủi ro và tối ưu hóa nguồn lực trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Đối với các công ty con tiếp tục được duy trì trong hệ thống, phần lớn là các pháp nhân dự án tại các địa bàn trọng điểm, đóng vai trò là nền tảng tích lũy tài sản và chuẩn bị nguồn cung cho các giai đoạn tiếp theo. Các công ty này chưa đặt trọng tâm vào việc tạo doanh thu ngắn hạn, mà tập trung vào hoàn thiện pháp lý, phát triển sản phẩm và chuẩn bị điều kiện triển khai. Điều này lý giải cho việc giá trị tài sản tập trung lớn tại các pháp nhân dự án, trong khi quá trình chuyển hóa thành doanh thu và dòng tiền vẫn đang diễn ra theo chu kỳ của thị trường.

Bên cạnh đó, hệ thống các công ty liên kết tiếp tục được duy trì như một phần trong chiến lược hợp tác và mở rộng quy mô đầu tư. Thông qua các pháp nhân này, Công ty có thể tham gia vào các dự án lớn với mức độ chia sẻ vốn phù hợp, đồng thời tận dụng năng lực và kinh nghiệm của các đối tác. Đây là một hướng đi ngày càng rõ nét, cho phép PDR cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng và kiểm soát rủi ro tài chính.

Nhìn tổng thể, năm 2025 không phải là năm gia tăng số lượng pháp nhân, mà là năm tái cấu trúc chất lượng hệ sinh thái công ty con và công ty liên kết. Sự chuyển dịch này phản ánh một bước tiến trong tư duy quản trị, khi các pháp nhân không còn được vận hành như những đơn vị độc lập, mà được nhìn nhận như một danh mục đầu tư có thể điều chỉnh linh hoạt theo từng giai đoạn. Khi thị trường bước vào chu kỳ phục hồi, một cấu trúc pháp nhân tinh gọn, linh hoạt và được định vị rõ vai trò sẽ là nền tảng quan trọng để Công ty nâng cao hiệu quả triển khai và chuyển hóa tài sản thành dòng tiền bền vững.

PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU ỔN ĐỊNH SỰ HIỆN DIỆN VÀ HƯỚNG TỚI XÂY DỰNG NĂNG LỰC CẠNH TRANH MỚI

Giữa bối cảnh thị trường vẫn còn tiếp tục sàng lọc, PDR duy trì sự hiện diện thương hiệu một cách chủ động và có chọn lọc tại các điểm chạm quan trọng. Công ty duy trì hiện diện thường trực tại nhà ga T3 – Sân bay Tân Sơn Nhất, đồng thời xuất hiện vào các giai đoạn cao điểm tại Sân bay quốc tế Nội Bài nhằm mở rộng khả năng tiếp cận với thị trường phía Bắc. Song song đó, PDR từng bước tham gia vào một số hoạt động và sự kiện quốc tế, thông qua việc quảng bá sản phẩm và dự án, bước đầu tiếp cận các nhóm khách hàng quốc tế tiềm năng.

Trên mặt trận truyền thông, Công ty đã gia tăng tần suất tiếp cận, đồng thời nâng cao chất lượng nội dung theo hướng nhanh hơn, rõ hơn và chuyên sâu hơn, nhằm cung cấp thông tin kịp thời cho khách hàng, nhà đầu tư và công chúng. Những nỗ lực này không chỉ giúp duy trì sự hiện diện thương hiệu, mà còn từng bước củng cố mức độ tin cậy và khả năng kết nối với thị trường.

Tuy nhiên, PDR nhận thức rõ rằng những hoạt động này mới chỉ là nền tảng. Trong giai đoạn phát triển tiếp theo, thương hiệu cần được nâng lên một vai trò mới. Theo định hướng chiến lược 2026–2030, PDR đặt mục tiêu dịch chuyển sức mạnh cạnh tranh sang các "lợi thế mềm", trong đó thương hiệu không chỉ phản ánh năng lực hiện tại, mà còn trở thành một động lực trực tiếp thúc đẩy tăng trưởng.

Để thực hiện mục tiêu này, Công ty đang xây dựng một lộ trình phát triển thương hiệu mới, gắn chặt với chiến lược kinh doanh và định hướng phát triển sản phẩm. Thương hiệu sẽ không chỉ được xây dựng qua truyền thông, mà được thể hiện xuyên suốt trong chất lượng dự án, trải nghiệm khách hàng, năng lực triển khai và uy tín trên thị trường.

Trong cách tiếp cận đó, thương hiệu không còn là lớp "vỏ bên ngoài", mà trở thành một phần của hệ thống năng lực cốt lõi của doanh nghiệp. Đây cũng chính là nền tảng để PDR từng bước khẳng định vị thế của một nhà phát triển bất động sản có khả năng kiến tạo giá trị mới cho thị trường và tạo dựng niềm tin dài hạn với khách hàng.

ĐIỀU CHỈNH TOÀN DIỆN HỆ THỐNG QUẢN LÝ – VẬN HÀNH NỀN TẢNG CHO HIỆU QUẢ DÀI HẠN

Vì vậy, xuyên suốt năm 2025, PDR tập trung rà soát và điều chỉnh toàn diện hệ thống quản lý – vận hành. Từ góc độ điều hành, Công ty nhìn nhận rõ rằng, bên cạnh những kết quả đã đạt được, hệ thống vận hành vẫn còn tồn tại những hạn chế như mức độ chuẩn hóa chưa đồng đều giữa các bộ phận, sự phối hợp liên phòng ban chưa thực sự hiệu quả trong một số giai đoạn, và việc phân bổ nguồn lực đôi khi còn thiếu tính tập trung.

PDR đặt yêu cầu đối với năng lực quản lý và vận hành khắt khe hơn để hướng tới chủ động năng lực cho chu kỳ phát triển mới. Trong đó, không chỉ dừng lại ở việc triển khai dự án, trong năm qua, PDR thúc đẩy nhiệm vụ xây dựng một hệ thống vận hành có tính kỷ luật cao, toàn diện hơn nhưng vẫn phải đủ linh hoạt để thích ứng với thị trường đang biến động liên tục.

Vì vậy, xuyên suốt năm 2025, PDR tập trung rà soát và điều chỉnh toàn diện hệ thống quản lý – vận hành. Từ góc độ điều hành, Công ty nhìn nhận rõ rằng, bên cạnh những kết quả đã đạt được, hệ thống vận hành vẫn còn tồn tại những hạn chế như mức độ chuẩn hóa chưa đồng đều giữa các bộ phận, sự phối hợp liên phòng ban chưa thực sự hiệu quả trong một số giai đoạn, và việc phân bổ nguồn lực đôi khi còn thiếu tính tập trung.

Trên cơ sở đó, PDR đã triển khai nhiều giải pháp nhằm củng cố nền tảng vận hành. Công ty đẩy mạnh việc chuẩn hóa quy trình quản lý, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng minh bạch và nhất quán hơn. Các nguyên tắc về phân bổ nguồn lực được thiết lập lại, gắn với hiệu quả và mức độ ưu tiên chiến lược, nhằm bảo đảm sự tập trung trong triển khai.

Song song đó, PDR tăng cường kỷ luật thực thi trong toàn hệ thống, yêu cầu quyết liệt về nâng cao trách nhiệm của từng cấp quản lý và thúc đẩy sự phối hợp chặt chẽ hơn giữa các bộ phận. Việc đầu tư cho hệ thống công nghệ thông tin và dữ liệu cũng được chú trọng ở mức cao hơn, nhằm hỗ trợ tính chính xác, kịp thời và hiệu quả của công tác quản lý.

Những điều chỉnh này đã góp phần soi rõ những ưu và nhược điểm hiện hữu lẫn tiềm tàng, thúc đẩy sự cải thiện hiệu năng, đồng thời tạo ra một nền tảng tổ chức rõ ràng hơn cho các hoạt động triển khai trong giai đoạn tiếp theo.

Trong định hướng phát triển 2026–2030, hệ thống quản lý – vận hành tiếp tục được xác định là một trong những yếu tố then chốt quyết định khả năng thực thi chiến lược của Công ty. PDR sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức, nâng cao năng lực điều hành và ứng dụng công nghệ nhằm xây dựng một hệ thống vận hành có tính kỷ luật cao, hiệu quả và có khả năng mở rộng.

Đối với PDR, một chiến lược tốt chỉ có thể được hiện thực hóa thông qua một hệ thống vận hành đủ mạnh. Việc đầu tư cho quản lý – vận hành vì vậy không chỉ là yêu cầu trước mắt, mà là nền tảng để Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững trong dài hạn.

NHÂN SỰ VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP HƯỚNG TỚI TIÊU CHUẨN NĂNG LỰC VÀ MÔI TRƯỜNG VĂN HÓA MỚI

Trong chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản, PDR nhận thức rõ rằng năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp không chỉ đến từ quỹ đất, tài chính hay sản phẩm, mà ngày càng phụ thuộc vào chất lượng tổ chức và văn hóa doanh nghiệp. Vì vậy, nhiệm vụ tái cấu trúc về chiến lược và vận hành phải đi cùng với chiến lược về con người và văn hóa. PDR đã và đang quyết liệt đánh giá lại một cách toàn diện để thúc đẩy việc xây dựng các tiêu chuẩn mới nhằm tái định hình nền tảng nhân sự và tính chuyên nghiệp, hiện đại của tổ chức.

Tính đến cuối năm 2025, tổng số nhân sự của PDR là 235 người, giảm so với năm trước trong bối cảnh Công ty chủ động tinh gọn bộ máy và tái cấu trúc tổ chức. Cơ cấu nhân sự cho thấy lực lượng lao động của PDR có độ trưởng thành cao, với hơn 80% nhân sự trong độ tuổi từ 30 trở lên, đồng thời có nền tảng chuyên môn vững với khoảng 78% nhân sự có trình độ đại học và sau đại học . Đây là nền tảng quan trọng để xây dựng một đội ngũ có khả năng triển khai các dự án quy mô lớn và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

Song song với việc tái cấu trúc tổ chức, PDR tiếp tục duy trì các chính sách đãi ngộ và phúc lợi nhằm bảo đảm sự gắn kết của người lao động. Tổng chi phí phúc lợi trong năm đạt hơn 20,7 tỷ đồng, cùng với chính sách thưởng thâm niên, thưởng cuối năm và chương trình ESOP phát hành 18 triệu cổ phiếu cho người lao động . Thu nhập bình quân của các cấp quản lý và nhân viên đều được cải thiện so với năm trước, phản ánh nỗ lực của Công ty trong việc giữ chân và tạo động lực cho đội ngũ.

Tuy nhiên, bên cạnh những nền tảng đã có, PDR cũng thẳng thắn nhìn nhận những thách thức trong việc xây dựng một môi trường làm việc thực sự hiện đại và chuyên nghiệp. Những hạn chế về tính chủ động, tinh thần trách nhiệm, khả năng phối hợp và kỷ luật thực thi trong một số giai đoạn và lĩnh vực đã được nhận diện rõ. Đây không chỉ là những vấn đề mang tính cá nhân, mà là những yếu tố thuộc về văn hóa tổ chức cần được thay đổi một cách căn cơ.

Chính vì vậy, trong năm qua, PDR đã bắt đầu một quá trình tái định hình văn hóa doanh nghiệp theo hướng rõ ràng hơn về chuẩn mực và kỳ vọng. Tinh thần "đổi mới quyết liệt" được đặt ra không chỉ ở cấp chiến lược, mà trong từng hành động cụ thể của tổ chức. Công ty từng bước xây dựng một môi trường làm việc đề cao trách nhiệm cá nhân, tính chủ động trong công việc, sự phối hợp liên phòng ban và kỷ luật trong thực thi.

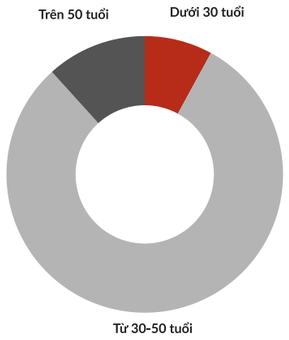
Định hướng này cũng được thể hiện rõ trong các mục tiêu ưu tiên cho giai đoạn 2026–2030, trong đó việc tái cấu trúc tổ chức và nâng cao năng lực đội ngũ được xác định là một trong những điều kiện tiên quyết để thực hiện chiến lược phát triển mới. Văn hóa doanh nghiệp không còn là yếu tố "mềm", mà trở thành một phần của năng lực vận hành và khả năng thực thi chiến lược.

Trong dài hạn, PDR hướng tới xây dựng một môi trường làm việc hiện đại, minh bạch và chuyên nghiệp hơn, nơi mỗi cá nhân không chỉ thực hiện công việc được giao, mà chủ động đóng góp vào mục tiêu chung của tổ chức. Đây cũng là nền tảng để Công ty thu hút và phát triển những nguồn nhân lực phù hợp với yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

Đối với PDR, tái định hình văn hóa doanh nghiệp không phải là một thay đổi ngắn hạn, mà là một quá trình chuyển đổi có tính hệ thống. Khi nền tảng con người được củng cố đúng hướng, doanh nghiệp mới có thể nâng cao năng lực vận hành, thực thi hiệu quả chiến lược và phát triển bền vững trong những chu kỳ tiếp theo.

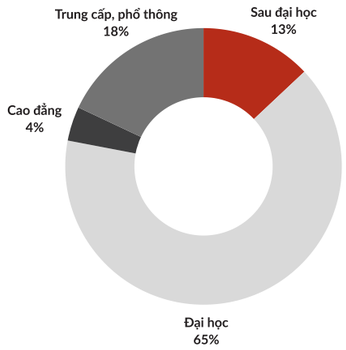
CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐẾN CUỐI NĂM 2025

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



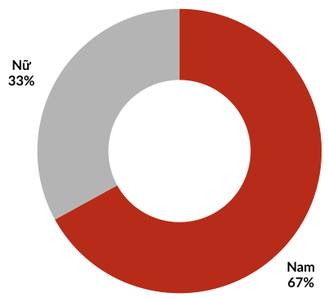
- Dưới 30 tuổi: 19 người
- Từ 30-50 tuổi: 188 người
- Trên 50 tuổi: 28 người

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ:



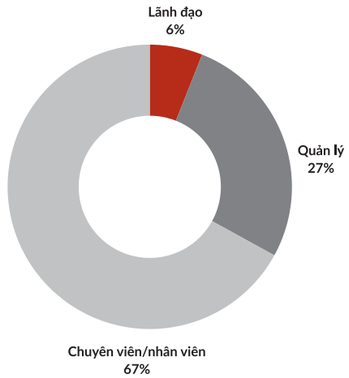
- Sau đại học: 13%
- Đại học: 65%
- Cao đẳng: 4%
- Trung cấp, phổ thông: 18%

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH

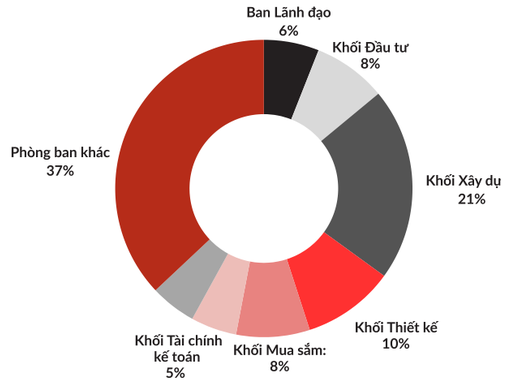


- Nam: 67%
- Nữ: 33%

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO CẤP BẬC



- Lãnh đạo: 6%
- Quản lý: 27%
- Chuyên viên/nhân viên: 67%



CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO KHỐI CHỨC NĂNG:

Ban Lãnh đạo: 6%
Khối Đầu tư: 8%
Khối Xây dựng: 21%
Khối Thiết kế: 10%
Khối Mua sắm: 8%
Khối Kinh doanh: 5%
Khối Tài chính kế toán: 5%
Phòng ban khác: 37%

BÁO CÁO
QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị công ty tại PDR không chỉ là yêu cầu tuân thủ, mà là nền tảng để đảm bảo tăng trưởng có kỷ luật và tạo dựng giá trị dài hạn.

Hệ thống quản trị công ty của PDR được xây dựng trên nền tảng các tiêu chí và nguyên tắc cốt lõi, đóng vai trò định hướng cho hoạt động ra quyết định, giám sát và triển khai ở mọi cấp độ trong tổ chức. Các tiêu chí và nguyên tắc này là cơ sở để đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và hướng tới việc tạo dựng giá trị bền vững cho cổ đông và các bên liên quan.

CHUYÊN NGHIỆP

Công ty vận hành trên cơ sở một hệ thống quản trị có cấu trúc rõ ràng và kỷ luật cao, với sự phân định minh bạch về vai trò, trách nhiệm và quy trình ra quyết định. Các tiêu chuẩn chuyên nghiệp được áp dụng nhất quán từ HĐQT, Ban TGĐ đến các bộ phận chức năng.

TUÂN THỦ

PDR bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và các quy chế nội bộ. Tuân thủ không chỉ là yêu cầu bắt buộc, mà còn là nền tảng của tính liêm chính và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

CÔNG BẰNG

Công ty cam kết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan, bảo đảm sự đối xử công bằng và cân bằng trong mọi quyết định quản trị.

CAM KẾT

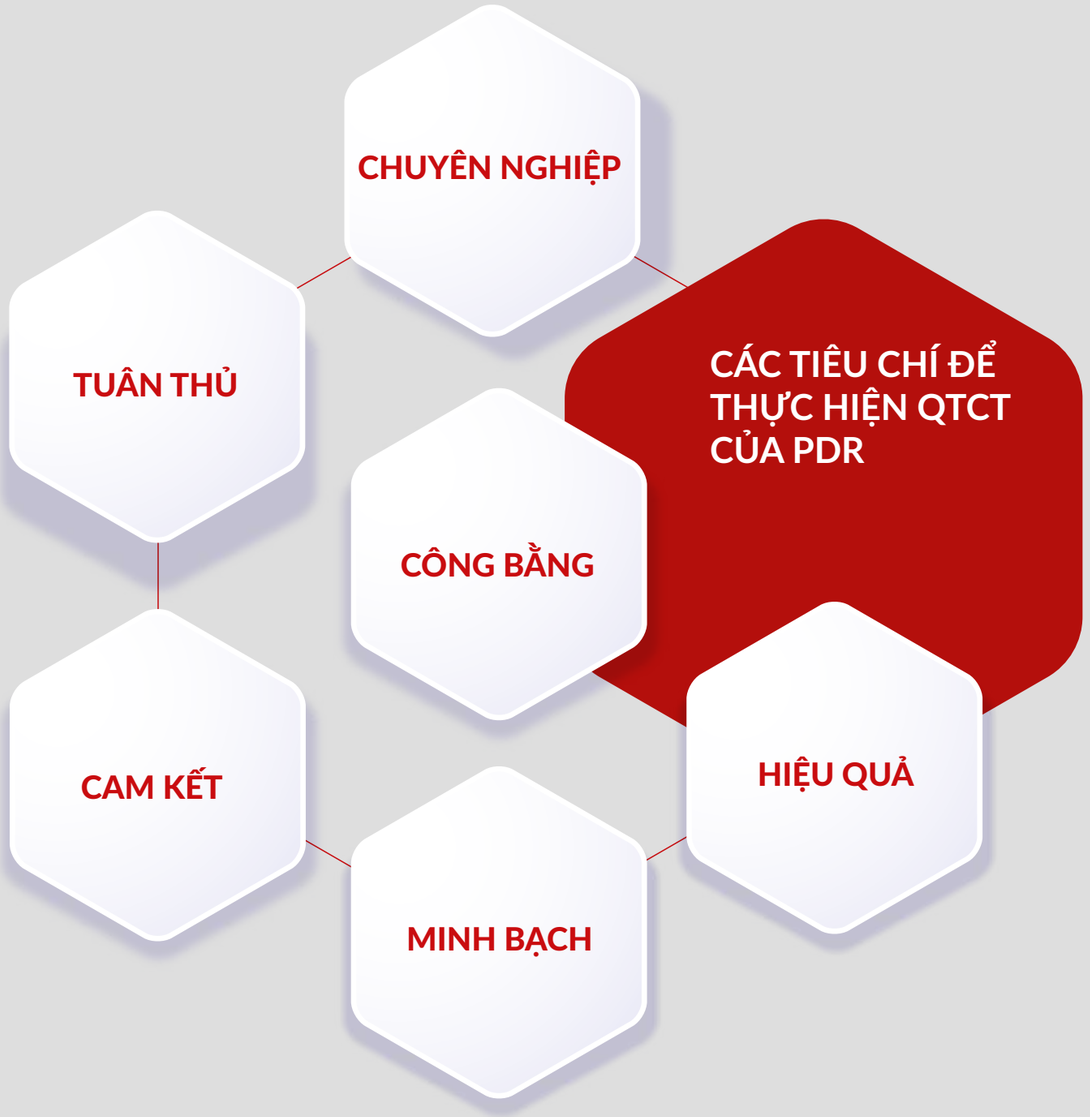
HĐQT và Ban TGĐ thực hiện đầy đủ trách nhiệm được giao với tinh thần trách nhiệm cao, hướng đến lợi ích dài hạn của Công ty và cổ đông.

MINH BẠCH

PDR duy trì tiêu chuẩn cao về minh bạch trong công bố thông tin, báo cáo tài chính và các hoạt động quản trị, tạo điều kiện để các bên liên quan tiếp cận thông tin đầy đủ và kịp thời.

HIỆU QUẢ

Các hoạt động quản trị được thiết kế nhằm nâng cao chất lượng ra quyết định, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và cải thiện hiệu quả vận hành trên toàn hệ thống.



CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU VỀ QTCT CỦA PDR

Với yêu cầu đảm bảo cho sự phát triển của doanh nghiệp 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. 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 đã tiếp tục nghiên cứu và nâng cao hiệu quả áp dụng trong năm 2025.

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

HĐQT xác định cụ thể và công bố rõ ràng về vai trò, trách nhiệm và lĩnh vực phụ trách của các thành viên HĐQT. Đồng thời, các thành viên HĐQT thực hiện tuân thủ đúng quy định của pháp luật về công bố thông tin và giao dịch liên quan.

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

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

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

PDR đảm bảo cơ cấu HĐQT có trên 2/3 số lượng thành viên không điều hành và 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 02 nhiệm kỳ liên tục.

PDR đã phát huy vai trò của UBKT, bao gồm các thành viên độc lập và không điều hành. HĐQT cũng ban hành các quy định đảm bảo UBKT có đủ nguồn lực và thẩm quyền để thực hiện trách nhiệm theo quy định pháp luật. Theo đó, UBKT có bộ phận trực thuộc là Ban KTNB, có chức năng, nhiệm vụ, nguồn lực và cơ chế phù hợp, để thực hiện xuyên suốt nhiệm vụ kiểm toán nội bộ.

Năm qua, trong đẩy mạnh tiến trình tái cấu trúc bộ máy tổ chức và nâng cấp năng lực vận hành, HĐQT sử dụng tư vấn độc lập bên ngoài để hỗ trợ HĐQT trong việc đánh giá và giám sát hoạt động của Ban TGĐ.

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.

Đồng thời, HĐQT thường xuyên làm việc và phối hợp với Ban TGĐ để trao đổi thông tin, đưa ra các quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT kịp thời và phù hợp với tình hình quản lý, điều hành và kinh doanh của Công ty.

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

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

Các thành viên HĐQT và Ban TGĐ làm gương cho nhân viên của PDR về các giá trị văn hoá, giữ vững đạo đức kinh doanh theo Quy tắc ứng xử trên, bảo đảm PDR tuân thủ các quy định của pháp luật và hướng đến QTCT tốt.
HĐQT và Ban TGĐ triển khai truyền thông về văn hoá doanh nghiệp và đạo đức kinh doanh qua tất cả các phương tiện hiện có.

6 THIẾT LẬP KHUNG QLRR VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT

PDR luôn tích hợp giữa quản lý chiến lược và QLRR. Từ đó, xây dựng chiến lược QLRR tương thích với quá trình triển khai chiến lược kinh doanh – vận hành. Đến nay, hệ thống QLRR của PDR đã được xây dựng khá chặt chẽ với 3 tuyến phòng vệ.

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 đã được thị trường công nhận.

7 CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH VÀ HIỆU QUẢ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KẾT QUẢ NỔI BẬT VỀ QTCT TRONG NĂM

Trong bối cảnh thị trường tiếp tục biến động và Công ty bước vào giai đoạn tái cấu trúc sâu rộng, PDR tiếp tục duy trì định hướng nâng cao chất lượng QTCT theo hướng thực chất, minh bạch và tiệm cận các thông lệ tốt. Trọng tâm của năm không chỉ là duy trì sự ổn định trong vận hành, mà còn là củng cố nền tảng quản trị nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

1. TĂNG CƯỜNG TÍNH ĐỘC LẬP VÀ CHẤT LƯỢNG RA QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

Trong năm, Công ty đã bổ sung thêm một thành viên độc lập HĐQT. Qua đó, tiếp tục hoàn thiện cơ cấu quản trị theo hướng tăng cường tính độc lập và đa dạng chuyên môn. Việc gia tăng tỷ trọng thành viên độc lập không chỉ đáp ứng yêu cầu về tuân thủ, mà quan trọng hơn là nâng cao chất lượng phản biện, mở rộng góc nhìn trong đánh giá và ra quyết định.

HĐQT tiếp tục phát huy vai trò trung tâm trong định hướng chiến lược, đồng thời duy trì sự đồng hành chặt chẽ với BĐH trong quá trình triển khai các chương trình tái cấu trúc, đảm bảo các quyết định được đưa ra sát với thực tiễn và có tính khả thi cao.

2. DUY TRÌ KỶ LUẬT TUÂN THỦ TRONG MÔI TRƯỜNG BIẾN ĐỘNG

Trong điều kiện thị trường còn nhiều thách thức, Công ty vẫn duy trì chất lượng tuân thủ ở mức cao, thể hiện qua việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin, tuân thủ quy định pháp luật và các chuẩn mực quản trị hiện hành.

Hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán và quản lý rủi ro tiếp tục được vận hành một cách nhất quán và có kỷ luật, góp phần đảm bảo tính minh bạch, an toàn và ổn định trong hoạt động của toàn hệ thống. Việc duy trì chuẩn mực tuân thủ trong giai đoạn khó khăn không chỉ là yêu cầu pháp lý, mà còn phản ánh năng lực quản trị thực chất của doanh nghiệp.

3. NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ RỦI RO THEO HƯỚNG CHỦ ĐỘNG

Năm 2025 ghi nhận sự tiếp tục hoàn thiện của hệ thống QLRR, với trọng tâm là tăng cường khả năng nhận diện sớm và ứng phó linh hoạt với các biến động của thị trường.

Các quy trình QLRR được rà soát, điều chỉnh và áp dụng đồng bộ trên toàn Công ty và các đơn vị thành viên, dưới sự giám sát của HĐQT, UBKT và các bộ phận chức năng. Qua đó, năng lực kiểm soát rủi ro không chỉ dừng lại ở cấp độ tuân thủ, mà từng bước trở thành một công cụ hỗ trợ ra quyết định và nâng cao hiệu quả vận hành.

4. CHÚ TRỌNG MẠNH HƠN VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG - ESG

Một điểm tiến triển đáng chú ý trong năm là việc Công ty từng bước tích hợp các yếu tố phát triển bền vững (ESG) vào hoạt động quản trị.

Thay vì chỉ tập trung vào các yêu cầu tuân thủ truyền thống, phạm vi quản trị đã được mở rộng sang các tiêu chuẩn cao hơn về môi trường, xã hội và quản trị, gắn kết chặt chẽ với chiến lược phát triển dài hạn. Đây là bước chuyển quan trọng, thể hiện định hướng nâng cao chất lượng tăng trưởng và vai trò của doanh nghiệp trong hệ sinh thái phát triển đô thị.

5. BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỔ ĐÔNG VÀ ĐẢM BẢO ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG

Công ty tiếp tục nhất quán với nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số, như một trụ cột quan trọng của QTCT.

Tất cả cổ đông được đảm bảo tiếp cận thông tin đầy đủ, kịp thời và bình đẳng thông qua các kênh công bố chính thức, không phân biệt quy mô sở hữu. Việc duy trì công bố thông tin song ngữ, cập nhật định kỳ và vượt yêu cầu tối thiểu của quy định đã góp phần nâng cao mức độ minh bạch và khả năng tiếp cận của nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Các quyết định quan trọng của Công ty được thực hiện theo đúng quy trình, đảm bảo quyền tham gia, biểu quyết và giám sát của cổ đông theo quy định. Đồng thời, Công ty duy trì các kênh tương tác trực tiếp với cổ đông và nhà đầu tư, đảm bảo việc tiếp nhận và phản hồi thông tin được thực hiện kịp thời, minh bạch và có trách nhiệm.

6. GIỮ VỮNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ ĐẠO ĐỨC KINH DOANH

Trong bối cảnh thị trường nhiều áp lực, Công ty tiếp tục duy trì các giá trị cốt lõi về văn hóa doanh nghiệp và đạo đức kinh doanh như một nền tảng của QTCT.

Các nguyên tắc về minh bạch, trách nhiệm và tuân thủ được duy trì nhất quán trong toàn bộ hoạt động, góp phần đảm bảo uy tín của Công ty đối với các đối tác, nhà đầu tư và các bên liên quan. Việc giữ vững các chuẩn mực này trong điều kiện bất lợi là yếu tố quan trọng giúp Công ty duy trì niềm tin và tạo nền tảng cho phát triển bền vững.

> Nhìn tổng thể, năm 2025 ghi nhận sự tiếp tục nâng cấp hệ thống quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả hơn. Các tiêu điểm quản trị được triển khai một cách nhất quán, không chỉ đảm bảo yêu cầu tuân thủ, mà còn từng bước nâng cao chất lượng quản trị theo thông lệ tốt.
>
> Đây là nền tảng quan trọng để Công ty không chỉ vượt qua giai đoạn biến động, mà còn sẵn sàng cho các mục tiêu phát triển dài hạn trong giai đoạn tiếp theo.

TỔ CHỨC CỦA HĐQT

CƠ CẤU THÀNH VIÊN HĐQT

HĐQT của PDR hiện nay gồm có 07 thành viên, trong đó có 03 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 đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, chứng khoán, bất động sản...

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Trong năm qua, HĐQT có bổ sung 01 thành viên độc lập là ông Vũ Thành Lê.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

STT	Thành viên	Chức vụ - vai trò	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	30/06/2023	
02	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	30/06/2023	
03	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch không điều hành	30/06/2023	
04	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên không điều hành	30/06/2023	
05	Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	30/06/2023	
06	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	30/06/2023	
07	Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập	27/06/2025	

TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

HĐQT hiện nay có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT, 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 là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
01	Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch	30/06/2023	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
02	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên	30/06/2023	Thạc sĩ kinh tế
03	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	30/06/2023	Thạc sĩ quản trị kinh doanh

THÀNH VIÊN BĐH VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Điều hành Công ty hiện nay là Ban TGĐ gồm 06 thành viên với TGĐ và 5 Phó TGĐ cùng Kế toán trưởng. Trong năm qua, Ban TGĐ có 03 sự thay đổi, gồm:

- Miễn nhiệm ông Phan Lê Hòa, Phó TGĐ, vào ngày 21/01.
- Bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu, Phó TGĐ, vào vào ngày 22/01.
- Bổ nhiệm bà Đặng Việt Tú Uyên, Phó TGĐ, vào ngày 22/01.

STT	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ - Vai trò	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
01	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Được tái bổ nhiệm chức vụ ngày 28/04/2025
02	Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm chức vụ ngày 03/05/2021
03	Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm chức vụ ngày 08/04/2022
04	Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm chức vụ ngày 25/06/2022
05	Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm chức vụ ngày 22/01/2025
06	Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm chức vụ ngày 22/01/2025
07	Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm chức vụ ngày 26/09/2024

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

Stt	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc bầu bổ sung thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2028.
02	02/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 (đánh giá công tác quản lý, điều hành).
03	03/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024.
04	04/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 04/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024.
05	05/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc hủy Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024 theo Nghị quyết số 06/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024.
06	06/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025, kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025; và kế hoạch ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2025.
07	07/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
08	08/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
09	09/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2025.
10	10/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 03/ĐHĐCĐ-NQ-2023 ngày 30/06/2023.
11	11/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty.
12	12/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
13	13/ĐHĐCĐ-NQ.2025	27/06/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của HĐQT.
14	14/ĐHĐCĐ-NQ.2025	01/12/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 thông qua việc hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025.
15	15/ĐHĐCĐ-NQ.2025	01/12/2025	Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 thông qua Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025.

CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Nguyễn Văn Đạt	45/45	100%	
02	Ông Nguyễn Tấn Danh	39/45	86,67%	Đi công tác
03	Ông Bùi Quang Anh Vũ	45/45	100%	
04	Ông Lê Quang Phúc	45/45	100%	
05	Ông Trần Trọng Gia Vinh	45/45	100%	
06	Ông Dương Hảo Tôn	45/45	100%	
07	Ông Vũ Thành Lê	25/45	55,55%	Bổ nhiệm ngày 27/06/2025 và đi công tác.

