



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

# TƯ DUY MỚI CHO TẦM CAO MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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



# TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO

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

Nội dung Báo cáo Phát triển bền vững của PDR được lập trên cơ sở tham chiếu phiên bản mới nhất của GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế về Báo cáo Phát triển bền vững dành cho doanh nghiệp đang được áp dụng tại nhiều quốc gia. Thông tin và số liệu được báo cáo trong phạm vi từng năm. Với những dữ liệu có liên quan đến các khung thời gian khác, PDR sẽ thuyết trình hoặc ghi chú cụ thể.

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

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

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

## Phạm vi của báo cáo

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

Báo cáo này được lập cho phạm vi hoạt động của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (PDR), bao gồm hoạt động của văn phòng chính và 9 công ty con.

## Chu kỳ của báo cáo

Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2024, bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 31/12/2024. Báo cáo chính thức được công bố cùng BCTN trong khung thời gian quy định về công bố thông tin.

## Thông tin liên hệ

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

### Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt

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

Điện thoại: +84.28.3898 6868

Fax: +84.28.3898 8686

# THÔNG ĐIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- **Phát triển cùng địa phương**

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

- **Phát triển có trách nhiệm**

Trong quá trình phát triển dự án, PDR luôn đề cao việc tận dụng điều kiện tự nhiên, cảnh quan vốn có và dùng năng lực quy hoạch – thiết kế kiến trúc để tạo nên sự hòa hợp cao nhất.

Bên cạnh đó, PDR nghiên cứu các giải pháp mới để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, luôn lựa chọn các giải pháp kỹ thuật – công nghệ giúp tiết giảm cao nhất tiêu thụ năng lượng, khí thải, phát thải...

- **Phát triển nguồn lực con người**

PDR luôn hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống và góp phần phát triển con người. Đối với nhân viên, Công ty đã và đang nỗ lực tạo nên một môi trường làm việc nhân văn, liên tục cải thiện các chính sách dành cho người lao động, từ lương thưởng đến chế độ phúc lợi. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động được phát huy hết tiềm năng thông qua chính sách tuyển dụng linh hoạt và các chương trình đào tạo chuyên sâu.

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

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

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



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

## 01 HĐQT

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

## 02 BAN TGD

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

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

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

## 04 NGƯỜI LAO ĐỘNG

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Một trường hợp điển hình khác là việc áp dụng hệ thống tiêu chuẩn FITWEL cho dự án Thuận An 1 và 2. Đây là hệ thống tiêu chuẩn mới, được đề xướng từ năm 2016, bởi Trung tâm kiểm soát Bệnh tật (CDC) và Cơ quan quản lý dịch vụ tổng hợp (GSA) Hoa Kỳ. FITWEL lấy trải nghiệm về sức khỏe và sự thịnh vượng toàn diện của con người làm cơ sở để xây dựng hệ thống tiêu chuẩn cho các công trình xây dựng. Theo đó, trong thiết kế các dự án, FITWEL đánh giá khắt khe trên 12 hạng mục, từ lối vào, cảnh quan đến không gian trong nhà...

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

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





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

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

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

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

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

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

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

### CHIA SẺ VỚI ĐỒNG BÀO SAU BÃO YAGI

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



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

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

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

### TRAO HỌC BỔNG TIẾP SỨC ĐẾN TRƯỜNG

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

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

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

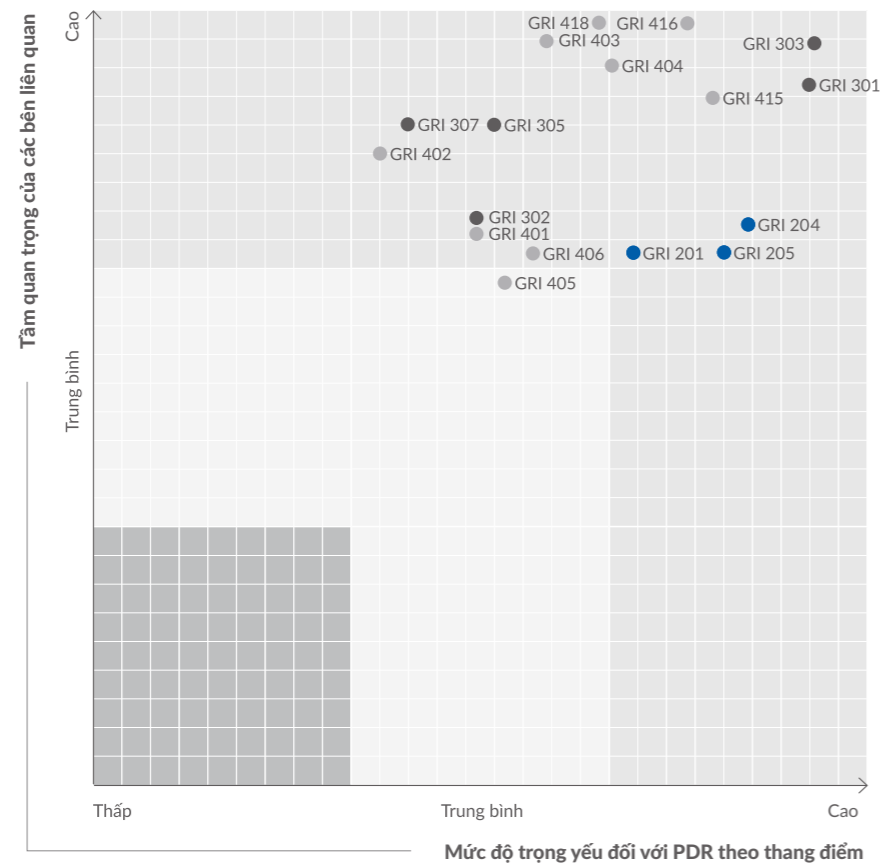
Chương trình diễn ra trong thời gian từ 7h30 đến 11h00, với sự phối hợp chặt chẽ giữa Bệnh viện Truyền máu Huyết học TP.HCM và Trung tâm Dịch vụ An Sinh - Chữ Thập Đỏ. Đây là hoạt động thường niên được Tập đoàn Phát Đạt tổ chức nhằm góp phần lan tỏa thông điệp ý nghĩa về hiến máu nhân đạo, đồng thời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

