

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH NĂM 2023**  
**REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT  
ON 2023 BUSSINESS OPERATIONS**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, dưới đây được gọi tắt là PDR, là một trong số ít doanh nghiệp bất động sản (BDS) đã chính thức và hoàn toàn vượt khỏi vòng xoáy khủng hoảng của toàn ngành để quay lại thị trường, chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới. Đây là kết quả của chỉ đạo chiến lược phù hợp, lựa chọn quyết đoán, nỗ lực vượt bậc và thực thi hiệu quả từ Hội đồng quản trị (HĐQT) đến Ban Tổng giám đốc (TGD) và các bộ phận/phòng ban.

*Phat Dat Real Estate Development Joint Stock Company, hereinafter referred to as PDR, is one of the few real estate enterprises that has officially and completely emerged from the crisis plaguing the entire industry, returning to the market and preparing for a new development cycle. This is the result of appropriate strategic direction, decisive decision-making, exceptional efforts, and effective implementation from the Board of Directors (BOD) to the Board of Management (BOM) and departments/divisions.*

**A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023**  
**REPORT ON OPERATIONAL SITUATION AND RESULTS IN 2023**

**I. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CHÍNH CỦA PDR TRONG NĂM**  
**OBJECTIVES AND MAIN TASKS OF PDR IN THE YEAR**

Từ cuối năm 2022, khi nhận định tình hình thị trường chung trong năm 2023 sẽ càng trở nên phức tạp, với những diễn biến bất lợi và tác động nghiêm trọng hơn cho các doanh nghiệp BDS, HĐQT đã xác định mục tiêu chính của năm là giữ vững doanh nghiệp, bảo vệ tối đa thành quả phát triển thời gian qua và trở lại quỹ đạo hoạt động kinh doanh sớm nhất.

*Since the end of 2022, the general market situation in 2023 was anticipated with increasing challenges, with unfavorable developments and serious impacts on real estate enterprises. The BOD identified the main objectives of the year as maintaining the stability of the enterprise, protecting past achievements, and returning to business operations as soon as possible.*

Theo đó, các nhiệm vụ chính cụ thể cho Ban TGD là:

*Accordingly, main tasks for the BOM were specified:*

- Tiếp tục kế hoạch tái cấu trúc danh mục đầu tư, sắp xếp lại thứ tự ưu tiên của các dự án để có kế hoạch đầu tư - triển khai phù hợp.

*Continuing the investment portfolio restructuring, reordering the priority of projects to develop appropriate investment and implementation plans.*

- Giải quyết hoàn toàn áp lực nợ ngắn hạn – nợ trái phiếu, giữ vững dòng tiền và sớm ổn định sức khỏe tài chính trở lại.

*Addressing short-term debt pressures – bond debts, maintaining cash flow, and quickly stabilizing financial health.*

- Thúc đẩy việc hoàn tất thủ tục pháp lý cho các dự án để nhanh chóng triển khai, đặc biệt là các dự án trọng điểm trong danh sách ưu tiên đầu tư của PDR.

*Accelerating the completion of legal procedures to launch project construction, especially key projects in PDR's investment priority list.*

- Đảm bảo tuyệt đối tuân thủ quy định của pháp luật, quy chế hoạt động và hệ giá trị của Công ty dưới áp lực và thách thức lớn, tránh những nguy cơ và rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả nỗ lực.

*Ensuring absolute compliance with legal regulations, operational regulations, and the Company's values under significant pressure and challenges, avoiding potential risks.*

- Tái thiết kế và đóng gói sản phẩm để phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khách hàng và thị trường trong tình hình mới.

*Redesigning and developing real estate products that meet the practical needs of customers and satisfy market demand in the new situation.*

- Chuẩn bị kế hoạch và nguồn lực cho kế hoạch phục hồi sớm nhất, nhanh nhất.

*Preparing plans and resources for the earliest and fastest recovery plan.*

## **II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM** **OPERATING RESULTS IN THE YEAR**

Kết thúc năm 2023, PDR ghi nhận mức doanh thu 1.640 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 889 tỷ đồng và 682 tỷ đồng. Hầu hết chỉ số tài chính đều đạt mức lành mạnh, đưa Công ty về trạng thái an toàn, bảo vệ được phần lớn tài sản và nguồn lực. Đây là kết quả đáng khích lệ giữa bối cảnh thị trường như năm qua.

*By the close of 2023, PDR recorded a revenue of VND 1,640 billion, with pre-tax and post-tax profits standing at VND 889 billion and VND 682 billion, respectively. The Company maintained robust financial indicators, ensuring its stability and safeguarding the majority of its assets and resources. These achievements are particularly encouraging given the market challenges of the preceding year.*

*Below are specific situations and results in each area.*

### **Thành tích và giải thưởng tiêu biểu cho kết quả kinh doanh - quản lý - vận hành:**

*Key achievements and recognitions for business performance - management - operations:*

- Hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận với mức khá cao so với tình hình chung của thị trường bất động sản.

*Achieved a profit at a relatively high level compared to the general situation of the real estate market.*

- Giữ vững được nền tảng và uy tín doanh nghiệp, minh chứng cụ thể thông qua đảm bảo sức khỏe tài chính và sự ổn định tổng thể, đưa doanh nghiệp về thế cân bằng để bắt đầu phục hồi sớm nhất trong số doanh nghiệp bất động sản tại Việt Nam.  
*Maintained the foundation and reputation of the enterprise, demonstrated through ensuring financial health and overall stability, bringing the enterprise to a balanced position to begin early recovery among real estate enterprises in Vietnam.*
- Được xếp thứ 5 trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản 2023 theo đánh giá của Vietnam Report.  
*Ranked 5th in the Top 10 Real Estate Investors 2023 according to the assessment of Vietnam Report.*
- Được xếp ở vị trí thứ 26 trong Top 100 Nhà tuyển dụng được yêu thích - Employer of Choice và vị trí thứ 2 trong Top Nhà tuyển dụng được yêu thích nhất ngành bất động sản - cho thuê theo đánh giá của hai đơn vị chuyên ngành là CareerViet và Amco Vietnam.  
*Ranked 26th in the Top 100 Employer of Choice and Top 2 Employer of Choice in the real estate - leasing sector, according to the assessments of CareerViet and Amco Vietnam.*

Dưới đây là tình hình và kết quả cụ thể trong từng lĩnh vực.