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2025/HĐQT-QĐ	13/01/2025	Phê duyệt, thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan.	100%
02	02/2025/HĐQT-QĐ	14/01/2025	Thông qua tiêu chí đánh giá HĐQT.	100%
03	03/2025/HĐQT-QĐ	10/03/2025	Thông qua chủ trương điều chỉnh doanh thu, lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty.	100%
04	03A/2025/HĐQT-QĐ	14/03/2025	Thông qua đồng ý nhận tài sản đảm bảo từ các cá nhân, tổ chức.	100%
05	04/2025/HĐQT-QĐ	17/03/2025	Thông qua phương án kinh doanh, nhu cầu cấp tín dụng và biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP.HCM.	83,33%
06	05/2025/HĐQT-QĐ	01/04/2025	Thông qua gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ TN 2025.	100%
07	06/2025/HĐQT-QĐ	16/04/2025	Thông qua thời gian phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.	100%
08	07/2025/HĐQT-QĐ	24/04/2025	Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ Công ty.	100%
09	08/2025/HĐQT-QĐ	28/04/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025.	100%
10	09/2025/HĐQT-QĐ	28/04/2025	Tái bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc.	100%
11	10/2025/HĐQT-QĐ	28/05/2025	Thông qua việc triển khai tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
12	11/2025/HĐQT-QĐ	30/05/2025	Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, TP.HCM.	100%
13	12/2025/HĐQT-QĐ	20/06/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.	100%
14	13/2025/HĐQT-QĐ	25/06/2025	Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, TP.HCM.	100%
15	14/2025/HĐQT-QĐ	14/07/2025	Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán.	100%
16	15/2025/HĐQT-QĐ	15/07/2025	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%
17	16/2025/HĐQT-QĐ	17/07/2025	Thông qua chủ trương cam kết chuyển nhượng tài sản.	100%
18	17/2025/HĐQT-QĐ	21/07/2025	Thông qua mức thù lao của thành viên HĐQT và chi phí cho các Ban/Tiểu Ban do HĐQT bổ nhiệm.	100%
19	18/2025/HĐQT-QĐ	28/07/2025	Thông qua việc ngừng triển khai Dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh tại Phú Quốc của Công ty con.	100%
20	19/2025/HĐQT-QĐ	11/08/2025	Thông qua việc thanh lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.	100%
21	20/2025/HĐQT-QĐ	13/08/2025	Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty.	100%
22	21/2025/HĐQT-QĐ	20/08/2025	Thông qua phương án vay vốn/nhận cấp tín dụng và các vấn đề liên quan đến việc nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.	100%
23	22/2025/HĐQT-QĐ	04/09/2025	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty con.	100%
24	23/2025/HĐQT-QĐ	22/09/2025	Thông qua chủ trương bán tài sản là các QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Chung cư 14/2A Kỳ Đồng, TP.HCM.	100%
25	24/2025/HĐQT-QĐ	01/10/2025	Thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của Công ty con.	100%
26	24A/2025/HĐQT-QĐ	13/10/2025	Thông qua thay đổi ngành nghề kinh doanh của công ty con.	100%
27	25/2025/HĐQT-QĐ	13/10/2025	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025, Quy chế ESOP 2025, Danh sách Người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 và Hồ sơ phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025.	100%
28	26/2025/HĐQT-QĐ	20/10/2025	Chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến bằng văn bản.	100%
29	27/2025/HĐQT-QĐ	27/10/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1.	100%
30	27A/2025/HĐQT-QĐ	30/10/2025	Thông qua việc miễn nhiệm Chủ tịch Hội đồng thành viên tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ Thuật Coinin.	100%
31	27B/2025/HĐQT-QĐ	30/10/2025	Thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ Thuật Coinin.	100%
32	28/2025/HĐQT-QĐ	31/10/2025	Thông qua chủ trương cho Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương mua thêm cổ phần và chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long.	100%
33	28A/2025/HĐQT-QĐ	31/10/2025	Thông qua việc chấp thuận và phê chuẩn Thỏa Thuận Đầu Tư Khung đề ngày 31 tháng 10 năm 2025.	100%
34	29/2025/HĐQT-QĐ	11/11/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường.	100%
35	30/2025/HĐQT-QĐ	17/11/2025	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty CP Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh tại Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN.	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	31/2025/HĐQT-QĐ	20/11/2025	Triển khai tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025.	100%
37	32/2025/HĐQT-QĐ	21/11/2025	Thông qua chủ trương tăng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1.	100%
38	33/2025/HĐQT-QĐ	03/12/2025	Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, TP.HCM.	100%
39	34/2025/HĐQT-QĐ	04/12/2025	Thông qua việc triển khai Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025, Danh sách Người lao động tham gia Chương trình ESOP 2025 và Hồ sơ phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2025.	100%
40	35/2025/HĐQT-QĐ	08/12/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1.	100%
41	36/2025/HĐQT-QĐ	08/12/2025	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty liên kết.	100%
42	36A/2025/HĐQT-QĐ	08/12/2025	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty liên kết.	100%
43	37/2025/HĐQT-QĐ	12/12/2025	Thông qua các dự án sẽ triển khai trong năm 2026 và kế hoạch mục tiêu kinh doanh giai đoạn 05 (năm) năm 2026 – 2030.	100%
44	38/2025/HĐQT-QĐ	15/12/2025	Thông qua việc chuyển nhượng Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, TP.HCM.	100%
45	39/2025/HĐQT-QĐ	22/12/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 và phương án xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết.	100%
46	40/2025/HĐQT-QĐ	23/12/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 và hồ sơ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.	100%
47	41/2025/HĐQT-QĐ	26/12/2025	Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty.	100%
48	42/2025/HĐQT-QĐ	30/12/2025	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 2026.	100%

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGĐ

HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động và công tác điều hành của Ban TGĐ. Do đó, việc giám sát của HĐQT đối với Ban TGĐ được thực hiện một cách chặt chẽ, kịp thời và liên tục, cụ thể như sau:

Hàng tuần, HĐQT họp với Ban TGĐ để được báo cáo về tiến độ triển khai công việc và thường xuyên thảo luận, trao đổi về các vấn đề quan trọng của Công ty. Ngoài ra, HĐQT đã thực hiện một số hoạt động kiểm tra và đánh giá công tác quản lý, điều hành của Ban TGĐ nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ các quy định của pháp luật.

Giám sát việc Ban TGĐ tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty 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.

Giám sát, đánh giá định kỳ việc Ban TGĐ 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 để hoán đổi nợ...
Giám sát các hoạt động tài chính của Ban TGĐ 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 Kiểm toán nội bộ thuộc UBKT.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm, UBKT đã triển khai các hoạt động giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được giao, tập trung vào việc bảo đảm tính tuân thủ pháp luật, nâng cao hiệu quả quản trị, kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty. Cụ thể:

Thực hiện giám sát, đánh giá việc tuân thủ pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT trong hoạt động của HĐQT, Ban TGĐ và các đơn vị liên quan.

Giám sát tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính năm 2024 và các báo cáo tài chính định kỳ trong năm 2025 của Công ty và các công ty con; giám sát việc công bố thông tin tài chính theo quy định.

Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các cuộc kiểm toán định kỳ và đột xuất đối với các phòng ban, đơn vị và công ty con, tập trung vào một số chuyên đề như: hoạt động mua sắm/đấu thầu, tính phù hợp và hiệu quả của Dự án SAP, sự phù hợp với quy định của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của một số công ty con, rà soát giao dịch với bên liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn...

Giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật trong tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các nghị quyết thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông.
Theo dõi, giám sát việc thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán nội bộ năm 2024; kịp thời kiến nghị các biện pháp khắc phục sai sót, cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.
Báo cáo HĐQT về kết quả hoạt động giám sát, các vấn đề phát sinh và các kiến nghị của Ban Kiểm toán nội bộ trong năm 2025.

Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT, Ban TGĐ và cổ đông

- 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 nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về quản trị Công ty, nghĩa vụ công bố thông tin và các nghĩa vụ khác của HĐQT.
- Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty và các công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính trên Báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty.
- Giám sát sự tuân thủ quy định pháp luật trong các hoạt động: tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường về chương trình ESOP 2025.
- Chỉ đạo, giám sát Ban KTNB trong việc kiểm tra, đánh giá báo cáo tài chính năm 2024, báo cáo tài chính quý 1, 2, 3 năm 2025 của Công ty và các công ty con.
- Chỉ đạo, giám sát Ban KTNB thực hiện việc rà soát các giao dịch với người có liên quan trên Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 và 6 tháng đầu năm 2025.
- Giám sát hoạt động của Ban TGĐ thông qua việc Ban KTNB thực hiện kiểm toán định kỳ/đột xuất các hoạt động của các đơn vị/phòng ban 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 trong năm 2024 của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Bắc Cường, Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương.
  - Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp (đến tháng 12/2024) và việc tuân thủ quy định về giao dịch với bên liên quan trong năm 2024 tại Công ty Thiên Long, Công ty Hòa Phú.
  - Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin (đến tháng 5/2025).
  - Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện vốn, sự phù hợp của hồ sơ pháp lý doanh nghiệp tại Công ty CP Đầu tư Serenity (đến tháng 6/2025).
  - Hoạt động mua sắm/đấu thầu, lập hợp đồng, thanh toán cho giai đoạn từ tháng 01/2024 đến tháng 5/2025.
  - Sự phù hợp với quy định pháp luật của quy trình thủ tục, hồ sơ, tài liệu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
  - Sự tuân thủ, phù hợp và hiệu quả của quá trình triển khai và sử dụng hệ thống SAP của Công ty (tính đến 30/09/2024; chuyên đề phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập).
- Chỉ đạo Ban KTNB giám sát các đơn vị trong Công ty và công ty con thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán nội bộ năm 2024.
- Theo dõi, đánh giá việc triển khai thực hiện các mục tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua của Ban TGĐ.
- Kiến nghị về các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác quản trị Công ty.
- Báo cáo với HĐQT về các hoạt động, các vấn đề và các kiến nghị của Ban KTNB.

Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý khác

Tăng cường giám sát việc triển khai, thực hiện của Ban TGĐ 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 TGĐ.

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 TGĐ cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty.
Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty, Công ty con và đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy trình phối hợp, quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty, Công ty con.

Hoạt động khác của UBKT

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

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

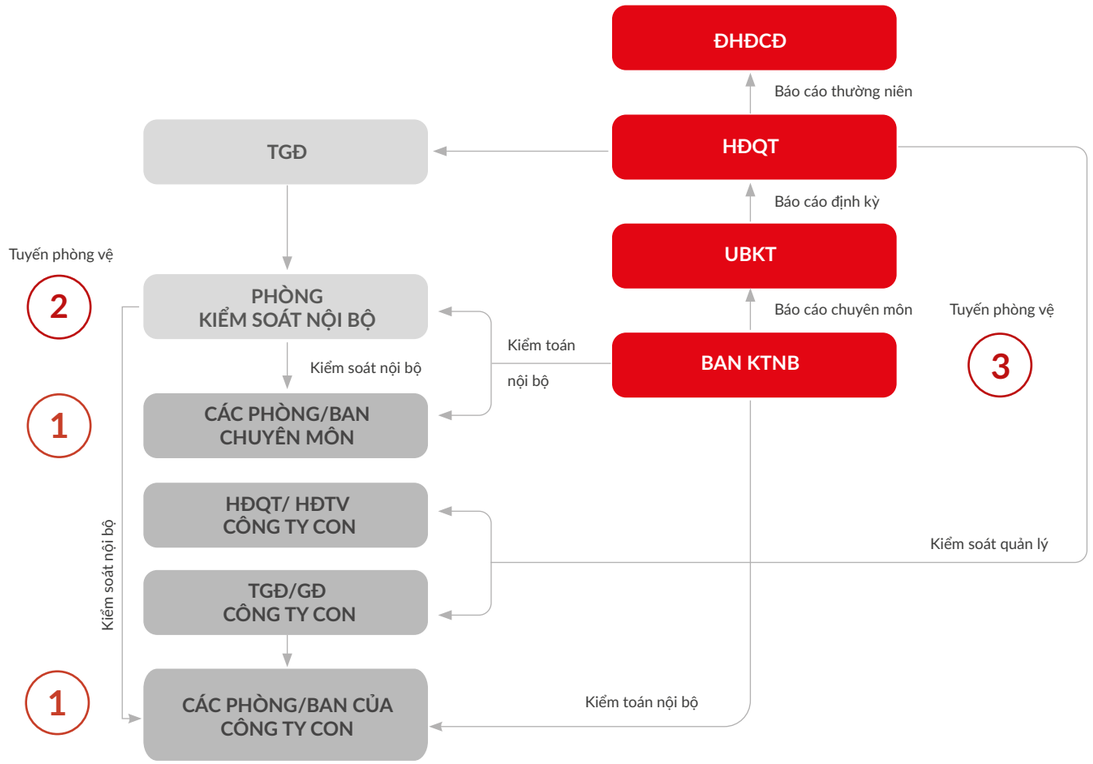
- Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT thường xuyên làm khách mời, diễn giả cho các hoạt động đào tạo, chia sẻ về quản trị Công ty do Viện thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD) tổ chức, ngoài ra ông cũng tích cực tham gia đào tạo cho nhiều Công ty khác về lĩnh vực này.
- Ông Phan Huy Hân - Chánh Văn phòng HĐQT và bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy - Người phụ trách QTCT 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 còn lại và các cán bộ 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.

QUẢN LÝ RỦI RO

Trong năm 2025, để duy trì thành quả bảo vệ doanh nghiệp trong bối cảnh thị trường bất động sản vừa trải qua giai đoạn trầm lắng và củng cố nền tảng vững chắc cho kỷ nguyên tăng trưởng mới, PDR tăng cường công tác QLRR. Theo đó, Công ty tiếp tục phát huy năng lực của hệ thống QLRR đã được thiết lập và mở rộng 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 kinh doanh 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 2025

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 2025

Năm 2025, 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 từ địa bàn kinh doanh
- Rủi ro về truyền thông
- Rủi ro về tài chính
- 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.

Đối với các thị trường trọng điểm của Công ty:

- Theo dõi sát sao diễn biến thị trường để xây dựng giá bán, chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt.
- Đẩy mạnh xây dựng hạ tầng và cảnh quan cho dự án KDC Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic), hoàn thiện các công trình tiện ích phục vụ cư dân như sân pickle-ball... Duy trì hợp tác chiến lược với Realty Holdings, ký kết hợp tác với các tổng đại lý phân phối khu vực miền Trung, đa dạng hóa kênh bán hàng...
- Đối với dự án tại Thuận An: Nghiên cứu và chuẩn bị kỹ lưỡng các điều kiện để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại dự án Thuận An 1 cho các đối tác có tiềm lực tài chính mạnh, nhằm thu về dòng tiền lớn tạo sức bật cho giai đoạn tăng trưởng mới.
- Đối với dự án tại Phước Hải, TP.HCM (thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ): Đầu tư nghiên cứu định hướng phát triển sản phẩm, xây dựng chiến lược tiếp thị và bán hàng phù hợp, tạo lợi thế cạnh tranh – thông qua việc ký hợp đồng dịch vụ độc quyền với Công ty Big Four.

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, xử lý khủng hoảng truyền thông.
- 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 để chuẩn bị cho chu kỳ phát triển sắp tới của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác thu hồi các khoản phải thu.
- Mở rộng nguồn thu từ các hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn chiến lược, tư vấn quản lý, dịch vụ thương hiệu... cho các đối tác.
- Tiếp tục tái cấu trúc 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 con, công ty liên kết. Nguồn tài chính thu hồi được sử dụng để thanh toán nợ vay và bổ sung vốn cho đầu tư kinh doanh.
- Giảm chỉ số nợ/vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành cổ phần để hoán đổi nợ vay, chào bán cổ phiếu ESOP.

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

- Xây dựng kế hoạch bổ sung nhân sự cho bộ phận kiểm soát hệ thống quản lý.
- Sử dụng dịch vụ của đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm toán quá trình triển khai và ứng dụng 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 tính tuân thủ, kiểm soát hoạt động và công tác QLRR của các khối/phòng/ban chuyên môn; (ii) Kiểm tra các báo cáo liên quan đến tài chính – kế toán 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 2026

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 2025.
Bên cạnh đó, năm 2026, PDR sẽ tập trung kiểm soát rủi ro từ môi trường vĩ mô, rủi ro về thị trường, rủi ro về truyền thông, rủi ro tài chính, rủi ro về hệ thống tài liệu quản lý và hệ thống CNTT.

RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

NHẬN DIỆN RỦI RO

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

Sau giai đoạn chống chịu tương đối tốt trước hàng loạt cú sốc, kinh tế thế giới bước vào năm 2026 trong bối cảnh tăng trưởng chậm lại, thương mại tiếp tục phân mảnh và dư địa chính sách của nhiều nền kinh tế lớn ngày càng thu hẹp. Nhiều tổ chức lớn như Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD), Liên Hiệp Quốc... đều dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 sẽ giảm tốc so với năm 2025, phản ánh những rủi ro đang tích tụ và khả năng nền kinh tế thế giới khó duy trì đà phục hồi bền vững trong ngắn hạn. Nợ công và chi phí đi vay cao đang thu hẹp không gian chính sách, nhất là đối với các nền kinh tế đang phát triển.

Trong khi đó, giá cả cao vẫn là thách thức lớn đối với thế giới. Sự bất ổn trong các chính sách thương mại của các cường quốc và việc chủ nghĩa bảo hộ lên ngôi đang đe dọa khả năng phục hồi tăng trưởng kinh tế thế giới trong bối cảnh tốc độ tăng trưởng chung toàn cầu vẫn đang dưới mức trung bình giai đoạn trước Covid-19. Trong đó, châu Á và các nền kinh tế mới nổi chịu ảnh hưởng rõ ràng nhất.

Chính sách tài khóa được dự báo là yếu tố quyết định tăng trưởng trong năm 2026. Nền kinh tế toàn cầu đang thích ứng với một bối cảnh được định hình lại bởi các biện pháp chính sách mới. Những áp lực về sức khoẻ tài khóa, chính sách tiền tệ thận trọng đang vẽ nên bức tranh vĩ mô thế giới năm 2026 kém tươi sáng và ẩn chứa nhiều bất định.

Các tác động của thương chiến, xu thế tăng cường hàng rào thuế quan của Mỹ, Trung Quốc và các cường quốc, cùng với sự gia tăng bất ổn về tài chính - kinh tế vĩ mô, dự kiến sẽ trở nên rõ ràng hơn trong năm 2026 và tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống thương mại quốc tế.

Căng thẳng thương mại Mỹ - Trung cũng được dự báo sẽ kéo dài trong bối cảnh Mỹ và Trung Quốc tiếp tục cạnh tranh chiến lược trong các lĩnh vực then chốt như AI, máy tính lượng tử và robot. Dù hai nền kinh tế lớn nhất thế giới đã đạt được thỏa thuận giảm căng thẳng tạm thời sau cuộc gặp giữa Tổng thống Donald Trump và Chủ tịch Trung Quốc Tập Cận Bình vào tháng 10 năm ngoái, triển vọng dài hạn vẫn đầy bất định.

Đối với nền kinh tế hàng đầu thế giới, tiêu dùng hộ gia đình, vốn chiếm hơn 2/3 GDP của Hoa Kỳ, sẽ chịu áp lực khi lãi suất vẫn cao, giá cả còn leo thang và thuế quan đối ứng tồn tại như một dạng "thuế ẩn" đè lên vai hàng hóa nhập khẩu, qua đó làm giảm sức mua và tăng chi phí sinh hoạt của các hộ gia đình Mỹ. Chính sách thương mại và thuế quan thời Tổng thống Trump là một trong những biến số quan trọng nhất đối với kinh tế Mỹ giai đoạn 2025-2026.

Xung đột địa chính trị vẫn còn dai dẳng và phức tạp. Trong khi đó, lộ trình giảm lãi suất của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) vẫn còn thiếu rõ ràng, trong bối cảnh lạm phát tại nước này chưa được kiểm soát triệt để. Các chính sách thuế quan và bảo hộ mậu dịch của Mỹ và các cường quốc có khả năng gây gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, tạo sức ép lên định hướng chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn.

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.

Trong nước, Việt Nam ngày càng phải đối mặt với hiện tượng thời tiết cực đoan, trong khi Việt Nam là nền kinh tế có quy mô nhỏ nhưng độ mở thương mại lớn, chịu tác động mạnh của những biến động từ bên ngoài với mô hình tăng trưởng vẫn dựa nhiều vào xuất khẩu.

Dưới tác động của những biến động nêu trên, động lực tăng trưởng truyền thống là xuất khẩu đang gặp nhiều bất lợi. Căng thẳng thương mại và sự đứt gãy trong chuỗi cung ứng toàn cầu không chỉ làm suy yếu hoạt động xuất khẩu mà còn ảnh hưởng đến khả năng thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp, gián tiếp từ nước ngoài.

Thực tế cho thấy, dù thị trường chứng khoán Việt Nam có triển vọng được nâng hạng nhưng xu hướng rút ròng của dòng vốn ngoại vẫn kéo dài trong suốt năm 2024 và 2025. Cùng với đó, trong năm 2025, dòng vốn FDI đăng ký mới đã giảm sâu so với năm trước. Hoạt động giải ngân FDI trong năm 2025 vẫn duy trì tăng trưởng dương chủ yếu đến từ các doanh nghiệp FDI hiện hữu mở rộng đầu tư. Đây là tín hiệu cho thấy dòng vốn FDI mới đang chững lại đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu đến từ những lo ngại liên quan đến thuế quan và bất ổn thương mại toàn cầu.

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 bất động sản.

2. Rủi ro từ ngành BĐS

Năm 2026 được kỳ vọng là năm mở đầu trong giai đoạn mở rộng của ngành BĐS Việt Nam, với nhiều cơ hội tuy nhiên cũng đi kèm những thách thức cho doanh nghiệp khi (i) chi phí tiền sử dụng đất có thể tăng mạnh theo bảng giá đất mới, (ii) khả năng hấp thụ có thể phần nào bị ảnh hưởng khi giá bán các sản phẩm mới ở mức cao và (iii) lãi suất cho vay tăng có thể gây áp lực lên chi phí tài chính nếu tiến độ pháp lý của các dự án bị chậm trễ.

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 và đẩy mạnh hoàn thiện các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, không vội vàng triển khai dự án mới để giữ sức cho giai đoạn tăng tốc.
- 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 ra thị trường các sản phẩm BĐS chất lượng với mức giá cạnh tranh và chính sách thanh toán phù hợp, linh hoạt.
- Mở rộng 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.
- 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.

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 tuy nhiên đã có xu hướng tăng từ cuối năm 2025 do thanh khoản hệ thống chịu áp lực, buộc các ngân hàng phải cạnh tranh lãi suất huy động để giữ vốn và yêu cầu kiểm soát tín dụng BĐS của Ngân hàng nhà nước. Cung tiền tăng mạnh thời gian qua và áp lực tỷ giá sẽ khiến Ngân hàng nhà nước khó có dư địa để nới lỏng chính sách tiền tệ thêm.

Bên cạnh đó, người mua và nhà đầu tư ngày càng có xu hướng đánh giá bất động sản dựa trên các tiêu chí thực chất hơn như khả năng kết nối giao thông, mật độ dân cư, mức độ hoàn thiện hạ tầng và vai trò kinh tế của khu vực có dự án trong tổng thể vùng đô thị. Do vậy, các dự án và sản phẩm bất động sản không có nhiều giá trị thực sẽ có rủi ro chậm được thị trường hấp thụ.

Đồng thời, bối cảnh thị trường bất động sản phía Nam hiện nay vẫn còn khó khăn, quá trình phục hồi còn chậm, thanh khoản chưa thực sự trở lại như giai đoạn trước năm 2022 khiến nhiều doanh nghiệp phải tìm kiếm mô hình hợp tác mới để giảm rủi ro triển khai dự án.

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 như Tuy Phước - Gia Lai (thuộc Bình Định cũ), Đất Đỏ - TP.HCM (thuộc Bà Rịa Vũng Tàu cũ), Côn Đảo. 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.

Tuy Phước là khu vực có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, trong đó đặc biệt là hệ thống đường giao thông, đê kè chính còn nhiều hạn chế, yếu kém. Việc tính toán nghiên cứu nhằm kiểm soát lũ lụt trong khu vực đã được quan tâm, tuy nhiên do kinh phí đặc biệt lớn, trong lúc nguồn lực phát triển của địa phương trong những năm qua còn hạn chế, việc đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ, hạn chế, bất cập. 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 Đất Đỏ, có sự xuất hiện của nhiều dự án BĐS có giỏ hàng khá tương đồng 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.
- 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. 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.
- Chuyển dịch từ mở rộng quy mô tài sản sang quản trị danh mục dự án đầu tư. Với bối cảnh thị trường BĐS vẫn đang trong quá trình tái cơ cấu, thanh khoản cải thiện chậm và chi phí vốn cần kiểm soát, việc đưa một phần tài sản về tiền mặt và triển khai dự án theo cấu trúc vốn gọn hơn mang ý nghĩa dài hạn. Hướng đi này được kỳ vọng hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững, thay vì tăng trưởng dựa chủ yếu vào mở rộng sở hữu.

2. Đối với rủi ro từ các thị trường trọng điểm của PDR

- Nâng cao chất lượng của việc nghiên cứu, phát triển, đóng gói sản phẩm phù hợp với thị hiếu, nhu cầu thực tế 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.
- Tiếp tục đẩy mạnh đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng và cảnh quan của dự án KDC Bắc Hà Thanh, nâng cao trải nghiệm thực tế cho khách hàng.
- Đối với các dự án tại Đất Đỏ và Côn Đảo, phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn để hoạch định chiến lược và chính sách bán hàng phù hợp, linh hoạt, đảm bảo tính cạnh tranh và phát triển các sản phẩm mang lại nhiều lợi ích thiết thực, ưu việt hơn so với các chủ đầu tư hiện hữu tại khu vực.
- Tăng cường sử dụng dịch vụ tư vấn cho việc phát triển sản phẩm, xây dựng chiến lược bán hàng...

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG MUA BÁN & SÁP NHẬP DOANH NGHIỆP

NHẬN DIỆN RỦI RO

Trong năm 2025 và dự kiến cho năm 2026, Công ty thực hiện nhiều thương vụ gia tăng quỹ đất, mở rộng số lượng dự án theo hình thức mua bán và sáp nhập doanh nghiệp. Bên cạnh đó, PDR cũng chủ động tái cơ cấu danh mục dự án, chuyển nhượng một số dự án dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần, theo chiến lược đã hoạch định cho các đối tác phù hợp.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

- Ưu tiên sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật chuyên nghiệp liên quan đến các hoạt động M&A của Công ty, bao gồm hoạt động Công ty mua lại công ty/ dự án khác và giao dịch chuyển nhượng dự án/ công ty con cho bên thứ ba.
- Sử dụng dịch vụ tư vấn thuế từ các đơn vị có năng lực cho việc xác định nghĩa vụ thuế và tài chính có liên quan từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần, đánh giá lại tài sản khi mua bán & sáp nhập doanh nghiệp.

RỦI RO VỀ TRUYỀN THÔNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

1. Rủi ro truyền thông đến từ đại chúng:

Trong bối cảnh truyền thông số phát triển mạnh, khối lượng thông tin và tốc độ lan truyền ngày càng lớn. Dù công tác kiểm duyệt đã được tăng cường, các nguồn tin thiếu xác thực vẫn tồn tại và có thể tạo ra những luồng dư luận bất lợi.

Đối với doanh nghiệp bất động sản niêm yết như PDR vốn nhận được sự quan tâm cao từ thị trường và công chúng thì nguy cơ trở thành tâm điểm của thông tin nhiễu loạn hoặc các hoạt động truyền thông mang động cơ không tích cực là rất dễ xảy ra. Điều này có thể làm gia tăng rủi ro về uy tín nếu không được quản trị và xử lý kịp thời.

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

- Khách hàng gặp khó khăn trong việc tiếp cận các thông tin chính thống về dự án, sản phẩm, chương trình/ chính sách bán hàng của Công ty.
- Cổ đông - NĐT có thể không tiếp cận được thông tin một cách đầy đủ, kịp thời hoặc tiếp cận thông tin không chính thống, suy diễn từ nguồn khác; từ đó 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 nếu không được cung cấp thông tin đầy đủ, phù hợp với mối quan tâm của họ có thể đưa ra những đánh giá chưa toàn diện về hoạt động, hiệu quả quản trị và định hướng phát triển của Công ty.

BIỆN PHÁP ỨNG PHÓ

1. Đối với rủi ro truyền thông đến từ đại chúng

- Tăng cường hệ thống giám sát thông tin và theo dõi thị trường, lắng nghe công luận, phát hiện nhanh các tín hiệu khủng hoảng, từ đó chủ động triển khai phương án xử lý phù hợp.
- 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.
- Triển khai hoạt động truyền thông – tiếp thị theo kế hoạch bài bản, có mục tiêu cụ thể và kịch bản dự phòng, bảo đảm tính linh hoạt trước những biến động của thị trường và môi trường truyền thông.

2. Đối với rủi ro truyền thông đến từ khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư, bên hữu quan

- Ưu tiên phân bổ ngân sách cho các kênh truyền thông có khả năng tiếp cận đúng nhóm đối tượng mục tiêu, bảo đảm thông tin được truyền tải hiệu quả và nhất quán.
- Hoạt động giao tiếp với cổ đông và nhà đầu tư được duy trì thường xuyên thông qua các kênh chính thống 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, gặp gỡ trực tiếp/ livestream gặp gỡ nhà đầu tư,...
- Đối với cán bộ nhân viên Công ty, các chính sách nhân sự và thông tin liên quan đến người lao động được truyền thông đầy đủ thông qua Bản tin nội bộ, Hội nghị văn hóa doanh nghiệp và các buổi đối thoại với Ban Lãnh đạo.
- 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...
- Chủ động cung cấp thông tin đầy đủ, phù hợp đến các bên hữu quan khác như khách hàng, nhà cung cấp, cơ quan quản lý Nhà nước... thông qua văn bản, thư trao đổi, báo cáo/công bố thông tin được phê duyệt.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

NHẬN DIỆN RỦI RO

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

Năm 2025, Việt Nam kiểm soát hiệu quả lạm phát, giữ chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân ở mức 3,31%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Tuy nhiên, lạm phát năm 2026 vẫn tiềm ẩn áp lực tăng trong bối cảnh độ mở lớn của nền kinh tế Việt Nam, dưới tác động của cung tiền tăng mạnh thời gian qua, chi phí đầu vào tăng và sự gia tăng của tổng cầu. Một số yếu tố rủi ro có thể kể đến như tình hình căng thẳng địa chính trị kéo dài, thiên tai và biến đổi khí hậu cũng có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng quốc tế, đặc biệt là đối với thực phẩm và hàng hóa thiết yếu.

Trên thế giới, giá kim loại, vật liệu xây dựng và đầu vào công nghiệp vẫn ở mức cao. Những diễn biến khó lường về giá năng lượng, nguyên nhiên liệu và hàng hóa toàn cầu cùng với chi phí vận chuyển và hậu cần quốc tế cao có thể tiếp tục đè nặng lên chi phí sản xuất và giá sản phẩm. Những áp lực này có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh, xuất nhập khẩu và sức mua trong nước trong thời gian tới.

Ngân hàng vẫn là kênh dẫn vốn quan trọng nhất của nền kinh tế Việt Nam. Với nhu cầu vốn lớn để đáp ứng mục tiêu tăng trưởng kinh tế, nhiều tổ chức dự báo mặt bằng lãi suất sẽ tăng nhẹ trong năm 2026.

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

Theo nhận định của nhiều chuyên gia, thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn tái cấu trúc sâu, mặt bằng lãi suất còn nhiều biến động và dòng vốn đầu cơ bị siết chặt.

Trong thời gian gần đây, Chính phủ đã yêu cầu Ngân hàng Nhà nước có chính sách, biện pháp quản lý, kiểm soát rủi ro đối với tín dụng BĐS. Nhiều tổ chức tài chính và chứng khoán dự báo môi trường lãi suất năm 2026 sẽ không còn thuận lợi cho ngành BĐS khi mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tăng. Trong giai đoạn đầu năm 2026, nhiều ngân hàng lớn đã điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua bất động sản, lên mức 12 - 14%/năm.

Trong bối cảnh đó, nhu cầu vay mua bất động sản nhiều khả năng chậm lại so với giai đoạn trước, phản ánh sự thận trọng hơn của cả phía chủ đầu tư và người mua nhà. Đồng thời, chi phí vốn tăng trở lại khiến sức mua trên thị trường dần chuyển từ yếu tố "ưu đãi lãi suất" sang "khả năng chi trả thực của người mua", qua đó góp phần định hình lại nhịp phục hồi theo hướng bền vững hơn trong giai đoạn tới. Nguồn cung bất động sản tăng và sự gia tăng của lãi suất cho vay bất động sản khiến giá bất động sản sơ cấp có thể sẽ điều chỉnh giảm nhẹ trong năm 2026 (có thể đến từ cơ chế thanh toán thuận lợi hơn cho người mua, bên cạnh mức gi ảm giá bán trực tiếp), sau khi tăng mạnh trong năm trước.

Bên cạnh đó, thời gian thu hồi công nợ bán hàng, chuyển nhượng cổ phần công ty 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, hợp tác tài chính với các tổ chức lớn trong và ngoài nước...
- Phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của phân khúc khách hàng mục tiêu của Công ty.

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

- Rà soát & cơ cấu lại danh mục dự án, thoái vốn khỏi một số dự án có hiệu quả kinh tế không cao, tập trung đầu tư xây dựng và bán hàng các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, có vị trí tốt và mức giá hợp lý, phục vụ nhu cầu ở thực để có thể sớm mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.
- Xúc tiến việc chuyển nhượng vốn đầu tư tại một số dự án giàu tiềm năng cho các nhà đầu tư chiến lược có tiềm lực tài chính mạnh để tăng cường nguồn thu.
- Đẩy mạnh 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, lãi suất tốt, có chính sách ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với Công ty và khách hàng vay vốn mua sản phẩm bất động sản của Công ty.

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

NHẬN DIỆN RỦI RO

1. Rủi ro CNTT từ môi trường hoạt động:

Xu hướng chuyển đổi số và sự thay đổi nhanh chóng của công nghệ đã và đang làm phát sinh nhiều rủi ro CNTT như: những vấn đề về an ninh mạng; các thông tin quan trọng, nhạy cảm bị rò rỉ ra bên ngoài, 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:

- Bổ sung nhân sự cho phòng 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

Năm 2025, công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật tiếp tục được đẩy mạnh. Theo đó, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật nhằm hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật và giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng.

Trước những thay đổi, cập nhật đó, PDR luôn chủ động thích ứng để đảm bảo đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật liên quan, cụ thể như:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 76/2025/QH15.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15.
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 96/2020/TT-BTC.
- Nghị định 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023.
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- Thông tư 68/2024/TT-BTC.
- 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.

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

GIA TĂNG GIÁ TRỊ CHO CỔ ĐÔNG

CÂN BẰNG LỢI ÍCH NGẮN HẠN – CỦNG CỐ NỀN TẢNG DÀI HẠN

Trong năm 2025, PDR tiếp tục theo đuổi cách tiếp cận nhất quán trong việc gia tăng giá trị cho cổ đông, không chỉ thông qua kết quả kinh doanh, mà còn qua việc củng cố nền tảng tài chính và duy trì chuẩn mực quản trị minh bạch. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, chiến lược này cho thấy sự chuyển dịch rõ ràng từ tăng trưởng theo quy mô sang nâng cao chất lượng nội lực và giá trị dài hạn.

