

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2020

Kính thưa Quý Cổ đông và các vị Khách quý,

Căn cứ vào Điều lệ Công ty và Quy chế Quản trị Công ty, thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, tôi xin trình bày Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty với các nội dung cụ thể như sau:

I. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGĐ NĂM 2020

1. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA NĂM

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế thế giới. Trong đó, mức tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19. Và trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì mức tăng trưởng với GDP ước tính đạt 2,91%/năm – đây không phải là mức tăng cao của Việt Nam từ trước đến nay. Tuy nhiên, cũng là mức tăng trưởng dương trong bối cảnh thị trường đầy khó khăn và thách thức.

Bám sát chiến lược, mục tiêu và định hướng của HĐQT, có kế hoạch và phương pháp triển khai hợp lý nên quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh nhất quán với hoạch định của PDR.

Hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ về kinh doanh đạt được tất cả chỉ tiêu đảm bảo tốc độ tăng trưởng ngay cả trong bối cảnh kinh tế - xã hội biến động khó lường.

Tạo được những bước tiến mới trong việc nâng cấp nội lực. Diễn hình là quản lý tốt sự gia tăng nhanh chóng của bộ máy nhân sự, thúc đẩy tính chuyên nghiệp của đội ngũ, triển khai được một số hạng mục mới trong hệ thống quản lý, sâu sát với tiến trình số hóa để chính thức đưa vào ứng dụng các công cụ quản lý mới như ERP...

Thể hiện rõ quyết tâm kiện toàn và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp, có những thay đổi quan trọng trong chính sách với người lao động để khích lệ năng lực của đội ngũ, tăng tính gắn kết với Công ty và cải thiện môi trường làm việc theo hướng chuyên nghiệp và nhân văn hơn. Năm 2020, chúng tôi tiếp tục gặt hái được những thành quả kinh doanh lớn như sau:

- **Doanh thu thuần năm 2020 đạt 3.911,21 tỷ đồng, tăng 15,0% so với năm 2019, đạt 103,2% so với kế hoạch năm 2020.**
- **Lợi nhuận trước thuế năm 2020 đạt 1.540,22 tỷ đồng, tăng 39,3% so với năm 2019, đạt 102,7% so với kế hoạch năm 2020.**
- **Lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt 1.220,25 tỷ đồng, tăng 39,6% so với năm 2019, đạt 101,7% so với kế hoạch năm 2020.**

M.S.D.

Chi tiết kết quả kinh doanh năm 2020 so với năm 2019:

Kết quả kinh doanh	Năm 2019 (Tỷ đồng)	Năm 2020 (Tỷ đồng)	Tăng(%)
Doanh thu thuần	3.400,19	3.911,21	15,0%
Lợi nhuận gộp	1.318,01	1.821,91	38,2%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.109,06	1.548,86	39,7%
Lợi nhuận trước thuế	1.105,31	1.540,22	39,3%
Lợi nhuận sau thuế	874,14	1.220,25	39,6%

2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản:

– *Tài sản ngắn hạn:*

Tính đến cuối năm 2020, tài sản ngắn hạn của PDR đạt 10.929,13 tỷ đồng, tăng 5,5% so với cuối năm 2019. Chủ yếu đến từ các hoạt động đầu tư dưới đây:

- ✚ Thứ nhất, Công ty đã đầu tư 99% vào Công ty Cổ phần Bến Thành Long Hải với giá trị đầu tư là 1.980 tỷ đồng để phát triển dự án Tropicana tại Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ghi nhận vào hàng tồn kho là 1.911,16 tỷ đồng.
- ✚ Thứ hai, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tỉnh Bình Định là ba phân khu PDR đã được PDR đầu tư mạnh tại thị trường Bình Định và đã gặt hái được những thành công trong năm qua để ghi nhận doanh thu và lợi nhuận. Do vậy, trong năm 2020, chúng tôi tiếp tục đầu tư và xây dựng hạ tầng hoàn thiện dự án để sẵn sàng chuyển nhượng và bàn giao cho Đối tác/khách hàng. Do vậy, giá trị hàng tồn kho của các dự án giảm 1.317,56 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- ✚ Thứ ba, Chúng tôi gia tăng sự hiện diện tại các địa phương nơi có nhiều tiềm năng tăng trưởng và dư địa phát triển như: TP.HCM, Bình Định, Bình Dương... Trong đó, dự án đang phát triển tại trung tâm TP Hồ Chí Minh với tổng giá trị đầu tư trong năm là 88,18 tỷ đồng và các dự án khác; dự án Astral City tại Quốc lộ 13, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị đầu tư là 28,15 tỷ đồng, dự án khu dân cư tại Bắc Hà Thanh tăng 41,21 tỷ đồng.
- ✚ Thứ tư, trong năm chúng tôi tiếp tục thúc đẩy hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo yêu cầu và quy định của Nhà nước để hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ Dự án River City và phần diện tích còn lại của dự án The EverRich 3. Khi các dự án này đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định, và đây cũng là một trong những lý do giá trị hàng tồn kho sẽ giảm đáng kể trong thời gian tới đây.
- ✚ Cuối cùng, PDR mua và đầu tư cổ phần của Công ty con (CTCP Địa Ốc Sài Gòn – KL), và đã chuyển trả cho các cổ đông cũ của Công ty con vào tháng 01/2021, dẫn tới số dư tiền và tương đương tiền ghi nhận 53,17 tỷ đồng vào thời điểm cuối năm.

Cơ cấu hàng tồn kho BDS	Năm 2020 (Tỷ đồng)
Dự án The EverRich 2	3.603,77
Dự án Bến Thành Long Hải (Tropicana) – Bà Rịa Vũng Tàu	1.911,16
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.473,61
Dự án The EverRich 3	876,30
Dự án Astral City	624,45
Dự án ĐK Phú Quốc	475,56
Dự án Số 1 Ngô Mây	133,45
Dự án Phát Đạt Bàu Cả – Quảng Ngãi	25,53
Các dự án khác	206,72
TỔNG CỘNG	9.330,56

– **Tài sản dài hạn:**

- ✚ Cuối năm 2020, tài sản dài hạn của Công ty đạt 4.688,36 tỷ đồng, tăng 1.081,67 tỷ đồng tương ứng tăng 30% so với cùng kỳ, chủ yếu do Công ty đã đẩy mạnh hợp tác đầu tư vào các Công ty liên kết để phát triển các dự án tại tỉnh Bình Định và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết này tăng 1.731,26 tỷ đồng, lý do Công ty đã góp vốn đầu tư 49% vốn điều lệ tương đương 1.092,70 tỷ đồng và thành lập CTCP Đầu tư Bất động sản BIDICI nhằm phát triển dự án tại tỉnh Bình Định.
- ✚ Đồng thời, Công ty đã hoàn tất đầu tư 36,4% Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity tương đương 635,18 tỷ đồng nhằm phát triển dự án tại Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- ✚ Ngoài ra, trong năm Công ty đã tăng cường thu hồi các khoản nợ dài hạn là 268,26 tỷ đồng của dẫn tới tổng giá trị các khoản phải thu dài hạn giảm 578,26 tỷ đồng tương ứng giảm 36,9% so với cuối năm 2019.
- ✚ Bên cạnh đó, tổng chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị phân bổ chi phí trả trước dài hạn giúp PDR ghi giảm tài sản dài hạn với giá trị 91,65 tỷ đồng và nguyên giá tài sản cố định tăng 40,29 tỷ đồng chủ yếu là tăng từ việc hợp nhất Công ty Bến Thành Long Hải.
- ✚ Năm 2020, nhờ sử dụng vốn và tài sản hiệu quả và tối ưu dẫn tới các chỉ số về khả năng sinh lời đang có chiều hướng tăng cao hơn so với năm 2019. Cũng trong năm 2020, Công ty không phát sinh thêm bất kỳ khoản nợ phải thu xấu và tài sản xấu.