*Below is the detail performance and results in each field.*

## **1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** **RESULTS OF IMPLEMENTING BUSINESS PLANS**

Tình trạng đóng băng gần như hoàn toàn của ngành BĐS không cho phép PDR đẩy mạnh các kế hoạch triển khai dự án và bán hàng nhanh. Tuy nhiên, các dự án đã được Công ty đưa ra thị trường trước đó như Cadia Quy Nhơn và mảng officetel tại Astral City cũng được duy trì tốt để giữ mạch kết nối với khách hàng.

*The nearly frozen real estate market prevented PDR from moving forward with its project implementation and sales plans. However, newly launched projects such as Cadia Quy Nhon and officetel in Astral City were well maintained to cultivate positive relationships with customers.*

PDR đánh giá rằng nhu cầu và tiêu chuẩn đối với sản phẩm BĐS tại Việt Nam đã, đang và sẽ thay đổi rất nhiều sau giai đoạn bị xáo trộn vừa qua. Vì vậy, thay cho trạng thái bị động chờ thị trường chuyển biến tích cực, PDR chủ động triển khai kế hoạch tái thiết kế sản phẩm.

*In careful assessment, demand and standards for real estate products in Vietnam has been changing dramatically following the recent period of turmoil. Rather than being passive and waiting for the market to change, PDR has proactively implemented a product redesign strategy.*

Theo đó, PDR tiến hành khảo sát và đánh giá nhu cầu mới của thị trường. Các nhu cầu về sản phẩm BĐS để ở và đầu tư lành mạnh đều được nghiên cứu kỹ. Trong đó, Công ty tập trung vào nhu cầu ở thật của nhóm khách hàng thế hệ mới tại các đô thị đang phát triển mạnh, gồm cả gia đình trẻ và người độc thân.

*Accordingly, PDR specifically conducted surveys to investigate new market needs. The requirements for residential products and healthy investments were thoroughly researched. The Company concentrated on the actual housing needs of new generation customers in rapidly developing cities, including young families and single people.*

Bên cạnh đó, PDR cũng đánh giá sâu sát tiềm năng và nhu cầu về sản phẩm thực tế của ngành du lịch - nghỉ dưỡng trong tương lai gần. Với độ lớn của mã lực từ nội địa cùng sức hút mạnh với du khách quốc tế, nhu cầu về sản phẩm BĐS phục vụ cho lĩnh vực này tại Việt Nam chắc chắn sẽ sớm sôi động trở lại.

*Furthermore, PDR carefully considered the potential of the tourism industry in the near future. Given the current domestic sales force and strong appeal to international tourists, demand for commercial products in this industry is expected to increase soon in Vietnam.*

Từ các nhận định trên, PDR đã tái sắp xếp các dự án theo định hướng thiết thực nhất với điều kiện, yêu cầu và xu hướng phát triển của từng thị trường địa phương. Tiêu biểu như tại thị trường Bình Dương, PDR ưu tiên mô hình sản phẩm căn hộ có diện tích phù hợp để phát triển dự án Khu phức hợp Thuận An 1 và 2. Đối với khu vực đang phát triển của Bình Định, Công ty tập trung vào sản phẩm đất nền nhà phố - biệt thự có diện tích vừa cho dự án KĐT Bắc Hà Thanh. Trên các địa phương gắn liền với lợi thế du lịch - nghỉ dưỡng, PDR phát triển các mô hình sản phẩm tương thích, như căn hộ du lịch biển và khách sạn cao cấp cho dự án Cadia Quy Nhơn tại Bình Định, căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng cho dự án Poulo Condor tại Côn Đảo và Serenity Phước Hải tại Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Based on these evaluations, PDR has rearranged its project priorities in the most practical direction to meet the needs of each local market, such as small and medium-sized apartment products for the Thuan An 1 and 2 Complex project in Binh Duong. For the developing area of Binh Dinh, the company focuses on medium-sized land lots for townhouses and villas for Bac Ha Thanh Residence. Concurrently, in tourism-related areas, PDR has developed various models, such as beach-front resort apartments and high-end hotels for Cadia Quy Nhon in Binh Dinh, or resorts and villas for Poulo Condor in Con Dao and Serenity Phuoc Hai in Ba Ria-Vung Tau.*

Sản phẩm của PDR được thiết kế lại trên các tiêu chí như tương thích với nhu cầu phát triển của địa phương, phù hợp nhất với tập quán - phong cách sống của từng nhóm khách hàng, diện tích và quy mô sản phẩm vừa vặn với khả năng tài chính của người dân, phát huy tối đa lợi thế tự nhiên để tối ưu giá trị phát triển cho cộng đồng.

*PDR's products are redesigned based on criteria such as compatibility with local development needs, customs, lifestyles, and financial capabilities of each customer group, as well as the optimization of natural advantages to create community value.*

Từ quá trình đầu tư nghiên cứu mô hình dự án và thiết kế lại sản phẩm trong năm qua, PDR đã có được nguồn sản phẩm tốt, có triển vọng thị trường cao, đa dạng về loại hình... để sẵn sàng tung ra thị trường trong thời gian tới một cách hiệu quả.

*After a year of research and redesign, PDR now has a diverse product portfolio with high prospects that are ready to launch into the market.*

Một nhiệm vụ quan trọng khác được PDR tập trung thúc đẩy là thủ tục pháp lý cho các dự án. Từ quỹ đất sạch theo tiêu chí nhất quán trong quá trình phát triển quỹ đất của Công ty, cùng sự thấu hiểu quy trình pháp lý chặt chẽ và năng lực đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nghiêm khắc của cơ quan chức năng từng địa phương, PDR có thể thuận lợi hoàn tất nhiều tiến trình phê duyệt, đạt được các kết quả pháp lý quan trọng cho nhiều dự án để đẩy mạnh công tác triển khai. Đáng kể nhất là kết

quả phê duyệt pháp lý cho các dự án trọng điểm như Thuận An 1 và 2, Bắc Hà Thanh... Từ đó, các dự án này đều đã được chính thức khởi công trong năm 2023 và đầu 2024.