Một điểm nhấn quan trọng là việc PDR thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức là ngày 05/08/2025, với hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Công ty đã phát hành 72.574.296 cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo mệnh giá khoảng 725.742.960.000 đồng, với tỷ lệ 100:8 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 8 cổ phiếu mới). Số cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng.

Việc lựa chọn chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong giai đoạn hiện tại phản ánh rõ cách tiếp cận cân bằng của PDR giữa việc đảm bảo quyền lợi cổ đông và duy trì nguồn lực tài chính cho tăng trưởng dài hạn. Thông qua đó, lợi nhuận được giữ lại và tái đầu tư vào doanh nghiệp, đồng thời gia tăng vốn điều lệ và quy mô vốn chủ sở hữu – những yếu tố nền tảng để nâng cao mức độ tự chủ tài chính và khả năng triển khai các chiến lược đầu tư trong chu kỳ tiếp theo.

Ở góc độ nhà đầu tư, chính sách này mang lại hai tác động đồng thời. Thứ nhất, cổ đông tiếp tục được hưởng lợi từ kết quả kinh doanh thông qua việc gia tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ. Thứ hai, giá trị đầu tư được củng cố thông qua việc nâng cao năng lực tài chính và tiềm năng tăng trưởng dài hạn của doanh nghiệp. Đây là cách tiếp cận tạo giá trị mang tính "đồng hành", thay vì chỉ tập trung vào lợi ích ngắn hạn.

Song song với chính sách cổ tức, PDR tiếp tục duy trì nguyên tắc minh bạch và công bằng trong đối xử với cổ đông. Tất cả cổ đông được đảm bảo tiếp cận thông tin đầy đủ, kịp thời và bình đẳng thông qua các kênh công bố chính thức. Các quyết định liên quan đến quyền lợi cổ đông được thực hiện theo đúng quy trình, đảm bảo tính minh bạch, nhất quán và phù hợp với các chuẩn mực quản trị tốt.

Nhìn tổng thể, năm 2025 không chỉ là năm PDR thực hiện nghĩa vụ với cổ đông, mà còn là giai đoạn Công ty chủ động nâng cấp cách thức tạo giá trị cổ đông – từ phân phối lợi nhuận sang củng cố giá trị nội tại. Đây chính là nền tảng để PDR bước vào chu kỳ phát triển mới với cấu trúc tài chính vững hơn, năng lực đầu tư mạnh hơn và triển vọng tăng trưởng dài hạn rõ ràng hơn.

CỔ TỨC 2025 (CỔ PHIẾU)

1. **Cổ tức bằng cổ phiếu được thực hiện đúng kế hoạch**
   Phát hành **72.574.296** cổ phiếu,
   tổng giá trị theo mệnh giá khoảng **725.742.960.000** đồng,
   tỷ lệ **100:8.**

2. **Tăng giá trị cổ đông theo hướng dài hạn**
   Lợi nhuận giữ lại được chuyển hóa thành vốn điều lệ, đồng thời củng cố vốn chủ sở hữu và nâng cao nội lực tài chính.

3. **Cân bằng giữa quyền lợi cổ đông và chiến lược tăng trưởng**
   Chính sách cổ tức được thực hiện theo hướng bảo vệ quyền lợi cổ đông nhưng vẫn duy trì nguồn lực cho đầu tư dài hạn.

4. **Minh bạch – công bằng – nhất quán**
   Mọi quyết định liên quan đến quyền lợi cổ đông được thực hiện đúng quy trình, với nguyên tắc công bố thông tin đầy đủ, bình đẳng và có trách nhiệm.

> Gia tăng giá trị cổ đông không chỉ là phân phối lợi nhuận, mà là củng cố nội lực tài chính và tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn.

SỰ KIỆN IR TIÊU BIỂU TRONG NĂM

LIVESTREAM ĐỐI THOẠI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Ngày 28/02/2025, PDR đã tổ chức chương trình Đối thoại với Nhà đầu tư - chu kỳ bán niên theo hình thức trực tuyến. Đây là hoạt động IR tiêu biểu đầu năm 2025, thể hiện tinh thần công khai, minh bạch và chủ động đối thoại của Công ty với nhà đầu tư.

Tại chương trình, Ban Lãnh đạo đã cập nhật kết quả hoạt động năm 2024, giai đoạn đánh dấu quá trình tái cấu trúc toàn diện và củng cố nền tảng tài chính. Doanh thu thuần đạt 2.017 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 522,8 tỷ đồng; tổng tài sản tăng 14,5%, lên 24.116 tỷ đồng. Dòng tiền được kiểm soát chặt chẽ thông qua việc thu hồi hơn 1.000 tỷ đồng công nợ và triển khai lộ trình tất toán các khoản phải thu theo kế hoạch, tạo tiền đề vững chắc cho chiến lược tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

Bước sang năm 2025, PDR tập trung triển khai và mở bán các dự án trọng điểm như Khu nhà ở Phức hợp Cao tầng Thuận An 1 và 2, Quy Nhơn Iconic và Q1 Tower... Các dự án được phát triển trên cơ sở pháp lý minh bạch, quản trị rủi ro chặt chẽ và định hướng phù hợp với nhu cầu thị trường nhằm nâng cao hiệu quả bán hàng và cải thiện dòng tiền bền vững.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi theo hướng chọn lọc, PDR xác định trọng tâm là phát triển quỹ đất chiến lược, củng cố năng lực tài chính và duy trì chiến lược tăng trưởng thận trọng, bền vững. Tại sự kiện, Chủ tịch HĐQT Nguyễn Văn Đạt khẳng định cam kết tạo lập giá trị dài hạn cho khách hàng, nhà đầu tư và cổ đông trong chu kỳ phát triển mới của thị trường.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN: TƯ DUY MỚI – TẦM CAO MỚI

Sáng ngày 27/06/2025, PDR tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 tại sảnh Lotus, Khách sạn Rex, phường Sài Gòn, TP.HCM. Đại hội đã thông qua nhiều nội dung quan trọng về kết quả hoạt động năm 2024, chiến lược phát triển năm 2025, khẳng định quyết tâm mạnh mẽ của doanh nghiệp trong hành trình bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

Năm 2024, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động, PDR duy trì hoạt động ổn định nhờ chiến lược điều hành linh hoạt và năng lực tái cấu trúc hiệu quả. Công ty đã phát hành thành công hơn 34 triệu cổ phiếu để hoán đổi nợ vay, tương đương giá trị 30 triệu USD, qua đó cải thiện cấu trúc tài chính và giảm áp lực nợ. Đồng thời, doanh nghiệp mở rộng quan hệ hợp tác chiến lược với các đối tác như Realty Holdings, Thanh Bình Phú Mỹ, Big4 và G.Empire – Mai Việt Land nhằm gia tăng nguồn lực và phát triển các dự án quy mô lớn.

Qua đó, tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường thông qua nhiều giải thưởng uy tín như Top 10 Công ty Bất động sản Uy tín năm thứ 5 liên tiếp, Sao Vàng Đất Việt năm 2024, VNCG50 và danh hiệu Nhà tuyển dụng yêu thích 2024.

GẶP MẶT CÁC CHUYÊN GIA PHÂN TÍCH – ANALYST MEETING

Đầu tháng 06/2025, PDR tổ chức sự kiện gặp gỡ với các đại diện đến từ hơn 20 quỹ đầu tư, tổ chức tài chính và công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam.

Tại sự kiện, Chủ tịch HĐQT Nguyễn Văn Đạt đã cập nhật kết quả kinh doanh đã đạt được, đồng thời chia sẻ định hướng phát triển dài hạn của Công ty trong giai đoạn sắp tới.

Nội dung thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư là chiến lược phát triển và mở rộng quỹ đất. Thời gian qua, PDR triển khai linh hoạt nhiều phương thức tiếp cận và phát triển quỹ đất, qua đó nhanh chóng gia tăng quy mô sở hữu tại các địa phương trọng điểm như TP.HCM, Gia Lai và Đà Nẵng... Quy mô quỹ đất đạt mức cao nhất kể từ khi thành lập, trong đó nổi bật là quỹ đất hơn 500 ha tại khu vực mở rộng của TP.HCM sau sáp nhập.

LIVESTREAM GẶP GỠ NHÀ ĐẦU TƯ

Ngày 29/01/2026, PDR tiếp tục tổ chức chương trình livestream gặp gỡ nhà đầu tư theo chu kỳ bán niên với sự tham gia của Chủ tịch HĐQT Nguyễn Văn Đạt và Tổng Giám đốc Bùi Quang Anh Vũ. Chương trình do ông Huỳnh Minh Tuấn, Nhà sáng lập Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Quản lý Tài sản FIDT, dẫn dắt.

Tại buổi đối thoại, Ban Lãnh đạo PDR cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh, làm rõ kế hoạch năm 2026 và định hướng chiến lược giai đoạn 2026 - 2030. Nội dung trao đổi tập trung vào các vấn đề được nhà đầu tư quan tâm gồm chiến lược phát triển, kết quả kinh doanh, hoạt động bán hàng, chính sách cổ phiếu và cổ tức, cùng danh mục dự án. Các câu hỏi được giải đáp trực tiếp, minh bạch, qua đó củng cố niềm tin đối với năng lực triển khai và định hướng dài hạn của Công ty.

Ban Lãnh đạo PDR khẳng định kế hoạch năm 2026 và chiến lược 5 năm, giai đoạn 2026 - 2030 được xây dựng trên cơ sở thận trọng, bám sát diễn biến thị trường và đã được cụ thể hóa bằng lộ trình hành động rõ ràng. Từ cuối năm 2025, Công ty chủ động chuẩn bị nguồn lực thông qua tái cấu trúc, tăng cường năng lực tài chính, tối ưu dòng tiền, thúc đẩy hoạt động M&A và mở rộng quỹ đất tại các thị trường tiềm năng.

Định hướng phát triển bền vững tiếp tục được thể hiện qua việc đồng hành cùng chính quyền TP.HCM trong các công trình phục vụ cộng đồng như Nhà thi đấu Phan Đình Phùng và Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3, thể hiện cam kết phát triển gắn với trách nhiệm xã hội và giá trị bền vững dài hạn của PDR.

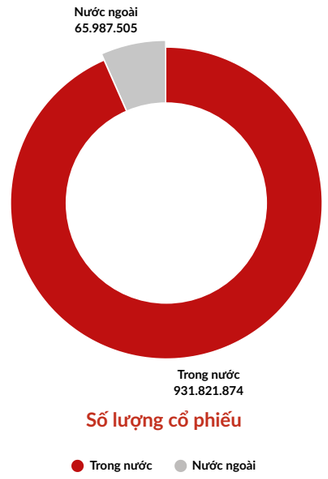
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI - TĂNG VỐN CỔ PHẦN

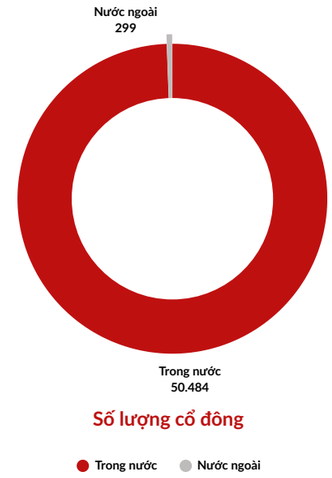
Đvt: VND

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ luỹ kế	Hình thức tăng vốn
1	2010	1.302.000.000.000			Niêm yết chính thức
2	2015	1.302.000.000.000	65.099.710.000	1.367.099.710.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5%/ vốn CP
3	2015	1.367.099.710.000	651.000.000.000	2.018.099.710.000	Phát hành thêm cổ phiếu, tỷ lệ 02:01, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
4	2017	2.018.099.710.000	201.809.520.000	2.219.909.230.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
5	2018	2.219.909.230.000	443.980.840.000	2.663.890.070.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 05:01
6	2019	2.663.890.070.000	612.689.650.000	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:23
7	2019	3.276.579.720.000	-	3.276.579.720.000	Trả cổ tức bằng tiền mặt, tỷ lệ 12%/Cổ phiếu
8	2020	3.276.579.720.000	425.949.150.000	3.702.528.870.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:13
9	2020	3.702.528.870.000	259.170.100.000	3.961.698.970.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 100:07
10	2021	3.961.698.970.000	396.163.440.000	4.357.862.410.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:1
11	2021	4.357.862.410.000	509.856.750.000	4.867.719.160.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 1.000:17
12	2021	4.867.719.160.000	60.000.000.000	4.927.719.160.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
13	2022	4.927.719.160.000	1.788.743.030.000	6.716.462.190.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu 1000:363
14	2023	6.716.462.190.000	671.646.210.000	7.388.108.400.000	Phát hành thêm cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
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
16	**2025**	**8.731.400.830.000**	**340.950.000.000**	**9.072.350.830.000**	**Phát hành 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi nợ với giá hoán đổi 20.000 đồng/ cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng/ cổ phiếu**
17	**2025**	**9.072.350.830.000**	**725.742.960.000**	**9.798.093.790.000**	**Phát hành 72.574.296 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu**
18	**2025**	**9.798.093.790.000**	**180.000.000.000**	**9.978.093.790.000**	**Phát hành 18.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với 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	93,39%	931.821.874	50.484
a. Cá nhân	84,03%	838.481.010	50.415
b. Tổ chức	9,35%	93.340.864	69
2. NƯỚC NGOÀI	**6,61%**	65.987.505	299
a. Cá nhân	0,38%	3.755.166	255
b. Tổ chức	6,24%	62.232.339	44
Tổng	**100%**	**997.809.379**	**50.783**





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Số cổ phần			Cổ đông		Tổng Cổ phần	
Loại	Từ	Đến	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	> 0	100	8.171	16,09%	387.747	0,04%
2	> 100	1.000	15.882	31,27%	8.119.602	0,81%
3	> 1.000	5.000	14.928	29,40%	38.738.656	3,88%
4	**> 5.000**	10.000	4.921	9,69%	36.904.106	3,70%
5	> 10.000	50.000	5.446	10,72%	117.347.843	11,76%
6	> 50.000	100.000	755	1,49%	54.890.919	5,50%
7	> 100.000	500.000	559	1,10%	113.985.506	11,42%
8	> 500.000		121	0,24%	627.435.000	62,88%
		Tổng	50.783	100%	997.809.379	100%

KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CỔ PHIẾU PDR TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, diễn biến cổ phiếu PDR chịu tác động đan xen giữa bối cảnh vĩ mô toàn cầu, chính sách điều hành trong nước và các yếu tố nội tại của doanh nghiệp. Nhìn chung, diễn biến giá cổ phiếu có thể được chia thành 4 giai đoạn chính, phản ánh rõ chu kỳ tâm lý và dòng tiền trên thị trường chứng khoán.

Từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025: Giai đoạn tích lũy – hình thành kỳ vọng

Giai đoạn đầu năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam duy trì trạng thái quan sát và thăm dò khi các chính sách hỗ trợ tăng trưởng và tháo gỡ pháp lý cho ngành bất động sản mới ở giai đoạn khởi động. Trong bối cảnh đó, dòng tiền trên thị trường nhìn chung vẫn duy trì sự thận trọng, ưu tiên chờ đợi sự rõ ràng hơn từ môi trường vĩ mô và tiến độ thực thi chính sách.

Cổ phiếu PDR trong giai đoạn này chủ yếu dao động trong biên độ hẹp, phản ánh trạng thái tích lũy của thị trường. Các thông tin tích cực từ hoạt động kinh doanh bắt đầu được ghi nhận, đặc biệt là việc dự án Quy Nhơn Iconic (giai đoạn 1) được hấp thụ toàn bộ và các dự án Thuận An 1 & 2 tiến gần các mốc pháp lý quan trọng. Tuy nhiên, những yếu tố này chủ yếu đóng vai trò hình thành kỳ vọng ban đầu, trong khi tâm lý nhà đầu tư vẫn duy trì sự thận trọng, chờ đợi sự rõ ràng hơn từ môi trường vĩ mô và tiến độ thực thi chính sách.

Tháng 04/2025: Điều chỉnh mạnh do cú sốc vĩ mô toàn cầu

Bước sang tháng 4/2025, thị trường chứng khoán Việt Nam chịu tác động tiêu cực từ các yếu tố bên ngoài, đặc biệt là căng thẳng thương mại gia tăng và các biện pháp thuế quan mới từ Mỹ, làm dấy lên lo ngại về tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Những diễn biến này nhanh chóng tác động đến tâm lý nhà đầu tư, thúc đẩy xu hướng phòng thủ và áp lực bán lan rộng trên toàn thị trường.

Trong bối cảnh đó, cổ phiếu PDR ghi nhận nhịp điều chỉnh nhanh và tương đối mạnh. Diễn biến giảm giá trong giai đoạn này mang tính phản ứng vĩ mô ngắn hạn, không xuất phát từ sự suy yếu trong hoạt động kinh doanh cốt lõi của doanh nghiệp. Trái lại, đây cũng là thời điểm PDR triển khai các bước tái cấu trúc tài chính quan trọng, bao gồm hoán đổi nợ với Quỹ ACA, hoàn tất nghĩa vụ tài chính tại dự án Thuận An 1 và mở rộng hợp tác với chính quyền địa phương, qua đó củng cố nền tảng cho giai đoạn phục hồi sau đó.

Từ tháng 05/2025 đến giữa tháng 10/2025: Hồi phục mạnh – tái định giá

Từ đầu tháng 5/2025, khi các rủi ro vĩ mô toàn cầu dần lắng xuống và môi trường chính sách trong nước ổn định hơn, tâm lý thị trường ghi nhận sự cải thiện rõ rệt. Kỳ vọng nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam trở thành một động lực quan trọng, hỗ trợ dòng tiền và triển vọng trung hạn của thị trường. Trong bối cảnh đó, dòng tiền có xu hướng quay trở lại các cổ phiếu có nền tảng cơ bản và triển vọng rõ ràng, trong đó có nhóm bất động sản sở hữu quỹ đất sạch và tiến độ pháp lý tích cực.

Cổ phiếu PDR bước vào chuỗi hồi phục mạnh, với giá tăng đáng kể từ vùng đáy, phản ánh quá trình tái định giá của thị trường đối với doanh nghiệp. Động lực đến từ việc dự án Thuận An 1 hoàn tất pháp lý và đủ điều kiện mở bán. Bên cạnh đó, việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cũng góp phần khẳng định định hướng cân bằng lợi ích cổ đông và chiến lược tài chính dài hạn của doanh nghiệp, qua đó củng cố niềm tin của thị trường.

Từ giữa tháng 10/2025 đến cuối năm 2025: Điều chỉnh sau nhịp tăng – chịu tác động vĩ mô

Sau nhịp hồi phục mạnh kéo dài, cổ phiếu PDR bước vào giai đoạn điều chỉnh trong những tháng cuối năm 2025. Diễn biến này diễn ra trong bối cảnh chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản vẫn duy trì sự thận trọng, dòng tiền trên thị trường có xu hướng phân hóa và tâm lý nhà đầu tư chuyển sang trạng thái chọn lọc hơn.

Mặc dù trong giai đoạn này, PDR tiếp tục ghi nhận các bước đi chiến lược mang tính dài hạn, bao gồm thoái vốn một số dự án để gia tăng nguồn lực tài chính, mở rộng quỹ đất lõi tại TP.HCM, nhưng giá cổ phiếu vẫn chịu áp lực điều chỉnh do ảnh hưởng từ bối cảnh vĩ mô và xu hướng chốt lời sau giai đoạn tăng mạnh. Điều này cho thấy diễn biến giá trong giai đoạn cuối năm phản ánh nhiều hơn yếu tố thị trường chung, thay vì sự thay đổi trong nền tảng hoạt động của doanh nghiệp.

KẾT LUẬN

Nhìn chung, diễn biến cổ phiếu PDR trong năm 2025 phản ánh tương đối sát chu kỳ của thị trường chứng khoán và bối cảnh vĩ mô trong nước và quốc tế tuy nhiên mức giá cổ phiếu cuối năm 2025 lại thấp hơn cuối 2024 cho thấy chưa phản ánh được hết tiềm năng hồi phục và tăng trưởng của doanh nghiệp.

Các nhịp điều chỉnh chủ yếu mang tính phản ứng trước yếu tố bên ngoài, trong khi chuỗi hồi phục mạnh từ giữa năm cho thấy thị trường đã dần ghi nhận và tái định giá các yếu tố nền tảng tích cực của doanh nghiệp. Đây là cơ sở quan trọng để định hình kỳ vọng cho cổ phiếu PDR trong các giai đoạn tiếp theo, khi môi trường vĩ mô và chính sách dần ổn định hơn.

ĐÁNH GIÁ VỀ TRIỂN VỌNG CỔ PHIẾU PDR 2026

Bối cảnh vĩ mô và thị trường chứng khoán: nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới

Thị trường chứng khoán Việt Nam bước vào năm 2026 với nền tảng vĩ mô ổn định hơn sau giai đoạn phục hồi 2024 – 2025, tạo tiền đề cho một chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn.

Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục nằm trong nhóm các nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất châu Á, với mục tiêu tăng trưởng GDP dài hạn được xây dựng dựa trên:

- Đẩy mạnh đầu tư công.
- Phát huy vai trò khu vực tư nhân.
- Duy trì dòng vốn FDI ổn định.

Với tác động bên ngoài, kỳ vọng Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) chuyển sang chu kỳ nới lỏng tiền tệ giúp:

- Giảm áp lực tỷ giá.
- Duy trì chi phí vốn trong nước ở mức hợp lý.
- Tạo điều kiện để NHNN tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng.

Triển vọng doanh nghiệp PDR: bước tiến mới của chu kỳ tăng trưởng

Các dự án trọng điểm tạo động lực giai đoạn 2026

Thuận An (TP.HCM):

- Thuận An 1: đã hoàn tất chuyển nhượng cho đối tác Nhật Bản (Mitsubishi), đã nhận 1.901,7 tỷ đồng ở đợt thanh toán đầu tiên.
- Thuận An 2: dự kiến chuyển nhượng trong năm 2026 cho cùng đối tác.

239 Cách Mạng Tháng 8 (TP.HCM):

- Năm 2026: hoàn tất pháp lý và khởi công xây dựng.
- Q4/2026 – Q1/2027: dự kiến mở bán.
- Quy mô khu đất ~3.500 m², tổng mức đầu tư ~5.500 tỷ đồng.

Quy Nhơn Iconic (Gia Lai):

- Mục tiêu hoàn tất bán hàng trong năm 2026, qua đó ghi nhận dòng tiền.

Serenity Phước Hải (TP.HCM):

- Đang hoàn thiện giấy phép xây dựng để triển khai.

Poulo Condor (Côn Đảo – TP.HCM)

Hàn River (Đà Nẵng)

Ngoài ra, còn có dự án La Pura: PDR trực tiếp quản lý, dự kiến hoàn thành trong 12 – 18 tháng tới.

Triển vọng ngành bất động sản: phục hồi có chọn lọc – tái cân bằng bền vững

- Năm 2026 được kỳ vọng là giai đoạn tái cân bằng của thị trường BĐS dân dụng, trong bối cảnh:
  - Hạ tầng liên vùng tiếp tục được đẩy nhanh, rút ngắn thời gian kết nối giữa TP.HCM và các đô thị vệ tinh.
  - Nguồn cung mới cải thiện, nhưng phân hóa rõ rệt theo phân khúc.
  - Cầu thị trường chuyển dịch sang nhu cầu ở thực.

- Về cung – cầu:
  - Nguồn cung tăng rõ hơn từ năm 2026, tập trung vào phân khúc bình dân – trung cấp.
  - Thị trường dịch chuyển mạnh ra các khu vực vệ tinh như Bình Dương (cũ) , Đồng Nai, Long An (cũ), Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

- Về giá bán:
  - Mặt bằng giá, đặc biệt tại TP.HCM "mới", được kỳ vọng ổn định và bền vững hơn, khi phân khúc giá phù hợp quay trở lại.
  - Bên cạnh đó, định hướng phát triển các khu kinh tế, khu công nghiệp – công nghệ cao tiếp tục tạo lực đẩy cho BĐS tại các địa phương có lợi thế hạ tầng và ưu đãi thuế.

Mục tiêu tài chính & chiến lược dài hạn

- **Mục tiêu lợi nhuận 2026**: LNST dự kiến gấp đôi năm 2025
  - Được xem là giai đoạn nội lực tốt nhất của PDR.
  - Đồng thời là điểm khởi đầu của chu kỳ tăng trưởng 2026 – 2030.

- **Chiến lược 2026 – 2030:**
  - Xây dựng trên nền tảng thận trọng – thực tế – bám sát thị trường.
  - Tập trung phát triển tại TP.HCM và Đồng Nai: PDR ưu tiên các thị trường lõi, trong đó có khu Đông TP.HCM, nơi doanh nghiệp sở hữu quỹ đất có vị trí chiến lược và hưởng lợi từ hạ tầng liên vùng.
  - Đẩy mạnh M&A dự án và mở rộng quỹ đất tại thị trường lõi.

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

Thông tin chi tiết tại BCTC đã kiểm toán ở phần sau của BCTN này, đồng thời đã được công bố trên website chính thức của Công ty tại Phatdat.com.vn, mục CỔ ĐÔNG/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

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

Thông tin chi tiết tại BCTC đã kiểm toán ở phần sau của BCTN này, đồng thời đã được công bố trên website chính thức của Công ty tại Phatdat.com.vn, mục CỔ ĐÔNG/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

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 2025
		2024	2025	
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 27/06/2025, ĐHĐCĐ đã thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu. Ngày 13/08/2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được UBCKNN thông qua Báo cáo kết quả phát hành theo Công văn số 4355/UBCK-QLCB.
A.2	**Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của Công ty.**			
Cổ đông có quyền tham gia:				
A.2.1	Sửa đổi Quy chế công ty?	■	■	Điều 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/uỷ 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 TGĐ tham dự cuộc họp
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGĐ/Giám đốc Điều hành (nếu TGD/Giám đốc Điều hành không phải là thành viên HĐQT) có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	■	■	
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	■	■	Năm 2025, 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
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 2025
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 2025, PDR gửi thư mời họp vào ngày 30/05/2025 và cuộc họp diễn ra vào ngày 27/06/2025.
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 2025 tại website Công ty Link tham khảo: https://www.phatdat.com.vn/tai-lieu-co-dong
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?	■	■	PDR có mẫu phiếu kiến nghị về chương trình cuộc họp được đăng tải trong mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2025 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 thâu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch.**			
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thâu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của Công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	■	■	Năm 2025 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, livestream)
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 2025 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 2025
		2024	2025	
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 2025 trên website Công ty
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	■	■	Mẫu giấy uỷ quyền được đăng tải trên mục Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2025 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 quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	■	■	PDR 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 2025
		2024	2025	
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 2024 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, quy 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 2024.
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 2024. 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 2024. 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 2025.
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 2024 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 2024 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 2024 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 2025
		2024	2025	
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 Thoả ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức ?	■	■	Được quy định trong Thoả ước lao động tập thể và Bộ quy tắc ứng xử "Chuẩn mực Người Phát Đạt".
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH				
D.1	**Cấu trúc sở hữu minh bạch**			
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	■	■	Báo cáo 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 TGĐ?	■	■	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 2024, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và các văn bản lưu hành.
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	■	■	Thể hiện trong BCTN 2024, 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 2024, Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT và Bản tin Nhà đầu tư định kỳ.
D.2.4	Chính sách cổ tức	■	■	Thể hiện trong BCTN 2024, 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 2024
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 tình hình quản trị Công ty và BCTN 2024.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT.	■	■	Thể hiện trong BCTC được kiểm toán và BCTN 2024.
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 2024.
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/uỷ 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 2025
		2024	2025	
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do 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 phi kiểm toán				
D.5.1	Phí kiểm toán và phi 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 phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	■	■	Không có phí dịch vụ phi kiểm toán.
D.6	**Phương tiện truyền thông**			
Công ty có sử dụng các hình thức truyền thông sau đây?				
D.6.1	Báo cáo quý	■	■	Website, Sở GDCK TP.HCM và UBCK.
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty	■	■	Các thông tin cung cấp cổ đông được cung cấp đầy đủ, bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh trong cùng ngày tại mục hạng mục "Cổ đông" trên website phatdat.com.vn
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	■	■	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/họp 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	**Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn**			
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT
D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	■	■	PDR công bố đầy đủ và chi tiết BCTC năm được kiểm toán trên Website, Sở HSX, UBCK, ấn phẩm NĐT
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của Công ty khẳng định?	■	■	PDR nêu rõ vấn đề này trên BCTC và BCTN.
D.8	**Trang thông tin điện tử của công ty**			
Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:				
D.8.1	Báo cáo Tài chính (quý 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 2025
		2024	2025	
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 quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng				
E.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT?	■	■	Công bố đầy đủ tại mục Điều lệ và Quy chế trên website Công ty.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?	■	■	Công bố tại mục Thông báo cổ đông và trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty trên website Công ty.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	■	■	Quy định trong Điều lệ, 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 gần 1/2 thành viên HĐQT là thành viên độc lập HĐQT. Hiện tại, số lượng thành viên Hội đồng quản trị là bảy (07) thành viên. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty là ba (03) thành viên.
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm(1) đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập? (1)Nhiệm kỳ 5 năm phải được yêu cầu bởi các đạo luật đã có từ trước khi đưa ra Thẻ Điểm 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 2025
		2024	2025	
Tiểu ban nhân sự				
E.2.8	Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?	■	■	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?	■	■	
E.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?	■	■	
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	
Tiểu ban Thù lao/ Lương thưởng				
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thù lao không?	■	■	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?	■	■	
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên độc lập HĐQT?	■	■	
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Tiểu ban Thù lao?	■	■	
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm ?	■	■	
Tiểu ban Kiểm toán				
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán không?	■	■	Từ 2021, HĐQT của PDR đã thành lập UBKT là tiểu ban trực thuộc 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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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)?	■	■	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 ?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	■	■	BCQT định kỳ và BCTN.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2025
		2024	2025	
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?	■	■	Trong năm 2025, do điều kiện thực tế và chương trình làm việc của HĐQT, các thành viên HĐQT không điều hành chưa tổ chức được cuộc họp riêng. Các thành viên HĐQT không điều hành dự kiến sẽ nghiên cứu và sắp xếp tổ chức nội dung này trong các năm tiếp theo nhằm phù hợp với Điều lệ Công ty và các thông lệ quản trị công ty tốt.
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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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	■	■	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 TGĐ?	■	■	Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2024.
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	■	■	Thể hiện trong BCTC định kỳ và BCTN 2024.
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	■	■	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 TGĐ với lợi ích lâu dài của Công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại (Clawback provision, deffered bonus)?	■	■	PDR 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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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.
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?	■	■	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 2024.
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?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2024.
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2024.
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?	■	■	Thể hiện trong BCTN 2024.
E.4	**Nhân sự trong HĐQT**			
Chủ tịch HĐQT				
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ?	■	■	PDR đã tách bạch vị trí Chủ tịch HĐQT và TGĐ từ năm 2020.
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?	■	■	Thành viên HĐQT độc lập của PDR không phải là Chủ tịch.
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGĐ/Giám đốc điều hành của Công ty trong 2 năm trước?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	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?	■	■	Các thành viên HĐQT không điều hành của PDR có nhiều kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực BĐS.
E.5	**Hiệu quả HĐQT**			
Phát triển thành viên HĐQT				
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	■	■	Năm 2025, PDR bầu thêm 1 thành viên HĐQT mới 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?	■	■	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 TGĐ/Ban điều hành				
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGĐ/Giám đốc Điều hành/quản lý chủ chốt?	■	■	PDR xây dựng/quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế thừa và sẵn sàng cho kế hoạch bổ nhiệm Ban TGĐ mới.

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2025
		2024	2025	
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGĐ/Giám đốc Điều hành/quản lý chủ chốt?	■	■	PDR trình bày chi tiết trên BCTN phần Báo cáo đánh giá của HĐQT.
Đánh giá HĐQT				
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	■	■	PDR 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 2024 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 TGĐ?	■	■	PDR trình bày chi tiết trong BCTN.
(B)E. Trách nhiệm của HĐQT				

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2025
		2024	2025	
(B)E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT			
(B) E.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập là nữ?	■	■	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 hoạ, 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.			

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2025
		2024	2025	
(P) A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường?	■	■	PDR luôn thông báo trước cho cổ đông các nội dung bổ sung trong chương trình ĐHĐCĐ/ ĐHĐCĐ bất thường tại mục Thông báo cổ đông trên website phatdat.com.vn. theo đúng quy định.
(P) A.3.2	Chủ tịch HĐQT, chủ tịch Tiểu ban Kiểm toán và TGĐ/ giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	■	■	PDR luôn tuân thủ điều này. Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch các Ủy ban và TGĐ 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 thoả 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 TGĐ 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.			

Câu hỏi	Nội dung câu hỏi	Tình hình tuân thủ		Cơ sở đánh giá cho năm 2025
		2024	2025	
(P) C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không công bố thông tin trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?	■	■	PDR tuân thủ chặt chẽ quy định về CBTT và không ghi nhận bất kì vi phạm nào.
(P)D. 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 UHY 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 UHY 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 UHY 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 đã báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 về đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ. Từ đó PDR cam kết sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm và rà soát kỹ việc sử dụng vốn theo đúng phương án đã được ĐHĐCĐ, HĐQT phê duyệt.
(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 TGĐ của công ty trong 3 năm qua không?	■	■	PDR đã tách bạch hai vị trí Chủ tịch và TGĐ từ 04/2020.
(P) E.4.2	Các thành viên độc lập 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.