Chỉ tiêu	Năm 2019 (Tỷ lệ %)	Năm 2020 (Tỷ lệ %)
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)	6,99	8,25
Hệ số LNST/VC SH bình quân (ROE)	22,19	25,52
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	32,62	39,60
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	25,71	31,20

2.2. Tình hình nguồn vốn:

- **Nợ phải trả:**

Tính đến cuối năm 2020, nợ phải trả của Công ty là 10.423,21 tỷ đồng, tăng 830,76 tỷ đồng, tương ứng tăng 8,7% so với cuối năm 2019, chủ yếu đến từ các khoản như dưới đây:

- **Thứ nhất, nợ ngắn hạn:** năm 2020 ghi nhận nợ ngắn hạn tăng 1.313,51 tỷ đồng, tương ứng tăng 42,7% so với cuối năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do:

- + Các khoản phải trả ngắn hạn khác tăng 857,11 tỷ đồng.
- + Mượn của Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI 1.096,25 tỷ đồng.
- + Nhận ký quỹ tăng 279,48 tỷ đồng.
- + Giảm 528,21 tỷ đồng do đã trả hết số tiền phải trả cho việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL.
- + Giá trị các khoản vay và nợ ngắn hạn cuối năm tăng 211,96 tỷ đồng chủ yếu do nợ dài hạn đến hạn trả nên được phân loại thành nợ ngắn hạn.

- **Thứ hai, nợ dài hạn:** năm 2020 ghi giảm 482,75 tỷ đồng, tương ứng giảm 7,4% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu do giảm giá trị các khoản vay và nợ dài hạn, cụ thể:

- + Giảm 190 tỷ đồng do mua lại trái phiếu dài hạn của Ngân hàng Quân đội - chi nhánh Sài Gòn.
- + Khoản vay dài hạn đến hạn trả 564,68 tỷ đồng được phân loại thành nợ ngắn hạn.
- + Trả hết nợ vay của Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh Quảng Ngãi 15,43 tỷ đồng.
- + Tăng 266 tỷ đồng từ việc vay Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 11 để tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3 TP.HCM.

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/giảm
Tổng tài sản	13.961,38	15.617,49	12%
- Tài sản ngắn hạn	10.354,69	10.929,13	5,5%
- Tài sản dài hạn	3.606,69	4.688,36	30%
Nợ phải trả	9.592,43	10.423,21	9%
- Nợ ngắn hạn	3.072,73	4.386,26	43%
- Nợ dài hạn	6.519,70	6.036,95	-7%
Vốn chủ sở hữu	4.368,95	5.194,28	19%

▪ Tình hình tăng giảm trái phiếu trong năm:

Năm 2019, Công ty đã huy động thành công 9 đợt Trái phiếu phát hành riêng lẻ với tổng mệnh giá là 1.659 tỷ đồng, trong năm 2020 Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ Trái phiếu đúng thời gian cam kết và mua lại trước một phần Trái phiếu chưa đến hạn với tổng mệnh giá gốc là 1.409 tỷ đồng và đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi trái phiếu phát sinh là 192,93 tỷ đồng.

Đồng thời trong năm 2020, Công ty cũng đã huy động thành công 3 lần phát hành Trái phiếu với tổng giá trị là 510 tỷ.

- Nợ dài hạn khác:

Nợ dài hạn khác giảm 2,31 tỷ đồng so với cuối năm 2019. Đồng thời, tổng nợ phải trả dài hạn đạt 5.547,43 tỷ đồng là tiền nhận trước theo các Hợp đồng Hợp tác đầu tư Dự án River City và The EverRich 3, khoản này sẽ không còn khi Dự án River City và The EverRich 3 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

- Tỷ giá hối đoái:

Trong năm 2019, Công ty phát sinh khoản vay 22.500.000 USD phải trả bằng ngoại tệ nên sẽ bị ảnh hưởng bởi biến động của tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên tính đến thời điểm cuối năm 2020 thì ảnh hưởng này là không đáng kể do tỷ giá chênh lệch ít.

- Vốn chủ sở hữu:

DVT: Tỷ đồng

Thông tin	Vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn chủ sở hữu (*)
Vào 31/12/2019	3.276,58	871,30	11,68	137,51	4.297,08
Lợi nhuận thuần trong năm	-	1.220,33	-	-	1.220,33
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(34,14)	-	17,50	(16,65)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	685,12	(685,12)	-	-	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	(393,19)	-	-	(393,19)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	(5,26)	-	-	(5,26)
Vào 31/12/2020	3.961,70	973,92	11,68	155,01	5.102,31

* Trong đó, chưa bao gồm khoản lợi ích cổ đông không kiểm soát.

3. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Trong năm 2020 là năm PDR tiếp tục duy trì định hướng/mục tiêu phát triển “Tốc độ và Bền vững”. Hiện nay, quỹ đất của chúng tôi đã đạt 459,63 ha, tỏa rộng trên nhiều tỉnh, thành và phần lớn tọa lạc tại vị trí đẹp. Quỹ đất này có triển vọng gia tăng đáng kể với những kế hoạch mà Công ty đang xúc tiến như: Bình Định, Quảng Ngãi, Phú Quốc, Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai...

Tại TP.HCM, PDR rà soát để hoàn thiện thủ tục pháp lý và thúc đẩy tiến trình của các dự án BT. Thông qua đó, sẽ có cơ hội nhận lại quỹ đất hoán đổi. Đồng thời, định hướng về các dự án chỉnh trang đô thị cũng sẽ được tiếp tục xúc tiến để từ đây, có thể có được các dự án quy mô nhỏ - vừa, thuộc các khu vực trọng điểm, cách trung tâm thành phố chỉ khoảng 05 km.

Với thị trường ngoài TP.HCM, PDR ưu tiên chọn các dự án cách trung tâm các đô thị lớn như Bình Định, Bình Dương, Đồng Nai và Phú Quốc...

Đặc biệt, ngoài phân khu 2, 4 và 9 tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội, một trong những dự án trọng điểm khác của PDR là Astral City Bình Dương - nơi PDR sẽ phát triển tổ hợp căn hộ cao cấp và bất động sản thương mại - du lịch. Đây cũng là dự án đánh dấu sự trở lại với sản phẩm căn hộ của PDR sau 01 năm tập trung vào sản phẩm đất nền.

3.1. Về sản phẩm:

Dù loại hình sản phẩm nào, sản phẩm của PDR cũng đều phải thỏa mãn các yêu cầu quan trọng nhất sau đây:

- ✚ Vị trí - địa điểm thuận tiện và ngay trung tâm các đô thị.
- ✚ Tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch, đảm bảo về công năng, chất lượng, thẩm mỹ và sự hòa hợp với cảnh quan xung quanh.
- ✚ Tính pháp lý rõ ràng để đảm bảo cơ sở triển khai dự án đúng tiến độ và nhanh chóng hoàn tất thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho khách hàng.

Đây là những đặc điểm quan trọng nhất trong nhu cầu của khách hàng hiện nay khi mua bất động sản. Đáp ứng đầy đủ các đặc điểm này, sản phẩm của PDR đảm bảo được đón nhận nhanh với giá thành tối ưu.

Nhờ những kế hoạch được xây dựng và tính toán kỹ lưỡng và tỉ mỉ, chúng tôi đã đạt được những kết quả quan trọng với tổng số hơn 2.400 sản phẩm.