*Another critical task for PDR is to advance legal procedures for projects. With a land bank of clear record, a thorough understanding of legal processes, and the ability to fully meet the requirements of each local authority, PDR can obtain approvals and achieve important legality to speed up implementation. Most notable is the approval of key projects such as Thuan An 1 and 2, as well as Bac Ha Thanh. These projects were officially launched in 2023 and early 2024.*

## **2. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ VỀ TÀI CHÍNH - NGUỒN VỐN** **RESULTS OF IMPLEMENTING FINANCIAL-RESOURCES PLANS**

Về phương diện tài chính và nguồn vốn, theo chỉ đạo chiến lược từ HĐQT, PDR thực hiện các quyết định quan trọng như chuyển nhượng quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Phát Đạt, đẩy mạnh thu hồi nợ/khoản phải thu, phát hành cổ phiếu tăng vốn...

*In terms of financial resources, following strategic directions from the BOD, PDR has implemented important decisions such as: transferring ownership rights in Phat Dat Industrial Park Investment and Development JSC and Phat Dat Real Estate Business and Service JSC, enhancing debt recovery/accounts receivable, issuing shares to increase capital, among others.*

Áp lực lớn nhất đối với các doanh nghiệp BĐS nói chung và PDR nói riêng trong năm qua là nợ trái phiếu. Vào đầu năm, khoản nợ trái phiếu của PDR là 2.510 tỷ đồng. Để đảm bảo sức khoẻ tài chính cho doanh nghiệp, PDR xác định nhiệm vụ ưu tiên là giải tỏa thành công nút thắt này. Do đó, bằng mọi biện pháp, Công ty phải thực hiện đúng lộ trình giải quyết nợ trái phiếu, không để xảy ra bất kỳ sự chậm trễ nào.

*The greatest pressure on real estate enterprises in general and PDR in particular over the past year has been bond debt. At the beginning of the year, PDR's bond debt stood at VND 2.51 trillion. To ensure financial health, PDR identified resolving this bottleneck as its top priority. Therefore, by all means, the Company had to strictly follow the debt resolution plan, avoiding any delays.*

Đến quý II, nợ trái phiếu của PDR còn dưới 1.500 tỷ đồng. Tại cuộc họp ĐHĐCĐ diễn ra vào tháng 06/2023, Ban lãnh đạo của PDR công bố mục tiêu tất toán thành công tất cả trái phiếu vào cuối năm. Điều này cho thấy PDR đã có những giải pháp tài chính hữu hiệu.

*By the second quarter, PDR's bond debt was reduced to under VND 1.50 trillion. At the AGM in June 2023, PDR's leadership announced the target of successfully settling all bonds by the end of the year. This indicates that PDR had effective financial solutions in place.*

Trong nửa đầu năm 2023, PDR đã hoàn tất việc chuyển nhượng 27,86% cổ phần còn lại trong công ty Sài Gòn – KL (chủ đầu tư của dự án chung cư cao tầng Astral City tại Bình Dương), ghi nhận khoản lợi nhuận 531 tỷ đồng.

*In the first half of 2023, PDR completed the transfer of its remaining 27.86% stake in Saigon - KL (the investor of Astral City in Binh Duong), recording a profit of VND 531 billion.*

Bằng lựa chọn và hành động quyết đoán, tháng 11/2023, PDR đã hoàn tất chuyển nhượng 99,8% quyền sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt (PDI), thu về khoản lợi nhuận 415 tỷ đồng.

*Through decisive choices and actions, in November 2023, PDR successfully completed the transfer of 99.8% ownership in Phat Dat Industrial Park Investment and Development JSC (PDI), earning a profit of VND 415 billion.*

Bên cạnh đó, vào cuối tháng 11/2023, PDR cũng đã thực hiện một đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn. Có 67.164.621 cổ phiếu đã được phát hành thành công, tương ứng tỷ lệ 100% tổng số cổ phiếu phát hành, huy động được thêm cho Công ty trên 671 tỷ đồng vốn điều lệ.

*Furthermore, at the end of November 2023, PDR carried out a stock issuance to increase its capital. Successfully issuing 67,164,621 shares, equivalent to 100% of the total shares issued, raised over VND 671 billion in charter capital.*

Sau hàng loạt biện pháp hữu hiệu, PDR đã thành công khi thu về nguồn tiền khả thi, đáp ứng nhanh nhất các nhu cầu tài chính trước mắt và tái cấu trúc các khoản nợ với các ngân hàng một cách hợp lý, sớm trở lại trạng thái cân bằng và tiến tới mức độ lành mạnh.

*Following a series of effective measures, PDR succeeded in securing feasible funds, promptly meeting immediate financial needs, and restructuring debts at banks in a reasonable manner, returning to a balanced state and moving towards a healthy level.*

Đến ngày 25/12/2023, bằng việc mua lại thành công 2 lô trái phiếu cuối cùng có tổng mệnh giá 800 tỷ đồng, PDR chính thức tắt toán đúng hạn và trước hạn toàn bộ dư nợ 2.510 tỷ đồng trái phiếu còn lại trong năm, dứt điểm hoàn toàn khoản nợ này như mục tiêu đã công bố.

*By December 25, 2023, by successfully redeeming the last two bond issues with a total face value of VND 800 billion, PDR officially settled on time, even ahead of schedule, all of its bonds worth VND 2.51 trillion, completely settling bonds as previously announced.*

Phát huy hiệu quả của các nỗ lực trên, PDR tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư, đánh giá lại thứ tự ưu tiên của các dự án, thu hẹp các hạng mục đầu tư chưa ưu tiên, đẩy mạnh thu hồi nợ/khoản phải thu, xây dựng phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn tiếp theo... để củng cố toàn diện sức khỏe tài chính, đưa Công ty chính thức thoát khỏi vòng xoáy khủng hoảng vẫn còn đang bủa vây toàn ngành BĐS.