CHIẾN LƯỢC 2026 - 2030: KIẾN TẠO TỪ NỘI LỰC

TẦM NHÌN - MỤC TIÊU TRỌNG YẾU 164 - 167

ĐỊNH HƯỚNG VÀ CHỈ TIÊU CHO 2026 168 - 173

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU 174 - 179

HÀNH TRÌNH
ĐẾN 2030

TÁI THIẾT NĂNG LỰC ĐỂ BỨT PHÁ VÀ BỀN VỮNG TRONG MỘT THỊ TRƯỜNG ĐÃ THAY ĐỔI

Chiến lược 2026–2030 của PDR không chỉ là một kế hoạch tăng trưởng, mà là một quá trình tái thiết toàn diện năng lực doanh nghiệp. Trong một thị trường đã thay đổi sâu sắc, việc xây dựng được một hệ thống đủ mạnh, đủ linh hoạt và đủ kỷ luật sẽ là nền tảng để PDR không chỉ vượt qua thách thức, mà còn bứt phá trong những cơ hội của chu kỳ phát triển mới.

1. TẦM NHÌN ĐẾN 2030: TĂNG TRƯỞNG CÓ KỶ LUẬT, BỨT PHÁ CÓ KIỂM SOÁT

Chiến lược phát triển đến năm 2030 của PDR được xây dựng từ trải nghiệm và nhận thức sâu sắc rằng thị trường bất động sản đã bước sang một trạng thái mới, nơi các động lực tăng trưởng truyền thống không còn đủ để tạo ra lợi thế cạnh tranh bền vững. Trong bối cảnh đó, PDR không lựa chọn tăng trưởng bằng mọi giá, mà định hướng một mô hình phát triển có kỷ luật, có kiểm soát và có khả năng thích ứng cao.

Tầm nhìn đến 2030 không chỉ hướng tới mở rộng quy mô, mà tập trung vào việc tái thiết năng lực doanh nghiệp trên mọi phương diện – từ cấu trúc nguồn lực, năng lực triển khai, chất lượng sản phẩm đến sức mạnh thương hiệu. Đây là nền tảng để PDR bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, nơi tăng trưởng được đo bằng cả lượng và chất, được bảo đảm bởi năng lực quản lý rủi ro và hiệu quả vận hành.

2. THỊ TRƯỜNG TRỌNG ĐIỂM: TẬP TRUNG VÀO NHỮNG KHÔNG GIAN TĂNG TRƯỞNG MẠNH

Trong chiến lược 2026–2030, PDR xác định TP.HCM và Đồng Nai là thị trường trọng điểm, phản ánh một cách tiếp cận có tính chọn lọc và dựa trên cấu trúc nhu cầu thực tế của thị trường Việt Nam.

TP.HCM tiếp tục là trung tâm kinh tế – đô thị lớn nhất cả nước, với nhu cầu nhà ở và không gian sống ổn định, gắn liền với tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng dân số. Trong khi đó, Đồng Nai đang nổi lên như một động lực phát triển quan trọng của vùng, được thúc đẩy bởi hạ tầng, công nghiệp và sự dịch chuyển dân cư. Vì vậy, TP.HCM và Đồng Nai cộng hưởng thành một vùng tăng trưởng rất mạnh, không chỉ có quy mô thị trường lớn, mà còn có khả năng hấp thụ thực rất cao, phù hợp với định hướng phát triển sản phẩm của PDR.

Song song với đó, PDR duy trì sự linh hoạt trong việc khai thác các cơ hội tại những thị trường đang tăng trưởng nhanh, trên cơ sở lựa chọn các dự án có hiệu quả cao, pháp lý rõ ràng và phù hợp với năng lực triển khai.

Sự kết hợp giữa tập trung và linh hoạt giúp Công ty vừa đảm bảo trọng tâm chiến lược, vừa tối ưu hóa hiệu quả đầu tư trong môi trường thị trường còn nhiều biến động.

3. TRIẾT LÝ PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM: BÁM SÁT NHU CẦU THỰC, NÂNG CAO GIÁ TRỊ SỐNG

Trong bối cảnh ngành bất động sản đã qua giai đoạn tăng trưởng nóng với các lợi thế truyền thống, PDR xác định rõ rằng yếu tố quyết định không còn nằm ở việc "có sản phẩm", mà ở việc tạo ra đúng sản phẩm cho đúng nhu cầu.

Chiến lược phát triển sản phẩm của PDR vì vậy được xây dựng trên nguyên tắc bám sát nhu cầu thực của từng phân khúc khách hàng, đồng thời phù hợp với đặc điểm phát triển của từng địa phương. Mỗi dự án không chỉ được xem là một sản phẩm bất động sản, mà là một giải pháp không gian sống, nơi công năng, tiện ích và trải nghiệm được đặt ngang hàng với yếu tố tài chính.

Cách tiếp cận này giúp PDR không chỉ nâng cao khả năng tiêu thụ sản phẩm, mà còn tạo nên khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng lâu dài, gia tăng giá trị theo thời gian, qua đó tăng khả năng chống chịu của dự án trước những biến động của thị trường.

4. NÂNG TẦM THƯƠNG HIỆU VÀ TIÊU CHUẨN ESG: XÂY DỰNG LỢI THẾ CẠNH TRANH MỚI

Trong bối cảnh các lợi thế cạnh tranh truyền thống dần suy giảm, PDR định hướng xây dựng những năng lực mới, trong đó thương hiệu và tiêu chuẩn phát triển bền vững (ESG) đóng vai trò then chốt.

Thương hiệu được xác định không chỉ là hình ảnh, mà là một năng lực tạo giá trị – được hình thành từ chất lượng sản phẩm, uy tín triển khai và khả năng tạo ra những trải nghiệm sống khác biệt cho khách hàng. Trong giai đoạn tới, PDR hướng tới việc nâng tầm thương hiệu trở thành một lợi thế cạnh tranh thực chất, từng bước tiếp cận vị thế ở cấp độ thị trường.

Song song đó, các yếu tố ESG được tích hợp ngày càng sâu vào quá trình phát triển dự án và vận hành doanh nghiệp. Việc nâng cao tiêu chuẩn sản phẩm, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài nguyên và chú trọng đến trải nghiệm của cư dân không chỉ giúp gia tăng

5. PDR LÀM GÌ TRONG CHIẾN LƯỢC NÀY?

Để hiện thực hóa tầm nhìn trên, PDR tập trung vào ba hướng hành động trọng tâm:

Tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng tập trung vào các dự án có hiệu quả cao và khả năng tạo dòng tiền rõ ràng.
Nâng cao năng lực triển khai dự án, bảo đảm tiến độ, chất lượng và khả năng thích ứng với điều kiện thị trường.
Củng cố nền tảng tài chính và quản trị, nhằm tạo sự ổn định và chủ động trong mọi tình huống, đặc biệt là nâng cao khả năng chống chịu trước biến động.

Các định hướng này không chỉ nhằm đạt được các mục tiêu tăng trưởng, mà còn tạo ra một nền tảng đủ vững để doanh nghiệp có thể phát triển bền vững trong dài hạn.

6. PDR THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC NÀY NHƯ THẾ NÀO?

Từ góc độ thực thi, PDR đặt ra yêu cầu cao hơn về tốc độ, cường độ và tính kỷ luật trong hành động. Công ty triển khai đồng thời các giải pháp nhằm nhận diện và xử lý các điểm nghẽn trong tổ chức, từ tài chính, quy trình vận hành đến năng lực nhân sự.

Việc tái cấu trúc bộ máy, nâng cấp hệ thống quản lý – vận hành và đầu tư cho công nghệ được thực hiện theo hướng thực chất và hiệu quả, nhằm xây dựng một hệ thống có khả năng vận hành ổn định và mở rộng. Đồng thời, nguyên tắc quản lý rủi ro được siết chặt, bảo đảm mỗi quyết định đầu tư và triển khai đều dựa trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng.

Đặc biệt, PDR nhấn mạnh tinh thần hành động quyết liệt, không thỏa hiệp với các yếu tố cản trở hiệu quả vận hành như sự trì trệ, thiếu chủ động hay thiếu trách nhiệm. Đây là điều kiện cần thiết để chiến lược không chỉ dừng lại ở định hướng, mà được hiện thực hóa bằng kết quả cụ thể.

KẾ HOẠCH NĂM 2026
TẬP TRUNG TOÀN LỰC ĐỂ MỞ KHÓA CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Kế hoạch năm 2026 được xây dựng trên cơ sở đánh giá thận trọng bối cảnh thị trường, đồng thời bám sát các nguyên tắc chiến lược đã được xác lập: tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả triển khai và kiểm soát rủi ro trong mọi hoạt động.

Năm 2026 được xác định là năm bản lề trong hành trình triển khai chiến lược phát triển giai đoạn 2026–2030 của PDR. Sau một giai đoạn tập trung tái cấu trúc và củng cố nền tảng, Công ty bước vào năm đầu tiên của chu kỳ tăng trưởng mới với mục tiêu không chỉ khôi phục tốc độ, mà thiết lập lại chất lượng tăng trưởng theo định hướng có kiểm soát và bền vững.

Kế hoạch năm 2026 được xây dựng trên cơ sở đánh giá thận trọng bối cảnh thị trường, đồng thời bám sát các nguyên tắc chiến lược đã được xác lập: tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả triển khai và kiểm soát rủi ro trong mọi hoạt động.

Trong kế hoạch trình ĐHĐCĐ, PDR đặt mục tiêu đạt tổng doanh thu 8.830 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 1.788 tỷ đồng, lợi nhuận sau trích lập dự phòng và thuế là 868 tỷ đồng trong năm 2026 . Đây là các chỉ tiêu được thiết lập trên cơ sở cân bằng giữa yêu cầu tăng trưởng và khả năng thực thi trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động, đồng thời phản ánh định hướng ưu tiên hiệu quả và tính bền vững trong vận hành.

Trọng tâm của kế hoạch năm 2026 là triển khai đồng bộ danh mục các dự án đã được chuẩn bị trong giai đoạn trước. Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành được giao nhiệm vụ triển khai xây dựng và đảm bảo bán hàng đối với 06 dự án trọng điểm trong năm. Danh mục này bao gồm các dự án đa dạng về loại hình, từ khu nhà ở cao tầng, khu dân cư, tổ hợp thương mại – dịch vụ đến các dự án du lịch và tái phát triển đô thị.

Các dự án tiêu biểu có thể kể đến như: khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, tổ hợp thương mại – dịch vụ và du lịch tại Phước Hải, dự án Poulo Condor tại Côn Đảo, cùng với dự án chung cư cao tầng 239 Cách Mạng Tháng Tám (TP.HCM), khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic – Gia Lai) và Tổ hợp căn hộ du lịch, văn phòng và dịch vụ Han River (Đà Nẵng). Danh mục này phản ánh rõ định hướng phát triển sản phẩm của PDR: đa dạng phân khúc, bám sát nhu cầu thực và gắn với đặc điểm phát triển của từng địa phương.

Việc triển khai các dự án trong năm 2026 không chỉ nhằm tạo doanh thu trong ngắn hạn, mà còn đóng vai trò kích hoạt toàn bộ chu kỳ tăng trưởng của giai đoạn 2026–2030. Đây là năm đặt nền móng cho việc chuyển đổi từ trạng thái chuẩn bị sang trạng thái triển khai ở quy mô lớn hơn.

Ở cấp độ điều hành, PDR xác định năm 2026 là năm phải nâng cao rõ rệt năng lực thực thi. Các yêu cầu về tiến độ, chất lượng và hiệu quả triển khai được đặt ở tiêu chuẩn cao hơn, đồng thời gắn chặt với hệ thống kiểm soát rủi ro và kỷ luật vận hành. Công ty tiếp tục siết chặt nguyên tắc phân bổ nguồn lực, bảo đảm tập trung vào các dự án có hiệu quả và khả năng triển khai chắc chắn.

Song song với hoạt động phát triển dự án, PDR tiếp tục củng cố nền tảng tài chính và quản trị nhằm bảo đảm sự ổn định trong vận hành. Việc kiểm soát chi phí, tối ưu dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn được triển khai đồng bộ, tạo điều kiện để Công ty duy trì tính chủ động trước các tình huống của thị trường.

Một điểm quan trọng trong kế hoạch năm 2026 là sự gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu kinh doanh và định hướng phát triển dài hạn. Các dự án được triển khai không chỉ nhằm đạt chỉ tiêu doanh thu, mà còn phải đáp ứng các tiêu chí về chất lượng sản phẩm, trải nghiệm khách hàng và tiêu chuẩn phát triển bền vững. Đây là bước cụ thể hóa chiến lược nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua sản phẩm và thương hiệu.

Tổng thể, kế hoạch năm 2026 của PDR không chỉ là một kế hoạch kinh doanh, mà là bước triển khai đầu tiên của một chiến lược phát triển dài hạn. Việc tập trung vào các dự án trọng điểm, nâng cao năng lực thực thi và duy trì kỷ luật vận hành sẽ là những yếu tố quyết định để Công ty chuyển hóa các định hướng chiến lược thành kết quả cụ thể.

Trong một thị trường đã thay đổi sâu sắc, năm 2026 không đơn thuần là năm tăng trưởng, mà là năm kiểm chứng năng lực, chuyển hóa những chuẩn bị trong giai đoạn trước thành hiệu quả thực tế. Năm 2026 cũng là nền tảng để PDR bước vào một chu kỳ phát triển mới với vị thế vững chắc hơn.

BỨC TRANH KHÁI QUÁT VỀ 2026

2026 là năm chuyển từ chuẩn bị sang tăng tốc và tiếp tục củng cố một nền tảng vững chắc cho dài hạn.

MỤC TIÊU TÀI CHÍNH

TỔNG DOANH THU

8.830 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ CHƯA BAO GỒM TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

1.788 tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG VÀ THUẾ

868 tỷ đồng

DANH MỤC TRIỂN KHAI TRỌNG ĐIỂM

06 dự án được triển khai và bán hàng trong năm 2026:

- 239 Cách Mạng Tháng Tám – Dự án chung cư cao tầng tại trung tâm đô thị (TP.HCM).
- Thuận An 1 – Khu nhà ở phức hợp cao tầng (TP.HCM).
- Phước Hải – Tổ hợp căn hộ du lịch - nghỉ dưỡng cao cấp (TP.HCM).
- Poulo Condor – Dự án căn hộ du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng tại Côn Đảo (TP.HCM).
- Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic) – Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị (Gia Lai).
- Han River – Tổ hợp căn hộ du lịch, văn phòng và dịch vụ (Đà Nẵng).

ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI SẢN PHẨM

TRỌNG TÂM ĐIỀU HÀNH

NGUYÊN TẮC VẬN HÀNH

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU ĐANG ĐƯỢC ĐƯA RA THỊ TRƯỜNG

QUY NHƠN ICONIC (BẮC HÀ THANH)

GÓP PHẦN NÂNG CẤP CHẤT LƯỢNG KHÔNG GIAN SỐNG VÀ HẠ TẦNG KHU VỰC DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG

Quy Nhơn Iconic (Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh) có quy mô khoảng 43,1 ha với tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến hơn 520.000 m², được định vị là khu đô thị tích hợp phục vụ nhu cầu ở thực và phát triển đô thị tại khu vực duyên hải tỉnh Gia Lai.

Dự án tọa lạc tại khu vực cửa ngõ thành phố Quy Nhơn – trung tâm kinh tế và du lịch đang nổi lên của miền Trung. Trong bối cảnh hạ tầng khu vực liên tục được đầu tư và dòng vốn dịch chuyển về các đô thị ven biển, dự án có lợi thế về dư địa tăng trưởng trung hạn.

Với định hướng kết hợp phát triển nhà ở và chỉnh trang đô thị, Quy Nhơn Iconic không chỉ cung cấp sản phẩm, mà còn tham gia vào quá trình nâng cấp không gian sống và hạ tầng khu vực. Đây là yếu tố tạo nên giá trị dài hạn, đồng thời giúp dự án duy trì sức hấp thụ ổn định khi thị trường phục hồi.

Trong năm 2026, Quy Nhơn Iconic tiếp tục đẩy mạnh bán hàng và được kỳ vọng về sức hấp dẫn mới trước triển vọng thị trường khởi sắc.

THUẬN AN 1

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC

Thuận An 1 là khu nhà ở phức hợp cao tầng với quy mô 1,81 ha, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 188.000 m², tọa lạc tại khu vực Thuận Giao – một trong những khu vực đô thị vệ tinh phát triển nhanh của TP.HCM hiện nay.

Dự án đánh dấu bước chuyển quan trọng trong mô hình phát triển của PDR, khi Công ty hợp tác với đối tác quốc tế uy tín là Mitsubishi Corporation để triển khai, thay vì sở hữu toàn bộ như trước đây. Cách tiếp cận này giúp tối ưu hóa vòng quay vốn, đồng thời duy trì vai trò phát triển và kiểm soát chất lượng dự án.

Nằm trong khu vực có mật độ dân cư cao, nhu cầu ở thực lớn và kết nối trực tiếp với trung tâm TP.HCM, Thuận An 1 được đánh giá có khả năng hấp thụ tốt trong phân khúc trung cấp. Đây cũng là một trong những dự án hiếm hoi của khu vực này được phát triển trên tiêu chuẩn rất cao là LEED và Fitwel.

Dự án không chỉ mang lại hiệu quả tài chính, mà còn là nền tảng để Công ty từng bước chuyển sang mô hình phát triển dự án theo chuẩn quốc tế, nâng cao năng lực trong chuỗi giá trị phát triển bất động sản.

SERENITY PHƯỚC HẢI

MÔ HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG TÍCH HỢP CÓ TÍNH ĐỘT PHÁ MẠNH

Dự án khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại Phước Hải có quy mô khoảng 5,5 ha, tổng diện tích sàn xây dựng hơn 272.000 m².

Tọa lạc tại khu vực ven biển phía Nam, dự án sở hữu lợi thế về cảnh quan và tiềm năng phát triển du lịch, trong bối cảnh xu hướng nghỉ dưỡng nội địa và second-home tiếp tục tăng trưởng.

Dự án được định vị theo mô hình tích hợp, kết hợp lưu trú, nghỉ dưỡng và dịch vụ thương mại, hướng tới tạo ra một hệ sinh thái trải nghiệm thay vì sản phẩm đơn lẻ. Đây là hướng đi phù hợp với sự chuyển dịch trong nhu cầu của khách hàng từ sở hữu sang trải nghiệm. Đồng thời, được kỳ vọng là động lực đánh thức tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trong danh mục, Serenity Phước Hải đóng vai trò là tài sản dài hạn, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và mở rộng sang phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng có giá trị gia tăng cao.

POULO CONDOR

TÔN VINH VẺ ĐẸP CỦA ĐẶC KHU DU LỊCH CÔN ĐẢO

Khu du lịch nghỉ dưỡng Poulo Condor có quy mô khoảng 12 ha, tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến hơn 215.000 m², nằm tại Côn Đảo – một trong những điểm đến du lịch đặc thù của Việt Nam.

Với quỹ đất hạn chế và định hướng phát triển bền vững, Côn Đảo mang đặc điểm của một thị trường có nguồn cung khan hiếm, tạo điều kiện cho các dự án được quy hoạch bài bản có khả năng gia tăng giá trị theo thời gian.

Dự án hướng tới phân khúc du lịch cao cấp, tận dụng lợi thế cảnh quan tự nhiên và tính độc đáo của địa phương. Đây không phải là dự án khai thác nhanh, mà mang tính chiến lược dài hạn, phù hợp với định hướng xây dựng danh mục tài sản có giá trị bền vững.

Poulo Condor góp phần mở rộng hiện diện của Công ty trong phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

239 CÁCH MẠNG THÁNG TÁM

TÀI SẢN LÕI TẠI TRUNG TÂM TP.HCM

Dự án xây dựng mới tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám có quy mô khoảng 0,3 ha, tổng diện tích sàn xây dựng gần 39.000 m², tọa lạc tại khu vực trung tâm TP.HCM.

Dù quy mô không lớn, dự án sở hữu giá trị chiến lược nhờ vị trí hiếm tại khu vực nội đô, nơi quỹ đất ngày càng hạn chế. Đây là loại tài sản có tính thanh khoản cao và ít chịu ảnh hưởng của chu kỳ thị trường so với các khu vực xa trung tâm.

Dự án được định hướng phát triển theo mô hình tái thiết đô thị, góp phần cải thiện chất lượng không gian sống tại khu vực trung tâm. Đồng thời, đây cũng là một trong những dự án có khả năng tạo dòng tiền nhanh trong danh mục.

Vai trò của dự án không nằm ở quy mô, mà ở khả năng đóng góp hiệu quả tài chính và củng cố sự hiện diện của Công ty tại khu vực lõi đô thị.

HAN RIVER

TÀI SẢN THƯƠNG MẠI TẠI ĐÔ THỊ DU LỊCH TRỌNG ĐIỂM

Dự án khu phức hợp căn hộ du lịch, văn phòng đa năng và thương mại dịch vụ tại Đà Nẵng có quy mô khoảng 0,8 ha, tổng diện tích sàn xây dựng hơn 113.000 m².

Tọa lạc tại khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng – một trong những thị trường du lịch lớn của Việt Nam, dự án có lợi thế về vị trí và tiềm năng khai thác thương mại.

Với định hướng phát triển đa chức năng, dự án hướng tới tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất và tạo ra dòng thu ổn định từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm lưu trú, văn phòng và dịch vụ.

Trong danh mục, Han River đóng vai trò là tài sản thương mại tại thị trường miền Trung, góp phần cân bằng giữa các phân khúc và khu vực địa lý trong chiến lược phát triển của Công ty.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TIÊU CHUẨN CỦA BC PTBV 182 - 183

THÔNG ĐIỆP VỀ PTBV 184 - 187

QUY TRÌNH VÀ CÁC CẤP ĐỘ THỰC THI PTBV 188 - 191

CÁC LĨNH VỰC TRONG YẾU 192 - 199

CÁC HOẠT ĐỘNG - KẾT QUẢ TIÊU BIỂU VỀ PTBV 200 - 221

BÊN LIÊN QUAN VÀ CÁC CAM KẾT 222 - 229

TIÊU CHUẨN VÀ NGUYÊN TẮC LẬP BÁO CÁO

Báo cáo Phát triển bền vững của PDR được xây dựng không chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu công bố thông tin, mà là một phần trong hệ thống quản trị, giúp Công ty đánh giá, kiểm soát và nâng cao năng lực phát triển bền vững trong dài hạn.

Trong cách tiếp cận này, báo cáo không đơn thuần ghi nhận các hoạt động đã thực hiện, mà phản ánh cách PDR tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị vào quá trình ra quyết định và vận hành doanh nghiệp.

Báo cáo được lập trên cơ sở tham chiếu Bộ tiêu chuẩn GRI 2021, không chỉ như một khung tuân thủ, mà như một công cụ giúp PDR nhận diện các vấn đề trọng yếu, đánh giá khoảng trống và định hướng cải thiện trong các lĩnh vực liên quan đến phát triển bền vững.

Các nội dung trọng yếu trong báo cáo được xác định dựa trên sự kết hợp giữa mức độ tác động của các vấn đề đến hoạt động của PDR và mức độ quan tâm của các bên liên quan, bao gồm cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Trên cơ sở đó, PDR tập trung công bố những nội dung có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng tạo giá trị dài hạn của doanh nghiệp, thay vì dàn trải theo các tiêu chí mang tính hình thức.
Bên cạnh GRI, PDR tham khảo các hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của IFC, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Thông tư 96/2020/TT-BTC, nhằm bảo đảm tính phù hợp với bối cảnh pháp lý tại Việt Nam và thông lệ quốc tế.

Báo cáo được lập cho phạm vi hoạt động của PDR, bao gồm Công ty mẹ và các công ty con, với dữ liệu được tổng hợp cho năm tài chính 2025. Trong trường hợp sử dụng dữ liệu nhiều kỳ hoặc ngoài chu kỳ năm tài chính, các nội dung liên quan sẽ được thuyết minh cụ thể.

Thông qua báo cáo này, PDR không chỉ công bố thông tin, mà từng bước chuẩn hóa hệ thống dữ liệu, nâng cao tính minh bạch và củng cố nền tảng cho việc tích hợp sâu hơn các tiêu chuẩn phát triển bền vững vào toàn bộ hoạt động của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

NÂNG CẤP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỪ NHẬN THỨC ĐẾN HÀNH ĐỘNG

Trong một thị trường đã thay đổi về bản chất, phát triển bền vững không còn là một định hướng mang tính lựa chọn, mà trở thành điều kiện tiên quyết để doanh nghiệp có thể tồn tại và phát triển dài hạn.

Đối với PDR, năm 2025 không phải là năm bắt đầu các hoạt động ESG, mà là năm chúng tôi tái định nghĩa toàn bộ cách tiếp cận đối với phát triển bền vững – từ nhận thức, đến định hướng chiến lược, và quan trọng nhất, là cách tổ chức triển khai trong thực tế.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG BẮT ĐẦU TỪ MỘT THAY ĐỔI TRONG NHẬN THỨC

Trong giai đoạn thị trường tăng trưởng nhanh trước đây, các lợi thế cạnh tranh của ngành bất động sản phần lớn đến từ quy mô, tốc độ và khả năng mở rộng danh mục. Tuy nhiên, khi thị trường bước vào một trạng thái mới – khi thanh khoản suy giảm, yêu cầu pháp lý chặt chẽ hơn và người mua ngày càng thận trọng – những lợi thế này không còn đủ để bảo đảm tăng trưởng.

HĐQT nhận thấy rằng, trong bối cảnh đó, năng lực quyết định không nằm ở việc "làm nhiều hơn", mà ở việc làm đúng hơn – với kỷ luật cao hơn và khả năng kiểm soát tốt hơn.

Từ nhận thức này, ESG không còn được nhìn nhận như một tập hợp các cam kết bên ngoài, mà được xác lập là một phần của năng lực vận hành nội tại – nơi mỗi quyết định đầu tư, mỗi dự án triển khai và mỗi hoạt động của tổ chức đều phải đồng thời giải quyết ba yêu cầu: tạo ra giá trị kinh tế, đóng góp giá trị xã hội và không làm tổn hại đến môi trường sống trong dài hạn.

TỪ ĐỊNH HƯỚNG, ESG TRỞ THÀNH CÁCH CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP ĐƯỢC THỰC THI

Chiến lược phát triển giai đoạn 2026–2030 của PDR được xây dựng trên nguyên tắc "tăng trưởng có kỷ luật, bứt phá có kiểm soát". Đây không chỉ là một định hướng tài chính, mà là một cách tiếp cận toàn diện đối với phát triển bền vững.

Trong cách tiếp cận này, ESG không tồn tại như một trụ cột riêng biệt, mà được tích hợp trực tiếp vào ba lớp cốt lõi của chiến lược:

Trong lựa chọn thị trường và danh mục đầu tư, Công ty ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai chắc chắn và phù hợp với cấu trúc nhu cầu thực của thị trường – giảm thiểu rủi ro hệ thống và bảo đảm tính bền vững của dòng tiền.

Trong phát triển sản phẩm, mỗi dự án không chỉ được xem là một tài sản bất động sản, mà là một giải pháp không gian sống – nơi chất lượng môi trường, công năng sử dụng và trải nghiệm của người dùng trở thành yếu tố trung tâm.

Trong vận hành doanh nghiệp, kỷ luật tài chính, kiểm soát rủi ro và năng lực thực thi được đặt ở tiêu chuẩn cao hơn, bảo đảm rằng tăng trưởng không đánh đổi bằng sự mất cân đối trong dài hạn.

Điều này phản ánh một thay đổi mang tính nền tảng rằng ESG không còn là phương diện doanh nghiệp "làm thêm", mà là cách doanh nghiệp vận hành.

ĐẾN TRIỂN KHAI: TỪ HOẠT ĐỘNG SANG HỆ THỐNG, TỪ NGẮN HẠN SANG DÀI HẠN

Trong năm 2025, cách tiếp cận này đã được cụ thể hóa thông qua một hệ thống các hành động có tính liên kết, thay vì các hoạt động rời rạc.

Ở khía cạnh môi trường, PDR lựa chọn những hành động có tác động dài hạn đến hệ sinh thái và chất lượng không gian sống – từ việc tham gia các chương trình bảo tồn đa dạng sinh học, đến việc trực tiếp tạo lập các không gian xanh đô thị có giá trị sử dụng tức thời cho cộng đồng. Những hành động này không nhằm mục tiêu hình ảnh, mà phản ánh một quan điểm nhất quán: phát triển bất động sản là phát triển môi trường sống.

Ở khía cạnh xã hội, Công ty chuyển trọng tâm từ các hoạt động hỗ trợ mang tính thời điểm sang các cam kết dài hạn và có cấu trúc rõ ràng – đặc biệt trong lĩnh vực giáo dục và phát triển cộng đồng. Đồng thời, PDR tập trung xây dựng nền tảng xã hội nội tại thông qua việc tái thiết văn hóa doanh nghiệp, thiết lập cơ chế đối thoại chiến lược và nâng cao trách nhiệm của từng cá nhân trong tổ chức.

Chúng tôi tin rằng, một doanh nghiệp chỉ có thể tạo ra giá trị bền vững cho xã hội khi chính nội lực của doanh nghiệp đó đủ mạnh, đủ kỷ luật và đủ đồng bộ.

ĐỒNG HÀNH CÙNG CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TP.HCM

Trong cách tiếp cận của PDR, phát triển bền vững còn phải gắn liền với định hướng phát triển chung của đô thị nơi Công ty hiện diện.

Với TP.HCM – thị trường trọng điểm trong chiến lược dài hạn, PDR xác định phương châm đồng hành cùng các mục tiêu phát triển bền vững của Thành phố, thông qua việc phát triển các dự án phù hợp với quy hoạch đô thị, đóng góp vào hạ tầng xã hội và nâng cao chất lượng môi trường sống.

Cách tiếp cận này giúp các hoạt động của PDR không chỉ tạo ra giá trị cho doanh nghiệp, mà còn góp phần vào quá trình phát triển bền vững của đô thị, nơi doanh nghiệp là một phần cấu thành.

MỘT BƯỚC CHUYỂN MANG TÍNH NỀN TẢNG

Hội đồng Quản trị nhìn nhận năm 2025 không phải là một năm của kết quả, mà là một năm của chuyển đổi nền tảng. Sự chuyển đổi này thể hiện ở ba điểm cốt lõi:

Từ ESG như một trách nhiệm bên ngoài thành năng lực nội tại của doanh nghiệp.
Từ các hoạt động đơn lẻ thành một hệ thống hành động có định hướng và kỷ luật.
Từ mục tiêu tăng trưởng thành tạo dựng giá trị dài hạn cho cả doanh nghiệp và xã hội.

Bước sang năm 2026 và giai đoạn tiếp theo, PDR bước vào chu kỳ tăng trưởng mới không phải với mục tiêu tăng tốc bằng mọi giá, mà với mục tiêu xây dựng một mô hình phát triển có khả năng chống chịu cao trước biến động.

Trong mô hình đó:
- Tăng trưởng phải đi cùng với kiểm soát.
- Mở rộng phải đi cùng với kỷ luật.
- Hiệu quả phải được đo bằng cả giá trị kinh tế lẫn giá trị xã hội và môi trường.

HĐQT tin rằng, chính cách tiếp cận này sẽ giúp PDR không chỉ thích ứng với thị trường đã thay đổi, mà còn tạo dựng được lợi thế cạnh tranh bền vững trong dài hạn.

PDR đang quyết tâm và nỗ lực cao để xây dựng và triển khai một chiến lược ESG chuyên nghiệp. Năm 2025 là điểm khởi đầu của quá trình đó. Và những gì được thiết lập trong giai đoạn này sẽ quyết định chất lượng tăng trưởng của PDR trong cả chu kỳ phát triển tiếp theo.

QUY TRÌNH VÀ CẤP ĐỘ **TRIỂN KHAI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

PDR triển khai phát triển bền vững theo một mô hình vận hành xuyên suốt, bảo đảm sự liên kết chặt chẽ từ định hướng chiến lược đến thực thi và phản hồi trong toàn bộ tổ chức.

Mô hình này được thiết lập theo nguyên tắc: chiến lược được dẫn dắt từ trên xuống, nhưng hiệu quả được tạo ra từ toàn bộ hệ thống.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Xác lập định hướng phát triển bền vững gắn với chiến lược kinh doanh và các vấn đề trọng yếu của Công ty.
- Ban hành các nguyên tắc, chính sách và khung vận hành, bảo đảm ESG được tích hợp vào quá trình ra quyết định.
- Phê duyệt các mục tiêu và định hướng hành động, đồng thời giám sát việc thực thi ở cấp toàn Công ty.

Vai trò cốt lõi: Định hướng và giám sát.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Chuyển hóa định hướng chiến lược thành kế hoạch hành động cụ thể theo từng lĩnh vực trọng yếu.
- Phân bổ nguồn lực, ngân sách và điều kiện triển khai phù hợp với từng đơn vị.
- Tổ chức điều hành, theo dõi và đánh giá kết quả thực thi, gắn với hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Bảo đảm sự phối hợp đồng bộ giữa các đơn vị trong toàn hệ thống.

Vai trò cốt lõi: Tổ chức thực thi và chịu trách nhiệm kết quả.