3.2. Những kết quả quan trọng trong phát triển dự án của PDR

- Góp phần nâng cao tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu mà còn thiết lập vị thế chắc chắn của PDR tại thị trường khu vực duyên hải miền Trung.
- Đầu tư các dự án mới để tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm và xúc tiến mạnh hơn các dự án mới trên nhiều thị trường như Bình Định, Quảng Ngãi, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu...
- Đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa sản phẩm. phát triển đầy đủ các loại hình sản phẩm như biệt thự, căn hộ cao cấp, đất nền... trên tiêu chí có mức độ phù hợp cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng.
- Đảm bảo hoàn tất thủ tục pháp lý nhanh và đầy đủ nhất để đáp ứng tối ưu tiến độ thi công, bán hàng, đưa sản phẩm ra thị trường kịp thời, mang về nguồn thu sớm và hiệu quả, bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết...
- Tiếp tục tập trung nguồn lực thực hiện thủ tục pháp lý của các dự án BT.
- Hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng dự án River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 cho đối tác.
- Cụ thể, năm 2020, tổng quỹ đất của chúng tôi đạt 459,63 ha trải dài trên các tỉnh thành phố như:

Danh mục dự án tại các tỉnh/thành phố	Diện tích (ha)
TP.HCM	28,62
Quảng Ngãi	44,16
Phú Quốc	179,45
Bình Định	159,78
Bình Dương	8,20
Bà Rịa - Vũng Tàu	39,42

STT	Chi tiết Danh mục dự án tại các tỉnh/thành phố (quỹ đất)	Vị trí	Diện tích
			(Ha)
	I- QUÝ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN		395,03
1	Dự án Quận 9	Quận 9, TP.HCM	23,94
2	Các dự án khác tại TP.HCM	TP.HCM	4,61
3	Dự án Tòa nhà văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	Quận 3, TP.HCM	0,07
	Tổng TP.HCM		28,62
4	Khu Dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị	Quảng Ngãi	44,16
	Tổng Quảng Ngãi		44,16
5	Khu dân cư làng nghề, tiểu thủ công nghiệp và trung tâm xã Hàm Ninh	Phú Quốc	138,85
5.1	<i>Khu dân cư làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh</i>		79,69
5.2	<i>Dự án Cụm Công nghiệp xã Hàm Ninh</i>		59,16
	Tổng Phú Quốc		138,85
6	Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội	Bình Định	116,10
6.1	<i>Phân khu số 4</i>		34,10
6.2	<i>Phân khu số 2</i>		36,10
6.3	<i>Phân khu số 9</i>		45,90
7	Khu Dân cư Bắc Hà Thanh	Bình Định	43,16
8	Dự án số 1 Ngô Mây	Bình Định	0,52
	Tổng Bình Định		159,78
9	Astral City Bình Dương	Bình Dương	3,74
9.1	<i>Trung tâm thương mại Bình Dương 1 (Astral City)</i>		1,93

STT	Chi tiết Danh mục dự án tại các tỉnh/thành phố (quỹ đất)	Vị trí	Diện tích
			(Ha)
9.2	Trung tâm thương mại Bình Dương 2 (Astral City)		1,81
10	Dự án Tower Bình Dương (Nguyễn Thị Minh Khai)	Bình Dương	4,46
Tổng Bình Dương			8,20
11	Dự án 7.4ha Phước Hải	Bà Rịa Vũng Tàu	5,56
12	Dự án Khu du lịch Bên Thành Long Hải (Tropicana)	Bà Rịa Vũng Tàu	9,86
Tổng Bà Rịa Vũng Tàu			15,42
II- QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN			40,60
13	Khu Du lịch Sinh thái Vũng Bầu	Phú Quốc	40,60
III- QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP			24,00
14	Dự án Kho bãi nhà xưởng cho thuê	Bà Rịa - Vũng Tàu	24,00
TỔNG CỘNG (I) + (II) + (III)			459,63

3.3. Các khoản đầu tư lớn thông qua phát triển dự án

Trong năm 2020, PDR tiếp tục đầu tư vào các dự án với tổng 10.228,73 tỷ đồng. Trong đó, PDR đã đầu tư mạnh vào dự án Astral City Bình Dương với tổng tiền 624,45 tỷ đồng dự án KDL sinh thái Nhơn Hội Bình Định với tổng mức đầu tư 1.473,61 tỷ đồng hay dự án Đầu tư 424,9 tỷ đồng để đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng mới của Công ty tại 39 Phạm Ngọc Thạch, quận 3, TP.HCM nhằm tạo nơi làm việc chuyên nghiệp và khẳng định thương hiệu của Công ty; và nhiều khoản đầu tư lớn khác.

ĐVT: Tỷ đồng

Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
The EverRich 2	3.603,77	3.597,77
Bến Thành Long Hải (Tropicana)- BRVT	1.911,16	-
KDL sinh thái Nhơn Hội - Bình Định	1.473,61	2.791,17
The EverRich 3	876,30	875,64
Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (“dự án Astral City”)	624,45	596,31
ĐK Phú Quốc	475,56	398,74
Tòa nhà văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	424,89	-

Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu I (Khu Cổ Đại), Quận 9	376,81	319,51
Dự án số 1 Ngô Mây	133,45	126,99
Phát Đạt Bầu Cá - Quảng Ngãi	25,53	37,60
Phần mềm Quản trị doanh nghiệp	11,04	-
Các dự án khác	292,15	157,56
TỔNG CỘNG	10.228,73	8.901,28

4. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Phát huy thế chủ động và đa dạng nguồn hợp tác

Sức khỏe tài chính dồi dào, ổn định là điều kiện cần tiên quyết để PDR cất cánh nhanh, mạnh và đủ nguồn lực chinh phục những cao điểm mới. Với những tiền đề đã có, PDR có đủ cơ sở để tự tin vào sự vững mạnh tài chính và khả năng huy động vốn hiệu quả.

Doanh thu từ dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội tiếp tục được ghi nhận. Quy mô và tốc độ triển khai các dự án này sẽ là một trong những nguồn đóng góp lớn nhất vào tổng doanh số của PDR.

Bên cạnh đó, PDR triển khai và đẩy nhanh tốc độ xây dựng dự án Trung tâm Thương mại Bình Dương để ghi nhận doanh thu khi dự án này được mở bán.

Đối với nhu cầu huy động vốn để triển khai các dự án mới, hiện PDR đang có nhiều nguồn để lựa chọn chủ động, tương thích với yêu cầu về tính hiệu quả. Kết quả kinh doanh rất tốt của năm 2019 và kế hoạch khả quan cho năm 2020 giúp PDR trở thành đối tượng thu hút các nguồn cấp vốn. Đồng thời, tính lành mạnh, minh bạch, khả năng quản lý tốt và uy tín lớn của PDR khiến nhiều nhà đầu tư nước ngoài mong muốn hợp tác. PDR tiếp tục hợp tác với Samty Corporation và một công ty phát triển bất động sản hàng đầu của Nhật Bản thông qua Quỹ Vietnam New Urban Center LP. Đây là một trong những minh chứng cụ thể của PDR cho triển vọng kết nối các nguồn hợp tác quốc tế chuyên nghiệp. Đồng thời, thông qua đó cho thấy, PDR đã đáp ứng được các tiêu chí, yêu cầu khó tính của Nhà đầu tư nước ngoài.

Với thành công và uy tín, PDR tiếp tục mở rộng mối quan hệ với giới đầu tư trong và ngoài nước. Do đó, năng lực huy động vốn được đảm bảo chắc chắn, đáp ứng tốt nhu cầu phát triển dự án.

Trong quá trình triển khai hoạt động với tốc độ cao, PDR đặt yêu cầu cốt lõi đảm bảo sự an toàn, nguồn dự trữ lớn, quản lý rủi ro tài chính ở mức cao nhất và sử dụng vốn hiệu quả nhất.

5. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Chuẩn bị nội lực cho những cuộc đột phá trong tương lai

- Tổ chức lại bộ máy nhân sự trong đó, chúng tôi cơ cấu lại các vị trí và vai trò của các thành viên Công ty để phù hợp và phát huy năng lực và nhiệt huyết của Người lao động.

- Nhằm kiện toàn bộ bộ máy nhân sự: trong năm PDR đã bổ nhiệm vị trí Phó TGĐ Tài chính, và bắt đầu tuyển dụng các vị trí lãnh đạo chủ chốt như: Phó TGĐ Đầu tư, Phó TGĐ Xây dựng, Phó TGĐ Kinh doanh và các chức danh quản lý khác.