*Taking advantages of these achievements, PDR continued to restructure its investment portfolio, prioritize projects, narrow down non-priority investments, recover loans and receivables, and develop share issuance plans to further strengthen its financial health, officially steering the Company out of the crisis which is still looming over the entire real estate industry.*

Đây là một kết quả vô cùng quan trọng giữa bối cảnh thị trường tài chính bị thắt chặt và nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn còn đang phải vật lộn trong khủng hoảng.

*This is a critical outcome in the context of tightened financial markets and struggling businesses during the crisis.*

Việc giải quyết sạch trái phiếu không chỉ giúp PDR giải tỏa áp lực nợ ngắn hạn, tăng cường sự lành mạnh cho sức khỏe tài chính, mà còn chứng minh thuyết phục cho quyết tâm giữ vững

nguyên tắc hành xử quan trọng nhất trong kinh doanh của Công ty là **tôn trọng cam kết và nỗ lực ở mức cao nhất để thực hiện cam kết trong mọi hợp tác.**

*The bond cleanup not only relieves short-term pressures and improves financial health, but it also demonstrates PDR's determination to uphold the most important principles of business conduct: honoring commitments and making every effort to fulfill commitments in every cooperation.*

Bên cạnh trái phiếu, trong năm qua, PDR cũng không có vi phạm hay chậm trễ nào với những cam kết và trách nhiệm cần thực hiện trong tất cả lĩnh vực.

*Furthermore, PDR had no other violations or delays in fulfilling its financial obligations in the previous year.*

Với nỗ lực và kết quả lớn như trên, PDR một lần nữa nhận được sự tôn trọng và tin cậy sâu sắc từ đối tác, khách hàng và cộng đồng kinh doanh. Qua đó, uy tín của Công ty được củng cố vững chắc.

*With such outstanding efforts and results, PDR once again earned the respect and trust of partners, customers, and the business community, solidifying the Company's reputation.*

Từ thành công trong việc giải tỏa áp lực nợ ngắn hạn và trái phiếu, thiết lập lại cơ cấu nợ lành mạnh, từ quý III, PDR lấy lại trạng thái cân bằng. Hiện nay, sức khỏe tài chính của PDR thuộc loại tốt nhất trong ngành BĐS với tỷ lệ nợ ở mức an toàn, dòng tiền đã thông suốt hơn từ các nguồn huy động đa dạng.

*Thanks to its success in relieving the pressure of short-term debt and bonds, PDR regained balance in the third quarter with a strong debt structure. Currently, PDR's financial health is among the finest in the real estate industry, with a safe leverage ratio and improving cash flows from a variety of sources.*

Sức khỏe tài chính tốt giúp PDR thuận lợi trong việc tiếp cận các nguồn tài chính tối ưu. Việc đạt được hợp tác chiến lược với MB Bank cho dự án Thuận An 1 và 2, với tổng giá trị 6.000 tỷ đồng, vào cuối năm 2023 cho thấy PDR đã trở thành doanh nghiệp BĐS mà các tổ chức tài chính - ngân hàng có thể đặt tin nhiệm hiện nay.

*PDR's good financial health gives the Company access to the best financial resources. A strategic partnership with MB Bank for Thuan An 1 and 2, worth a total of VND 6,000 billion, demonstrates that PDR has evolved into a real estate enterprise in which financial and banking institutions can place great trust.*

### **3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÁC CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT OPERATIONS OF SUBSIDIARIES AND AFFILIATES**

Trong năm 2023, PDR có quyền sở hữu liên quan đến 10 công ty con và 4 công ty liên kết. Sau kế hoạch tái cấu trúc, đến cuối năm 2023, PDR còn lại 9 công ty con và 3 công ty liên kết. Các Công ty này được xây dựng phù hợp để đáp ứng nhu cầu thực tế về triển khai dự án và hoạt động kinh doanh ở hiện tại và tương lai.

*In 2023, PDR had ten subsidiaries and four affiliates. After the restructuring, by the end of 2023, there were nine subsidiaries and three affiliates. These companies are designed to meet current and future project implementation and business operation's needs.*

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

*PDR's investment and ownership ratio in these units, as well as the implementation of projects under each unit, are described in detail in the audited financial statements.*

#### **4. KẾT QUẢ VỀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ QUỸ ĐẤT** **PROJECT AND LAND BANK DEVELOPMENT**

Tổng quỹ đất của PDR vào cuối năm 2023 được thống kê chi riêng trong phạm vi mảng BĐS dân dụng, gồm quỹ đất do PDR tự phát triển và liên kết phát triển. Quỹ đất cho mảng BĐS công nghiệp hiện không còn được tính đến sau khi PDR chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt.

*PDR's total land bank at the end of 2023 only concerns residential real estate, including land developed solely by PDR and jointly with partners. Land bank for industrial purposes is no longer included after PDR transferred its entire share in Phat Dat Industrial Park Investment and Development JSC (PDI).*

Hiện tại, PDR vẫn đang sở hữu quỹ đất lớn với tổng diện tích 4.266,65 ha. Trong đó, quỹ đất do PDR tự phát triển đạt 4.226,04 ha và quỹ đất liên kết phát triển đạt 40,61 ha.

*Currently, PDR owns a large land bank totaling 4,266.65 ha. In detail, PDR's self-developed land bank reached 4,226.04 ha, and joint-developed land bank was 40.61 ha.*

Ngoài diện tích lớn, quỹ đất của PDR cũng có giá trị cao khi phần lớn đều có địa thế đẹp, thuộc các khu vực trọng yếu cho nhu cầu phát triển mới tại các địa phương, đã hội đủ các thuận lợi về hạ tầng, giá trị pháp lý...

*Alongside the extensive area, PDR's land bank is also valuable because the majority of it has favorable location in key areas for strategic regional development, and boasts all of the advantages of infrastructure, price, and legality.*

Theo tầm nhìn thị trường và yêu cầu về tính hiệu quả cao, PDR chỉ tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa phương có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối giao thông tốt, thuộc các tỉnh, thành đang phát triển nhanh như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hoà, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Phú Quốc... Đặc biệt, với thị trường trọng yếu như TP.HCM, dù quỹ đất đã rất khan hiếm, PDR vẫn nỗ lực tìm kiếm cơ hội để tiếp tục phát triển các dự án linh hoạt tại khu vực trung tâm.