CÁC PHÒNG/BAN, CÔNG TY THÀNH VIÊN

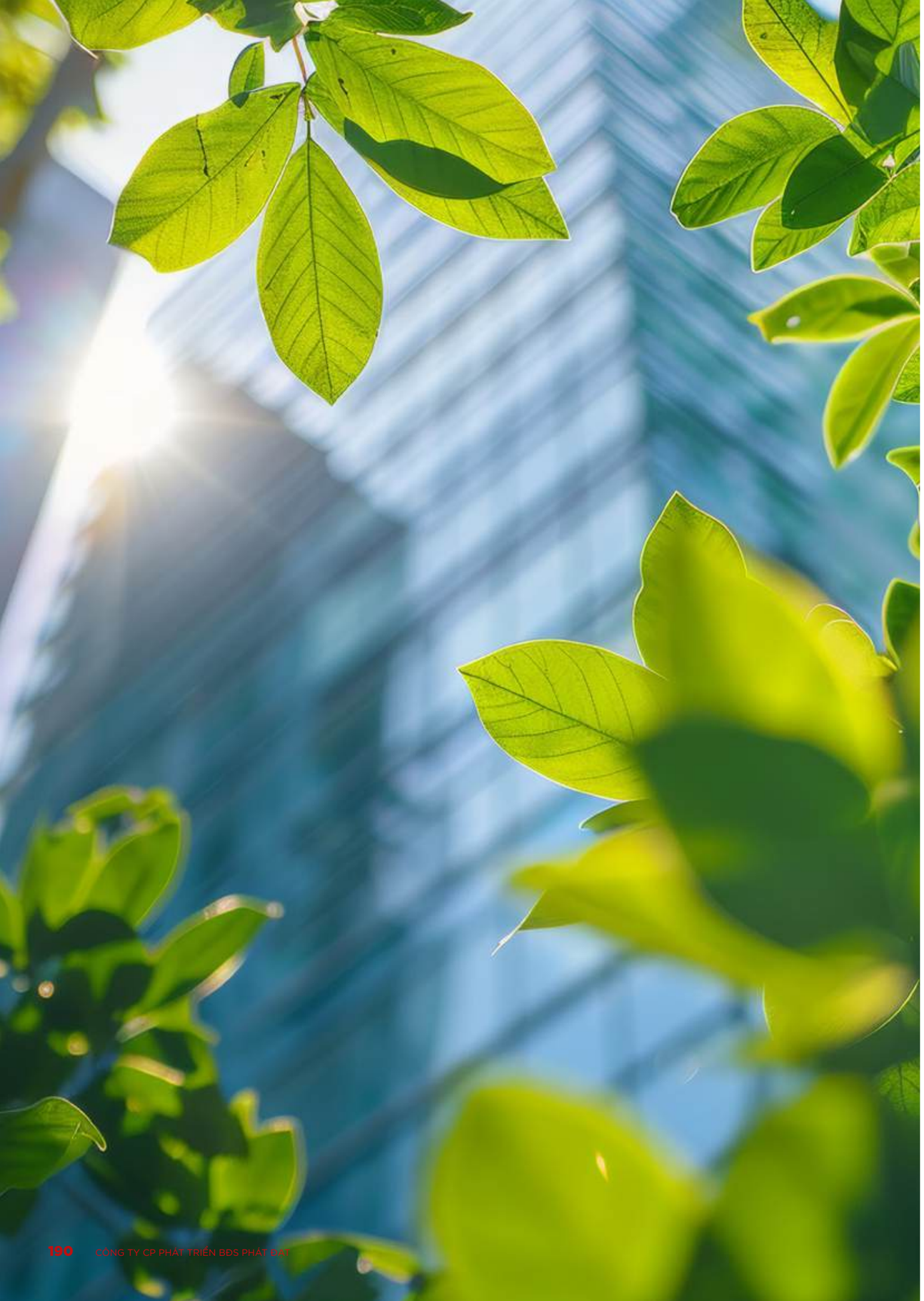
- Xây dựng và triển khai kế hoạch hành động trong phạm vi chức năng, gắn với các vấn đề trọng yếu liên quan.
- Tích hợp các yếu tố ESG vào hoạt động chuyên môn và quy trình vận hành hằng ngày.
- Chủ động theo dõi, đánh giá và đề xuất các giải pháp cải thiện hiệu quả.

Vai trò cốt lõi: Triển khai trực tiếp và tối ưu hiệu quả.

NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Thực thi các hoạt động phát triển bền vững trong phạm vi công việc và trách nhiệm được giao.
- Chủ động nâng cao nhận thức và chuyển hóa các nguyên tắc phát triển bền vững thành hành động cụ thể trong công việc hằng ngày.
- Đóng góp ý kiến, sáng kiến cải tiến và phản hồi từ thực tiễn để hoàn thiện hệ thống.

Vai trò cốt lõi: Thực thi và tạo giá trị từ thực tế



CƠ CHẾ LIÊN KẾT VÀ PHẢN HỒI

Quá trình triển khai phát triển bền vững tại PDR không dừng lại ở việc thực thi theo kế hoạch, mà được vận hành theo một vòng lặp liên tục:

01 **Định hướng**

02 **Triển khai**

03 **Đánh giá**

04 **Điều chỉnh**

Các thông tin phản hồi từ quá trình thực thi được tổng hợp và chuyển ngược lên các cấp quản lý, làm cơ sở để điều chỉnh chiến lược, hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả vận hành trong các giai đoạn tiếp theo.

> PDR xác định rằng phát triển bền vững không thể được triển khai theo cách dàn trải, mà cần được tập trung vào những yếu tố có tác động thực chất đến năng lực phát triển dài hạn của doanh nghiệp.

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

TẬP TRUNG NGUỒN LỰC VÀO NHỮNG YẾU TỐ TẠO GIÁ TRỊ DÀI HẠN

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đã thay đổi sâu sắc, PDR xác định rằng phát triển bền vững không thể được triển khai theo cách dàn trải, mà cần được tập trung vào những yếu tố có tác động thực chất đến năng lực phát triển dài hạn của doanh nghiệp.

Trên cơ sở đó, PDR áp dụng cách tiếp cận trọng yếu (materiality) như một công cụ quản trị, nhằm xác định rõ các vấn đề ưu tiên, từ đó phân bổ nguồn lực và tổ chức hành động một cách hiệu quả.

Các vấn đề trọng yếu trong báo cáo được xác định dựa trên sự kết hợp của hai yếu tố:
- Mức độ tác động đến hoạt động và năng lực phát triển dài hạn của PDR.
- Mức độ quan tâm của các bên liên quan, bao gồm cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Tuy nhiên, trong năm 2025, PDR không dừng lại ở cách tiếp cận đánh giá thuần túy, mà nâng cấp tiếp cận trọng yếu thành một công cụ ra quyết định chiến lược.

Điều này có nghĩa là các vấn đề trọng yếu không chỉ phản ánh "điều cần báo cáo", mà phản ánh "điều PDR lựa chọn tập trung để xây dựng năng lực cạnh tranh trong dài hạn."

CÁC NHÓM VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU CỦA PDR

Từ quá trình đánh giá, ngoài lĩnh vực quản trị (G) đã được trình bày trong phần Báo cáo quản trị ở phần trước, PDR xác định các vấn đề trọng yếu tập trung vào hai nhóm chính, tương ứng với định hướng chiến lược của Công ty:

1. MÔI TRƯỜNG (E)

Tiêu chí xuyên suốt: Nâng chuẩn sản phẩm và không gian sống.

PDR xác định rằng, trong ngành bất động sản, yếu tố môi trường không chỉ nằm ở việc giảm thiểu tác động tiêu cực, mà quan trọng hơn là nâng cao chất lượng môi trường sống mà doanh nghiệp tạo ra.

Các vấn đề trọng yếu trong nhóm này bao gồm:
- Chất lượng không gian sống và môi trường đô thị.
- Sử dụng tài nguyên hiệu quả trong thiết kế và vận hành dự án.
- Gia tăng mảng xanh và hệ sinh thái trong phát triển đô thị.
- Bảo tồn đa dạng sinh học và các hệ sinh thái đặc thù.

Cách tiếp cận này phản ánh một nguyên tắc cốt lõi: PDR không chỉ phát triển bất động sản, mà phát triển môi trường sống có giá trị lâu dài cho cộng đồng.

2. XÃ HỘI (S)

Tiêu chí xuyên suốt: Xây dựng nền tảng xã hội – từ nội lực đến cộng đồng.

PDR nhìn nhận rằng, yếu tố xã hội trong ESG không chỉ là trách nhiệm với cộng đồng bên ngoài, mà còn là nền tảng vận hành bên trong doanh nghiệp.

Do đó, các vấn đề trọng yếu được xác định theo hai lớp:

a. Xã hội nội tại (Internal Social):
- Phát triển và giữ chân nguồn nhân lực.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên trách nhiệm và hiệu quả.
- Thiết lập cơ chế đối thoại và đồng thuận trong tổ chức.
- Bảo đảm môi trường làm việc an toàn, công bằng và minh bạch.

Đây là nền tảng để PDR duy trì năng lực thực thi và khả năng thích ứng.

b. Xã hội bên ngoài (External Social)
Phát triển hạ tầng xã hội, đặc biệt trong lĩnh vực giáo dục.
Đồng hành cùng cộng đồng địa phương nơi triển khai dự án.
Hỗ trợ cộng đồng trong các tình huống rủi ro và biến động.
Góp phần nâng cao chất lượng sống và sự ổn định xã hội.
Đây là cách PDR mở rộng giá trị từ doanh nghiệp ra xã hội.

MỘT CÁCH TIẾP CẬN CÓ TÍNH TẬP TRUNG VÀ NHẤT QUÁN

Khác với cách tiếp cận ESG truyền thống mang tính bao phủ, PDR lựa chọn tập trung vào những vấn đề có tác động trực tiếp đến năng lực phát triển dài hạn, thay vì dàn trải theo danh mục tiêu chí.

Cách tiếp cận này giúp:
- Tăng hiệu quả phân bổ nguồn lực.
- Bảo đảm tính nhất quán giữa chiến lược và thực thi.
- Tạo ra tác động thực chất, thay vì các hoạt động mang tính hình thức.

CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU ĐƯỢC TIẾP CẬN NHƯ MỘT CÔNG CỤ QUẢN TRỊ

Đối với PDR, các vấn đề trọng yếu không phải là một bước trong quy trình lập báo cáo, mà là một công cụ giúp doanh nghiệp xác định điều gì thực sự quan trọng và kiên định theo đuổi điều đó.

Thông qua việc xác định rõ các vấn đề trọng yếu, PDR từng bước xây dựng một mô hình phát triển có trọng tâm, có kỷ luật và có khả năng tạo ra giá trị bền vững trong dài hạn.

CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

TỪ DANH MỤC TIÊU CHÍ ĐẾN ƯU TIÊN CHIẾN LƯỢC

Trong các năm trước, PDR thực hiện đánh giá các vấn đề trọng yếu dựa trên khung phân loại của GRI, nhằm bảo đảm tính đầy đủ trong công bố thông tin.

Tuy nhiên, cùng với quá trình tái thiết chiến lược và định hướng phát triển giai đoạn 2026 - 2030, PDR **đã điều chỉnh cách tiếp cận các vấn đề trọng yếu theo hướng tập trung và gắn trực tiếp với năng lực tạo giá trị dài hạn của doanh nghiệp**.

Theo đó, các vấn đề trọng yếu không còn được xác định đơn thuần theo danh mục tiêu chí, mà được tổ chức lại dựa trên ba lớp giá trị cốt lõi:

- Giá trị tạo ra từ sản phẩm và môi trường sống.
- Năng lực nội tại của tổ chức.
- Tác động đối với cộng đồng và xã hội.

Cách tiếp cận này phản ánh một thay đổi mang tính nền tảng vấn đề trọng yếu không chỉ là công cụ phục vụ báo cáo mà trở thành cơ sở để PDR xác định **ưu tiên chiến lược và phân bổ nguồn lực**.

Trong mô hình này, các vấn đề trọng yếu được lựa chọn không nhằm bảo đảm tính bao phủ, mà nhằm bảo đảm tính tập trung – hướng đến những yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng triển khai chiến lược, kiểm soát rủi ro và duy trì tăng trưởng trong dài hạn.

Kết quả đánh giá cho thấy, các vấn đề nằm trong nhóm ưu tiên cao nhất tập trung vào ba trục chính:

- Chất lượng sản phẩm và không gian sống.
- Năng lực tổ chức và nguồn nhân lực.
- Đầu tư vào hạ tầng xã hội và cộng đồng.

Đây cũng chính là những yếu tố cốt lõi quyết định khả năng cạnh tranh của PDR trong một thị trường đã thay đổi.

Các vấn đề còn lại, bao gồm hiệu quả sử dụng tài nguyên, phát triển không gian xanh, bảo tồn hệ sinh thái và quan hệ cộng đồng, được xác định là các yếu tố hỗ trợ quan trọng, góp phần hoàn thiện mô hình phát triển bền vững của Công ty.

Thông qua việc tái cấu trúc hệ thống các vấn đề trọng yếu, PDR từng bước chuyển từ cách tiếp cận ESG mang tính tuân thủ sang **một mô hình vận hành dựa trên ưu tiên chiến lược**, nơi mỗi hành động đều hướng đến việc tạo ra giá trị thực chất và lâu dài.

PHÂN LỚP CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU THEO VAI TRÒ CHIẾN LƯỢC

Các vấn đề trọng yếu của PDR không được tiếp cận như một danh mục các nội dung cần công bố, mà được xem xét trong mối liên hệ với vai trò của chúng đối với mô hình phát triển và năng lực triển khai chiến lược của Công ty.

Trên cơ sở đó, thay vì xếp hạng theo thứ tự ưu tiên cứng, PDR phân lớp các vấn đề trọng yếu theo ba nhóm, phản ánh mức độ gắn kết của từng nội dung với quá trình tạo giá trị dài hạn.

Nhóm các vấn đề trọng tâm chiến lược tập trung vào những yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng cạnh tranh và triển khai của PDR, bao gồm chất lượng sản phẩm và không gian sống, năng lực nguồn nhân lực và tổ chức, cũng như đầu tư vào hạ tầng xã hội. Đây là các trụ cột quyết định khả năng chuyển hóa chiến lược thành kết quả trong giai đoạn phát triển mới.

Nhóm các yếu tố hỗ trợ cốt lõi bao gồm hiệu quả sử dụng tài nguyên, văn hóa doanh nghiệp và môi trường làm việc an toàn. Các yếu tố này tạo nền tảng vận hành ổn định, giúp duy trì tính kỷ luật và nâng cao hiệu quả trong toàn bộ hệ thống.

Nhóm các yếu tố trách nhiệm dài hạn phản ánh cam kết của PDR đối với môi trường tự nhiên và cộng đồng, bao gồm bảo tồn hệ sinh thái và tăng cường khả năng ứng phó với các rủi ro xã hội. Đây là những nội dung không tạo ra tác động tức thời đến hiệu quả kinh doanh, nhưng có ý nghĩa quan trọng trong việc định hình mô hình phát triển bền vững của Công ty trong dài hạn.

Cách tiếp cận phân lớp này cho phép PDR vừa duy trì sự tập trung vào các yếu tố cốt lõi, vừa bảo đảm tính toàn diện trong thực hành phát triển bền vững, đồng thời tạo nền tảng để từng bước tích hợp các nội dung ESG vào hệ thống quản trị và vận hành trong các giai đoạn tiếp theo.

NHÓM CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG TÂM CHIẾN LƯỢC

- Chất lượng không gian sống và môi trường đô thị
- Nguồn nhân lực và năng lực tổ chức
- Phát triển cộng đồng và hạ tầng xã hội

NHÓM NĂNG LỰC HỖ TRỢ CỐT LÕI

- Hiệu quả tài nguyên và thiết kế bền vững
- Văn hóa doanh nghiệp và sự đồng bộ tổ chức
- Môi trường làm việc an toàn và lành mạnh

NHÓM CÁC YẾU TỐ TRÁCH NHIỆM DÀI HẠN

- Hệ sinh thái tự nhiên và đa dạng sinh học
- Gắn kết cộng đồng và xã hội bền vững

DANH SÁCH CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ TÍNH LIÊN KẾT VỚI CHIẾN LƯỢC

Trong bối cảnh hiện nay, với định hướng đã đề cập bên trên, PDR xác định tập trung vào 8 vấn đề trọng yếu thuộc 3 trục chiến lược.

I. GIÁ TRỊ TỪ SẢN PHẨM VÀ MÔI TRƯỜNG SỐNG

1 Chất lượng không gian sống và môi trường đô thị

- Chất lượng sản phẩm
- Trải nghiệm sống
- Giá trị sử dụng dài hạn

Gắn trực tiếp với chiến lược nâng chuẩn sản phẩm và bám sát nhu cầu thực của thị trường. PDR định hướng mỗi dự án không chỉ đáp ứng yêu cầu sử dụng, mà góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và khả năng hấp thụ của thị trường trong dài hạn.

2 Hiệu quả tài nguyên và thiết kế bền vững

- Năng lượng
- Vật liệu
- Thiết kế tối ưu

Liên kết với định hướng tối ưu hiệu quả vận hành và kiểm soát chi phí trong toàn bộ vòng đời dự án. Việc sử dụng tài nguyên hiệu quả được xem là một phần của năng lực phát triển sản phẩm, thay vì một yêu cầu tuân thủ riêng biệt.

3 Hệ sinh thái tự nhiên và đa dạng sinh học

- Bảo tồn hệ sinh thái
- Cam kết dài hạn

Phản ánh cam kết của PDR trong việc mở rộng trách nhiệm ra ngoài phạm vi dự án, hướng đến bảo tồn hệ sinh thái và giá trị môi trường dài hạn. Đây là một trong những yếu tố góp phần định hình mô hình phát triển có trách nhiệm của Công ty.

II. NĂNG LỰC NỘI TẠI

4 Nguồn nhân lực và năng lực tổ chức

- Đào tạo con người
- Giữ chân nhân tài
- Năng lực đội ngũ

Gắn với yêu cầu nâng cao năng lực thực thi – yếu tố cốt lõi trong giai đoạn chuyển từ chuẩn bị sang triển khai quy mô lớn. PDR tập trung phát triển đội ngũ có khả năng thích ứng, làm việc theo kết quả và chịu trách nhiệm với đầu ra.

5 Văn hóa doanh nghiệp và sự đồng bộ tổ chức

- Kỷ luật vận hành
- Hoạt động gắn kết
- Chiến lược chuyển đổi

Liên kết với định hướng xây dựng hệ thống vận hành có kỷ luật, đồng bộ và minh bạch. Các cơ chế đối thoại và chương trình văn hóa được thiết lập nhằm chuyển hóa chiến lược thành hành động thống nhất trong toàn tổ chức.

6 Môi trường làm việc an toàn và lành mạnh

- PCCC
- An toàn công trường
- Sức khỏe người lao động

Được xác định là nền tảng để duy trì sự ổn định trong vận hành và giảm thiểu rủi ro. PDR tiếp cận an toàn lao động không chỉ ở góc độ tuân thủ, mà như một yếu tố cấu thành môi trường làm việc bền vững.

III. TẠO GIÁ TRỊ CHO CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

7 Phát triển cộng đồng và hạ tầng xã hội

- Trường học
- Không gian đô thị
- Giá trị dài hạn

Gắn với định hướng phát triển dự án đi kèm với đầu tư vào hạ tầng xã hội, đặc biệt trong lĩnh vực giáo dục và không gian đô thị. PDR coi đây là một phần của quá trình tạo giá trị dài hạn tại các khu vực Công ty hiện diện.

8 Gắn kết cộng đồng và xã hội bền vững

- Cứu trợ thiên tai
- Đồng hành cùng địa phương
- Đóng góp và chia sẻ

Phản ánh cách PDR xây dựng mối quan hệ với cộng đồng và khả năng phản ứng trong các tình huống rủi ro. Các hoạt động hỗ trợ được triển khai theo hướng kịp thời, đúng đối tượng và có tính hệ thống.

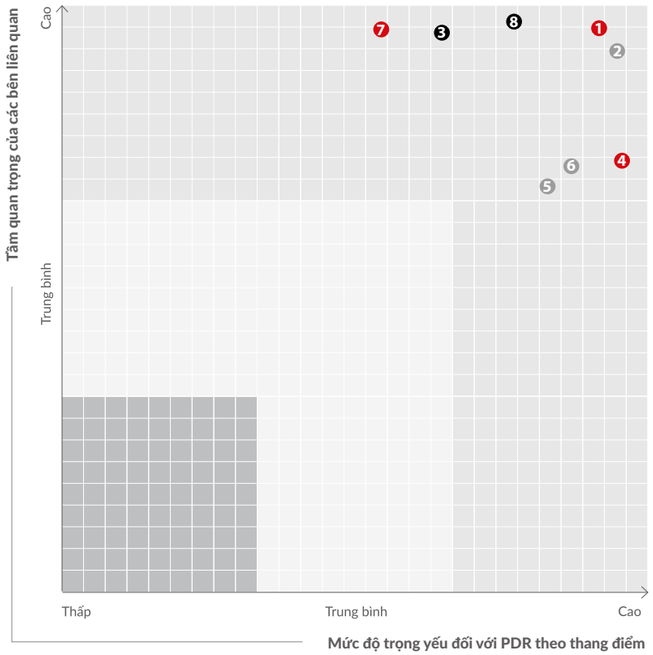
Các vấn đề trọng yếu của PDR được xác định không nhằm bảo đảm tính đầy đủ theo tiêu chí, mà nhằm phản ánh những yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến năng lực triển khai chiến lược và khả năng tạo giá trị dài hạn của doanh nghiệp.

Các vấn đề trọng yếu của PDR cũng được xác định trên cơ sở cân nhắc đồng thời mức độ tác động đến doanh nghiệp và mức độ quan tâm của các bên liên quan.

Các nhóm bên liên quan và phương thức tương tác đã được trình bày trong Báo cáo quản trị công ty ở phần sau, là cơ sở quan trọng để PDR nhận diện và ưu tiên các nội dung phát triển bền vững trong giai đoạn hiện tại.

Đối với PDR, tuân thủ pháp lý không chỉ là yêu cầu bắt buộc, mà là điều kiện tiên quyết để triển khai dự án và tạo ra giá trị thực. Do đó, các yếu tố liên quan đến pháp lý được PDR tích hợp trực tiếp vào quá trình phát triển sản phẩm và năng lực tổ chức và không tách riêng như một nội dung độc lập hay một vấn đề trọng yếu.

MA TRẬN CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU



GIÁ TRỊ TỪ SẢN PHẨM VÀ MÔI TRƯỜNG SỐNG

01	Chất lượng không gian sống và môi trường đô thị
02	Hiệu quả tài nguyên và thiết kế bền vững
03	Hệ sinh thái tự nhiên và đa dạng sinh học

NĂNG LỰC NỘI TẠI

04	Nguồn nhân lực và năng lực tổ chức
05	Văn hóa doanh nghiệp và sự đồng bộ tổ chức
06	Môi trường làm việc an toàn và lành mạnh

TẠO GIÁ TRỊ CHO CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

07	Phát triển cộng đồng và hạ tầng xã hội
08	Gắn kết cộng đồng và xã hội bền vững

THÀNH LẬP PHÒNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NHƯ MỘT CẤU PHẦN CỦA NĂNG LỰC TỔ CHỨC

Trong năm 2025, PDR đã thành lập Phòng Phát triển bền vững như một bộ phận chức năng chính thức, đồng thời xác định vai trò của đơn vị này vượt ra ngoài phạm vi của một chức năng ESG truyền thống.

Cùng với Phòng Thương hiệu, Phòng Phát triển bền vững được định vị là một trong những cấu phần quan trọng tạo nên nền tảng giá trị và năng lực mềm của doanh nghiệp – nơi định hình cách PDR phát triển, tương tác và tạo ảnh hưởng trong dài hạn.

Nếu các khối chức năng khác tập trung vào hiệu quả vận hành và kết quả kinh doanh, thì hai cấu phần này đóng vai trò:

- Định hướng cách doanh nghiệp tạo ra giá trị.
- Thiết lập chuẩn mực hành động và cách thức triển khai.
- Đảo đảm sự nhất quán giữa chiến lược, hình ảnh và thực tế vận hành.

Trong đó, Phòng Phát triển bền vững không chỉ triển khai các nội dung liên quan đến môi trường và xã hội, mà còn tham gia vào việc:

- Thúc đẩy ESG trong cách tiếp cận phát triển sản phẩm.
- Lồng ghép các nguyên tắc phát triển bền vững vào hệ thống vận hành.
- Kết nối để tạo chuyển hóa từ nhận thức sang hành động trong toàn tổ chức.

Việc thiết lập bộ phận này vì vậy không chỉ mang ý nghĩa về mặt tổ chức, mà phản ánh một lựa chọn mang tính chiến lược rằng xây dựng năng lực phát triển bền vững như một phần của cấu trúc doanh nghiệp, thay vì một chương trình bổ sung.

CON SỐ TIÊU BIỂU VỀ ESG TRONG NĂM 2025

145 tỷ đồng

LÀ KHOẢN DỰ KIẾN TÀI TRỢ XÂY DỰNG TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH CHUẨN 3

30 tỷ đồng

LÀ KHOẢN ƯỚC TÍNH ĐÃ ĐẦU TƯ CHO CÔNG TRÌNH CẢNH QUAN NHÀ THI ĐẤU PHAN ĐÌNH PHÙNG

121,6 triệu đồng

QUỸ TỰ NGUYỆN ĐÓNG GÓP CỦA CÁN BỘ - NHÂN VIÊN CHO THIỆN NGUYỆN

18 triệu

CỔ PHIẾU ESOP

34,3 tỷ đồng

PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM

Những chỉ dấu đầu tiên trong quá trình xây dựng nền tảng phát triển bền vững tại PDR.

Trong năm 2025, PDR chưa bước vào giai đoạn triển khai toàn diện các hoạt động phát triển bền vững, nhưng đã ghi nhận những chuyển động ban đầu trong việc định hình chiến lược tổ chức, chính sách và các yếu tố liên quan đến con người – những cấu phần cốt lõi cho quá trình phát triển dài hạn.

20,7 TỶ ĐỒNG PHÚC LỢI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

PDR đã dành hơn 20,7 tỷ đồng cho các chương trình phúc lợi trong năm, bao gồm thưởng, hỗ trợ sinh hoạt và các hoạt động gắn kết nội bộ.

Khoản chi này phản ánh nỗ lực duy trì môi trường làm việc ổn định và tạo động lực cho đội ngũ trong bối cảnh doanh nghiệp thực hiện tái cấu trúc và chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới.

13,6 TỶ ĐỒNG ĐẢM BẢO AN SINH XÃ HỘI

Tổng giá trị đóng góp cho bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp trong năm đạt hơn 13,6 tỷ đồng, trong đó phần đóng góp từ doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn.

Việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ này không chỉ bảo đảm quyền lợi cho người lao động, mà còn là nền tảng cho sự ổn định của tổ chức trong dài hạn.

TÁI CẤU TRÚC NHÂN SỰ ĐỂ NÂNG CẤP NĂNG LỰC ĐỘI NGŨ

Tại thời điểm cuối năm 2025, PDR có 235 nhân sự, so với 286 người đầu năm.

Sự thay đổi này là kết quả của quá trình sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, nhằm chuẩn bị cho việc nâng cấp đội ngũ theo các tiêu chuẩn và yêu cầu mới của chiến lược phát triển. Trọng tâm không nằm ở quy mô, mà ở chất lượng và khả năng thực thi.

ESOP – GẮN KẾT LỢI ÍCH DÀI HẠN

Trong năm, PDR triển khai chương trình ESOP với 18 triệu cổ phiếu phát hành cho người lao động, qua đó tăng cường sự gắn kết giữa đội ngũ và sự phát triển dài hạn của Công ty.

Đây là một trong những công cụ quan trọng để xây dựng sự đồng hành dài hạn giữa doanh nghiệp và nhân sự.

ĐẦU TƯ XÃ HỘI VỚI QUY MÔ LỚN VÀ ĐỊNH HƯỚNG DÀI HẠN

Trong năm 2025, bên cạnh các hoạt động chăm lo nội bộ, PDR đã triển khai nhiều chương trình hướng đến cộng đồng với tổng giá trị đóng góp trực tiếp hơn 1,44 tỷ đồng, tập trung vào các lĩnh vực hỗ trợ an sinh xã hội, giáo dục và ứng phó với thiên tai.

Các hoạt động tiêu biểu bao gồm:

- 1 tỷ đồng hỗ trợ đồng bào miền Trung bị ảnh hưởng bởi bão lũ.
- 121,6 triệu đồng trao học bổng cho học sinh vùng khó khăn.
- 200 triệu đồng hỗ trợ các địa phương tại TP.HCM trong công tác an sinh xã hội, chương trình bảo trợ trẻ em dài hạn tại Cô nhi viện Phú Hòa.

Các hoạt động này được triển khai theo hướng linh hoạt, kịp thời và gắn với nhu cầu thực tế tại địa phương.

DỰ KIẾN 145 TỶ ĐỒNG ĐẦU TƯ CHO GIÁO DỤC

Nổi bật trong năm là việc PDR tài trợ xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 với tổng kinh phí 145 tỷ đồng, theo hình thức "chìa khóa trao tay".

Đây không chỉ là một hoạt động tài trợ, mà là một khoản đầu tư xã hội có quy mô lớn và mang tính dài hạn, góp phần cải thiện điều kiện học tập cho học sinh, bổ sung hạ tầng giáo dục tại khu vực phát triển đô thị và tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng địa phương.

Cách tiếp cận này phản ánh định hướng của PDR trong việc chuyển từ các hoạt động hỗ trợ ngắn hạn sang đầu tư có cấu trúc vào hạ tầng xã hội theo định hướng đồng hành cùng các mục tiêu phát triển bền vững của TP.HCM.

KHOẢNG 30 TỶ ĐỒNG ĐẦU TƯ KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

Trong năm 2025, PDR đã đầu tư khoảng 30 tỷ đồng để xây dựng công viên cảnh quan tại khu vực Nhà thi đấu Phan Đình Phùng (TP.HCM).

Khoản đầu tư này phản ánh cách tiếp cận của PDR trong việc gắn kết hoạt động của doanh nghiệp với các ưu tiên phát triển của Thành phố, trong đó các dự án không chỉ phục vụ mục tiêu kinh doanh, mà còn tạo ra giá trị chung cho cộng đồng đô thị.

CHUYỂN DỊCH TỪ CSR SANG TẠO
GIÁ TRỊ XÃ HỘI

Các hoạt động trong năm cho thấy PDR đang từng bước chuyển từ cách tiếp cận CSR truyền thống sang một mô hình có định hướng rõ ràng hơn, trong đó, các hoạt động ngắn hạn được triển khai có trọng tâm, đồng thời bắt đầu hình thành các chương trình dài hạn có tác động thực chất và gắn kết chặt chẽ hơn với định hướng phát triển của doanh nghiệp tại các địa phương.

PDR không tiếp cận hoạt động cộng đồng như các chương trình hỗ trợ riêng lẻ, mà từng bước định hình một hướng đi trong đó các khoản đầu tư xã hội gắn liền với sự phát triển dài hạn của địa phương và chiến lược của doanh nghiệp.

CON NGƯỜI VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

TEAM BUILDING 09/2025 VÀ HỘI NGHỊ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP "RESHAPE THE FUTURE"

Nhân kỷ niệm 21 năm thành lập, ngày 13/9/2025 tại Khánh Hòa, PDR đã tổ chức hoạt động Teambuilding 2025 cho toàn thể nhân viên với chủ đề "Reshape the Future - Tái định lập tương lai", mở ra một giai đoạn chuyển hóa từ tư duy đến hành động, từ nội lực con người đến năng lực thực thi chiến lược.

Trong khuôn khổ hoạt động Team Building 2025, Hội nghị Văn hóa doanh nghiệp là điểm hội tụ, không chỉ là sự kiện gắn kết, mà là không gian chiến lược để toàn thể cán bộ nhân viên cùng nhìn lại hành trình một năm nhiều biến động, tái kết nối giá trị cốt lõi và thống nhất định hướng phát triển cho giai đoạn 2025-2030.

Yêu cầu cấp thiết của sự thay đổi trong bối cảnh thị trường biến động sâu rộng, phát triển bền vững không thể được xây dựng trên lối tư duy cũ, mà đòi hỏi sự chuyển dịch mạnh mẽ về cách nghĩ, cách làm và cách đo lường hiệu quả.

Thông điệp "Khi nội hàm bạn thay đổi, mọi thứ xung quanh bạn thay đổi" (When things change inside you, things change around you) được nhấn mạnh như một tuyên ngôn văn hóa mới: sự thay đổi phải bắt đầu từ mỗi cá nhân, để từ đó tạo ra chuyển động tích cực cho toàn tổ chức. Xây dựng đội ngũ làm việc quyết liệt, minh bạch mục tiêu, đo lường bằng kết quả và khẳng định mọi nỗ lực đóng góp sẽ được ghi nhận xứng đáng - một yếu tố then chốt trong xây dựng môi trường làm việc công bằng và bền vững.

Trên cơ sở đó, Ban Lãnh đạo xác định 5 lĩnh vực trọng tâm làm nền tảng cho tăng trưởng bền vững:

- Tái cấu trúc quản trị – vận hành: chuyển từ quản lý theo nhiệm vụ sang quản lý theo kết quả.
- Nâng cao năng lực tài chính và kiểm soát rủi ro: đa dạng hóa nguồn vốn, tinh gọn danh mục đầu tư.
- Chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ: đẩy mạnh CRM, dữ liệu và AI trong toàn hệ thống.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp lấy con người làm trung tâm: đề cao công bằng, tinh thần tập thể và trách nhiệm chung.
- Phát triển và trẻ hóa nguồn nhân lực: đào tạo, chuẩn bị đội ngũ kế thừa cho 10 năm tới.

Các trụ cột này thể hiện rõ cách PDR tích hợp yếu tố Governance (G) và Social (S) trong chiến lược ESG, coi quản trị hiệu quả và con người là đòn bẩy của tăng trưởng dài hạn.

Một điểm nhấn quan trọng của hội nghị là phiên đối thoại cởi mở giữa Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên. Các ý kiến được trao đổi công khai, thẳng thắn, thể hiện tinh thần minh bạch và đồng hành - yếu tố cốt lõi của văn hóa quản trị hiện đại. Sự đồng thuận đạt được tại hội nghị cho thấy PDR không chỉ thống nhất về chiến lược, mà còn chia sẻ chung một tinh thần đổi mới và trách nhiệm tập thể.

PDR NEXT 12/2025 - CƠ CHẾ ĐỐI THOẠI CHIẾN LƯỢC ĐƯỢC TRIỂN KHAI ĐỊNH KỲ

Ngày 12/12/2025, PDR đã tổ chức thành công sự kiện PDR NEXT 12/2025 với chủ đề "Chung tầm nhìn – Chung hành động – Chung tốc độ". Sự kiện kết nối hơn 200 cán bộ nhân viên tham dự trực tiếp cùng sự hiện diện của Ban Lãnh đạo và đội ngũ quản lý cấp cao, đánh dấu cột mốc quan trọng trong lộ trình triển khai chiến lược giai đoạn 2026–2030.

Tại hội nghị, Ban Lãnh đạo đã công bố tầm nhìn và định hướng chiến lược 5 năm (2026–2030), kế hoạch hành động năm 2026, đồng thời giới thiệu hệ thống chính sách nội bộ mới liên quan đến cấu trúc tổ chức, quản trị nhân sự, văn hóa doanh nghiệp và định vị thương hiệu. Các nội dung được trình bày theo định hướng minh bạch, trực diện và tập trung vào tính khả thi trong triển khai, nhằm bảo đảm sự đồng thuận và thống nhất hành động trên toàn hệ thống.