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Năm 2020, PDR triển khai 60% khóa học dành cho quản lý cấp trung; 20% khóa học dành cho cấp chuyên viên/nhân viên và 20% đào tạo chung cho các cấp. Hoạt động đào tạo tập trung vào mục đích giúp nhân sự hiểu rõ mình và tổ chức để từ đó, nâng tầm về năng lực cá nhân.

Các lĩnh vực đào tạo cụ thể:

- Đào tạo nhận thức:** Xây dựng và triển khai chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp toàn thể nhân viên nhận biết, nắm vững triết lý đạo đức/kinh doanh của Công ty. Từ đó hiểu và thực hành đúng như tầm nhìn, định hướng, giá trị cốt lõi, chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Đào tạo kỹ năng mềm:**
 - Đối với cấp quản lý:** Uy tín đào tạo nâng cao vai trò của người quản lý, chú trọng phát triển năng lực lãnh đạo toàn diện nhằm giúp người quản lý hiểu đúng vai trò của mình, hiểu và ứng dụng các công cụ trong quản lý, đối diện các tình huống thực tế trong quản lý, quản lý sự thay đổi...
 - Đối với cấp chuyên viên/nhân viên:** Tập trung đào tạo nhằm phát huy năng lực tinh thần, hiểu mình, hiểu người, sống hòa hợp với cộng đồng. Từ đó, phá bỏ những rào cản, tự tạo động lực bản thân, phát huy sức sáng tạo...

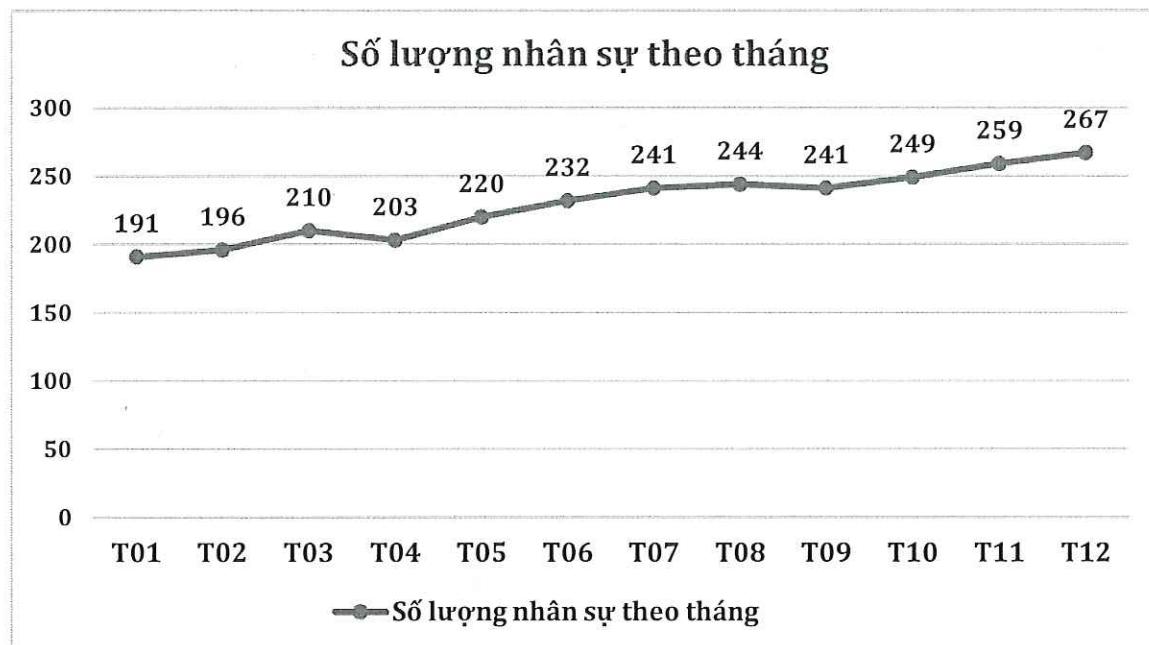
Kết quả quan trọng đã đạt được:

- Trước đào tạo:** 96% học viên hiểu rõ mục tiêu đào tạo, có kế hoạch học tập trước khóa học.
- Trong đào tạo:** 89% học viên nắm vững kiến thức, tích cực thảo luận, chia sẻ, đúc kết.
- Sau đào tạo:** 77% nhân viên ứng dụng lý thuyết được học vào thực tế công việc, tự điều chỉnh, phát huy theo tính cách, sở trường của từng cá nhân và thực hành thường xuyên để trở thành thói quen làm việc hiệu quả.

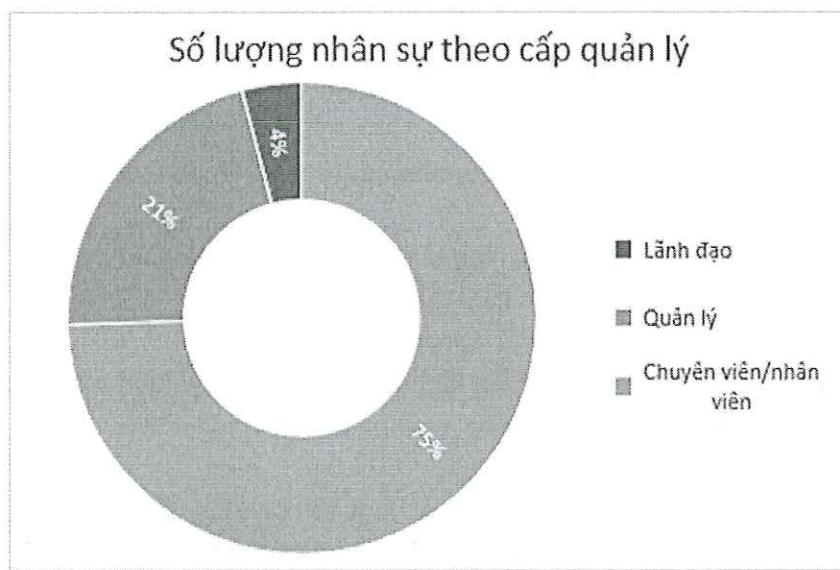
Tác động vô hình và hữu hình đến Công ty:

- Thay đổi tư duy, nhận thức và giao tiếp.
- Đóng góp hiệu quả cao hơn và cùng Công ty lập thành tích cao về kết quả kinh doanh.
- Tỷ lệ thăng chức/thay đổi chức danh/mở rộng phạm vi công việc trong năm 2020 tăng 5% so với 2019.
- Thay đổi chất lượng nguồn nhân lực nói chung.

Tính đến cuối năm, PDR có tổng số lượng người là 267 người.



✚ Số lượng nhân sự theo cấp quản lý (tại ngày 31/12/2020):



6. PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP:

Định hướng của PDR là xây dựng một môi trường chuyên nghiệp nhưng có tình thương gia đình - tinh thần cao sự gắn bó, thấu hiểu, hỗ trợ nhau.

Trước nội hàm rất rộng của văn hóa doanh nghiệp, để có định hướng cụ thể hơn, văn hóa doanh nghiệp của PDR có thể được hiểu khái quát là môi trường tổng hòa của triết lý kinh

doanh mà Công ty đã xác lập, hệ giá trị mà Công ty lựa chọn, những tính cách được Công ty đề cao, những sứ mệnh mà Công ty muốn thực thi, những quy tắc ứng xử cần tuân thủ.

Văn hóa của một doanh nghiệp có thể được khởi phát đầu tiên bởi văn hóa vốn có của người sáng lập. Nhưng khi doanh nghiệp đã phát triển lớn, mối quan hệ và tương tác đã đa chiều, văn hóa doanh nghiệp cần được định hình cụ thể để trở thành hệ thống quy tắc và giá trị cho mọi cá nhân có liên quan. Từ đó, sẽ tạo thành bản sắc chung của tổ chức.