*Following market visions and high efficiency requirements, PDR only focuses on expanding land banks in localities with decent infrastructure systems, good traffic connections, and a fast pace of development, such as Da Nang, Quang Ngai, Binh Dinh, Khanh Hoa, Ba Ria - Vung Tau, Binh Duong and Phu Quoc. Particularly for the key market of Ho Chi Minh City, even though the current supply is extremely scarce, PDR is determined to find opportunities for flexible projects in the CBDs.*

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



*With such a valuable land bank, PDR has been implementing projects on adaptable schedules that align with the localities' specific development roadmaps. To ensure efficiency for both businesses and the market, PDR carefully evaluates priorities, focusing heavily on projects with the highest readiness.*

Quỹ đất trên đủ lớn cho nhu cầu phát triển trung và dài hạn của PDR. Tuy nhiên, để liên tục củng cố tiền đề cho các mục tiêu lớn hơn, PDR vẫn không ngừng tìm kiếm cơ hội gia tăng quỹ đất. Ngoài các địa phương đã thiết lập được thị trường, Công ty còn đang mở rộng thêm một số quỹ đất mới tại khu vực Lâm Đồng và đồng bằng Sông Cửu Long.

*The aforementioned land bank is sufficient for PDR's medium- and long-term development requirements. However, to achieve larger goals, PDR must strengthen its core resources by continually increasing the land bank. In addition to existing markets, the Company is looking into new land banks in Lam Dong and the Mekong Delta.*

Cơ cấu quỹ đất tự phát triển của PDR tại các địa phương hiện tại như sau:

*Structure of PDR's self-developed land bank by localities*

<b>Địa phương/Locality</b>	<b>2022 (ha)</b>	<b>2023 (ha)</b>
Đà Nẵng/Da Nang	535,27	535,87
Quảng Ngãi/Quang Ngai	4.175,16	3.113,34
Bình Định/Binh Dinh	159,35	159,87
Bình Dương/Binh Duong	282,7	278,96
TP.HCM/HCMC	28,79	28,96
Bà Rịa - Vũng Tàu/Ba Ria – Vung Tau	51,52	29,35
Phú Quốc/Phu Quoc	179,34	79,69

#### **DANH MỤC DỰ ÁN TRÊN QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ/CURRENT PROJECTS**

<b>STT No.</b>	<b>DANH MỤC DỰ ÁN PROJECTS</b>	<b>VỊ TRÍ LOCATION</b>	<b>DIỆN TÍCH AREA</b>
			<b>(ha)</b>
<b>I- QUỸ ĐẤT TỰ PHÁT TRIỂN/ACQUIRED LANDS</b>			<b>4.226,04</b>
1	Dự án Quận 9 <i>Project in District 9</i>	Quận 9 <i>District 9</i>	23,94
2	Các dự án khác tại TP.HCM <i>Other projects in HCMC</i>	TP.HCM <i>HCMC</i>	4,78
3	Dự án Tòa nhà văn phòng Phạm Ngọc Thạch <i>Pham Ngoc Thach Office Building</i>	Quận 3 <i>District 3</i>	0,07
4	Dự án Trương Định (14/2 Kỳ Đồng) <i>Project at Truong Dinh (14/2 Ky Dong Street)</i>	Quận 3 <i>District 3</i>	0,17
<b>Tổng quỹ đất tại TP.HCM/Total land area in HCMC</b>			<b>28,96</b>

5	KDC Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị <i>Bo Bac Residence in combination with urban gentrification</i>	TP. Quảng Ngãi <i>Quang Ngai City</i>	41,63
6	KĐT phức hợp ở Đức Minh và Đức Chánh <i>Urban complex in Duc Minh and Duc Chanh</i>	Huyện Mộ Đức <i>Mo Duc District</i>	159
7	KĐT phức hợp ở Đức Phong <i>Urban complex in Duc Phong</i>	Huyện Mộ Đức <i>Mo Duc District</i>	231
8	KĐT phức hợp ở Đức Minh <i>Urban complex in Duc Minh</i>	Huyện Mộ Đức <i>Mo Duc District</i>	31
9	KĐT phức hợp Bình Tân Phú, Bình Hòa, Bình Hải <i>Urban complex in Binh Tan Phu, Binh Hoa, Binh Hai</i>	Huyện Bình Sơn <i>Binh Son District</i>	234
10	KĐT phức hợp Bình Châu, Bình Tân Phú <i>Urban complex in Binh Chau, Binh Tan Phu</i>	Huyện Bình Sơn và TP. Quảng Ngãi <i>Binh Son District &amp; Quang Ngai City</i>	2.409
11	KDC Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị <i>Bau Ca Residence in combination with urban gentrification</i>	TP. Quảng Ngãi <i>Quang Ngai City</i>	7,71
<b>Tổng quỹ đất tại Quảng Ngãi/Total land area in Quang Ngai</b>			<b>3.113,34</b>
12	Khu dân cư làng nghề trung tâm xã Hàm Ninh <i>Ham Ninh Residential Handicraft Area in the communal center</i>	Phú Quốc <i>Phu Quoc</i>	79,69
<b>Tổng quỹ đất tại Phú Quốc/Total land area in Phu Quoc</b>			<b>79,69</b>
13	KĐT Du lịch sinh thái Nhon Hội (Phân khu 2, 4, 9) <i>Nhon Hoi Ecotourism City (Zone 2, 4, 9)</i>	TP. Quy Nhơn <i>Quy Nhon City</i>	116,19
14	KDC Bắc Hà Thanh <i>Bac Ha Thanh Residential Area</i>	TP. Quy Nhơn <i>Quy Nhon City</i>	43,16
15	CADIA Quy Nhơn	TP. Quy Nhơn <i>Quy Nhon City</i>	0,52
<b>Tổng quỹ đất tại Bình Định/Total land area in Binh Dinh</b>			<b>159,87</b>
16	Thuận An I và 2 <i>Thuan An I &amp; II</i>	Bình Dương <i>Binh Duong</i>	4,46
17	Các quỹ đất khác <i>Other lands</i>	Bình Dương <i>Binh Duong</i>	274,5
<b>Tổng quỹ đất tại Bình Dương/Total land area in Binh Duong</b>			<b>278,96</b>
18	Phước Hải <i>Phuoc Hai</i>	Bà Rịa - Vũng Tàu <i>Ba Ria - Vung Tau</i>	7,38
19	Poulo Condor	Bà Rịa - Vũng Tàu	12,00