Phiên đối thoại mở giữa Ban Lãnh đạo và cán bộ nhân viên là điểm nhấn quan trọng của chương trình, thể hiện cam kết tăng cường trao đổi hai chiều, tháo gỡ vướng mắc trong vận hành và củng cố niềm tin nội bộ trong giai đoạn chuyển đổi.

PDR NEXT không chỉ là một sự kiện đơn lẻ mà được xác lập là chuỗi hoạt động văn hóa doanh nghiệp tổ chức định kỳ hằng quý, đóng vai trò như một cơ chế kết nối chiến lược xuyên suốt trong giai đoạn phát triển mới.

Chương trình được thiết kế nhằm thay thế phương thức báo cáo truyền thống bằng mô hình Đối thoại mở, nơi tầm nhìn chiến lược của Ban Lãnh đạo được truyền đạt đồng thời được thảo luận, phản hồi và chuyển hóa thành hành động cụ thể ở từng cấp độ tổ chức. Thông qua đó, PDR hướng tới xây dựng một hệ thống quản trị linh hoạt, đồng bộ và có khả năng thích ứng cao trước biến động của thị trường.

Để bảo đảm tính bền vững và tiến bộ liên tục, PDR NEXT được cấu trúc trên ba trụ cột:

- Next Stage (Bước tiếp theo): Xác định rõ vị thế hiện tại và các cột mốc kế tiếp, chuyển trọng tâm từ đánh giá thực trạng sang kiến tạo tương lai.
- Next Vision (Tầm nhìn mới): Công bố định hướng chiến lược một cách hệ thống, giúp mỗi cá nhân thấu hiểu mục tiêu chung và xác định rõ vai trò của mình trong tổng thể phát triển.
- Next Action (Hành động ngay hôm nay): Chuyển hóa định hướng thành kết quả thông qua việc tháo gỡ điểm nghẽn, tăng cường kỷ luật, nâng cao tốc độ và chuẩn hóa tính chuyên nghiệp trong vận hành.

Trong năm 2025, thông qua Hội nghị Văn hóa Doanh nghiệp tháng 9 và PDR NEXT tháng 12, cơ chế vận hành đồng bộ đã từng bước được thiết lập, thúc đẩy sự phối hợp giữa các bộ phận và tạo dòng chuyển động thống nhất trên toàn hệ thống.

Với định hướng dài hạn, PDR NEXT được xác định là một trong những nền tảng quản trị quan trọng giúp Công ty củng cố nội lực, chuẩn hóa quản trị và tạo xung lực phát triển bền vững cho giai đoạn 2026–2030.

VĂN HÓA "XUÂN PHÁT ĐẠT - TẾT AN KHANG"

Suốt hơn hai thập kỷ, PDR đã kiên định duy trì chuỗi hoạt động văn hóa Tất niên và Tân niên. Đây không chỉ là thông lệ, mà là cách kết nối con người thông qua sự thấu hiểu, tri ân vào những thời khắc cột mốc trong năm.

Sự kiện Tiệc rượu Tất niên 2025 và Tiệc rượu Khai xuân 2026 được tổ chức trong không khí ấm áp tại Tòa nhà Văn phòng Phat Dat Group, với sự tham gia của hơn 300 cán bộ - nhân viên, tập trung vào giá trị tinh thần. Ban Lãnh đạo trực tiếp gửi lời chúc Tết đến tất cả thành viên và gia đình, thể hiện triết lý quản trị gắn liền với hạnh phúc và sự cân bằng đời sống của người lao động.

NHỮNG NGÀY DÀNH CHO PHỤ NỮ VÀ THÔNG ĐIỆP BÌNH ĐẲNG GIỚI

Tại PDR, đa dạng, bình đẳng và hòa nhập được tích hợp trong chiến lược quản trị nguồn nhân lực và thực thi nhất quán trong toàn hệ thống. Đây không chỉ là một phần trong văn hóa doanh nghiệp mà còn là nền tảng quan trọng thúc đẩy đổi mới sáng tạo và tăng trưởng bền vững.

Công ty xây dựng môi trường làm việc công bằng, nơi mọi cá nhân được ghi nhận và đánh giá dựa trên năng lực và hiệu quả công việc, không phân biệt giới tính. Nguyên tắc này được triển khai đồng bộ thông qua hai trụ cột: văn hóa tôn trọng sự khác biệt và hệ thống chính sách nhân sự minh bạch, nhất quán.

Trong khuôn khổ đó, các hoạt động nhân dịp Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 được tổ chức thường niên như một phần của chương trình truyền thông nội bộ. Các hoạt động này góp phần nâng cao nhận thức về vai trò và đóng góp của nữ nhân sự trong hệ sinh thái doanh nghiệp, đồng thời củng cố tinh thần tự tin, chủ động và chuyên nghiệp của đội ngũ.

Song song với các hoạt động ghi nhận giá trị tinh thần, PDR thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các chính sách phúc lợi theo quy định của pháp luật, đặc biệt chú trọng đến chế độ thai sản, an toàn lao động và bảo vệ quyền lợi đặc thù. Hệ thống chính sách được xây dựng theo nguyên tắc công bằng, minh bạch và đảm bảo cơ hội phát triển bình đẳng cho mọi giới.

Việc duy trì một môi trường làm việc công bằng và trao quyền dựa trên năng lực giúp PDR phát huy hiệu quả nguồn nhân lực đa dạng, củng cố lợi thế cạnh tranh và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, nhân văn trong dài hạn.

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN

DIỄN TẬP PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ NĂM 2025

An toàn cho con người và tài sản là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược Phát triển bền vững của PDR. Trong khuôn khổ định hướng ESG, PDR xác định công tác phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (PCCC & CNCH) không chỉ là yêu cầu tuân thủ pháp luật, mà còn là trách nhiệm đối với người lao động, khách hàng và cộng đồng xung quanh khu vực hoạt động.

Sáng ngày 16/10/2025, PDR đã phối hợp cùng Đội Chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ Khu vực 3 tổ chức diễn tập phương án PCCC & CNCH tại Tòa nhà Phat Dat Group. Đây là hoạt động được thực hiện định kỳ nhằm đảm bảo mức độ an toàn cao nhất cho tòa nhà, đồng thời góp phần giữ gìn an ninh, an toàn cho khu vực lân cận.

Chương trình diễn tập huy động lực lượng PCCC nội bộ của PDR cùng đơn vị chức năng chuyên trách, với các kịch bản giả định sát với thực tế như: xử lý tình huống cháy nổ, cứu người bị mắc kẹt trong tòa nhà, tổ chức di tản khẩn cấp và bảo vệ tài sản. Các nội dung được triển khai theo đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính thực tiễn và hiệu quả.

Buổi diễn tập đã diễn ra an toàn, nghiêm túc và đạt mục tiêu đề ra. Thông qua hoạt động này, cán bộ nhân viên làm việc thường trực tại tòa nhà được nâng cao nhận thức, kỹ năng ứng phó sự cố khẩn cấp và tinh thần chủ động trong công tác PCCC. Đồng thời, chương trình cũng giúp PDR đánh giá mức độ sẵn sàng của hệ thống trang thiết bị, phương tiện PCCC, cũng như khả năng phối hợp giữa lực lượng nội bộ và các cơ quan chức năng.

Hoạt động diễn tập PCCC & CNCH năm 2025 là minh chứng cho cam kết nhất quán của PDR trong việc xây dựng môi trường làm việc an toàn, bền vững và tuân thủ pháp luật.

Thông qua việc duy trì các chương trình huấn luyện, diễn tập định kỳ, PDR không chỉ giảm thiểu rủi ro vận hành mà còn góp phần bảo vệ tính mạng con người, tài sản xã hội và củng cố nền tảng quản trị rủi ro – yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững dài hạn của Công ty.

ĐÀO TẠO KIẾN THỨC AN TOÀN PHÒNG CHÁY – CHỮA CHÁY TẠI DỰ ÁN MARRIOTT HỘI AN: NHẬN THỨC VỀ AN TOÀN TỪ NHỮNG ĐIỀU CĂN BẢN NHẤT

Trong các dự án xây dựng quy mô lớn, an toàn lao động không chỉ là yêu cầu kỹ thuật mà còn là thước đo cho trách nhiệm của doanh nghiệp đối với con người và cộng đồng. Tại dự án Marriott Hội An, Ban Quản lý dự án đã triển khai chương trình đào tạo PCCC định kỳ hàng quý, nhằm nâng cao nhận thức và năng lực ứng phó sự cố cho toàn bộ lực lượng tham gia thi công.

Chương trình được tổ chức 4 lần mỗi năm, với sự tham gia của Ban Quản lý dự án, Ban Chỉ huy công trường, các nhà thầu và đội ngũ công nhân. Mỗi đợt đào tạo thu hút khoảng 520 người, tạo nên một diễn đàn học tập và trao đổi thực tiễn, góp phần củng cố năng lực phòng ngừa rủi ro ngay tại công trường.

Khóa đào tạo được thiết kế theo hướng thực tiễn và dễ áp dụng, tập trung vào những kiến thức nền tảng nhưng có ý nghĩa quyết định trong việc nhận diện và xử lý nguy cơ cháy nổ. Người lao động được hướng dẫn nhận biết sớm các dấu hiệu của đám cháy thông qua mùi và khói, từ đó phân biệt các loại cháy phổ biến tại công trường như cháy nhựa, cháy điện, cháy dung môi hay cháy do giấy. Việc hiểu rõ đặc tính của từng loại cháy giúp người tham gia lựa chọn phương pháp xử lý phù hợp và an toàn, hạn chế các phản ứng sai có thể khiến tình huống trở nên nghiêm trọng hơn.

Bên cạnh đó, chương trình cũng nhấn mạnh việc nhận diện các nguồn nguy cơ phát sinh cháy tại công trường, bao gồm hệ thống điện, hoạt động hàn cắt kim loại và việc lưu trữ vật liệu dễ cháy. Nội dung về tổ chức và sắp xếp nguyên vật liệu khoa học được lồng ghép trong chương trình nhằm hình thành thói quen quản lý vật tư an toàn ngay từ những thao tác thường nhật.

Một nội dung quan trọng của khóa đào tạo là nhận diện và sử dụng đúng thiết bị chữa cháy. Người lao động được hướng dẫn phân biệt các loại bình chữa cháy như CO_2, bình nước hoặc bình bột, hiểu rõ nguyên lý hoạt động và phạm vi sử dụng của từng loại thiết bị. Thông qua các buổi thực hành trực tiếp, người tham gia được rèn luyện kỹ năng tiếp cận đám cháy, phối hợp với đội chữa cháy cơ sở và thao tác sử dụng bình chữa cháy đúng quy trình.

Cách tiếp cận này giúp kiến thức không chỉ dừng lại ở lý thuyết mà từng bước trở thành kỹ năng và phản xạ hành động trong những tình huống khẩn cấp.

Thông qua việc duy trì chương trình đào tạo PCCC định kỳ với quy mô lớn, dự án Marriott Hội An không chỉ nâng cao năng lực ứng phó sự cố mà còn góp phần hình thành văn hóa an toàn xuyên suốt trong toàn bộ hệ sinh thái dự án, từ đội ngũ quản lý, nhà thầu đến người lao động trực tiếp tại hiện trường.

Những hoạt động đào tạo thiết thực này chính là bước khởi đầu quan trọng để xây dựng một môi trường làm việc nơi an toàn trở thành thói quen và trách nhiệm chung của mỗi cá nhân.

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ ĐỊA PHƯƠNG

BÀN GIAO CÔNG TRÌNH CẢNH QUAN NHÀ THI ĐẤU PHAN ĐÌNH PHÙNG

Trong chiến lược Phát triển bền vững, PDR xác định việc đóng góp vào chất lượng sống đô thị là một phần trách nhiệm cốt lõi của một doanh nghiệp phát triển bất động sản có trách nhiệm. Trên tinh thần đó, ngày 25/01/2026, PDR chính thức bàn giao Công trình Cảnh quan Nhà thi đấu Phan Đình Phùng cho UBND phường Xuân Hòa tiếp nhận, quản lý và đưa vào phục vụ cộng đồng trước thềm Tết Nguyên đán.

Sau 20 ngày thi công, công trình Cảnh quan tại khu đất Nhà thi đấu Phan Đình Phùng được bàn giao cho UBND phường Xuân Hòa (TP.HCM), đánh dấu một bước chuyển quan trọng từ quỹ đất chờ đầu tư sang không gian xanh công cộng có giá trị sử dụng ngay cho người dân. Thể hiện năng lực thực thi và tinh thần đồng hành cao độ của PDR cùng TP.HCM trong công tác chỉnh trang đô thị. Việc rút ngắn tiến độ được thực hiện song song với kiểm soát chất lượng nghiêm ngặt dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Lãnh đạo PDR.

Dự án có mức đầu tư khoảng 30 tỷ đồng, mang ý nghĩa đặc biệt khi góp phần chuyển hóa quỹ đất trung tâm chưa được khai thác thành không gian công cộng phục vụ cộng đồng, gia tăng diện tích mảng xanh tại khu vực có mật độ đô thị hóa cao, tạo ra giá trị xã hội tức thời, thay vì để đất bỏ trống trong thời gian chờ quyết định đầu tư dài hạn.

Công trình cảnh quan được PDR phát triển theo chủ đề "Rừng sinh thái trong lòng đô thị", với định hướng không chỉ tạo mảng xanh trang trí, mà hình thành một hệ sinh thái đô thị thu nhỏ có chiều sâu sinh thái và giá trị tinh thần.

Hệ thống cây xanh đa tầng được lựa chọn kỹ lưỡng, bao gồm các loài cây thân lớn và cây bản địa thích nghi tốt với điều kiện đô thị, kết hợp với thảm hoa cỏ bền vững, tạo cảnh quan có khả năng duy trì sức sống lâu dài. Các khu vực hoa theo mùa, đặc biệt là hoa Tết, được thiết kế linh hoạt nhằm mang đến trải nghiệm gần gũi, sinh động cho người dân trong các dịp lễ.

Bên cạnh yếu tố sinh thái, công trình được tổ chức thành các phân khu mang tính biểu tượng và kết nối cộng đồng, kết hợp giữa nghệ thuật, thể thao và sáng tạo. Các quảng trường chủ đề, sắp đặt nghệ thuật và tranh tường được bố trí nhằm gia tăng tính tương tác, đặc biệt hướng đến giới trẻ, học sinh - sinh viên và người dân sinh sống, học tập tại khu vực trung tâm.

Các hạng mục thể dục - thể thao ngoài trời được đầu tư đồng bộ, góp phần thúc đẩy lối sống lành mạnh và tăng cường gắn kết xã hội. Trong quá trình vận hành, PDR tiếp tục lắng nghe ý kiến từ địa phương để hoàn thiện, điều chỉnh các tiện ích phù hợp với nhu cầu thực tế.

Công trình cảnh quan Nhà thi đấu Phan Đình Phùng là một trong các khu đất được TP.HCM chủ trương cải tạo thành công viên, vườn hoa tạm thời tại khu vực trung tâm. Việc PDR hoàn thành và bàn giao sớm nhất trong số các dự án tương tự đã khẳng định vai trò tiên phong của doanh nghiệp trong hiện thực hóa chủ trương này bằng hành động cụ thể, đo lường được bằng tiến độ và hiệu quả sử dụng.

ĐỘNG THỔ XÂY DỰNG TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH CHUẨN 3

Trong chiến lược Phát triển bền vững, PDR xác định giáo dục là một phần then chốt của phát triển xã hội dài hạn. Hưởng ứng chủ trương xã hội hóa giáo dục và định hướng phát triển hạ tầng xã hội của Thành ủy - UBND TP.HCM, PDR đã tài trợ toàn bộ chi phí dự kiến 145 tỷ đồng để xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 tại phường Thuận Giao.

Sáng ngày 28/01/2026, PDR tổ chức Lễ động thổ xây dựng công trình. Mức chi phí được PDR tài trợ 100%, đảm trách từ đầu tư, thiết kế, thi công, lắp đặt trang thiết bị cho đến khi hoàn thiện toàn bộ công trình và bàn giao cho Nhà nước quản lý, đưa vào phục vụ. Dự án dự kiến hoàn thành và bàn giao vào cuối tháng 07/2026, kịp thời đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng tăng của con em địa phương trong bối cảnh đô thị hóa nhanh.

Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 được xây dựng trên khu đất gần 10.500 m², quy mô 40 phòng học cùng hệ thống hạng mục phụ trợ đồng bộ: khối hành chính - quản trị, khu sinh hoạt chung, nhà thi đấu đa năng, sân chơi, hồ bơi và các không gian hỗ trợ học tập - sinh hoạt. Công trình đáp ứng tiêu chuẩn trường tiểu học chất lượng cao, hướng tới môi trường giáo dục toàn diện cho học sinh.

Thiết kế kiến trúc theo tư duy giáo dục hiện đại, lấy người học làm trung tâm, kết hợp hiệu quả ánh sáng tự nhiên và thông gió nhằm tiết kiệm năng lượng, nâng cao chất lượng không gian sử dụng. Các không gian học tập, vui chơi và sinh hoạt được tổ chức linh hoạt, an toàn và giàu tính trải nghiệm; tổng thể hài hòa giữa các khối chức năng và không gian mở, với sân trường làm trung tâm kết nối.

Đại diện Sở Giáo dục & Đào tạo TP.HCM đánh giá cao ý nghĩa của dự án đối với việc nâng cao chất lượng giáo dục - đào tạo tại địa phương. Công trình được nhìn nhận không chỉ đáp ứng yêu cầu sử dụng mà còn đóng vai trò như một "người thầy thầm lặng", góp phần hình thành thói quen sinh hoạt, tư duy thẩm mỹ và ý thức cộng đồng cho học sinh.

Thông qua đó, dự án Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 là minh chứng tiêu biểu cho trụ cột "S - Social" trong chiến lược ESG của PDR. Việc tài trợ toàn bộ 145 tỷ đồng theo mô hình chìa khóa trao tay giúp địa phương nhanh chóng bổ sung hạ tầng giáo dục chất lượng cao, giảm áp lực ngân sách công, đồng thời tạo nền tảng ổn định cho phát triển cộng đồng trong dài hạn.

Lễ động thổ xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 đánh dấu một bước đi cụ thể và có chiều sâu của PDR trong hành trình phát triển bền vững. Không chỉ dừng ở quy mô đầu tư, dự án thể hiện cam kết của PDR trong việc gắn tăng trưởng với trách nhiệm xã hội, lấy giáo dục làm nền tảng cho tương lai. Với 145 tỷ đồng tài trợ toàn bộ, PDR kỳ vọng góp phần thúc đẩy một hệ sinh thái đô thị cân bằng, nơi hạ tầng giáo dục được đầu tư bài bản, mang lại giá trị xã hội bền vững cho nhiều thế hệ.

Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 được xây dựng trên khu đất gần 10.500 m², quy mô 40 phòng học cùng hệ thống hạng mục phụ trợ đồng bộ: khối hành chính - quản trị, khu sinh hoạt chung, nhà thi đấu đa năng, sân chơi, hồ bơi và các không gian hỗ trợ học tập - sinh hoạt.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

1 TỶ ĐỒNG HỖ TRỢ KHẨN CẤP CHO ĐỒNG BÀO MIỀN TRUNG SAU BÃO LŨ

Ngày 26/11/2025, PDR đã thông qua Báo Thanh Niên trao số tiền 1 tỷ đồng ủng hộ đồng bào miền Trung khắc phục hậu quả sau đợt bão lũ nghiêm trọng. Khoản hỗ trợ được thống nhất phân bổ đến các địa phương bị thiệt hại nặng, bảo đảm nguyên tắc kịp thời, đúng địa bàn và đúng đối tượng.

Sự phối hợp chặt chẽ giữa PDR và Báo Thanh Niên tiếp tục được triển khai ngay sau đó, thể hiện cách tiếp cận linh hoạt và hành động nhanh của doanh nghiệp trong các tình huống khẩn cấp, đồng thời bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả trong công tác cứu trợ.

Trong hai ngày 28 và 29/11/2025, PDR đồng hành cùng Báo Thanh Niên, chính quyền địa phương và các lực lượng chức năng, tổ chức trao tổng cộng 500 suất quà, mỗi suất trị giá 2 triệu đồng tiền mặt, đến các hộ dân chịu ảnh hưởng nặng bởi bão lũ tại Khánh Hòa, Đắk Lắk và Gia Lai.

Các hoạt động hỗ trợ tập trung vào những khu vực bị thiệt hại nghiêm trọng về nhà ở và sinh kế, đặc biệt là các hộ nuôi trồng thủy sản và người dân vùng tâm lũ. Những khoản hỗ trợ kịp thời không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu trước mắt, mà còn mang ý nghĩa động viên tinh thần, giúp người dân ổn định tâm lý, từng bước khôi phục sản xuất và tái thiết cuộc sống sau thiên tai.

Những đóng góp của PDR dành cho đồng bào miền Trung sau bão lũ không chỉ là hoạt động cứu trợ ngắn hạn, mà còn phản ánh cam kết của Công ty trong việc đồng hành cùng cộng đồng trước các rủi ro xã hội và môi trường. Với PDR, phát triển bền vững không chỉ được đo lường bằng hiệu quả kinh doanh, mà còn bằng khả năng sẻ chia, hỗ trợ và cùng cộng đồng phục hồi sau những thời điểm khó khăn nhất.

PD SHARE – LAN TỎA GIÁ TRỊ NHÂN VĂN TỪ NỘI LỰC TỔ CHỨC

Trong bối cảnh thiên tai diễn biến phức tạp vào tháng 11/2025, PDR đã kích hoạt chương trình PD Share như một giải pháp đồng hành kịp thời, dựa trên tinh thần đóng góp tự nguyện của tập thể cán bộ nhân viên. Chương trình không chỉ mang ý nghĩa hỗ trợ tài chính đơn thuần mà còn thể hiện năng lực tự vận hành và tính gắn kết nội sinh của tổ chức trước các rủi ro bất khả kháng.

Từ ngày 24/11/2025 đến 12/12/2025, PD Share đã huy động được tổng số tiền 121.600.000 đồng. Trong đợt giải ngân lần 1, Quỹ ưu tiên hỗ trợ trực tiếp cho đội ngũ nhân sự bị ảnh hưởng bởi bão lũ, bao gồm 02 cán bộ nhân viên trực tiếp chịu thiệt hại nghiêm trọng (6.000.000 đồng/người) và 07 cán bộ nhân viên có người thân chịu ảnh hưởng (2.000.000 đồng/người).

Việc đặt trọng tâm vào sự ổn định của nguồn lực con người thể hiện quan điểm nhất quán của PDR về việc đặt con người là nền tảng phát triển bền vững. Trong những thời điểm thách thức, sự đồng hành kịp thời giúp củng cố niềm tin, duy trì tính liên tục trong vận hành và tăng cường sức mạnh nội lực của tổ chức.

Không dừng lại ở phạm vi nội bộ, PDR tiếp tục thực hiện giải ngân lần 2 thông qua Quỹ Eagle Wings, với tổng giá trị 95.000.000 đồng nhằm hỗ trợ các nhóm dễ bị tổn thương, đặc biệt là học sinh chịu ảnh hưởng bởi bão lũ tại tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể:

- Trường THCS & THPT Nguyễn Viết Xuân: hỗ trợ 20 học sinh, mức 2.000.000 đồng/em.
- Trường Tiểu học An Nghiệp: hỗ trợ 55 học sinh, mức 1.000.000 đồng/em.

Tổng cộng 75 học sinh nhận được hỗ trợ từ chương trình trước thềm năm mới, góp phần chia sẻ gánh nặng tài chính cho gia đình, đồng thời khích lệ tinh thần học tập và nuôi dưỡng động lực vươn lên của các em trong hoàn cảnh khó khăn.

Sau hai đợt giải ngân, số dư còn lại 600.000 đồng được bảo lưu và tiếp tục sử dụng cho các hoạt động thiện nguyện tiếp theo. Toàn bộ quá trình huy động, phân bổ và giải ngân được thực hiện theo nguyên tắc minh bạch, công khai và phù hợp với định hướng quản lý rủi ro của PDR.

Thông qua PD Share, PDR đã thể hiện cách tiếp cận hài hòa giữa trách nhiệm nội bộ và nghĩa vụ với cộng đồng. Đây không chỉ là hoạt động thiện nguyện mà còn là một phần trong cấu trúc quản trị bền vững, góp phần củng cố trụ cột "S – Social" trong chiến lược ESG.

TRAO TẶNG 100 TRIỆU ĐỒNG CHO CÔNG TÁC AN SINH XÃ HỘI PHƯỜNG THUẬN GIAO

Trong khuôn khổ Lễ khởi công xây dựng Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3, ngày 28/01/2026 tại phường Thuận Giao, PDR đã triển khai hoạt động hỗ trợ an sinh xã hội cho người dân địa phương.

Cụ thể, PDR trao tặng 100 triệu đồng cho phường Thuận Giao, để triển khai các chương trình an sinh xã hội, góp phần bổ sung nguồn lực cho chính quyền địa phương trong công tác chăm lo đời sống người dân. Nơi địa bàn có các dự án trọng điểm của PDR, trong đó có Khu phức hợp cao tầng Thuận An 1 & 2 đang được triển khai xây dựng.

TRAO TẶNG 100 TRIỆU ĐỒNG CHO CÔNG TÁC AN SINH XÃ HỘI PHƯỜNG XUÂN HÒA

Ngày 25/01/2026, trong khuôn khổ Lễ bàn giao Công trình Cảnh quan Nhà thi đấu Phan Đình Phùng, PDR đã trao tặng 100 triệu đồng cho UBND phường Xuân Hòa, TP.HCM nhằm chung tay chăm lo Tết cho người nghèo và đóng góp vào các hoạt động an sinh xã hội tại địa bàn phường. Đây là địa phương nơi đặt trụ sở Tòa nhà Văn phòng Phat Dat Group, cũng là khu vực gắn liền với hoạt động thường xuyên của cán bộ nhân viên Công ty.

Nguồn kinh phí hỗ trợ được địa phương sử dụng để triển khai các chương trình chăm lo cho người dân có hoàn cảnh khó khăn, góp phần chia sẻ áp lực đời sống và tăng cường hiệu quả công tác an sinh xã hội.

Việc ưu tiên hỗ trợ phường Xuân Hòa thể hiện cách tiếp cận "phát triển cùng cộng đồng sở tại" của PDR. Thông qua sự phối hợp trực tiếp với chính quyền địa phương, các nguồn lực xã hội được phân bổ đúng đối tượng, kịp thời và minh bạch, tạo ra giá trị xã hội thiết thực.

CHIA SẺ TÌNH THƯƠNG CÙNG CÔ NHI VIỆN PHÚ HÒA

Đến năm 2025, PDR đã có hành trình dài đồng hành cùng Cô nhi viện Phú Hòa (tỉnh Quảng Ngãi). Đây là là mái ấm do các nữ tu Công giáo sáng lập và trực tiếp quản lý, tiếp nhận, nuôi dưỡng và giáo dục trẻ em mồ côi, bị bỏ rơi hoặc có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Hiện cô nhi viện đang chăm sóc 36 trẻ em ở nhiều độ tuổi, từ các bé mới 1 tuổi đến những sinh viên đang theo học đại học. Bên cạnh nhu cầu sinh hoạt cơ bản, công tác chăm sóc tại đây còn bao gồm hỗ trợ y tế và giáo dục cho các trường hợp yếu thế, trong đó có 01 em bại liệt, 04 em thiểu năng và nhiều trẻ nhỏ cần chăm sóc chuyên biệt vào ban đêm.

Theo những người phụ trách cô nhi viện, khoản tài trợ 10 triệu đồng/tháng từ PDR được ưu tiên phân bổ cho chi phí học tập của 03 sinh viên đại học – nhóm đối tượng có nhu cầu tài chính cao và cần sự hỗ trợ liên tục.

TÀI TRỢ ĐỀ ÁN BẢO TỒN VÀ PHÁT TRIỂN SẾU ĐẦU ĐỎ TẠI VƯỜN QUỐC GIA TRÀM CHIM GIAI ĐOẠN 2025 – 2030

Ngày 20/04/2025, PDR chính thức cam kết đồng hành cùng Chương trình bảo tồn và phát triển sếu đầu đỏ tại Vườn Quốc gia Tràm Chim trong giai đoạn 5 năm liên tiếp, với tổng ngân sách tài trợ 1,5 tỷ đồng. Đây là một trong những hoạt động trọng tâm trong chiến lược Phát triển bền vững của Công ty, hướng đến bảo tồn đa dạng sinh học và gìn giữ các hệ sinh thái đặc thù tại Việt Nam.

Chương trình được triển khai trong khuôn khổ Đề án "Bảo tồn và phát triển sếu đầu đỏ tại Vườn Quốc gia Tràm Chim giai đoạn 2022 – 2032" do UBND tỉnh Đồng Tháp công bố tháng 12/2024. Mục tiêu tổng thể của Đề án là phục hồi quần thể sếu đầu đỏ thông qua mô hình nuôi – thả tái hòa nhập tự nhiên, với kế hoạch thả khoảng 100 cá thể trong 10 năm, kỳ vọng tối thiểu 50 cá thể có thể sinh tồn và thích nghi bền vững trong môi trường tự nhiên.

Đây không chỉ là nỗ lực bảo tồn một loài chim quý hiếm nằm trong Sách Đỏ, mà còn góp phần duy trì cân bằng sinh thái cho hệ sinh thái đất ngập nước đặc trưng của khu vực Đồng Tháp Mười.

Nhận thức rõ ý nghĩa sinh thái và giá trị cộng đồng của chương trình, PDR lựa chọn đồng hành dài hạn thay vì hỗ trợ ngắn hạn. Khoản tài trợ 1,5 tỷ đồng được xác định là nguồn lực góp phần duy trì hoạt động nuôi dưỡng, chăm sóc, phục hồi và tái thả sếu đầu đỏ về môi trường tự nhiên. Quan trọng hơn, cam kết 5 năm liên tục thể hiện cách tiếp cận có hệ thống của PDR trong thực thi trách nhiệm xã hội doanh nghiệp, gắn các hoạt động cộng đồng với mục tiêu phát triển bền vững dài hạn.

Thông qua chương trình này, PDR hướng đến ba mục tiêu song hành: bảo vệ các loài động vật hoang dã quý hiếm,bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái đất ngập nước đặc hữu và nâng cao nhận thức cộng đồng về đa dạng sinh học. Đây là một phần trong định hướng ESG của Công ty, trong đó yếu tố "E – Environmental" được triển khai bằng các hành động cụ thể, đo lường được và có tác động thực tiễn.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

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:

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.

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

Với phương châm minh bạch trong mọi hoạt động cũng như các mối quan hệ, PDR đã và đang chủ động xây dựng các mối quan hệ bền vững đối với các bên liên quan dựa trên các giá trị "Tôn trọng – Lắng nghe – Hợp tác - Phát triển" nhằm mang lại sự thịnh vượng lâu dài cho tất cả các bên. Ý kiến phản hồi của các bên liên quan là cơ sở để PDR nhìn nhận, xác định thêm các giải pháp hữu ích cho chiến lược phát triển bền vững. Vì vậy, các ý kiến phản hồi của các bên liên quan đều được PDR tiếp nhận và xử lý kịp thời, công khai và hợp tình, hợp lý.

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

XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

PDR xác định các lĩnh vực liên quan dựa trên:

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

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

Các bên liên quan	Cách tiếp cận	Các mối quan tâm chính của các bên liên quan	Phản hồi của PDR
CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ	- Gặp gỡ trực tiếp định kỳ hàng tháng, quý và theo yêu cầu. - Tiếp nhận vấn đề và xử lý thắc mắc thông qua email, điện thoại, fax… - Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, các cuộc họp định kỳ và bất thường. - Công bố BCTC chi tiết trên các phương tiện truyền thông đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE. - Tham dự các hội thảo, diễn đàn thường niên, hội chợ ngành xây dựng để chia sẻ thông tin.	- Kết quả kinh doanh của Công ty. - Tình hình và hiệu quả hoạt động. - Định hướng, chiến lược phát triển. - Quản trị rủi ro. - Thông tin minh bạch. - Bảo mật thông tin.	- Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo như: Thực hiện bản tin định kỳ, tổ chức các cuộc họp thường niên và bất thường, các chương trình hội nghị khách hàng, tham gia gặp gỡ, trao đổi với các NĐT trong và ngoài nước… - Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT. - Không tùy tiện tiết lộ thông tin của NĐT, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.
NGƯỜI LAO ĐỘNG	- Khảo sát, lắng nghe, tiếp nhận ý kiến của nhân viên về môi trường làm việc, các chính sách về chế độ làm việc, phúc lợi, lương thưởng, văn hóa… của Công ty trực tiếp và gián tiếp. - 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. - 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. - Tổ chức các chương trình đối thoại, trao đổi định kỳ hàng quý với người lao động. - Tổ chức các sự kiện, hoạt động, xây dựng đội nhóm vào các dịp quan trọng của Công ty như kỷ niệm ngày thành lập, lễ, Tết…	- Chính sách đãi ngộ của Công ty. - Cơ hội thăng tiến. - An toàn lao động. - Môi trường làm việc. - Mối quan hệ đồng nghiệp. - Mối quan hệ quản lý – lao động.	- Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. - Xây dựng chính sách giữ chân nhân tài. - Thực hiện các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. - Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh. - Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên. - Quản trị 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.
CỘNG ĐỒNG	- Tham gia các chương trình, hoạt động xây dựng cộng đồng của các tổ chức, chính quyền. - Cung cấp thông tin về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp qua các kênh truyền thông chính thống đến cộng đồng.	- Vấn đề công ăn việc làm. - Đóng góp cho cộng đồng. - Nhận thức, trách nhiệm đối với sự phát triển chung của cộng đồng. - Tác động trực tiếp và gián tiếp của Công ty đến môi trường trong quá trình hoạt động.	- Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô. - Khẳng định tinh thần làm việc với tất cả lương tâm và trách nhiệm sao cho vừa bảo vệ được môi trường vừa tạo được sự tăng trưởng cho xã hội, đất nước. - Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện và tài trợ, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng ngày một phát triển.