Mặt khác, văn hóa doanh nghiệp liên tục được cập nhật và hoàn thiện để phù hợp với thị trường, với con người và với xã hội trước thay đổi của thời đại.

Với các nhận thức trên, định hướng của PDR là xây dựng một môi trường chuyên nghiệp nhưng có tình gia đình - tức đề cao sự gắn bó, thấu hiểu, hỗ trợ nhau.

Trong năm qua, PDR có nhiều sự thay đổi về môi trường làm việc và kết nạp một lượng lớn nhân sự mới. Do đó, đảm bảo được sự thấu hiểu và tuân thủ văn hóa vốn có của PDR giữ được tính nhất quán. Hơn nữa, PDR đổi mới để trẻ trung, sinh động, hợp thời và hướng tương lai hơn.

Tuy vậy, về cơ bản, Công ty vẫn giữ vững và hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp dựa trên các nguyên tắc chính yếu sau:

- ✚ Chú trọng hiệu quả, nhưng không kiêng tiền bằng mọi giá.
- ✚ Trung thành và bảo vệ quyền lợi chính đáng của doanh nghiệp trong tương tác với các bên có liên quan.
- ✚ Kỷ luật, tôn trọng chỉ đạo của cấp trên và tuân thủ quy định của Công ty.
- ✚ Đề cao tinh thần cam kết - gắn bó với Công ty của NLĐ.
- ✚ Hòa thuận, phối hợp nhóm, hỗ trợ nhau vì kết quả chung.
- ✚ Cùng nhau chia sẻ thành công.
- ✚ Triết tiêu hoàn toàn ý định kiêng tiền từ tham nhũng, từ mức độ vụn vặt vốn dễ滋生 do đặc thù ngành.
- ✚ Ý thức và thực hiện trách nhiệm xã hội, chia sẻ với cộng đồng, bắt đầu từ việc tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thuế đến đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện.

Tương thích với các nguyên tắc đó, Công ty triển khai hệ thống quản lý, kiện toàn các chính sách và ứng dụng công nghệ - kỹ thuật phù hợp.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp là một quá trình dài. PDR sẽ còn phải đầu tư nhiều để kiện toàn và liên tục cập nhật. Tuy nhiên, những việc đã làm được trong năm qua đã mang lại nhiều nét mới và sinh động hơn cho Công ty.

7. NHỮNG CẢI TIẾN HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Những thách thức điển hình mà PDR phải giải quyết trong năm qua là hài hòa giữa người mới và người cũ, tăng cường trao quyền nhưng phải kiểm soát chặt chẽ để tránh sai sót, thúc đẩy tinh thần teamwork nhưng vẫn khuyến khích nỗ lực và hiệu quả cá nhân...

Vai trò của Ban cố vấn

Năm 2020, PDR có sự đổi mới mạnh mẽ về thành phần quản lý cấp cao và cấp trung. Công ty có Ban TGĐ mới, tránh sự đứt gãy trong quy trình điều hành, kết nối với những giá trị và ưu điểm đã có của Công ty, hỗ trợ cho người mới, tăng khả năng kiểm soát rủi ro..., PDR áp dụng mô hình Ban cố vấn.

Ban cố vấn của PDR gồm những nhân sự có năng lực và uy tín vượt trội. Họ có chuyên môn sâu về các lĩnh vực cốt yếu trong kinh doanh như quản trị - điều hành, tài chính - kế toán, xây dựng - phát triển dự án,... Đồng thời, Ban cố vấn đã có sự thấu hiểu sâu sắc về PDR vì là những nhân tố lịch sử của Công ty, góp phần quan trọng tạo nên diện mạo mà PDR đang có. Trong môi trường kinh doanh ngoài PDR, ban cố vấn cũng là những người có tầm ảnh hưởng tích cực.

Với sự vượt trội đó, Ban Cố vấn đóng vai trò cầu nối giữa HĐQT và Ban TGĐ, hỗ trợ Ban TGĐ trong công tác điều hành và quản lý các chuyên môn, điều tiết sự thay đổi do tăng nhân sự quá nhanh - nhất là thành phần quản lý cấp trung, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và tốc độ thực thi nhưng vẫn đảm bảo được sự an toàn, hỗ trợ kịp thời...

Do vậy, trong năm qua, PDR có thể đạt được sự cân bằng, ổn định và an toàn trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh một cách tốc độ.

Lựa chọn người phù hợp

Phù hợp là tiêu chí quan trọng nhất của PDR trong tuyển dụng và kết nạp người mới. Cụ thể là phù hợp với những tính cách và giá trị mà Công ty đề cao. PDR quan niệm rằng thái độ đúng của nhân sự sẽ quyết định sự phát triển và khả năng đóng góp của họ.

Vì vậy, trước khi xem xét đến yếu tố chuyên môn, sự phù hợp của nhân sự với văn hóa của Công ty là một yếu tố mang tính quyết định.

Từ tiêu chí rất rõ ràng này, PDR đã đảm bảo nhất định sự nhất quán trong văn hóa doanh nghiệp, không có sự xáo trộn hay đứt gãy đáng kể nào dù gia tăng nhanh chóng về mặt nhân sự.

Cải tiến quy trình và nâng cấp hệ thống

Công ty đã có nhiều cập nhật về chính sách, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với yêu cầu thực tiễn, gia tăng khả năng đáp ứng cho công việc, nâng cao năng lực kiểm soát, thúc đẩy tương tác nội bộ...

Nhờ vậy, quá trình quản lý - điều hành diễn ra thuận lợi hơn, hiệu quả công việc của cá nhân và các phòng ban cũng cao hơn, góp phần tạo nên hiệu quả chung của Công ty trong một năm hoạt động giữa môi trường kinh doanh đầy biến động và thách thức.

8. CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

✚ Lương: Tăng 13,3%

Tỷ lệ trung bình trong kết quả nâng lương định kỳ cho NLĐ toàn Công ty

✚ Tổng chi phúc lợi: 8,9 tỷ đồng.

✚ Thưởng: 13,8 tỷ đồng

Tổng tiền thưởng đã chi trong năm

✚ Mức thưởng: 12 tháng lương

Dành cho những người có kết quả đóng góp vượt trội

✚ Bảo hiểm: 8,2 tỷ đồng

Tổng tiền Công ty & NLĐ đóng BHXH-BHYT-BHTN

Chính sách lương và phúc lợi

Nhằm thu hút nhân sự có năng lực và tăng tính gắn bó của NLĐ, PDR đã có nhiều cải tiến mạnh trong chính sách tiền lương và phúc lợi. Hiện nay, mức lương và phúc lợi tại PDR đã đạt mức cao hơn so với mức trung bình của thị trường.

- Kết quả xét nâng lương định kỳ đợt 04/2020, thu nhập của NLĐ toàn Công ty tăng trung bình 13.3%.
- Tính đến cuối 2020, tiền lương bình quân của NLĐ toàn Công ty là 31,59 triệu đồng/người/tháng. Trong đó, tiền lương bình quân của các cấp quản lý là 89,52 triệu đồng/người/tháng (tăng 14% so với năm 2019).