		<i>Ba Ria - Vung Tau</i>	
20	Khu du lịch Bến Thành Long Hải (Tropicana) <i>Ben Thanh Long Hai Tourist Area (Tropicana)</i>	Bà Rịa - Vũng Tàu <i>Ba Ria - Vung Tau</i>	9,97
<b>Tổng quỹ đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu/Total land area in Ba Ria-Vung Tau</b>			<b>29,35</b>
21	223 Trần Phú <i>223 Tran Phu</i>	Đà Nẵng <i>Da Nang City</i>	0,27
22	KĐT Sinh thái Hòa Tiến <i>Hoa Tien Ecological Urban Area</i>	Đà Nẵng <i>Da Nang City</i>	535
23	Hàn Riverside - Như Nguyệt <i>Han Riverside – Nhu Nguyet</i>	Đà Nẵng <i>Da Nang City</i>	0,6
<b>Tổng quỹ đất tại Đà Nẵng/ Total land area in Da Nang</b>			<b>535,87</b>
<b>II- QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN/ JOINT VENTURE</b>			<b>40,61</b>
1	Khu Du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương <i>Doan Anh Duong Ecotourism Area</i>	Phú Quốc <i>Phu Quoc</i>	40,61
<b>TỔNG CỘNG/TOTAL (I) + (II)</b>			<b>4.266,65</b>

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

### *RESULTS OF BRAND PROTECTION AND DEVELOPMENT*

Uy tín của PDR được củng cố vững chắc trong cộng đồng kinh doanh và giới đầu tư thông qua nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp, giữ vững quyền lợi của các bên liên quan và thực hiện đúng mọi cam kết trong hợp tác. Minh chứng cho điều này là lòng tin dành cho cổ phiếu PDR trên thị trường chứng khoán và các cơ hội hợp tác mới mở ra cho Công ty ngay khi thị trường chung vẫn còn âm ảm.

*PDR's reputation in the business community and among investors has been firmly established thanks to its efforts to protect the business, maintain stakeholder interests, and fulfill all commitments. This is demonstrated by the resolute trust in PDR shares on the stock market and the numerous cooperation opportunities offered to PDR despite the gloomy market conditions.*

Chịu ảnh hưởng từ tình trạng đóng băng của toàn ngành BĐS, trong năm qua, PDR không đưa được nhiều sản phẩm ra thị trường như dự kiến. Tuy nhiên, các dự án do PDR phát triển đã chứng minh được chất lượng và giá trị nên vẫn tiếp tục được khách hàng và giới đầu tư BĐS dành tín nhiệm rất cao. Sự hiện diện của PDR trong Top 10 chủ đầu tư BĐS do Vietnam Report đánh giá chứng thực thuyết phục cho vị thế này.

*Due to the frozen real estate industry over the year, PDR was unable to launch as many products as expected. However, ongoing projects have demonstrated their quality and value, retaining the high trust of customers and real estate investors. PDR's ranking among the Top 10 property developers by Vietnam Report backs up this claim.*

Trên phương diện truyền thông - tiếp thị, do đặc thù của thị trường và xu hướng phát triển kinh doanh của doanh nghiệp, PDR tiếp tục ưu tiên ngân sách cho công cụ quảng cáo billboard trên các khu vực có lưu lượng khách hàng mục tiêu cao như sân bay Tân Sơn Nhất và một số tuyến giao

thông huyết mạch tại TP.HCM. Thông qua các hoạt động này, thương hiệu Phát Đạt của PDR duy trì tốt định vị và sự hiện diện.

*In terms of communications and marketing, given the market situation and the Company's development strategy, PDR continued to prioritize budgets for billboard advertising in high-traffic areas such as Tan Son Nhat Airport and major roads in Ho Chi Minh City. Through these activities, PDR's brand maintains strong positioning and presence.*

Một điểm tiến bộ đáng kể về công tác truyền thông - tiếp thị của PDR trong năm qua là phát huy sức mạnh của các công cụ truyền thông trực tuyến tự sở hữu, tiêu biểu là website và Facebook fanpage của Công ty. Bên cạnh đó, PDR cũng duy trì tốt các công cụ truyền thông đặc thù đến từng nhóm công chúng như Bản tin IR, bản tin nội bộ... để cung cấp thông tin chính thống và nhanh nhất cho các bên có liên quan.

*PDR's communications and marketing work has made significant progress in the year, particularly in promoting our own online communication platforms, which are typically the Company's website and Facebook fanpage. Furthermore, PDR used a variety of communication tools to cater to different public groups, such as the IR Newsletter and internal newsletters, to provide stakeholders with the most up-to-date and official information.*

Bộ phận chuyên trách của Công ty có sự đầu tư tốt hơn về nội dung, hình ảnh và cách thức tiếp cận hiệu quả về truyền thông, kết nối với các đối tượng công chúng mục tiêu cũng được nâng cao đáng kể.

*The specialized departments increased their efforts in creating content, images, and communication strategies, resulting in significantly improved connections with their target audiences.*

Bên cạnh đó, PDR cũng theo dõi, kiểm soát và ứng phó với thông tin từ thị trường truyền thông nhanh hơn. Khi thị trường nhiễu thông tin hoặc PDR trở thành mục tiêu của các thông tin bất lợi, PDR có nội dung phản hồi - đối thoại kịp thời, góp phần giảm nhẹ tác động tiêu cực và nguy cơ tiềm ẩn.

