

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2021

Căn cứ khoản 5 Điều 280 và Điều 284 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đang giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán báo cáo về hoạt động của Ủy ban Kiểm toán (“UBKT”) và hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị trong UBKT năm 2021 với các nội dung chính như sau:

### I. GIỚI THIỆU VỀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2021, PDR đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty. Theo đó, cuối quý 1/2021, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“PDR/Công ty”) đã thành lập UBKT trực thuộc Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT.

HĐQT đã bổ nhiệm 03 thành viên HĐQT tham gia UBKT, bao gồm:

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

UBKT cũng đã thành lập bộ phận trực thuộc là Ban Kiểm toán Nội bộ (“Ban KTNB”) theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ.

**Nguyên tắc hoạt động của UBKT:** Độc lập, khách quan, trung thực và bảo mật.

#### Nhiệm vụ chính của UBKT:

- a. Xây dựng và trình HĐQT các chính sách quản lý rủi ro (“QLRR”) cho Công ty; đề xuất với HĐQT các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- b. Kiểm tra các báo cáo tài chính giữa kỳ và cả năm của Công ty; kiểm tra tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty; kiểm tra tính tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty - thông qua việc quản lý, điều hành và giám sát hoạt động của Ban KTNB của Công ty thực hiện theo Quy chế KTNB, Quy trình và phương pháp KTNB.
- c. Báo cáo HĐQT về các hoạt động, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị liên quan của UBKT.
- d. Kiến nghị trình HĐQT về việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho Công ty và theo dõi, đánh giá sự độc lập, khách quan, hiệu quả của kiểm toán độc lập.

### II. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm, UBKT đã tổ chức 5 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 03 thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp, cụ thể như sau:

1. Thông qua báo cáo tài chính quý 1/2021 của Công ty.
2. Thông qua kế hoạch công việc của UBKT.
3. Thông qua các vấn đề về KTNB.
4. Thông qua quy trình KTNB, cơ chế làm việc của UBKT và Ban KTNB, kế hoạch và chương trình KTNB năm 2021.
5. Thông qua báo cáo tài chính quý 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2021 của Công ty; kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2022.

#### 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 liên quan của UBKT.

- Đề xuất tham mưu cho HĐQT về việc thiết lập định hướng chiến lược, mục tiêu kinh doanh của Công ty và các chính sách QLRR, các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- Tham gia nhiều cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) để đóng góp ý kiến cho việc thiết lập, đánh giá thực hiện mục tiêu và kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm.
- Góp ý tổ chức và thực hiện đào tạo cho toàn thể các cấp quản lý, nhân viên và các công ty con về công tác QLRR, hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ theo thông lệ tốt của quốc tế, quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

**UBKT đã xem xét và trình phê duyệt ban hành:**

- Quy chế kiểm toán nội bộ.
- Quyết định thành lập Ban KTNB trực thuộc UBKT.
- Sơ đồ kiểm soát nội bộ và kiểm toán nội bộ của PDR và các công ty con.
- Các quyết định bổ nhiệm nhân sự Ban KTNB.
- Quy trình KTNB và phương pháp KTNB.

**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. Một số hoạt động KTNB cụ thể đã được Ban KTNB thực hiện như sau:

- a. Nhận diện và đánh giá rủi ro trong hoạt động của Công ty và các công ty con làm cơ sở lập kế hoạch KTNB.
- b. KTNB các đơn vị của PDR về:
  - ✓ KTNB báo cáo tài chính quý 1, quý 2, giữa niên độ và quý 3 năm 2021 của Công ty.
  - ✓ KTNB hoạt động mua sắm, đấu thầu, lập hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán.
  - ✓ KTNB hoạt động tuyển dụng, thực hiện chính sách nhân sự và quản lý nhân sự.
  - ✓ KTNB hoạt động bảo toàn, bảo mật hệ thống công nghệ thông tin (email, dữ liệu trên máy chủ, phần mềm).
- c. KTNB công ty con (Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL) về việc kiểm soát, ký duyệt và lưu trữ tài liệu - hồ sơ có đóng dấu của Công ty.
- d. Hoạt động KTNB theo các nội dung trên đã: (i) bao gồm nhưng không giới hạn việc kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành (về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác...), Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; (ii) đánh giá tính đầy đủ, hiệu quả của quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro; và (iii) đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- e. Báo cáo các rủi ro đáng kể, các sai sót và các vấn đề chưa tuân thủ hoặc chưa hiệu quả trong quá trình hoạt động của Công ty.
- f. Đưa ra các kiến nghị liên quan đến quy trình quản lý hoạt động, QLRR và kiểm soát nội bộ nhằm cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản trị Công ty.
- g. Báo cáo với HĐQT, UBKT, Ban TGD về các vấn đề ghi nhận trong quá trình KTNB và các kiến nghị.
- h. Theo dõi, giải thích/hướng dẫn, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán của các đơn vị trong PDR và của công ty con.

**Đồng thời, UBKT cũng đã:**

- a) Thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty và tổ chức thực hiện giám sát việc tuân thủ của Công ty.
- b) Rà soát giao dịch, hợp đồng giữa Công ty với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- c) Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán; trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty để làm rõ các vấn đề phát sinh

và/hoặc các rủi ro được phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập và kiến nghị các giải pháp xử lý hoặc ngăn ngừa rủi ro.

- d) Kiến nghị HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2022.  
e) Soát xét báo cáo tài chính năm 2021. Kiểm tra thông tin trong Báo cáo thường niên (“BCTN”) năm 2021 trước khi trình HĐQT xem xét, thông qua.

### III. KẾT QUẢ KIỂM TRA CỦA UBKT

#### 1. Kết quả kiểm tra Báo cáo tài chính (“BCTC”) của Công ty

- Các BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam: không có ý kiến kiểm toán ngoại trừ, không có khuyến nghị của kiểm toán độc lập.
- Xét trên các khía cạnh trọng yếu: BCTC riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng và hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- Các BCTC quý, bán niên và cả năm 2021: không có sai sót trong các BCTC này. UBKT đồng ý với những đánh giá của kiểm toán độc lập đối với BCTC bán niên được soát xét và BCTC năm được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong BCTC hợp nhất của Công ty năm 2021:

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020	31/12/2021	Tăng/Giảm
<b>Tổng tài sản</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>15.617,49</b>	<b>20.551,88</b>	<b>4.934,39</b>
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	10.929,13	15.337,06	4.407,93
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	4.688,36	5.214,82	526,46
<b>Cơ cấu tài sản</b>				
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	70,0%	74,6%	4,6%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	30,0%	25,4%	-4,6%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>15.617,49</b>	<b>20.551,88</b>	<b>4.934,39</b>
Nợ phải trả	Tỷ đồng	10.423,21	12.407,37	1.984,16
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	5.194,28	8.144,51	2.950,23
<i>Trong đó: Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>91,97</i>	<i>1.090,51</i>	<i>998,54</i>
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	66,7%	60,4%	-6,4%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	33,3%	39,6%	6,4%

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/Giảm
<b>Khả năng sinh lời</b>				
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	3.911,21	3.620,22	(290,99)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	1.548,86	2.367,81	818,94
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.220,25	1.860,61	640,35
Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	25,5%	27,9%	2,4%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	8,3%	10,3%	2,0%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	39,6%	65,4%	25,8%

## **Nhận xét:**

Mặc dù năm 2021 thị trường chịu ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19 nhưng do PDR đã có sẵn quỹ đất và chuẩn bị cẩn trọng các phương án kinh doanh nên PDR vẫn đạt được kết quả kinh doanh ấn tượng về lợi nhuận và duy trì sức khỏe tài chính tốt, cụ thể như sau:

- Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng tốt: tổng tài sản cuối năm 2021 tăng hơn 4.934 tỷ đồng so với cuối năm 2020 (tương đương tăng 31,6%), với sự gia tăng mạnh mẽ của tài sản ngắn hạn (tăng 40,3%); vốn chủ sở hữu tăng mạnh hơn 2.950 tỷ đồng (tương đương tăng 56,8%).
- Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn dịch chuyển theo chiều hướng tích cực hơn: tỷ trọng tài sản ngắn hạn trên tổng tài sản tăng 4,6% và tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm 6,4% so với cuối năm trước.
- Mặc dù doanh thu thuần năm nay giảm khoảng 291 tỷ đồng, giảm 7,4% so với năm trước và đạt 77% so với kế hoạch năm, nhưng Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận trước thuế với 2.344 tỷ đồng, đạt 100,4% kế hoạch năm.
- Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE) năm 2021 đạt 27,9% (tăng 2,4% so với năm 2020) và Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) năm 2021 đạt 10,3% (tăng 2% so với năm 2020).
- Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần năm 2021 đạt 65,4% (tăng 25,8% so với năm 2020).

## **2. Kết quả kiểm tra tính tuân thủ quy định của pháp luật, kết quả rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHCĐ**

- a. Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, người lao động và các yêu cầu khác theo các quy định của pháp luật.
- b. Không phát hiện trường hợp không tuân thủ đáng kể nào đối với quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Công ty.
- c. Không phát hiện trường hợp nào không tuân thủ về giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và người có liên quan theo quy định thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHCĐ.

## **3. Kết quả kiểm tra tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, QLRR của Công ty**

- a. Hệ thống tài liệu quản lý của Công ty đã được xây dựng theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật, yêu cầu và nguyên tắc quản trị của Công ty; đã được truyền thông đến toàn thể người lao động để nắm vững và thực hiện.
- b. Các hoạt động diễn ra trong toàn Công ty đều được kiểm soát ở các cấp theo quy định, chủ trương/yêu cầu của lãnh đạo. Trong đó: (1) Phòng Kiểm soát nội bộ đã thực hiện vai trò của tuyến phòng vệ 2 thông qua việc kiểm soát tài chính, kiểm soát tuân thủ và giám sát các hoạt động (đặc biệt chú trọng việc kiểm soát hợp đồng và kiểm soát chi phí), (2) Công ty cũng đã triển khai các biện pháp QLRR và đặc biệt quan tâm triển khai thực hiện các giải pháp QLRR về công nghệ thông tin.
- c. Thông qua việc đánh giá định kỳ, Ban KTNB đã thực hiện KTNB định hướng theo rủi ro, đã có các kiến nghị để cải tiến quy trình quản lý và hoạt động QLRR của Công ty.

## **4. Kết quả giám sát Ban KTNB**

Ban KTNB đã thực hiện đầy đủ, đúng trách nhiệm, quyền hạn; đúng nguyên tắc cơ bản, chuẩn mực và nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp KTNB theo quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình KTNB và phương pháp KTNB của Công ty.

## **5. Kết quả theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán**

Công ty kiểm toán đã thực hiện công việc một cách độc lập, khách quan; tuân thủ các quy định pháp luật về tính độc lập và đã hoàn thành các báo cáo kiểm toán đúng thời hạn.

#### **6. Kết quả kiểm tra thông tin trong BCTN 2021**

BCTN năm 2021 đã được Công ty thể hiện đầy đủ, chính xác, phù hợp theo đúng các quy định hiện hành.

### **IV. KIẾN NGHỊ CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN**

#### **1. UBKT kiến nghị đến HĐQT:**

HĐQT định hướng, thiết lập cơ chế, dành nguồn lực và ngân sách, chỉ đạo và giám sát việc:

- a. Củng cố, nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ của PDR và Phat Dat Group.
- b. Tăng cường số lượng, chất lượng và năng lực nguồn nhân sự, đặc biệt là nhân sự quản lý cấp cao và cấp trung.
- c. Nâng cao nhận thức cho đội ngũ nhân sự trong việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp và QLRR.
- d. Hoàn thiện quy trình kiểm soát rủi ro của PDR và Phat Dat Group.
- e. Quản lý người đại diện vốn của PDR tại các công ty con; kiểm soát các công ty có vốn góp của PDR.