Khoản chi phúc lợi năm 2020	Số tiền (VNĐ)
Tổng cộng	8.855.064.702
Chi phúc lợi (<i>sinh nhật, kết hôn, thành tích học tập của con em NLĐ, quà 8/3, trợ cấp sinh con, trợ cấp ốm đau, phúng điểu, BH sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, đồng phục, quà Tết...</i>)	1.114.538.960
Chi cho bữa ăn giữa ca	2.003.039.213
Chi cho cho team building	3.264.627.600
Chi cho tiệc tất niên đã chi năm 2020 bao gồm CP tất niên riêng 2019 và Một phần CP tất niên năm 2020	1.961.094.929
Kinh phí Công đoàn	511.764.000

Chính sách thưởng

Tổng tiền thưởng đã chi năm 2020	ĐVT: VNĐ
Tổng cộng	13.820.385.521
Thưởng lương tháng 13 năm 2019	4.460.031.771
Thưởng hiệu quả kinh doanh năm 2019	4.127.684.250
Thưởng Người Phát Đạt vượt trội	2.941.532.000
Thưởng thâm niên	1.179.888.000
Thưởng các ngày lễ	1.111.249.500

- Nhằm tạo động lực phát huy tối đa năng lực và hiệu quả làm việc của nguồn nhân lực, được sự tư vấn của các chuyên gia hàng đầu và giàu kinh nghiệm, Công ty đã cải tiến và áp dụng chính sách thưởng dựa trên đánh giá năng lực và hiệu quả đóng góp của từng cá nhân NLĐ cho hiệu quả chung toàn Công ty.
- PDR đã thực hiện chính sách thưởng “Người Phát Đạt vượt trội” với mức thưởng 12 tháng lương cho những cá nhân có đóng góp xuất sắc.
- Công ty đang áp dụng chính sách thưởng thâm niên nhằm tri ân NLĐ đã gắn bó lâu dài. Cụ thể: NLĐ đã làm việc đủ 5 năm -10 năm - 15 năm được nhận tương ứng mức thưởng 1 - 2 - 3 tháng lương.
- Công ty có chính sách thưởng cho NLĐ nhân các ngày lễ và ngày thành lập Công ty.
- Ngoài ra, Công ty còn có các chính sách khác đối với NLĐ có thâm niên như thưởng quyền chọn mua sản phẩm BDS và CP của Công ty Phát Đạt với giá ưu đãi.

Bảo hiểm xã hội

Công ty luôn thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp nhằm tạo điều kiện cho người lao động được hưởng các quyền lợi từ bảo hiểm một cách kịp thời và đầy đủ.

SỐ TIỀN ĐÓNG BHXH-BHYT-BHTN NĂM 2020	Tổng tiền (VNĐ)
Tổng số tiền Công ty & NLĐ đóng BHXH-BHYT-BHTN	8.187.880.959
Chi phí do Công ty đóng	5.501.232.519
Chi phí do NLĐ đóng	2.686.648.440

9. PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

9.1. Phát triển thương hiệu qua phương tiện truyền thông

- Quảng bá ngoài trời thông qua các hệ thống nhận diện thương hiệu là các biển quảng cáo hiện diện lớn tại Sân bay Tân Sơn Nhất.
- Tham gia tài trợ cho nhiều hội nghị, diễn đàn kinh doanh liên quan đến ngành đất động sản hoặc các sự kiện dành cho giới kinh doanh nhằm tăng cường cả cơ hội tiếp cận với giới đầu tư, đối tác, khách hàng mục tiêu..., lẵn hỗ trợ và đồng hành cùng các tổ chức báo chí, cơ quan chức năng, gần nhất là đồng hành và tài trợ Kim Cương cho Chương Trình Nghệ Thuật TP. HCM Đón Chào Năm Mới 2021 và Chào Mừng Thành Lập Thành Phố Thủ Đức (sự kiện Countdown 2021).
- Củng cố các mối quan hệ truyền thông cả chiều sâu lẫn chiều rộng, nhằm minh bạch hóa thông tin
- Kiểm soát và nâng cao hiệu quả các kênh truyền thông qua mạng xã hội và nền tảng kỹ thuật số.

9.2. Phát triển thương hiệu qua dự án – sản phẩm

- Hỗ trợ và phối hợp chặt chẽ với các đối tác phân phối để đẩy mạnh quảng bá thương hiệu Chủ đầu tư song song với thương hiệu Dự án.
- Nâng cao uy tín với khách hàng và giới đầu tư bằng đảm bảo các cam kết về chất lượng, tiến độ bàn giao, giá trị của dự án, sản phẩm,...Qua đó, gia tăng đáng kể vị thế của thương hiệu trên các thị trường mới và thúc đẩy hoạt động bán hàng hiệu quả.
- Giữ vững niềm tin trước cộng đồng về thương hiệu Phát Đạt bằng những sản phẩm được cam kết về chất lượng, thẩm mỹ, tiện ích và các giá trị cộng thêm vượt trội, lâu dài đúng với tiêu chí của Công ty...

10. CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG

Năm 2020, miền Trung đón nhận nhiều cơn bão lớn, mà Quảng Bình là một trong các tỉnh chịu nhiều thiệt hại nhất. Dù người dân ở đây đã quen thuộc với bão lũ, nhưng cơn lũ lần này được đánh giá là lớn nhất trong vòng 40 năm qua, khiến cuộc sống người dân càng khó khăn, mất mát. Công ty đã hỗ trợ đồng bào nghèo tỉnh Quảng Bình khắc phục phần nào khó khăn sau lũ, theo đó, từ ngày 26/10/2020 – 30/10/2020 đoàn công tác Phát Đạt đã đến thăm và trao tặng quà tại các xã bị ảnh hưởng lũ nặng nề nhất tại huyện Quảng Ninh và Lệ Thủy. Tổng giá trị quà mà Phát Đạt đã trao tặng lần này là 500,000,000 đồng.

- Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt, chi nhánh Quảng Ngãi tặng 200 triệu đồng cho trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn. Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn là cơ sở bảo trợ xã hội ngoài công lập, được hình thành từ sự giúp đỡ ban đầu của cố nhà báo Võ Hồng Sơn, nguyên Phó Tổng biên tập Báo Sài Gòn Giải phóng. Năm học 2020 -2021, Trung tâm có 116 học sinh các cấp học, trong đó có 32 học sinh vừa học chữ, vừa học nghề. Sau hơn 5 năm thành lập, bình quân mỗi năm Trung tâm nuôi dạy 115 học sinh khuyết tật, có hoàn cảnh khó khăn ở tỉnh Quảng Ngãi.
- Đồng hành cùng Chiến dịch Thanh niên tình nguyện hè do Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Sinh viên Việt Nam Tp. HCM tổ chức liên tục trong 10 năm qua, năm nay, Phát Đạt tiếp tục sát cánh cùng chiến dịch trong hoạt động giàu ý nghĩa này, đánh dấu 10 năm đồng hành liên tiếp. Trong Chiến dịch tình nguyện hè 2020, Phát Đạt đã tài trợ 350 triệu đồng để sản xuất 5.000 bộ áo đồng phục và nón cho các chiến sĩ tham gia chương trình. Chiến dịch Thanh niên tình nguyện hè kéo dài từ 19/07 đến 16/08 tại 319 phường, xã, thị trấn của 24 quận, huyện thuộc Thành phố và 13 tỉnh, thành khu vực Tây Nguyên, Đông Nam Bộ, Tây Nam Bộ với quy mô dự kiến thu hút trên 350.000 lượt chiến sĩ tình nguyện tham gia.
- Cùng nhiều hoạt động hỗ trợ và chia sẻ với cộng đồng khác mà PDR chúng tôi luôn đồng cảm và thấu hiểu và nhân rộng những tấm lòng nhân ái đến với cộng đồng.

11. CHUYỂN ĐỔI SỐ

Chuyển đổi số là lĩnh vực được các cấp lãnh đạo của PDR dành ưu tiên cả về thời gian, công sức và ngân sách. Được bắt đầu từ cuối năm 2019, trong năm qua, tiến trình số hóa của PDR đã từng bước được triển khai.