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

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

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

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



### ● Hiệu quả Kinh tế

GRI 201 Hiệu quả kinh tế

GRI 204 Thông lệ mua sắm

GRI 205 Chống tham nhũng

### ● Bảo vệ môi trường

GRI 301 Vật liệu

GRI 302 Năng lượng

GRI 303 Nước

GRI 305 Chất thải, phát thải

GRI 307 Tuân thủ môi trường

### ● Phát triển xã hội

GRI 401 Việc làm

GRI 402 Mối quan hệ Lao động/ Quản lý

GRI 403 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp

GRI 404 Giáo dục và đào tạo

GRI 405 Đa dạng và bình đẳng

GRI 406 Không phân biệt đối xử

GRI 415 Chính sách công

GRI 416 An toàn và sức khỏe khách hàng

GRI 418 Quyền bảo mật thông tin của khách hàng

## GRI 200 - KINH TẾ

### 1. GRI 201. HIỆU QUẢ KINH TẾ

Đối với lĩnh vực kinh tế, Công ty tập trung xây dựng thông tin dựa trên giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ với cơ sở dự thu dự chi. Nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp trong tình hình thị trường biến động suốt thời gian qua, PDR đã duy trì được khả năng đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước và cộng đồng - xã hội, giữ được cơ hội làm việc cho NLĐ, bảo vệ tối đa quyền lợi của NĐT và cổ đông...

### 2. GRI 204. THÔNG LỆ MUA SẮM

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

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

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

Trong thời gian qua, với nguyên tắc trên, PDR sử dụng 100% nhà thầu thi công và 95% tư vấn thiết kế nội địa.

### 3. GRI 205. CHỐNG THAM NHŨNG

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

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

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

#### Tuyến phòng vệ 1

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

#### Tuyến phòng vệ 2

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

#### Tuyến phòng vệ 3

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

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

Với các nỗ lực trên, năm 2024, ở PDR không xảy ra các vụ việc tham nhũng nào.

## GRI 300 - MÔI TRƯỜNG



### GRI 301. VẬT LIỆU

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

Do tính đặc thù và tiến độ khác nhau của các dự án, PDR sẽ chỉ cung cấp dữ liệu về các chỉ tiêu môi trường cho từng dự án riêng biệt và dự kiến nghiên cứu việc hợp nhất dữ liệu trong tương lai. Bộ phận kỹ thuật của PDR không ngừng tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:

- Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, PDR ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.
- Thay thế dần cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung... Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
- Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trần mặt cửa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.

### GRI 302. NĂNG LƯỢNG

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

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

### GRI 303. NƯỚC

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

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

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

Các dự án cũng được xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300m<sup>3</sup>.

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

### GRI 305. CHẤT THẢI, PHÁT THẢI

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

### GRI 307. TUÂN THỦ MÔI TRƯỜNG

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

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

## GRI 400 - XÃ HỘI

### GRI 401. VIỆC LÀM

Trong năm, số lượng nhân sự của PDR có sự biến động qua các giai đoạn theo nhịp thị trường. Đến cuối năm, đội ngũ đạt mức cao nhất với 283 NLD trực tiếp.

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

### GRI 402. MỐI QUAN HỆ QUẢN LÝ - LAO ĐỘNG

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

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

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

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

- Luôn đảm bảo chế độ bảo hiểm đầy đủ, thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và đã tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện mua bảo hiểm tai nạn cho toàn thể NLD và mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

### GRI 404. GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

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

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

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

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

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

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

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

### GRI 415. CHÍNH SÁCH CÔNG

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

### GRI 416. AN TOÀN VÀ SỨC KHOẺ CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

### GRI 418. QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

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

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

## HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

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

# TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BCTN 2024

BCTN năm 2024 của PDR được thực hiện tích hợp cùng BC PTBV với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho BCTN tại Phụ lục 04 - Thông tư 96/2020/TT-BTC.

PDR lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về QTCT, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế như

- OECD
- ASEAN Scorecard
- VNSI

Đối với Báo cáo PTBV, PDR tham chiếu theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards).



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



Bảng điểm QTCT trên  
Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN



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

Đối với các thông tin về tình hình QTCT, quản lý doanh nghiệp, chiến lược kinh doanh và tình hình tài chính, chúng tôi cam kết:

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2024 tuân thủ theo đúng các quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và các tiêu chuẩn theo thông lệ quốc tế.

Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2024 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2024 và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

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

Người công bố thông tin:

Ông Bùi Quang Anh Vũ  
Thành viên HĐQT - TGD  
Email: vu.bui@phatdat.com.vn

## CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

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

Điện thoại: +84.28.3898 6868

Fax: +84.28.3898 8686

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

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

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

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

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

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



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**  
39 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM

+84.28.3898 6868  
+84.28.3898 8686

Mã chứng khoán: PDR  
[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)