#### **2. UBKT kiến nghị đến Ban TGD:**

- a. Cải tiến hoàn thiện hệ thống tài liệu quản lý hiện có (cơ cấu tổ chức, quy định, quy trình, ...) phù hợp với:
  - Các thay đổi về cơ cấu tổ chức, phân quyền quản lý và điều hành Công ty xuất phát từ thay đổi mục tiêu chiến lược và quy mô tổ chức.
  - Các yêu cầu QLRR khi áp dụng mô hình 3 tuyến phòng vệ.
  - Việc triển khai ứng dụng bộ giải pháp phần mềm quản trị doanh nghiệp.
- b. Tổ chức truyền thông định kỳ, liên tục về mục tiêu kinh doanh, văn hóa Công ty, quản lý rủi ro và hệ thống tài liệu quản lý cho đội ngũ quản lý và toàn thể nhân viên của Công ty.
- c. Tiếp tục triển khai và kiểm soát các hoạt động QLRR cho toàn Công ty theo các nguyên tắc:
  - Các phòng/ban chuyên môn thiết lập và duy trì các quy trình thích hợp để quản lý hoạt động và các rủi ro được nhận diện trong quá trình vận hành.
  - Phòng Kiểm soát nội bộ thiết lập khung QLRR và triển khai công tác QLRR cho toàn Công ty dựa trên chiến lược QLRR và khẩu vị rủi ro của Công ty; kết nối đồng bộ và hiệu quả các quy trình vận hành QLRR của các tuyến phòng vệ; giám sát và đánh giá tính tuân thủ của các phòng/ban chuyên môn, qua đó đánh giá mức độ hiệu quả của kiểm soát rủi ro và tham vấn cải thiện.

### **V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2022**

1. Tiếp tục thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, quyền hạn của UBKT theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ, quy chế hoạt động của UBKT.
2. Tiếp tục giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị và khuyến nghị của UBKT/Ban KTNB.
3. Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB định hướng theo rủi ro đối với Công ty và các công ty con theo kế hoạch KTNB năm 2022 đã được HĐQT phê duyệt và KTNB đột xuất theo yêu cầu của HĐQT.

## **VI. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT ĐỐI VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP**

- HĐQT đã quyết định các chiến lược của Công ty; thường xuyên giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp khác; thực hiện phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền và báo cáo ĐHCĐ theo đúng nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT được quy định tại Điều 28 Điều lệ Công ty.
- Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, kế hoạch kinh doanh, quyết định đã được ĐHCĐ hoặc HĐQT thông qua và thực hiện đúng các nhiệm vụ, quyền hạn của Tổng Giám đốc được quy định tại Điều 41 Điều lệ Công ty.
- Không phát hiện trường hợp nào HĐQT, Tổng Giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp khác có vấn đề không trung thực hoặc xung đột về lợi ích với Công ty.

## **VII. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT VỀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA UBKT VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC**

- HĐQT đã ban hành kịp thời các quyết định, chỉ đạo đến UBKT.
- UBKT thường xuyên báo cáo kết quả hoạt động KTNB và các kiến nghị đến HĐQT.
- Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để UBKT tiếp cận thông tin, tài liệu, hồ sơ, báo cáo và Ban KTNB thực hiện kế hoạch KTNB đã được duyệt.
- Thông qua việc tham gia các cuộc họp của Ban điều hành và thông qua các báo cáo KTNB, UBKT đã kịp thời kiến nghị đến Tổng Giám đốc các biện pháp cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và kiểm soát của Công ty.

## **VIII. THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA UBKT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN UBKT**

Các thành viên UBKT hưởng thù lao, các lợi ích khác với vai trò là thành viên HĐQT; không hưởng thêm thù lao khi làm thành viên UBKT.

*Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2022*

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT  
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN**



**TRẦN TRỌNG GIA VINH**