- **Những kết quả đã làm được trong năm:**

- Triển khai Dự án giải pháp phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP): Hoàn tất giai đoạn thiết kế giải pháp, đào tạo, kiểm thử hệ thống và chính thức áp dụng toàn Công ty vào đầu năm 2021.
- Áp dụng hệ thống SAP S/4 HANA ERP cho PDR sẽ được FPT IS triển khai trong vòng 6 tháng và 3 tháng hỗ trợ sau khi vận hành bao gồm các phân hệ: Quản lý kế toán tài chính (FI), Kế toán quản trị (CO), Quản lý mua sắm (MM), Quản lý bán hàng và phân phối (SD), Quản trị dự án (PS), Quản lý đầu tư (SAP BPC), Quản lý hợp nhất tài chính (SAP Consolidation), Hệ thống báo cáo thông minh (BI),...
- Ứng dụng rộng rãi tất cả các tính năng, tiện ích của phần mềm Office 365.
- Triển khai phần mềm hệ thống quản trị nhân sự: Hoàn tất giai đoạn thiết kế giải pháp, đào tạo cho toàn thể nhân sự Công ty và chính thức triển khai áp dụng toàn Công ty vào đầu năm 2021.

– **Hiệu quả đạt được:**

- Tăng năng suất và hiệu quả công việc.
- Tăng khả năng giám sát, kiểm soát công việc.
- Tăng khả năng tương tác trong nội bộ.
- Nâng cao kỹ năng của nhân sự Công ty trong việc ứng dụng công nghệ thông tin.
- Tạo không khí mới trong doanh nghiệp qua quá trình ứng dụng, đào tạo,...

12. CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

Năm 2020, chúng tôi đã đạt được những thành tựu được các tổ chức trong và ngoài nước vinh danh như:

- Nằm trong danh sách VN30 Công ty có vốn hóa lớn nhất sàn giao dịch CK TP.HCM, chỉ số MSCI bao gồm các cổ phiếu có giá trị vốn hóa lớn nhất và thanh khoản nhất và chỉ số VNSI - 20 Công ty phát triển bền vững (HOSE)...
- Vị trí Top 200 Công ty có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á do Forbes Asia đánh giá trong 18.000 Công ty đại chúng và niêm yết tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.
- Vị trí Top 24 trên 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2020.
- Giải thưởng Tiên bội vượt trội Hạng mục Quản trị Công ty tốt nhất năm 2019 do Sở GDCK TP.HCM, Sở Giao dịch CK HN và Báo Đầu tư bình chọn.
- Mới đây, chúng tôi được vinh dự nằm trong Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2021 cho Vietnam Report bình chọn.
- Và rất nhiều giải thưởng quan trọng khác...

II – KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2021

1. TIẾP TỤC BỨT PHÁ TRÊN MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Trong Tập đoàn Phát Đạt bắt đầu được chính thức định hình từ năm 2020, PDR vẫn là hạt nhân với bất động sản dân dụng là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi. Do đó, PDR sẽ tiếp tục chiến lược tăng trưởng tốc độ và bền vững một cách kiên định và nhất quán. Công ty phát huy mọi cơ hội và nguồn lực để phát triển nhanh hơn, đạt quy mô lớn hơn nhưng là một doanh nghiệp có chiều sâu, có tính nhân bản, mang đến giá trị ngày càng cao cho khách hàng, thị trường, cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Một số mục tiêu quan trọng PDR cần đạt được trong 2021:

- Xác lập vị trí dẫn đầu trong nhóm doanh nghiệp BDS có mức vốn hóa thuộc Chỉ số VN30 Công ty có giá trị vốn hóa lớn trên thị trường chứng khoán, tiến nhanh hơn trên lộ trình đến Top 5 doanh nghiệp BDS của Việt Nam.
- Hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và tài chính; trong đó, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là 2.335 tỷ đồng.
- Đạt được những bước tiến rõ nét hơn trong tăng cường nội lực, kiện toàn hệ thống quản lý và phát triển văn hóa doanh nghiệp, bước vào Top 100 Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.
- Vận hành thành công hệ thống ERP và hoàn tất tiến trình số hóa để đưa Công ty lên mức độ chuyên nghiệp cao hơn.
- Phối hợp hài hòa với lĩnh vực bất động sản công nghiệp và năng lượng tái tạo để tạo thành sức mạnh cộng hưởng cho toàn Tập đoàn.

PDR đã chuẩn bị nguồn lực chu đáo để đảm bảo việc triển khai hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt như kế hoạch nhờ kinh nghiệm đã có trong các năm qua. Bên cạnh đó, Công ty cũng có kịch bản dự phòng chi tiết để sẵn sàng đối phó với biến động. Hệ thống QLRR đang được kích hoạt ở mức cao nhất để luôn nắm bắt tình hình, có cảnh báo kịp thời và đề xuất giải pháp phù hợp nhất.

2. QUỸ ĐẤT - DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

Đa dạng hóa và nâng cao hàm lượng giá trị

- PDR đang sở hữu quỹ đất khá lớn, thuộc về khu vực trung tâm hoặc các khu vực được quy hoạch cho tương lai của các đô thị trẻ. Trong 2021, Công ty tiếp tục xúc tiến và tìm kiếm quỹ đất mới. Công tác phát triển quỹ đất vẫn nhất quán với tiêu chí bắt buộc của PDR như: có đầy đủ cơ sở pháp lý, trong khu vực phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, dễ dàng kết nối về giao thông - hạ tầng du lịch và giao thương với các đô thị lớn, sẵn sàng điều kiện để triển khai nhanh...
- Bên cạnh Bình Định và Quảng Ngãi - nơi PDR đã đặt dấu ấn rõ nét bằng các dự án thành công, thị trường ưu tiên của PDR trong 2021 là Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. PDR đánh giá cao triển vọng trong tương lai gần của các địa phương này bởi nhu cầu phát triển các đô thị vệ tinh và hạ tầng du lịch quanh TP.HCM.
- Về sản phẩm, PDR đã phát triển đa dạng loại hình và phân khúc như căn hộ, biệt thự, đất nền... Trong 2020, Công ty sẽ tập trung mạnh để phát triển sản phẩm căn hộ có diện tích vừa phải, chất lượng cao, khác biệt về phong cách và giá trị, đáp ứng đầy đủ tiện ích cho cư dân thành thị trẻ. Astral City tại

TP. Thuận An, Bình Dương là một trong những dự án tiêu biểu mà PDR đưa ra thị trường trong năm nay.

- Bên cạnh đó, PDR cũng đang chuẩn bị tích cực cho một số loại hình dự án và sản phẩm mới.

3. TÀI CHÍNH - NGUỒN VỐN

Tăng tích lũy và mở rộng cơ hội lựa chọn nguồn huy động

Trong năm qua, với sức khỏe tài chính dồi dào và nguồn tiền tích lũy đủ mạnh, PDR đã bứt tốc khi thị trường chung cực kỳ khó khăn. Điều này thêm một lần nữa khẳng định định hướng về tài chính của PDR hoàn toàn đúng đắn. 2021 sẽ là năm PDR tiếp tục phát huy kinh nghiệm đó. Luôn đảm bảo nguồn thu đa dạng từ các dự án đã, đang và sẽ liên tục được đưa ra thị trường, kiểm soát hiệu quả và tốc độ của dòng tiền, triển khai dự án và bán hàng nhanh chóng để có hiệu suất sử dụng vốn cao...

- Ngoài yêu cầu tuyệt đối phòng tránh tình trạng đầu tư dàn trải, sản phẩm thanh khoản kém, gây nguy cơ cạn kiệt dòng tiền..., PDR còn yêu cầu mức tích lũy tiền mặt cao hơn, đủ để dự phòng trong thời gian tương đối dài, có thể chủ động mua thêm dự án mới và nắm bắt các cơ hội tối ưu.
- Với hiệu quả kinh doanh hấp dẫn và ổn định suốt thời gian qua, PDR hiện là đối tượng quan tâm hợp tác của nhiều nhà đầu tư và tổ chức tài chính trong nước lẫn quốc tế. Công ty sẽ tích cực mở rộng mạng lưới đối tác, tăng quyền chủ động trong lựa chọn nguồn vốn tốt nhất khi có nhu cầu huy động.
- Hiện nay, PDR đã chuẩn bị kế hoạch hành động chi tiết để luôn đảm bảo các hạng mục và dự án chắc chắn cho nguồn lợi nhuận ít nhất đến năm 2023. Đây là bệ phóng thuận lợi nhưng PDR sẽ không chủ quan. Ngược lại, Công ty còn quyết tâm phát huy mọi nguồn lực và cơ hội để đạt đến những đỉnh cao ngoài dự kiến, chuẩn bị cho những hành trình chinh phục tiếp theo.