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

CÁC CAM KẾT

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

CAM KẾT VỚI NHÂN VIÊN

- 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 ĐÔNG VÀ KHÁCH HÀNG

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

CAM KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NỘI DUNG BÁO CÁO 232 - 289

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2025
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	

Ủy ban Kiểm toán

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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 22/01/2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/01/2025
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 23/01/2025

Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT và Ông Bùi Quang Anh Vũ - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoại trừ sự kiện đã nêu ở mục 36 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 07 đến trang 66 Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán, hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 65 /2026/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 66 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại ngày 31/12/2025, 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 ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

VẤN ĐỀ KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số 68212971/11448682-HN ngày 03/04/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Vấn đề khác nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán đã trình bày.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY – MSDN: 0102021052 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**24.175.702.852.037**	**21.482.523.941.226**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**375.924.179.668**	**343.676.133.736**
Tiền	111		375.924.079.668	343.676.133.736
Các khoản tương đương tiền	112		100.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	**115.370.299.200**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	115.370.299.200
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**6.999.950.386.428**	**6.860.591.641.612**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.929.691.601.058	2.806.270.912.856
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	4.080.107.332.835	3.060.448.061.894
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.016.192.996.910	1.012.414.211.237
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7, 9	(26.041.544.375)	(18.541.544.375)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**16.714.675.448.271**	**14.077.663.631.758**
Hàng tồn kho	141		16.714.675.448.271	14.077.663.631.758
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**85.152.837.670**	**85.222.234.920**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	8.864.828.000	3.351.554.104
Thuế GTGT được khấu trừ	152		72.936.711.553	81.870.680.816
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	3.351.298.117	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.094.543.712.718**	**2.503.027.869.958**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**76.045.250.423**	**38.724.892.655**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	34.739.357.768	-
Phải thu dài hạn khác	216	9	41.305.892.655	38.724.892.655
Tài sản cố định	**220**		**733.237.507.260**	**744.223.360.291**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	332.737.507.260	343.563.454.497
- Nguyên giá	*222*		*410.059.895.638*	*410.684.197.903*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(77.322.388.378)*	*(67.120.743.406)*
Tài sản cố định vô hình	227	13	400.500.000.000	400.659.905.794
- Nguyên giá	*228*		*415.506.259.881*	*415.506.259.881*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(15.006.259.881)*	*(14.846.354.087)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**61.711.188.992**	**63.247.308.032**
- Nguyên giá	231		75.664.270.272	75.664.270.272
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(13.953.081.280)	(12.416.962.240)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**533.458.452.207**	**533.458.452.207**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	533.458.452.207	533.458.452.207
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**710.745.975.476**	**38.034.067.565**
Đầu tư vào công ty liên kết	252		710.745.975.476	35.224.067.565
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	2.810.000.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**979.345.338.360**	**1.085.339.789.208**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	979.141.754.178	983.622.808.366
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		203.584.182	101.716.980.842
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**27.270.246.564.755**	**23.985.551.811.184**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.846.308.044.248**	**12.927.043.152.194**
Nợ ngắn hạn	**310**		**10.257.721.641.617**	**8.562.372.240.181**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	164.133.084.069	348.223.190.575
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	237.657.191.736	133.538.017.065
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	197.025.332.336	467.801.792.124
Phải trả người lao động	314		9.085.078.903	9.651.285.511
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	335.734.960.857	467.024.125.581
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	8.176.960.740.485	5.721.587.155.285
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.106.136.070.424	1.382.725.295.267
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.989.182.807	31.821.378.773
Nợ dài hạn	**330**		**4.588.586.402.631**	**4.364.670.912.013**
Phải trả dài hạn khác	337	20	150.530.671.510	404.031.164.675
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	4.438.055.731.121	3.960.639.747.338
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**22**	**12.423.938.520.507**	**11.058.508.658.990**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**12.423.938.520.507**	**11.058.508.658.990**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		9.978.093.790.000	8.731.400.830.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*9.978.093.790.000*	*8.731.400.830.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		410.424.800.000	70.474.800.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		248.462.645.103	243.810.014.529
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.736.087.533.354	1.954.616.001.307
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.226.168.324.811*	*1.801.080.152.703*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*509.919.208.543*	*153.535.848.604*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		50.869.752.050	58.207.013.154
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**27.270.246.564.755**	**23.985.551.811.184**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**1.324.974.747.132**	**821.690.538.691**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.324.974.747.132**	**821.690.538.691**
Giá vốn hàng bán	**11**	**24**	**604.787.930.671**	**422.792.684.553**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**720.186.816.461**	**398.897.854.138**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	637.996.313.245	401.457.567.727
Chi phí tài chính	22	26	349.041.455.934	319.865.157.455
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*346.780.293.539*	*284.861.000.405*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(13.013.379.781)	(49.830.148.633)
Chi phí bán hàng	25	27	24.549.731.324	36.866.109.015
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	236.516.541.223	195.211.788.640
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**735.062.021.444**	**198.582.218.122**
Thu nhập khác	31	28	966.404.781	81.188.813.916
Chi phí khác	32	29	84.992.252.536	18.064.419.061
Lợi nhuận khác	**40**		**(84.025.847.755)**	**63.124.394.855**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**651.036.173.689**	**261.706.612.977**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	38.172.361.565	200.285.831.890
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31.2	98.175.462.961	(93.762.939.640)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**514.688.349.163**	**155.183.720.727**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		515.069.907.619	155.087.685.811
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(381.558.456)	96.034.916
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**32**	**534**	**184**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**33**	**534**	**184**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**651.036.173.689**	**261.706.612.977**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT, LTTM	02		12.521.972.071	16.697.610.399
Các khoản dự phòng	03		7.500.000.000	8.500.000.000
Lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.625.121.688	34.904.157.050
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(540.443.842.555)	(351.627.419.094)
Chi phí lãi vay	06		346.780.293.539	284.861.000.405
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***479.019.718.432***	***255.041.961.737***
(Tăng) các khoản phải thu	09		(1.794.905.937.895)	(2.419.264.343.941)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(2.637.011.816.513)	(1.730.318.213.375)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.690.489.573.269	(76.582.238.914)
(Tăng) chi phí trả trước	12		(1.032.219.708)	(34.695.649.813)
Tiền lãi vay đã trả	14		(607.378.805.139)	(404.685.941.597)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(102.519.503.083)	(192.616.557.907)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		35.316.216	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.114.443.683)	(13.081.212.604)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(2.975.418.118.104)***	***(4.616.202.196.414)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(27.159.681.402)	(76.735.554.243)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các	22		90.909.091	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(566.187.374.566)	(100.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.210.267.445.333	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(769.728.787.692)	(3.243.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.712.216.675.643	1.083.070.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.752.872.492	7.067.797.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***1.572.252.058.899***	***910.159.243.717***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		179.000.000.000	1.342.646.330.000
Tiền thu từ đi vay	33		2.674.385.637.406	2.626.608.319.627
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.417.971.532.269)	(424.642.357.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***1.435.414.105.137***	***3.544.612.291.969***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**32.248.045.932**	**(161.430.660.728)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**343.676.133.736**	**505.106.794.464**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**375.924.179.668**	**343.676.133.736**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp lần đầu ngày 13/09/2004 và thay đổi lần thứ 40 ngày 31/12/2025.

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.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam (nay là số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam).

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 9.978.093.790.000 đồng, tương ứng 997.809.379 cổ phần.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty" tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 235 nhân sự (ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 286 nhân sự).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con trực tiếp như sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,50%	99,50%	99,50%	99,50%
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Khu phố Hải Tân, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34%	99,34%	99,34%	99,34%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (*)	223-225 Trần Phú, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	0,00%	0,00%	99,00%	99,00%

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Số 229, Đường 30/4, KP1, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (*)	Số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh Bất động sản	0,00%	0,00%	94,00%	94,00%

(*) Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại các công ty nêu trên. Theo đó, các công ty này không còn là công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và không thuộc phạm vi hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025.

Ngoài các Công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 Công ty con gián tiếp (gọi tắt là Công ty con cấp 2):

Công ty con gián tiếp	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	99,90%	99,40%	99,90%	99,40%
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	99,90%	99,40%	99,90%	99,40%

Công ty có 05 Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Công ty liên doanh, liên kết	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%
- Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Tầng 3, Tòa nhà Nguyễn Kim, Số 253, Đường Phạm Văn Thuận, Khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh Bất động sản	35,00%	35,00%	0,00%	0,00%
- Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	Tầng 2, Tòa nhà Nguyễn Kim, số 253, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh Bất động sản	35,00%	35,00%	0,00%	0,00%

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây"):

Ngày 20/06/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 12/2025/HĐQT-QĐ, phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ 30.278.100 cổ phần và các nghĩa vụ tài chính liên quan tương đương 94% vốn điều lệ tại Ngô Mây, với giá chuyển nhượng không thấp hơn mệnh giá, tổng giá trị theo mệnh giá là 302.781.000.000 VND.

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 94% cổ phần trong Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2025/HĐCNCP-NM ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 435.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Ngô Mây giảm từ 94% xuống còn 0% chính thức Công ty không còn là cổ đông của Ngô Mây. Trong năm tài chính, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất khoản lãi từ hoạt động tài chính thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần là 139.214.899.890 VND.

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường"):

Vào ngày 17 tháng 11 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Bắc Cường cho Ông Lê Anh Vũ và Ông Đặng Văn Vinh theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP-BC với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000.000 VND.Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Bắc Cường giảm từ 99% xuống 0%. Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Bắc Cường cho cổ đông mới và Bắc Cường không còn là công ty con của Công ty. Trong năm 2025, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất khoản lãi từ hoạt động tài chính thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần là 405.642.017.517 VND.

Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi khoản nợ trị giá 30 triệu USD với ACA Vietnam Real Estate III LP, theo chiến lược tái cấu trúc tài chính đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 thông qua theo Biên bản họp số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21/10/2024. Toàn bộ cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phát hành (16/04/2025). Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (lần thứ 38) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, xác nhận vốn điều lệ tăng từ 8.731.400.830.000 VND lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025:

Ngày 08/08/2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức theo Nghị quyết số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025. Sau đợt phát hành, tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng từ 907.235.083 cổ phiếu lên 979.809.379 cổ phiếu, tương ứng với vốn điều lệ 9.798.093.790.000 VND.

Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động trong năm 2025 ("Chương trình ESOP 2025"):

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 18.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 40/2025/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2025. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 40 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.798.093.790.000 VND lên 9.978.093.790.000 VND.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn thực góp thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của Cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên danh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán

vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần vốn góp của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.
Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm:

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng, bao gồm nhưng không giới hạn:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính, sau khi trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp thực tế đích danh.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị văn phòng	06 - 08
Phần mềm máy tính	03

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 Công ty 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.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan, sau đó trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng vào giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư khi thỏa mãn điều kiện: Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức lợi ích kinh tế được đánh giá ban đầu từ Bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của Bất động sản, cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 48

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định: không trích khấu hao

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

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

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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 là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán 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.

Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn. Trường hợp vay ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.13 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.14 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

3.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu
Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Thặng dư vốn cổ phần
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

3.17 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế (LNST) có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Cổ tức phải trả các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản
Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền
Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

3.19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm. Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

3.20 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại
Thuế thu nhập hoãn lại được xác định đối với các chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế của tài sản và nợ phải trả so với giá trị ghi sổ của các khoản mục tương ứng trong báo cáo tài chính.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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.

3.20 THUẾ (TIẾP THEO)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào các luật thuế hiện hành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tương tự như thuế hiện hành, thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi khoản thuế phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi vào vốn chủ sở hữu, khi đó thuế hoãn lại cũng được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi:
- Có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ giữa thuế hiện hành và thuế hoãn lại, và
- Các khoản thuế đó được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ số dư và giao dịch với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.21 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

3.22 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản) trên lãnh thổ Việt Nam. Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu toàn Công ty (nhỏ hơn 10%) và kết quả hoạt động của Công ty. Do đó, theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận thì Công ty không phải lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Tiền mặt	36.250.626	31.414.076
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	375.887.829.042	343.644.719.660
- Các khoản tương đương tiền	100.000	-
Cộng	**375.924.179.668**	**343.676.133.736**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản nợ được hoán đổi thành vốn góp từ phát hành cổ phiếu	681.900.000.000	-
Các khoản nợ được cấn trừ với các khoản phải thu từ chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác	-	781.780.000.000
Lãi nhập gốc	1.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**682.900.000.000**	**783.780.000.000**

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**8.864.828.000**	**3.351.554.104**
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.864.828.000	3.351.554.104
Dài hạn	**979.141.754.178**	**983.622.808.366**
- Chi phí bồi thường dự án The Everich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
- Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
- Các chi phí trả trước dài hạn khác	51.934.575.938	56.415.630.126
Cộng	**988.006.582.178**	**986.974.362.470**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của 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 Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 11).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	794.358.394.692	**(83.612.419.216)**	**710.745.975.476**	**105.823.107.000**	**(70.599.039.435)**	**35.224.067.565**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PĐP (1)	23.315.339.564	(333.123.785)	22.982.215.779	19.963.107.000	(281.503.438)	19.681.603.562
- Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties	85.860.000.000	(83.274.213.719)	2.585.786.281	85.860.000.000	(70.317.535.997)	15.542.464.003
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 (2)	42.955.035.128	(510.126)	42.954.525.002	-	-	-
- Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (3)	295.789.270.000	(1.645.643)	295.787.624.357	-	-	-
- Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp (4)	346.438.750.000	(2.925.943)	346.435.824.057	-	-	-
Cộng	**794.358.394.692**	**(83.612.419.216)**	**710.745.975.476**	**105.823.107.000**	**(70.599.039.435)**	**35.224.067.565**

(1) Vào ngày 31/12/2025, Công ty vẫn đang trong quá trình góp vốn bổ sung 123.684.660.436 VND vốn điều lệ tại Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP.

(2) Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 ("Công ty Thuận An 1") với tổng giá trị 42.955.035.128 VND, tương đương 20% vốn điều lệ của Công ty Thuận An 1 theo các Quyết định số 22/2025/HĐQT-QĐ ngày 04/09/2025, Quyết định số 27/2025/HĐQT-QĐ ngày 27/10/2025 và Quyết định số 32/2025/HĐQT-QĐ ngày 21/11/2025.

Ngày 29/01/2026, Hội đồng Quản trị tiếp tục thông qua Quyết định số 07/2026/HĐQT-QĐ dự kiến sẽ góp vốn thêm 424.623.428.965 VND tại Công ty Thuận An 1. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp là 467.556.986.576 VND, chiếm 19,99% vốn điều lệ của Công ty Thuận An 1.

(3) Ngày 08/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 36/2025/HĐQT-QĐ thông qua chủ trương cùng các đối tác góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside với vốn điều lệ đăng ký là 845.112.200.000 VND. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền 295.789.270.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside.

(4) Ngày 08/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 36A/2025/HĐQT-QĐ thông qua chủ trương cùng các đối tác góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp với vốn điều lệ đăng ký 989.825.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền 346.438.750.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.929.691.601.058**	**(1.041.544.375)**	**2.806.270.912.856**	**(1.041.544.375)**
- Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản	1.365.632.511.585	-	2.167.564.295.061	-
+ Phân khu 4 cao tầng Dự án Nhơn Hội (i)	*814.400.000.000*	-	*1.585.100.000.000*	-
+ Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (ii)	*439.884.364.835*	-	*471.116.148.311*	-
+ Phân khu 9 Dự án Nhơn Hội (i)	*111.348.146.750*	-	*111.348.146.750*	-
- Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	455.116.000.000	-	535.610.000.000	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	-	*361.440.000.000*	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (iii)	*174.170.000.000*	-	*174.170.000.000*	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (iv)	*134.000.000.000*	-	-	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (v)	*146.946.000.000*	-	-	-
- Khách hàng khác	108.943.089.473	(1.041.544.375)	103.096.617.795	(1.041.544.375)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**1.929.691.601.058**	**(1.041.544.375)**	**2.806.270.912.856**	**(1.041.544.375)**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

(i) Đến thời điểm lập báo cáo này, khoản phải thu các khách hàng liên quan đến việc chuyển nhượng Phân khu 4 cao tầng và Phân khu 9 Dự án Nhơn Hội đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh 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 21).

(iii) Khoản phải thu các đối tượng từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL. Khoản phải thu này cùng với khoản cho Sài Gòn - KL vay tại thuyết minh số 9 đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

(iv) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây với số tiền còn phải thu hồi là 134.000.000.000 VND (Thuyết minh 1.5). Đến ngày 26/03/2026, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu này.

(v) Khoản phải thu ông Lê Anh Vũ 120.479.797.979 VND và ông Đặng Văn Vinh 26.466.202.021 VND từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (Thuyết minh 1.5). Đến ngày 03/02/2026, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu này.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**4.080.107.332.835**	-	**3.060.448.061.894**	-
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	**521.254.951.040**	-	**775.229.830.000**	-
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	-	160.000.000.000	-
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	170.254.951.040	-	159.729.830.000	-
- Bà Trần Thị Hường	-	-	104.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Trả trước cho các nhà thầu xây dựng	**2.548.827.312.080**	-	**2.026.588.996.641**	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	311.096.224.819	-	1.450.055.500.031	-
- Công ty CP Đầu Tư Phát Triển xây dựng 168	801.564.616.581	-	-	-
- Công ty cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Sài Gòn	643.103.500.000	-	-	-
- 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	293.583.363.579	-	124.771.856.489	-
- Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	320.598.936.192	-	155.760.070.062	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Green City	-	-	100.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	50.390.721.493	-	69.701.323.129	-
- Công ty CP Xây Dựng TC Bình Định	89.035.287.780	-	82.845.585.294	-
- Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	-	39.454.661.636	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	-	-	4.000.000.000	-
Trả trước khác	**1.010.025.069.715**		**258.629.235.253**	-
- Tổng Công Ty Cổ Phần Đền Bù Giải tỏa (iv)	178.934.648.207	-	178.934.648.207	-
- Công Ty Cổ Phần Đức Khải (v)	70.228.366.367	-	70.228.366.367	-
- Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings (vi)	267.629.183.632	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh (vii)	472.500.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	20.732.871.509	-	9.466.220.679	-
Cộng	**4.080.107.332.835**	-	**3.060.448.061.894**	-

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

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

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng) theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022. Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành nộp 10.525.121.040 VND hộ ông Võ Ngọc Châu liên quan đến khoản thuế đất phi nông nghiệp từ 2021 - 2025 cho 3 mảnh đất cùng tiền chậm nộp thuế và nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho thời gian gia hạn.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Tài Tiến tại Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Phước Hòa. Công ty con này được thành lập bằng việc Công ty TNHH Tài Tiến góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng cổ phần vẫn chưa hoàn thành do vướng một số thủ tục pháp lý tại công ty con.

(iv) 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 (nay là Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh) (Thuyết minh số 15).

(v) 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 Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại 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 (nay là Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) (Thuyết minh số 15).

(vi) Khoản tạm ứng cho Hợp đồng cung cấp Dịch Vụ Độc Quyền trong quá trình kinh doanh, vận hành dự án số 02/HDDV ngày 11/11/2024. Theo đó, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings sẽ môi giới, hỗ trợ trong việc quảng bá, cung ứng và ký kết hợp đồng bán sản phẩm (bất động sản) liên quan đến dự án Bắc Hà Thanh cho Công ty.

(vii) Khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện số 01/2025/AKYN/ĐQM-PDR ký ngày 17 tháng 11 năm 2025.

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**1.016.192.996.910**	**(25.000.000.000)**	**1.012.414.211.237**	**(17.500.000.000)**
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (i)	659.223.368.818	-	922.373.368.818	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(17.500.000.000)
- Ký cược ký quỹ	1.359.511.700	-	2.534.822.900	-
- Ông Phan Tại Sanh (iii)	145.530.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	-	400.000.000	-
- Phải thu khác	184.680.116.392	-	62.106.019.519	-
Dài hạn	**41.305.892.655**	-	**38.724.892.655**	-
- Ban Quản Lý Khu Kinh Tế Phú Quốc	38.548.000.000	-	38.548.000.000	-
- Ký cược ký quỹ	167.892.655	-	176.892.655	-
- Phải thu khác	2.590.000.000	-	-	-
Cộng	**1.057.498.889.565**	**(25.000.000.000)**	**1.051.139.103.892**	**(17.500.000.000)**

Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

(i) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022 và bản Cam kết giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ngày 1 tháng 7 năm 2025 về tiến độ thanh toán khoản công nợ mà Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL phải trả Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Khoản phải thu này cùng với khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL tại thuyết minh số 7 đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

(ii) 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 100% với số tiền là 25.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(iii) Khoản hợp tác thu mua các quyền sử dụng đất nhằm phục vụ phát triển dự án bất động sản cho Công ty theo Hợp đồng hợp tác thu mua quỹ đất số 1611/2025/HĐHT ký ngày 16 tháng 11 năm 2025.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (i)	34.739.357.768	-	-	-
Cộng	**34.739.357.768**	-	-	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

(i) Số dư thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Commonweath Properties vay nhằm bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất 5%, thời hạn cho vay đến ngày 03/04/2027 và được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**15.713.126.051.904**	-	**14.077.280.272.782**	-
- Dự án The Everich 2 (i)	5.974.664.929.804	-	3.597.838.254.668	-
- Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 (ii)	3.294.230.994.820	-	2.663.629.246.786	-
- Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (iii)	1.994.541.168.359	-	1.993.999.668.359	-
- Dự án Phước Hải Senerity (iv)	1.523.555.164.637	-	1.524.638.841.460	-
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (v)	1.339.337.957.742	-	1.694.508.092.077	-
- Dự án The Everich 3 (vi)	880.390.631.916	-	877.427.668.950	-
- Dự án Trần Phú Đà Nẵng	-	-	639.968.634.720	-
- Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (vii)	400.580.908.890	-	400.580.908.890	-
- Dự án số 1 Ngô Mây	-	-	292.218.492.567	-
- Dự án Khu Đô Thị Sinh Thái Nhơn Hội (viii)	208.959.935.682	-	211.827.588.574	-
- Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (ix)	44.155.699.067	-	44.155.699.067	-
- Dự án Kỳ Đồng	-	-	89.005.839.039	-
- Dự án Bàu Cá (x)	3.833.046.775	-	7.078.510.572	-
- Các dự án khác	45.505.751.712	-	40.402.827.053	-
- Hầm xe E.I	3.369.862.500	-	-	-
Hàng hóa bất động sản khác (xi)	**1.001.166.037.391**	-	-	-
Hàng hóa khác	**383.358.976**	-	**383.358.976**	-
Cộng	**16.714.675.448.271**	-	**14.077.663.631.758**	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản. Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

i. Dự án The EverRich 2

Dự án tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 422 đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh). Số dư cuối năm tài chính của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án The EverRich 2 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Công ty. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 dự án này theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (Thuyết minh số 20 (i)).

ii. Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2

Dự án tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án. Ngày 30/01/2026, Dự án Thuận An 1 đã được chuyển nhượng thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (Công ty con của Công ty) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long (đơn vị chủ đầu tư dự án) (Thuyết minh số 36).

iii. Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

iv. Dự án Phước Hải Serenity

Dự án tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Khu phố Hải Tân, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

v. Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại Xã Phước Thuận, Huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định (nay là Xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

vi. Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Dự án The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ 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 đối tác kinh doanh của Công ty. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và các phụ lục về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 (nay là Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 dự án này theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation (Thuyết minh số 20 (i)).

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

vii. Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

Đến ngày lập Báo cáo này, Cơ quan có thẩm quyền chưa lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của Dự án Khu Dân cư Hàm Ninh, do đó, Công ty chưa có cơ sở để triển khai các bước đầu tư tiếp theo. Đối với Dự án Cụm Công nghiệp Hàm Ninh, hiện mới ở giai đoạn phê duyệt chủ trương đầu tư. Công ty đã nộp hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện các Dự án nêu trên, nhưng đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt do việc điều chỉnh chủ trương phải trên cơ sở sau khi quy hoạch phân khu được duyệt. Hiện nay, Cơ quan có thẩm quyền đang tổ chức lập quy hoạch phân khu. Sau khi quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền duyệt, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc sẽ thông báo, hướng dẫn Công ty CP ĐK Phú Quốc thực hiện theo Quy định (theo Công văn số 2134/BQLKKTPQ-ĐT&DN ngày 23/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc gửi tới Công ty CP ĐK Phú Quốc).

	VND	VND
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP. Hồ Chí Minh	600.585.141.232	-
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh	400.580.896.159	-
Cộng	**1.001.166.037.391**	**-**

Tại ngày 31/12/2025, Hàng hóa bất động sản này đang được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 21).

viii. Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định (nay là Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Gia Lai). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

ix. Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

x. Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phường Nghĩa Lộ và Phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi). Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

xi. Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	VND	VND
	-	-
	-	-
	-	-

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	**366.026.575.528**	**6.229.730.393**	**38.296.717.011**	**131.174.971**	**410.684.197.903**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(624.302.265)	-	(624.302.265)
Tại 31/12/2025	**366.026.575.528**	**6.229.730.393**	**37.672.414.746**	**131.174.971**	**410.059.895.638**
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	**(29.161.043.732)**	**(5.953.144.773)**	**(31.875.379.930)**	**(131.174.971)**	**(67.120.743.406)**
- Khấu hao trong năm	(7.952.676.296)	(143.527.110)	(2.729.743.831)	-	(10.825.947.237)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	624.302.265	-	624.302.265
Tại 31/12/2025	**(37.113.720.028)**	**(6.096.671.883)**	**(33.980.821.496)**	**(131.174.971)**	**(77.322.388.378)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**336.865.531.796**	**276.585.620**	**6.421.337.081**	**-**	**343.563.454.497**
Tại 31/12/2025	**328.912.855.500**	**133.058.510**	**3.691.593.250**	**-**	**332.737.507.260**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 36.131.179.270 VND (tại 31/12/2024 là 25.219.269.988 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 319.539.153.732 VND (tại 31/12/2024 là 326.173.184.605 VND) (Thuyết minh 21).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	**400.500.000.000**	**15.006.259.881**	**415.506.259.881**
Tại 31/12/2025	**400.500.000.000**	**15.006.259.881**	**415.506.259.881**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	-	**(14.846.354.087)**	**(14.846.354.087)**
- Khấu hao trong năm	-	(159.905.794)	(159.905.794)
Tại 31/12/2025	-	**(15.006.259.881)**	**(15.006.259.881)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**400.500.000.000**	**159.905.794**	**400.659.905.794**
Tại 31/12/2025	**400.500.000.000**	-	**400.500.000.000**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 15.006.259.881 VND (tại 31/12/2024 là 13.874.938.181 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 400.500.000.000 VND (tại 31/12/2024 là 400.500.000.000 VND) (Thuyết minh 21).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**7.306.972.991**	**68.357.297.281**	**75.664.270.272**
31/12/2025	**7.306.972.991**	**68.357.297.281**	**75.664.270.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	-	**(12.416.962.240)**	**(12.416.962.240)**
- Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
31/12/2025	-	**(13.953.081.280)**	**(13.953.081.280)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**7.306.972.991**	**55.940.335.041**	**63.247.308.032**
31/12/2025	**7.306.972.991**	**54.404.216.001**	**61.711.188.992**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ Đại (i)	426.173.692.570	426.173.692.570
- Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (ii)	77.105.153.950	77.105.153.950
- Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (iii)	7.976.940.104	7.976.940.104
- Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
- Các dự án khác	810.465.000	810.465.000
Cộng	**533.458.452.207**	**533.458.452.207**

(i) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cù Lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện tại, 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.

(ii) Giá trị đầu tư xây dựng 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 3284/UBND-DA ngày 28 tháng 10 năm 2025, 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. Hiện tại, Công ty đã bàn giao lại mặt bằng của Dự án tại số 08 đường Võ Văn Tần, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ủy ban Nhân dân Phường Xuân Hòa quản lý.

(iii) 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/UB-ND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 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 129/TB-VP ngày 02 tháng 02 năm 2026 về kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho ý kiến chỉ đạo về 04 dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT, trong đó có Dự án Đầu tư xây dựng bệnh viện chấn thương chỉnh hình, giao cho Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Y tế và các đơn vị liên quan khẩn trương rà soát, tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố định hướng đầu tư xây dựng dự án y tế tại Khu 6A - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị Nam Thành phố, xã Bình Hưng theo hình thức đầu tư phù hợp, đúng quy định pháp luật hiện hành, trong đó nghiên cứu phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**164.133.084.069**	**164.133.084.069**	**348.223.190.575**	**348.223.190.575**
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	150.336.880.000	150.336.880.000
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198	33.132.513.198	33.132.513.198
- Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	3.265.220.756	3.265.220.756	22.988.985.613	22.988.985.613
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh	43.048.309.919	43.048.309.919	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	16.412.823.609	16.412.823.609	22.512.823.609	22.512.823.609
- Công ty CP Đầu Tư Phú Mỹ Hưng	-	-	17.626.474.002	17.626.474.002
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	16.472.242.230	16.472.242.230	16.472.242.230
- Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669	9.302.067.669	9.302.067.669
- Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại Và Đầu Tư IDV	7.710.128	7.710.128	11.353.812.907	11.353.812.907
- Công ty CP Xây Dựng Central	4.840.803.490	4.840.803.490	6.927.687.331	6.927.687.331
- Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	6.869.680.087	6.869.680.087	-	-
- Người bán khác	30.781.712.983	30.781.712.983	57.569.704.016	57.569.704.016
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**164.133.084.069**	**164.133.084.069**	**348.223.190.575**	**348.223.190.575**

c) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 34

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	16.632.016.094	16.632.016.094	129.947.107.974	129.947.107.974
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	214.525.175.643	214.525.175.643	-	-
- Các đối tượng khác	6.499.999.999	6.499.999.999	3.590.909.091	3.590.909.091
Cộng	**237.657.191.736**	**237.657.191.736**	**133.538.017.065**	**133.538.017.065**

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp						
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp (*)	-	44.470.198.282	230.077.962	46.207.740.955	-	90.447.861.275
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	135.939.061.471	38.172.454.264	102.519.503.083	-	200.286.110.290
- Thuế thu nhập cá nhân	-	5.058.069.522	13.884.720.179	14.954.101.574	-	6.127.450.917
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.351.298.117	8.825.632.313	2.547.527.645.881	2.710.745.060.755	-	168.691.749.070
- Các loại thuế khác	-	2.732.370.748	15.691.621.672	15.207.871.496	-	2.248.620.572
Cộng	**3.351.298.117**	**197.025.332.336**	**2.615.506.519.958**	**2.889.634.277.863**	**-**	**467.801.792.124**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP THEO)

(*) Điều chỉnh giảm thuế GTGT đầu ra và thuế TNDN tương ứng với doanh thu điều chỉnh giảm cuối năm 2024 liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản của Giai đoạn 1 thuộc Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh theo Quyết định số 03/2025/HĐQT-QĐ của Hội đồng Quản trị ngày 10/03/2025 về việc thông qua chủ trương điều chỉnh doanh thu, lợi nhuận sau thuế năm 2024 dựa trên nguyên tắc và tinh thần cẩn trọng, phù hợp với thông lệ, chuẩn mực trong kế toán và quản lý rủi ro, bảo đảm tối ưu quyền lợi của cổ đông, Công ty và các bên hữu quan.
Trong đó, chi tiết số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Kết quả kinh doanh năm 2025	136.347.824.526 VND
- Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại đã ghi nhận trong năm 2024	(97.787.726.410) VND
- Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại năm 2025	387.736.551 VND
Cộng	**38.172.361.565 VND**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Chi phí lãi vay	44.778.953.653	98.738.977.193
- Chi phí xây dựng	260.831.503.469	320.032.363.180
- Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	4.495.616.285	23.481.919.717
- Chi phí khác	25.628.887.450	24.770.865.491
Cộng	**335.734.960.857**	**467.024.125.581**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**8.176.960.740.485**	**5.721.587.155.285**
- Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 và The Everich 3 (i)	7.934.274.149.934	5.547.433.656.616
- Phải trả theo hợp đồng vay (ii)	181.131.704.531	84.833.483.305
+ Ông Hoàng Võ Anh Khoa	-	*38.237.745.040*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	-	*36.294.095.940*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	*47.030.812.462*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn AKYN	*5.620.892.069*	*10.301.642.325*
+ Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	*128.480.000.000*	-
- Hợp tác kinh doanh Dự án Nhơn Hội (iii)	11.191.500.000	13.518.255.040
- Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	14.200.000.000
- Các khoản phải trả khác	36.163.386.020	61.601.760.324
Dài hạn	**150.530.671.510**	**404.031.164.675**
- Phải trả theo hợp đồng vay (ii)	150.522.571.510	-
+ Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	*150.522.571.510*	-
- Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	-	404.026.064.675
- Phải trả khác	8.100.000	5.100.000
Cộng	**8.327.491.411.995**	**6.125.618.319.960**

Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34*

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết các Hợp đồng hợp tác đầu tư ("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 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 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 Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của 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, 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.

Đến ngày 31/12/2025, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 6.944.206.149.934 VND và 990.068.000.000 VND.