*PDR also monitored, controlled, and responded to information from the media more quickly. When the market was inundated with fake news or PDR became the target of unfavorable information, the Company always provided timely feedback and responses, successfully mitigating negative effects and risks.*

Trên thị trường nguồn nhân lực, PDR cũng tiếp tục đạt được tín nhiệm cao. Cụ thể, Công ty được vinh danh tại vị trí thứ 26 trong Top 100 nhà tuyển dụng được yêu thích nhất năm 2023 do hai đơn vị chuyên môn có uy tín là CareerViet và Amco Vietnam đánh giá.

*In terms of human resources, PDR continues to gain credibility. Specifically, the Company was ranked 26th among the Top 100 "Employers of Choice" in 2023 by two reputable assessors, CareerViet and Amco Vietnam.*

## **6. KẾT QUẢ CẢI TIẾN NĂNG LỰC TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

### **RESULTS OF IMPROVING ORGANIZATIONAL AND MANAGEMENT CAPACITIES**

Dù phải trải qua một số biến động mang tính tất yếu dưới tác động của tình hình chung, hệ thống tổ chức và bộ máy vận hành của PDR vẫn tiếp tục yêu cầu củng cố và nâng cấp trong năm qua.

*Despite inevitable changes due to market difficulties, PDR's organizational structure and operational system have continued to consolidate and upgrade over the year.*

Trong bối cảnh phải thu hẹp quy mô tổ chức và tinh giản một số nhân sự nhất định, PDR hướng tới sự tinh gọn và linh hoạt để hệ thống có khả năng ứng phó với chuyển động thị trường nhanh và hiệu quả hơn.

*Understanding the importance of downsizing and streamlining, PDR aims to be lean and flexible, allowing the system to respond to market changes faster and more efficiently.*

Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo yêu cầu giữ gìn đội ngũ nòng cốt, đủ nguồn lực cho nhiệm vụ duy trì hoạt động cốt lõi của Công ty, bảo vệ sự ổn định cần thiết. Do đó, khi có yêu cầu đẩy mạnh hoạt động trở lại, bộ máy của PDR có thể tái khởi động và tăng tốc độ khá nhanh.

*However, the Company strives to retain key personnel and sufficient resources to sustain core businesses and ensure foundational stability. As a result, when it is time to ramp up operations, PDR's operations can restart and adjust its speed quickly.*

Trên hệ thống đã được thiết lập chặt chẽ và đội ngũ nòng cốt vững vàng, PDR dễ dàng tiếp nhận các nhân tố mới, giúp phát huy những năng lực mang tính hiện đại.

*With a well-established organization and a strong core team, PDR readily accepts new elements, thereby promoting cutting-edge capabilities.*

Để giữ vững giềng mối và bản sắc, PDR đặt yêu cầu nghiêm khắc về tinh thần tuân thủ để đảm bảo tính kỷ luật và sự ổn định nội bộ. Đồng thời, để chuẩn bị năng lực mới cho tương lai, PDR đã tận dụng giai đoạn thị trường trầm lắng triển khai hoạt động đào tạo nội bộ sôi nổi. Qua đó, sinh khí của đội ngũ nhân sự cũng được gia tăng ở mức độ nhất định.

*To strengthen integrity and identity, PDR has imposed stringent compliance requirements that ensure discipline and internal stability. At the same time, to prepare for future capabilities, PDR has taken advantage of the quiet market to launch exciting internal training activities that have motivated the entire workforce.*

Theo đà phục hồi của Công ty, từ quý III trở đi, PDR bắt đầu các đợt tuyển dụng mới ở nhiều cấp độ. Ngoài phát huy sự tiến bộ của đội ngũ bên trong, việc tuyển mộ nhân tài từ bên ngoài đã giúp thay đổi một số năng lực tổ chức, điều hành và quản lý để chuẩn bị tốt hơn cho các kế hoạch phát triển trong tương lai.

*Following the Company's recovery momentum, PDR began recruiting at various levels beginning in the third quarter. Acquiring new talents not only increased the efficiency of current employees, but also provided new perspectives and incentives for change in operational, executive, and managerial capabilities, enabling better planning for future development.*

Sau thời gian dài triển khai, tiến trình số hóa của PDR cũng được thúc đẩy hoàn thiện hơn. Theo đó, nhiều quy trình và tương tác của PDR, đặc biệt là báo cáo, phê duyệt... đã được hoàn toàn chuyển sang phương thức số. Công ty tập trung đẩy mạnh huấn luyện ứng dụng và nâng cao hiệu suất từ kết quả chuyển đổi này.

*After a long period of implementation, PDR's digitalization has been implemented and improved. As a result, many PDR processes and interactions, especially reporting and approval, have been completely digitized. As a result of this transformation, the Company has focused on digital literacy training and performance improvement.*

## **7. KẾT QUẢ VỀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP** **RESULTS OF DEVELOPING HUMAN RESOURCES AND CORPORATE CULTURE**

So với mặt bằng chung của các doanh nghiệp BĐS trong năm qua, biến động nhân sự của PDR không quá lớn. Trong hai quý đầu năm, theo đà diễn biến của thị trường, bộ máy của PDR cũng phải được sắp xếp lại để thích ứng, tỷ lệ chuyển việc - thôi việc vẫn không quá 10%.

*PDR's personnel changes over the year have been relatively moderate when compared to most other real estate firms. PDR's workforce was shuffled several times during the first two quarters of the year in response to market changes, but the staff turnover rate remained under 10%.*

Từ cuối quý III, trước nhu cầu chuẩn bị cho kế hoạch tái phát triển, PDR thực hiện tuyển dụng trở lại các vị trí mới hoặc khôi phục các vị trí từng bị tạm hoãn. Đến cuối năm, tổng số lượng nhân sự đạt mức cao nhất với 254 người và chất lượng nhân sự được đánh giá cao trong ngành.

*In response to the need for redevelopment, PDR hired new employees or reinstated previously closed positions beginning in the third quarter of 2014. By the end of the year, the total number of employees had reached a high of 254, and personnel quality was highly valued in the industry.*

Ưu điểm đáng ghi nhận nhất của đội ngũ nhân sự trong năm qua là tính đa nhiệm. Bộ máy được tinh gọn và áp lực từ thị trường khiến mỗi người đều phải phát huy năng lực và hiệu suất trên phạm vi rộng hơn.