4. QUẢN LÝ - VẬN HÀNH

Kích hoạt hệ thống quản lý rủi ro ở mức cao nhất

- Như đã đánh giá, bối cảnh thị trường năm 2021 tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, có thể dẫn đến những diễn biến ngoài dự liệu của ngay cả những doanh nghiệp giàu trải nghiệm. Do đó, tất cả các cấp độ trong hệ thống QLRR của PDR đều sẽ phải luôn ở trạng thái cẩn trọng, quan sát tình hình nhanh, phân tích thấu đáo, báo cáo cho HDQT và Ban TGĐ kịp thời và có phương pháp ứng phó tối ưu.
- Để nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng hiệu quả của hoạt động quản lý - vận hành và khả năng kiểm soát, PDR còn xác định việc củng cố nền tảng, kiện toàn bộ máy, chuẩn hóa các quy định, quy trình... là nhiệm vụ cần tiếp tục đẩy mạnh thực hiện.
- Do đó, trong năm nay, quá trình số hóa tại PDR sẽ phải hoàn tất để chuyển sang giai đoạn vận hành hiệu quả. Cụ thể, phải chính thức hoàn thành chương trình ERP, ứng dụng rộng rãi hơn eOffice, CRM, số hóa toàn bộ tài liệu...

5. NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Hướng tới môi trường làm việc lý tưởng

- Trong năm 2021, số lượng nhân sự tuyển mới của PDR đã và đang tăng rất nhanh. Đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung có rất nhiều nhân sự mới là các vị trí chủ chốt. Việc tuyển dụng và phát triển nhân sự sẽ còn tiếp tục sôi nổi trong năm nay. Điều này chắc chắn phát sinh nhiều vấn đề như khoảng cách về năng lực và tốc độ xử lý công việc, khác biệt về văn hóa, nguy cơ mâu thuẫn về quyền lợi...

Do đó, ngoài việc tuyển dụng đúng người, Ban lãnh đạo Công ty còn được yêu cầu cao hơn trong việc hài hòa các mối quan hệ và dẫn dắt sự thay đổi.

- Để phát triển văn hóa doanh nghiệp, PDR sẽ xác định rõ hơn phạm trù này, sắp xếp lại các tiêu chí và cập nhật những giá trị mới, đồng thời, đưa văn hóa doanh nghiệp vào hầu hết các hoạt động ở các cấp độ khác nhau.
- Bên cạnh đó, để có mặt trong Top các doanh nghiệp có môi trường làm việc lý tưởng, PDR có giải pháp nâng cao đồng bộ các lĩnh vực như không gian văn minh, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thưởng và phúc lợi vượt trội, cơ hội nghề nghiệp phong phú, danh tiếng của công ty phải được xây dựng để trở thành sự lựa chọn của người tìm việc.

6. THƯƠNG HIỆU - TRUYỀN THÔNG - TIẾP THỊ

Hình ảnh mới tương xứng với quy mô và tầm cao

- Trong năm 2021, để tương thích với quy mô tập đoàn mà trong đó, PDR là hạt nhân, PDR cần một chiến lược phát triển thương hiệu chuyên nghiệp và toàn diện hơn để đạt được vị thế mới trong nhận thức của tất cả nhóm công chúng mục tiêu như khách hàng, nhà đầu tư, cộng đồng kinh doanh, giới chuyên ngành, thị trường tuyển dụng và cả người nội bộ.
- Do đó, PDR sẽ lựa chọn con người và phương pháp hiệu quả hơn cho bộ phận truyền thông - tiếp thị.
- Mặt khác, PDR cần mở rộng phạm vi truyền thông ra thị trường quốc tế với các kênh truyền thông uy tín để phục vụ cho mục tiêu mở rộng mạng lưới đối tác và đầu tư. Các nội dung bằng Anh ngữ sẽ được thực hiện nhiều hơn để cung cấp thông tin kịp thời và tiếp cận với công chúng quốc tế phù hợp.

Trên đây là toàn bộ Báo cáo đánh giá của ban Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển BDS Phát Đạt.

Cám ơn sự quan tâm theo dõi của Quý Cổ đông, các vị Khách quý và rất mong nhận được sự chỉ đạo kịp thời từ Hội đồng Quản trị, sự ủng hộ tích cực của Quý vị nhằm giúp Ban TGĐ hoàn thành nhiệm vụ được giao trong năm 2020. Ban TGĐ Công ty cam kết sẽ nỗ lực hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đề ra để mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông, Công ty, Nhân viên và Cộng đồng.

Kính chúc Quý Cổ đông, các vị Khách quý, Hội đồng Quản trị, Ban TGĐ và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty CP Phát triển BDS Phát Đạt sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng!

TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Quang Anh Vũ

PHỤ LỤC CỦA BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2020

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Tình hình hoạt động
I- Tình hình hoạt động của các công ty con		
1.	Công ty CP ĐK Phú Quốc (“ĐK Phú Quốc”):	<ul style="list-style-type: none"> - Vào ngày 09/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 99% vốn điều lệ của ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện Dự án Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật
2.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (“Coinin”)	<ul style="list-style-type: none"> - Vào ngày 19/03/2018, PDR nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 80% vốn nhằm mục đích thực hiện Dự án Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Nội bộ Khu I - trong khu Công viên Lịch sử Văn hóa Dân tộc tại phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM theo hình thức BT. - Dự án này đang được triển khai xây dựng theo đúng kế hoạch.
3.	Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL (“Sài Gòn – KL”)	<ul style="list-style-type: none"> - Vào 09/10/2019, PDR ký hợp đồng nhận chuyển nhượng CP để sở hữu 99% vốn điều lệ để thực hiện Dự án Khu tổ hợp nhà ở thương mại dịch vụ tại tỉnh Bình Dương (dự án Astral City). - Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.
4.	Công ty CP Đầu tư BDS Ngô Mây (“Ngô Mây”)	<ul style="list-style-type: none"> - Trong Quý IV/2019, PDR đã góp 94% vốn điều lệ thành lập Ngô Mây và đấu giá thành công 5.246m² đất có mục đích sử dụng là thương mại dịch vụ khách sạn tại số 01 Ngô Mây, TP.Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. - Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.
5.	Công ty CP Bến Thành - Long Hải (“Bến Thành - Long Hải”)	<ul style="list-style-type: none"> - Vào ngày 07/09/2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% quyền sở hữu, nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng Wyndham Tropicana Long Hải tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

STT	Tên Công ty	Tình hình hoạt động
		<ul style="list-style-type: none"> Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.
6.	Công ty CP Đầu tư Phát triển KCN Phát Đạt (“KCN Phát Đạt”)	<ul style="list-style-type: none"> Trong năm 2020, Công ty đã góp vốn với giá trị là 462,4 tỷ đồng, tương đương 68% tỷ lệ sở hữu, để thành lập. KCN Phát Đạt đang trong quá trình đàm phán để có quỹ đất hoạt động kinh doanh.
II. Tình hình hoạt động của các công ty liên kết		
1.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP (“PDP”)	<ul style="list-style-type: none"> PDP được thành lập vào ngày 03/07/2018 để đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng, đến thời điểm này Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện dự án.
2.	Công ty CP Đầu tư Serenity	<ul style="list-style-type: none"> Vào 31/12/2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 36,41% quyền sở hữu trong Công ty CP Đầu tư Serenity nhằm thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh BDS.
3.	Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	<ul style="list-style-type: none"> Trong năm 2020, Công ty đã góp vốn với giá trị là 1.092,7 tỷ đồng, tương đương 49% tỷ lệ sở hữu, để thành lập Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh BDS.