(ii) Đây là các khoản gốc vay và lãi vay phải trả cho các Công ty với thời hạn vay là 1 - 6 năm, lãi suất 4,5% - 12,5%/năm, mục đích vay bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội theo các HĐHTĐT. Theo đó, 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.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**1.382.725.295.267**	**1.382.725.295.267**	**989.494.870.424**	**1.266.084.095.267**	**1.106.136.070.424**	**1.106.136.070.424**
Vay ngắn hạn	***1.382.725.295.267***	***1.382.725.295.267***	***989.494.870.424***	***1.266.084.095.267***	***1.106.136.070.424***	***1.106.136.070.424***
- Vay ngân hàng (i)	386.195.295.267	386.195.295.267	928.494.870.424	389.554.095.267	925.136.070.424	925.136.070.424
- Vay tổ chức (ii)	846.530.000.000	846.530.000.000	60.000.000.000	766.530.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000
- Vay cá nhân (ii)	150.000.000.000	150.000.000.000	1.000.000.000	110.000.000.000	41.000.000.000	41.000.000.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**3.960.639.747.338**	**3.960.639.747.338**	**1.493.211.462.171**	**1.015.795.478.388**	**4.438.055.731.121**	**4.438.055.731.121**
Vay dài hạn	***3.960.639.747.338***	***3.960.639.747.338***	***1.493.211.462.171***	***1.015.795.478.388***	***4.438.055.731.121***	***4.438.055.731.121***
- Vay ngân hàng (i)	3.528.250.193.244	3.528.250.193.244	1.493.211.462.171	919.754.250.496	4.101.707.404.919	4.101.707.404.919
- Vay tổ chức (ii)	360.389.554.094	360.389.554.094	-	96.041.227.892	264.348.326.202	264.348.326.202
- Vay cá nhân (ii)	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	**5.343.365.042.605**	**5.343.365.042.605**	**2.482.706.332.595**	**2.281.879.573.655**	**5.544.191.801.545**	**5.544.191.801.545**

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	305.040.976.251	345.778.814.849	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn + 4%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	97.104.953.399	88.656.575.267	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2026 đến ngày 23 tháng 12 năm 2026	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn + 4%	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Tòa nhà văn phòng bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh; 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
Khoản vay 3	373.180.000.000	-	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Toàn bộ QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	252.850.000.000	-	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chi Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Toàn bộ QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng						
Khoản vay 1	-	150.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 4 năm 2029	Tài trợ dự án tại Phường 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 Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng và toàn bộ cổ phần của Công ty tại Bắc Cường

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn						
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	1.499.999.536.029	Từ ngày 16/06/2026 đến ngày 07/03/2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Gia Lai	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9% đến 2,51% không thấp hơn lãi suất tối thiểu 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh
Khoản vay 2	1.524.151.084.969	1.067.010.562.366	Ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	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 từ dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	715.231.258.166	663.000.000.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51%	Toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long, Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú và Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các cổ đông; Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh
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 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng						
Khoản vay 1	200.000.000.000	-	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2032	Vay bù đắp mua 2 tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh và 41- 43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng kỳ hạn 5-10 năm + biên độ 3%/năm	Các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Thủ Dầu Một, Phường Chánh Hiệp, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	59.285.666.529	-	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
TỔNG CỘNG	**5.026.843.475.343**	**3.914.445.488.511**				

Trong đó:		
- Ngắn hạn	925.136.070.424	386.195.295.267
- Dài hạn	4.101.707.404.919	3.528.250.193.244

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay khác:

Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất % năm	Hình thức đảm bảo
	VND	VND				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	80.000.000.000	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	11%/năm	8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	-	Ngày 19 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	264.348.326.202	353.065.100.000	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	41.000.000.000	40.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	-	110.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	**517.348.326.202**	**655.065.100.000**				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	181.000.000.000					
- Dài hạn	336.348.326.202					

Chi tiết khoản vay chuyển đổi cổ phiếu phổ thông được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất % năm	Hình thức đảm bảo
	VND	VND				
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
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%/năm	Tín chấp

(*) 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 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.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ thông để hoán đổi khoản nợ từ ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA") với giá phát hành là 20.000 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 2024 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21 tháng 10 năm 2024. Cổ phiếu được hoán đổi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 1 năm kể từ ngày 16/04/2025. Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 38 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 8.731.400.830.000 VND lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.831.862.790.140**	**58.170.978.238**	**9.579.391.910.713**
- Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	-	1.342.646.330.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	155.087.685.811	96.034.916	155.183.720.727
- Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(60.000.000)	(13.741.172.194)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.972.130.256)	-	(4.972.130.256)
31/12/2024	**8.731.400.830.000**	**70.474.800.000**	**243.810.014.529**	**1.954.616.001.307**	**58.207.013.154**	**11.058.508.658.990**
Tại 01/01/2025	**8.731.400.830.000**	**70.474.800.000**	**243.810.014.529**	**1.954.616.001.307**	**58.207.013.154**	**11.058.508.658.990**
- Tăng vốn trong năm nay (*)	520.950.000.000	339.950.000.000	-	-	-	860.900.000.000
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu (**)	725.742.960.000	-	-	(725.742.960.000)	-	-
- Lãi/(Lỗ) trong năm nay	-	-	-	515.069.907.619	(381.558.456)	514.688.349.163
- Phân phối lợi nhuận (***)	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	-	(4.652.630.574)
+ *Trích quỹ đầu tư phát triển*	-	-	*4.652.630.574*	*(4.652.630.574)*	-	-
+ *Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi*	-	-	-	*(4.652.630.574)*	-	*(4.652.630.574)*
- Điều chỉnh do thoái vốn/giảm vốn tại các Công ty con	-	-	-	6.600.544.652	(6.955.702.648)	(355.157.996)
- Thù lao HĐQT (****)	-	-	-	(5.150.699.076)	-	(5.150.699.076)
Tại 31/12/2025	**9.978.093.790.000**	**410.424.800.000**	**248.462.645.103**	**1.736.087.533.354**	**50.869.752.050**	**12.423.938.520.507**

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ thông để hoán đổi khoản nợ từ ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA") với giá phát hành là 20.000 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 2024 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21 tháng 10 năm 2024. Cổ phiếu được hoán đổi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 1 năm kể từ ngày 16/04/2025. Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 38 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 8.731.400.830.000 VND tăng lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 18.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 40/2025/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2025. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 40 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.798.093.790.000 VND lên 9.978.093.790.000 VND.

(**) Vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 15/2025/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2025. Vào ngày 19 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 39 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.072.350.830.000 VND lên 9.798.093.790.000 VND.

(***) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 03/ĐHĐCĐ-NQ2025 ngày 27/06/2025.

(****) Công ty trích thù lao HĐQT theo Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 06/ĐHĐCĐ-NQ2025 ngày 27/06/2025.

22.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu CP	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu CP	Tỷ lệ %
- Ông Nguyễn Văn Đạt	271.757.246	27,24%	334.728.562	38,34%
- Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	85.334.327	8,55%	79.893.266	9,15%
- ACA Vietnam Real Estate III LP	36.822.600	3,69%	-	0,00%
- Các cổ đông khác	603.895.206	60,52%	458.518.255	52,51%
Cộng	**997.809.379**	**100,00%**	**873.140.083**	**100,00%**

22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm	1.246.692.960.000	1.343.292.430.000
+ Vốn góp cuối năm	9.978.093.790.000	8.731.400.830.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**(725.742.960.000)**	-

22.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**997.809.379**	**873.140.083**
+ Cổ phiếu phổ thông	997.809.379	873.140.083
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**997.809.379**	**873.140.083**
+ Cổ phiếu phổ thông	997.809.379	873.140.083
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**997.809.379**	**873.140.083**
+ Cổ phiếu phổ thông	997.809.379	873.140.083
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	125.909.090.909	159.334.200.616
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	823.272.626.336	638.550.129.146
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	9.691.578.194	9.982.694.861
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	364.359.788.711	10.478.805.413
- Doanh thu khác	1.741.662.982	3.344.708.655
Cộng	**1.324.974.747.132**	**821.690.538.691**

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.245.947.720	9.998.857.027
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.441.769.283	4.408.119.692
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, căn hộ	586.100.213.668	408.385.707.834
Cộng	**604.787.930.671**	**422.792.684.553**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi từ chuyển nhượng công ty con/liên kết (Thuyết minh số 1.5)	544.856.917.407	394.154.914.840
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.509.395.838	7.302.652.887
- Lãi từ chênh lệch tỷ giá trong năm	84.630.000.000	-
Cộng	**637.996.313.245**	**401.457.567.727**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	346.780.293.539	284.861.000.405
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	1.625.121.688	34.904.157.050
- Chi phí tài chính khác	636.040.707	100.000.000
Cộng	**349.041.455.934**	**319.865.157.455**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***236.516.541.223***	***195.211.788.640***
- Chi phí nhân viên quản lý	103.726.647.725	104.127.216.599
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.539.806.403	13.781.961.041
- Thuế, phí và lệ phí	8.761.390.860	1.629.983.147
- Chi phí dự phòng	7.500.000.000	8.500.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.339.096.063	36.132.816.174
- Chi phí bằng tiền khác	23.649.600.172	31.039.811.679
Các khoản chi phí bán hàng	***24.549.731.324***	***36.866.109.015***
- Chi phí nhân viên	4.261.628.008	7.014.572.794
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.047.880.187	5.823.431.005
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	3.426.462.343	23.481.919.717
- Chi phí bằng tiền khác	813.760.786	546.185.499

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
- Thu nhập từ bồi thường	683.495.543	-
- Phạt chậm trả vi phạm hợp đồng	-	81.115.245.158
- Các khoản khác	192.000.147	73.568.758
Cộng	**966.404.781**	**81.188.813.916**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	475.000.000	4.325.142.259
- Lãi chậm trả ước tính	16.137.269.376	7.576.737.909
- Các khoản chi phí không được vốn hóa	53.146.774.207	-
- Các khoản chi phí khác	15.233.208.953	6.162.538.893
Cộng	**84.992.252.536**	**18.064.419.061**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí xây dựng	3.159.453.982.285	1.956.034.406.486
- Chi phí nhân công	107.988.275.733	111.141.789.393
- Khấu hao tài sản cố định	12.521.972.071	16.697.610.399
- Chi phí lãi vay	156.675.080.948	134.530.553.307
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.654.907.738	98.060.610.497
- Chi phí bằng tiền khác	13.193.153.074	33.223.981.973
Cộng	**3.542.487.371.849**	**2.349.688.952.055**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	28.091.080.346	180.938.107.465
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Bình Dương	4.254.230.595	7.853.738.578
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	5.827.050.624	11.493.985.847
Cộng	**38.172.361.565**	**200.285.831.890**

31.2 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	387.736.551	(93.762.939.640)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	97.787.726.410	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**98.175.462.961**	**(93.762.939.640)**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	515.069.907.619	155.087.685.811
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	(15.452.097.229)	(4.652.630.574)
- Trích thù lao HĐQT (VND)	(5.150.699.076)	(1.550.876.858)
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	494.467.111.314	148.884.178.379
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm	925.252.441	811.311.829
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**534**	**184**

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025. Số liệu trích lập quỹ sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 với tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế.

33. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Công ty xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31/12/2025:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
5	Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 27/06/2025
6	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
7	Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
8	Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
9	Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
11	Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng
12	Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc từ nhiệm từ ngày 23/01/2025
13	Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22/01/2025
14	Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22/01/2025
15	Ông Nguyễn Văn Quang	Phó Ban Kiểm toán nội bộ
16	Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người Phụ trách Quản trị Công ty
17	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	Công ty liên kết

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

STT	Tên	Mối quan hệ
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết
19	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1	Công ty liên kết từ ngày 09/09/2025
20	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp	Công ty liên kết từ ngày 19/12/2025
21	Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết từ ngày 19/12/2025
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
23	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
24	Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
25	Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
26	Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
27	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
28	Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
29	Ông Phan Gia Bình	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
30	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
31	Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
32	Bà Ngô Thị Minh Hương	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
33	Ông Dương Lê Vũ Thành	Bên liên quan của Công ty con
34	Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 31/03/2025
35	Ông Dương Văn Toàn	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 12/11/2025
36	Bà Trần Thị Hường	Bên liên quan của Công ty con
37	Ông Nguyễn Ngọc Huy	Bên liên quan của Công ty con
38	Ông Nguyễn Huy Lễ	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 25/12/2025
39	Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan của Công ty con từ ngày 14/11/2025
40	Ông Phan Thanh Dũng	Bên liên quan của Công ty con từ ngày 31/10/2025
41	Ông Phan Huy Hân	Bên liên quan của Công ty con
42	Bà Ngô Thúy Vân	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 01/02/2026
43	Ông Phạm Quốc Huy	Bên liên quan của Công ty con từ ngày 30/10/2025
44	Ông Trần Phước An	Bên liên quan của Công ty con từ ngày 03/12/2025
45	Ông Nguyễn Hồng Giang	Bên liên quan của Công ty con từ ngày 03/12/2025
46	Ông Nguyễn Hữu Lễ	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 02/12/2025
47	Ông Phạm Công Thành	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 02/12/2025
48	Ông Phan Tại Sanh	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 13/11/2025

Giao dịch các bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP		
Góp vốn	3.352.232.564	3.243.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties		
Cho vay	-	13.805.600.000
Thu tiền cho mượn	12.073.437.191	3.454.800.000
Thu tiền lãi cho vay	2.926.562.809	1.461.235.623
Lãi cho vay	2.191.162.654	2.387.518.708
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC		
Sử dụng dịch vụ	2.010.000.000	1.232.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1		
Nhận tiền đặt cọc mua cổ phần	214.525.175.643	-
Góp vốn	43.152.535.128	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BiDiCi		
Thoái vốn do chuyển nhượng cổ phần	-	1.117.200.000.000
Hoàn tiền mượn bằng hình thức cấn trừ công nợ	-	781.780.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp		
Góp vốn	346.438.750.000	-
Vay tiền	138.480.000.000	-
Hoàn trả tiền vay	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside		
Góp vốn	295.789.270.000	-
Vay tiền	160.522.571.510	-
Hoàn trả tiền vay	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN		
Trả gốc vay	88.716.773.798	-
Lãi tiền vay	24.456.993.946	42.611.689.974
Trả lãi vay	29.137.744.202	68.023.568.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ Dưỡng A		
Sử dụng dịch vụ	1.445.993.304	354.425.742
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững		
Chi phí bồi thường hợp đồng	475.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc		
Chuyển nhượng bất động sản	30.710.600.501	2.110.701.065
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	9.506.777.798	1.600.000.000
Thu tiền mua cổ phiếu	3.010.000.000	-
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	8.572.315.000
Hoàn tiền đặt cọc	-	400.000.000
Lãi từ đặt cọc	-	182.663.014
Ông Trần Trọng Gia Vinh		
Chuyển nhượng bất động sản	-	6.332.103.195
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn		
Chuyển nhượng bất động sản	-	6.332.103.195
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ		
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	25.306.495.640	13.902.320.000
Thu tiền mua cổ phiếu	21.720.000.000	-
Chuyển nhượng bất động sản	2.117.085.936	40.286.512.111
Thanh lý khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.600.000.000
Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ công nợ khoản phải thu	-	500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ thỏa thuận vay	-	500.000.000
Vay tiền	-	500.000.000

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp theo):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Ngọc Dũng		
Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.546.443.788	16.097.455.763
Chuyển nhượng bất động sản	-	18.559.706.699
Vay tiền	-	500.000.000
Hoàn trả tiền bằng hình thức cấn trừ công nợ khoản phải thu	-	500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ thỏa thuận vay	-	500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh		
Thu tiền mua cổ phiếu	17.180.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.519.052.441	5.113.948.000
Chuyển nhượng bất động sản	-	5.955.237.671
Hoàn trả tiền chuyển nhượng bất động sản	-	4.000.000.000
Vay tiền	-	500.000.000
Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ công nợ khoản phải thu	-	500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ thỏa thuận vay	-	500.000.000
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	500.000.000
Ông Nguyễn Hữu		
Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.390.947.128	-
Bà Trần Thị Thùy Trang		
Thu tiền mua cổ phiếu	3.720.000.000	-
Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	3.500.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.227.688.929	500.000.000
Chuyển nhượng bất động sản	-	4.221.402.130
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.500.000.000
Vay tiền	-	500.000.000
Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ công nợ khoản phải thu	-	500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ thỏa thuận vay	-	500.000.000
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy		
Thu tiền mua cổ phiếu	1.630.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng		
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	3.457.532.489
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.593.321.267
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	2.406.678.733
Ông Nguyễn Văn Phát		
Chuyển nhượng bất động sản	20.745.194.934	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.466.610.000	-
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Ông Phan Gia Bình		
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	4.445.398.914
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000	3.334.270.199
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.665.729.801
Ông Nguyễn Văn Hoàng		
Chuyển nhượng bất động sản	5.307.366.435	4.445.398.914
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.300.000.000	3.500.000.000
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.650.000.000
Ông Dương Lê Vũ Thành		
Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	4.221.402.130
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.812.888.000	3.500.000.000
Thu lại tiền tạm ứng mua dự án	-	3.793.113.181
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.500.000.000

Giao dịch các bên liên quan (tiếp theo):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Hoàng Võ Anh Khoa		
Hoàn trả tiền mượn	262.039.542.427	2.807.617.560.645
Mượn tiền	217.907.081.072	1.805.959.777.790
Mượn tiền bằng hình thức cấn trừ	6.898.000.000	-
Chuyển nhượng bất động sản	2.110.701.065	5.614.011.180
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	4.500.000.000
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	500.000.000
Ông Nguyễn Hữu Lễ		
Chuyển nhượng bất động sản	22.963.390.666	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	12.700.000.000	-
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Ông Dương Văn Toàn		
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	4.445.398.914
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000	3.334.270.199
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.665.729.801
Bà Trần Thị Hường		
Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	645.080.000.000	104.500.000.000
Thu lại tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	49.584.945.000	4.000.000.000
Thu lại tiền nhận chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ	100.000.000.000	-
Thu tiền mua cổ phiếu	14.940.000.000	-
Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.000.000.000	-
Chuyển nhượng bất động sản	-	4.980.800.861
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Huy		
Thu tiền mua cổ phiếu	11.470.000.000	-
Chuyển nhượng bất động sản	1.899.306.921	2.956.300.679
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	350.000.000	2.300.000.000
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	700.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí		
Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000	-
Chuyển nhượng bất động sản	-	6.332.103.195
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Quang		
Thu tiền mua cổ phiếu	231.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Lễ		
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.700.000.000
Chuyển nhượng bất động sản	2.110.701.065	4.221.402.130
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.800.000.000
Vay tiền	-	500.000.000
Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cấn trừ công nợ khoản phải thu	-	500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản bằng hình thức cấn trừ công nợ thỏa thuận vay	-	500.000.000
Ông Phạm Công Thành		
Chuyển nhượng bất động sản	24.144.937.867	-
Nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	8.150.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài An		
Chuyển nhượng bất động sản	20.000.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.954.863.757	-
Thu tiền mua cổ phiếu	5.920.000.000	-
Ông Phan Thanh Dũng		
Điều chuyển công nợ phải thu	269.841.549.667	-
Thu tiền mua cổ phiếu	199.000.000	-

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp theo):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Ngô Thúy Vân		
Chi hộ tiền chuyển nhượng bất động sản	16.200.000.000	-
Thu hộ tiền chuyển nhượng bất động sản	15.876.000.000	-
Thu tiền mua cổ phiếu	11.470.000.000	-
Ông Phạm Quốc Huy		
Thu tiền mua cổ phiếu	70.000.000	-
Ông Trần Phước An		
Chuyển nhượng bất động sản	14.000.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	7.533.132.111	-
Thu tiền góp vốn	94.900.000	-
Ông Nguyễn Hồng Giang		
Chuyển nhượng bất động sản	24.000.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728	-
Thu tiền góp vốn	94.900.000	-
Ông Phan Huy Hân		
Thu tiền mua cổ phiếu	490.000.000	-

Số dư bên liên quan:

	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**88.061.161.985**	**58.339.138.422**
- Ông Lê Quang Phúc	Chuyển nhượng BĐS	15.787.783.069	659.205.320
- Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Bùi Quang Anh Vũ	Chuyển nhượng BĐS	4.499.307.733	29.139.763.865
- Ông Nguyễn Đình Trí	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Trương Ngọc Dũng	Chuyển nhượng BĐS	1.894.196.347	3.440.640.135
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Chuyển nhượng BĐS	322.788.761	4.841.841.202
- Ông Nguyễn Hữu	Chuyển nhượng BĐS	542.939.472	-
- Bà Trần Thị Thùy Trang	Chuyển nhượng BĐS	290.721.895	3.518.410.824
- Ông Nguyễn Văn Dũng	Chuyển nhượng BĐS	2.409.489.332	1.111.423.399
- Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Nguyễn Văn Phát	Chuyển nhượng BĐS	6.761.857.996	-
- Ông Phan Gia Bình	Chuyển nhượng BĐS	3.267.987.807	1.428.972.942
- Ông Nguyễn Văn Hoàng	Chuyển nhượng BĐS	4.175.325.484	1.413.243.141
- Ông Dương Lê Vũ Thành	Chuyển nhượng BĐS	3.483.139.060	1.018.410.824
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Chuyển nhượng BĐS	-	1.500.228.170
- Ông Dương Văn Toàn	Chuyển nhượng BĐS	-	1.428.972.942
- Bà Trần Thị Hường	Chuyển nhượng BĐS	1.322.466.547	1.322.466.547
- Ông Nguyễn Ngọc Huy	Chuyển nhượng BĐS	1.840.971.432	864.299.579
- Ông Nguyễn Huy Lễ	Chuyển nhượng BĐS	-	1.318.410.824
- Bà Trần Thị Hoài An	Chuyển nhượng BĐS	13.371.260.937	-
- Ông Trần Phước An	Chuyển nhượng BĐS	9.955.224.677	-
- Ông Nguyễn Hồng Giang	Chuyển nhượng BĐS	12.802.852.728	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**-**	**104.975.000.000**
- Công ty TNHH Tư Vấn Giải pháp Bền Vững	Sử dụng dịch vụ	-	475.000.000
- Bà Trần Thị Hường	Nhận chuyển nhượng BĐS	-	104.500.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		**736.439.690**	**154.440.000**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BĐSC	Sử dụng dịch vụ	-	154.440.000
- Công ty Cổ phần Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	736.439.690	-

Số dư bên liên quan (tiếp theo):

	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác		**1.581.461.848**	**48.578.656.962**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Cho vay	-	46.812.794.959
	Lãi cho vay	1.030.461.848	1.765.862.003
- Bà Trần Thị Hoài An	Tạm ứng chi phí văn phòng	227.000.000	-
- Bà Ngô Thúy Vân	Chi hộ chuyển nhượng BĐS	324.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn		**34.739.357.768**	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Cho vay	34.739.357.768	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**214.992.309.144**	**34.999.447.281**
- 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 Dương Lê Vũ Thành	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.401.400.503
- Ông Nguyễn Ngọc Huy	Trả trước tiền mua BĐS	-	656.008.935
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Trả trước tiền mua BĐS	467.133.501	467.133.501
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Trả trước tiền mua BĐS	-	467.133.501
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1	Đặt cọc tiền mua cổ phần	214.525.175.643	-
Phải trả ngắn hạn khác		**142.942.392.069**	**63.158.316.765**
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Mượn tiền	-	38.237.745.040
	Phí tư vấn mua sản phẩm	-	1.277.429.400
	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp (i)	Vay tiền	128.480.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Lãi đi vay	5.620.892.069	10.301.642.325
- Bà Ngô Thị Minh Hương	Hợp tác đầu tư	4.441.500.000	4.441.500.000
	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	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	2.000.000.000
- Bà Trần Thị Hường	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.000.000.000
- Trần Thị Hoài An	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
- Ông Trương Ngọc Dũng	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
- Ông Phan Thanh Dũng	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
- Ông Dương Văn Toàn	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
Phải trả dài hạn khác		**150.527.671.510**	**5.100.000**
- Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (ii)	Vay tiền	150.522.571.510	-
- Ông Dương Lê Vũ Thành	Đặt cọc mua sản phẩm	5.100.000	5.100.000
Vay dài hạn		**264.348.326.202**	**353.065.100.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (iii)	Vay tiền	264.348.326.202	353.065.100.000

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Số dư bên liên quan (tiếp):

(i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 30 tháng 12 năm 2025 với lãi suất 4,5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và có thời hạn hoàn trả là 01 năm kể từ ngày ký kết thỏa thuận.

(ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Khu Đô thị mới Đồng Nai Riverside theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 30 tháng 12 năm 2025 với lãi suất 4,5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và có thời hạn hoàn trả là 02 năm kể từ ngày ký kết thỏa thuận.

(iii) 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 đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Văn Đạt	2.061.775.000	2.537.775.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	840.000.000	600.000.000
Ông Lê Quang Phúc	700.000.000	486.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	602.000.000	480.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	600.000.000	480.000.000
Ông Vũ Thành Lê	363.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	6.326.460.415	6.223.976.413
Cộng	**11.493.235.415**	**10.807.751.413**

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

35.1 CAM KẾT ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có những khoản cam kết đầu tư xây dựng và góp vốn như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Cam kết xây dựng các dự án	2.579.971.110.969	5.331.751.899.151
Cam kết góp vốn	123.684.660.436	127.036.893.000
- *Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP*	*123.684.660.436*	*127.036.893.000*
Cộng	**2.703.655.771.405**	**5.458.788.792.151**

35.2 CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Một khách hàng đã khởi kiện 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 Công ty đã cho biết kết quả vụ kiện là chưa chắc chắn và vì vậy Công ty đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết ngoài vấn đề trên, Công ty không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

35.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 23/01/2026, Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (MSDN: 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/10/2018, nay là Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh), Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("PDR"), gọi tắt là "Công ty Cao Ốc Bình Dương", đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 140.839.425 cổ phần hiện đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long (MSDN: 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021, nay là Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh) ("Công ty Thiên Long"), tương đương giá trị theo mệnh giá là 1.408.394.250.000 VND, sang cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 (MSDN: 0319149163 do Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/09/2025). Đến ngày 30/01/2026, Công ty Cao Ốc Bình Dương đã thu về tổng số tiền thanh toán đợt 1 là 1.901.487.898.425 VND. Trong cùng ngày 30/01/2026, Công ty Thiên Long không còn là Công ty con gián tiếp của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR).

Ngày 29/01/2026, Hội đồng Quản trị tiếp tục thông qua Quyết định số 07/2026/HĐQT-QĐ dự kiến sẽ góp vốn thêm 424.623.428.965 VND tại Công ty Thuận An 1. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp là 467.556.986.576 VND, chiếm 19,99% vốn điều lệ của Công ty Thuận An 1.

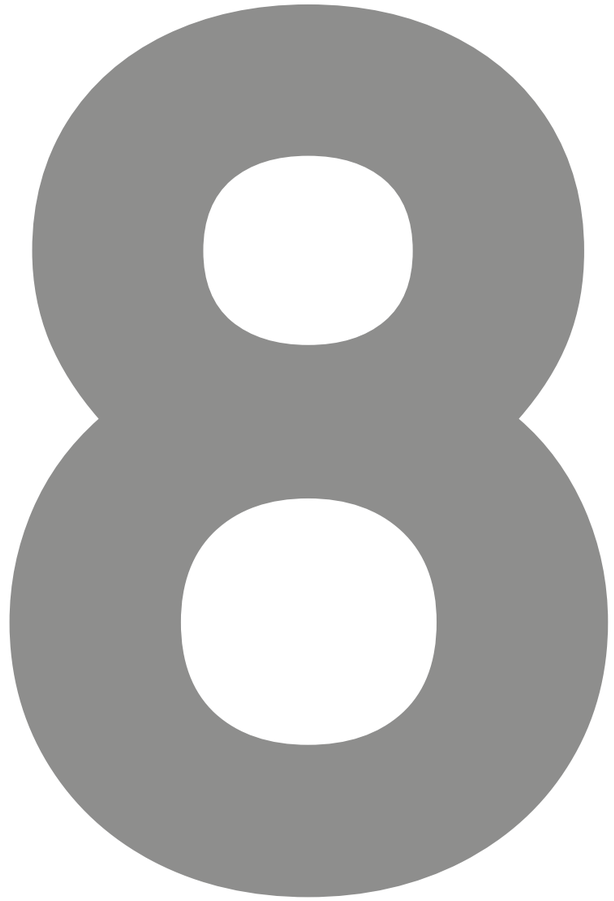
Ngày 20/01/2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Quyết định số 06/2026/HĐQT-QĐ về việc sẽ góp vốn thêm 982.312.060.000 VND tại Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Công ty Serenity"). Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp tại Công ty Serenity, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp tương đương 1.072.872.000.000 VND, chiếm 99,34% vốn điều lệ của Công ty Serenity.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ



PHẦN KẾT

MỤC LỤC GRI 292 - 293

CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 294

THÔNG ĐIỆP KẾT 295

PHỤ LỤC

MỤC LỤC GRI

Báo cáo này được lập tham chiếu theo Bộ tiêu chuẩn GRI 2021 nhằm đảm bảo tính minh bạch, so sánh và phù hợp với thông lệ quốc tế.

Chỉ số GRI	Nội dung	Tham chiếu trong Báo cáo
1. THÔNG TIN CHUNG - GRI 2		
2-1	Thông tin về tổ chức	Hồ sơ Công ty
2-2	Các đơn vị hợp nhất	Báo cáo tài chính
2-6	Hoạt động, chuỗi giá trị	Phần Giới thiệu và Mô hình kinh doanh
2-7	Người lao động	Phần S – Con người
2-9	Cơ cấu quản trị	Báo cáo QTCT
2-12	Vai trò HĐQT trong giám sát ESG	QTCT và Phát triển bền vững
2-16	Truyền thông các vấn đề trọng yếu	Thông điệp HĐQT/ESG
2-22	Tuyên bố chiến lược phát triển bền vững	Thông điệp Chủ tịch
2-23	Cam kết đạo đức kinh doanh	QTCT
2-29	Tham gia các bên liên quan	Phần xác định các bên liên quan
2. CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU - GRI 3		
3-1	Quy trình xác định vấn đề trọng yếu	Phần xác định các vấn đề trọng yếu
3-2	Danh sách vấn đề trọng yếu	Phần danh sách các vấn đề trọng yếu
3-3	Quản lý các vấn đề trọng yếu	Toàn bộ phần S, E, G
3. XÃ HỘI (S)		
3.1. Lao động & văn hóa doanh nghiệp		
401-1	Tuyển dụng & biến động nhân sự	S1 – Con người
404-1	Đào tạo và phát triển	Team building, đào tạo
404-2	Nâng cao năng lực nhân sự	PDR Next
405-1	Đa dạng và bình đẳng	Các chương trình 8/3, 20/10
413-1	Gắn kết cộng đồng nội bộ	Văn hóa doanh nghiệp
3.2. An toàn và sức khỏe nghề nghiệp		
403-1	Hệ thống quản lý an toàn	PCCC và cứu nạn, cứu hộ
403-5	Đào tạo an toàn	Đào tạo PCCC tại văn phòng và dự án
403-9	Tai nạn lao động	Không ghi nhận trường hợp nào
3.3. Cộng đồng và phát triển xã hội		
413-1	Hoạt động cộng đồng	Công trình Phan Đình Phùng
413-2	Tác động đến cộng đồng	Dự án đô thị
203-1	Đầu tư hạ tầng xã hội	Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3
203-2	Tác động kinh tế gián tiếp	Phát triển đô thị
3.4. Hoạt động trách nhiệm xã hội (CSR)		
413-1	Hoạt động thiện nguyện	PD Share, hỗ trợ sau thiên tai ở miền Trung
203-1	Hỗ trợ giáo dục	Cô nhi viện Phú Hòa
413-2	Hỗ trợ cộng đồng địa phương	Phường Xuân Hòa, Phường Thuận Giao
4. MÔI TRƯỜNG (E)		
4.1. Phát triển dự án bền vững		
302-1	Tiêu thụ năng lượng	Thiết kế dự án
302-4	Giảm tiêu thụ năng lượng	LEED, Fitwel
305-5	Giảm phát thải	(định hướng)
4.2. Quản lý tài nguyên và môi trường		
303-3	Sử dụng nước	Thi công
306-3	Chất thải	Quản lý xây dựng
307-1	Tuân thủ môi trường	QTCT
4.3. Đa dạng sinh học và hệ sinh thái		
304-2	Tác động đến đa dạng sinh học	Sếu đầu đỏ
304-3	Bảo tồn sinh thái	Vườn Quốc gia Tràm Chim

Chỉ số GRI	Nội dung	Tham chiếu trong Báo cáo
5. QUẢN TRỊ (G)		
5.1. Quản trị công ty		
2-9	Cơ cấu quản trị	QTCT
2-10	Bổ nhiệm HĐQT	QTCT
2-12	Vai trò giám sát	QTCT
2-15	Xung đột lợi ích	QTCT
5.2. Đạo đức và tuân thủ		
205-1	Chống tham nhũng	QTCT
206-1	Cạnh tranh lành mạnh	QTCT
307-1	Tuân thủ pháp luật	QTCT
5.3. Quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ		
2-16	Quản lý rủi ro	QTCT
2-26	Cơ chế phản hồi	Bên liên quan
3-3	Quản lý vấn đề trọng yếu	ESG

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2025

BCTN năm 2025 của PDR được thực hiện tích hợp cùng BC PTBV với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho BCTN tại Phụ lục 04 - Thông tư 96/2020/TT-BTC.

PDR lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế như

- OECD
- ASEAN Scorecard
- VNSI

Đối với Báo cáo PTBV, PDR tham chiếu theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).

OECD

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

ACMF

Bảng điểm QTCT trên
Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN

Global Reporting Initiative™

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

Đối với các thông tin về tình hình QTCT, quản lý doanh nghiệp, chiến lược kinh doanh và tình hình tài chính, chúng tôi cam kết:

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2025 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 2025 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2025 và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

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. Xuân Hoà, TP.HCM
Điện thoại: +84.28.3898 6868
Fax: +84.28.3898 8686

Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn bản lề, khi PDR lựa chọn đối diện với thực tế của thị trường bằng một hướng đi rõ ràng: tái thiết nội lực.

Công ty không tìm kiếm tăng trưởng bằng mọi giá, mà tập trung củng cố những nền tảng cốt lõi – từ hệ thống quản trị, năng lực đội ngũ đến tiêu chuẩn phát triển dự án. Đây là những yếu tố quyết định khả năng tạo ra giá trị bền vững trong một thị trường đã thay đổi.

Những bước đi trong năm qua phản ánh một chuyển dịch nhất quán: từ phụ thuộc vào điều kiện bên ngoài sang chủ động xây dựng năng lực bên trong; từ phát triển theo cơ hội sang phát triển có chọn lọc và kỷ luật.

PDR tin rằng tăng trưởng thực chất không chỉ phản ánh bằng tốc độ, mà còn bằng chất lượng của năng lực thực thi và tính bền vững của mô hình phát triển.

Với nền tảng đang được từng bước củng cố, PDR bước vào giai đoạn tiếp theo với một định hướng rõ ràng hơn, kỷ luật hơn và tự lựa chọn trách nhiệm cao hơn.

PDR quyết liệt xây dựng một doanh nghiệp không phải chỉ đi nhanh hơn mà đi vững và đi xa.

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
39 Phạm Ngọc Thạch, P. Xuân Hòa, TP.HCM, Việt Nam

+84.28.3898 6868
+84.28.3898 8686

Mã chứng khoán: PDR
www.phatdat.com.vn