*Multitasking has been the staff's most significant strength over the year. The streamlined organization and market pressure force each staff member to perform at their best on a larger scale.*

Ưu điểm nổi bật tiếp theo là tính tuân thủ cao trong tất cả cấp bậc và bộ phận. Diễn biến nhanh và phức tạp của thị trường đòi hỏi khả năng ứng biến. Tuy nhiên, văn hóa của PDR luôn yêu cầu tuyệt đối trong tuân thủ pháp luật, nội quy Công ty, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp và nguyên tắc hành xử trong kinh doanh. Do đó, trong lập trường của PDR, ứng biến linh hoạt không mâu thuẫn với tính tuân thủ.

*Another notable strength is widespread compliance at all levels and departments. Market developments are rapid and complex, necessitating greater adaptability. However, PDR's culture emphasizes strict adherence to the State's laws as well as the Company's regulations, core values, and business conduct. As a result, we believe that flexibility should never be incompatible with compliance.*

Hơn nữa, môi trường kinh doanh càng áp lực, biến động kinh tế - xã hội càng cao, nguy cơ và rủi ro càng lớn. Điều này rất dễ dẫn đến sự thiếu cân trọng trong lựa chọn và chệch hướng trong hành xử.

*Furthermore, a more stressful business environment and volatile socioeconomic fluctuations result in greater dangers and risks. This can easily lead to poor decision-making and behavioral deviations.*

Để bảo vệ văn hóa doanh nghiệp và đảm bảo tính tuân thủ, PDR còn thay đổi các giá trị cốt lõi. Cụ thể, **uy tín - trách nhiệm - hiệu quả** là 3 giá trị được PDR đặt lên hàng đầu hiện nay.

*PDR has changed its core values to protect corporate culture and ensure compliance. Specifically, PDR now prioritizes **integrity, responsibility, and effectiveness**.*

Từ định hướng đó, PDR đạt được tính nhất quán trong suốt quá trình chống chọi với biến động thị trường dữ dội suốt năm vừa qua. Uy tín của Công ty được nâng cao trong cộng đồng kinh doanh bởi luôn đảm bảo nguyên tắc hành xử có trách nhiệm và tuân thủ cam kết, đặc biệt là trên phương diện tài chính với đối tác và trách nhiệm với người lao động.

*From that perspective, PDR maintained consistency throughout the year's struggle with intense market fluctuations. The Company's reputation in the business community is enhanced by ensuring responsible behavior and adherence to commitments, particularly in terms of financial responsibilities to partners and employees.*

Tính đến cuối năm 2023, tiền lương trung bình của người lao động tại PDR vẫn tăng so với cùng kỳ năm ngoái bất chấp tình hình khó khăn. Theo đó, mức lương trung bình ghi nhận tăng từ 20,49 triệu đồng/tháng lên 21,03 triệu đồng/tháng. Tất cả khoản bảo hiểm và phúc lợi đều được duy trì.

*Despite the difficulties, the average salary of PDR staff increased by the end of 2023. The figure increased from 20.49 million VND/month to 21.03 million VND/month. All insurance and benefits continue to be in effect.*

Để nâng cấp nguồn nhân lực và chuẩn bị năng lực cho giai đoạn phát triển tiếp theo, trong năm qua, PDR tiếp tục thực hiện nhiệm vụ đào tạo nội bộ. Khi thị trường bị đình trệ, công tác đào tạo càng được tận dụng thời gian để triển khai nhiều hơn. Không chỉ đội ngũ quản lý cấp trung, Công ty mở rộng cơ hội học tập và tiếp cận kiến thức mới cho toàn tập thể để tăng tính đồng bộ và khả năng phối hợp.

*PDR conducted extensive internal training over the year to improve human resources and prepare for the next stage of development. When the market stagnates, it is time to implement high-quality training. To improve consistency and coordination, the Company expanded learning opportunities and access to new knowledge for all employees, rather than just middle management or above.*

Đến cuối năm, bộ phận chuyên trách của Công ty ghi nhận đã hoàn thành 25 nhóm chương trình đào tạo và sinh hoạt nội bộ. Trong đó, ngoài nâng cao kiến thức chuyên môn, các kỹ năng mềm cũng được chú trọng trang bị.

*By the end of the year, the HR department had completed 25 different training programs and internal activities. Training, in particular, improves both professional expertise and soft skills.*

Các nỗ lực này góp phần tạo nên sinh khí mới cho PDR, giúp đội ngũ nhân sự kiên cường hơn trong quá trình ứng phó với áp lực và chuẩn bị kế hoạch hoạt động mới.

*These efforts help to boost PDR's vitality by strengthening employee resilience during the process of responding to pressure and developing new operational plans.*

Một điểm nhấn đặc biệt trong lĩnh vực tổ chức - quản lý doanh nghiệp trong năm qua là việc hoàn thành tòa nhà văn phòng riêng. Cuối năm 2023, tòa nhà văn phòng Phát Đạt - trụ sở mới của PDR - tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh đã bước vào giai đoạn hoàn thiện để được chính thức đưa vào sử dụng ngay sau Tết Âm lịch 2024.

*A notable highlight in the field of business organization and management over the past year is the completion of PDR's office building. By the end of 2023, Phat Dat Office Building, PDR's new headquarters, located at 39 Pham Ngoc Thach, District 3, Ho Chi Minh City, was completed and officially operated after the Lunar New Year in 2024.*

Sở hữu vị trí đắc địa ngay khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh, gồm 4 tầng ngầm và 12 tầng nổi, có thiết kế và trang thiết bị rất hiện đại, tòa nhà văn phòng này cung cấp nền tảng hạ tầng thuận lợi cho giai đoạn phát triển mới của PDR. Hơn nữa, với trụ sở riêng, PDR sẽ có điều kiện tốt hơn để phát triển văn hóa doanh nghiệp, màu cờ sắc áo và hình ảnh thương hiệu.

*This office building, located in the heart of Ho Chi Minh City and featuring a 4-story basement and a 12-story well-equipped premise, serves as an ideal infrastructure foundation for PDR's new development phase. Furthermore, with its own headquarters, PDR will be better positioned to develop corporate culture, brand identity, and public image*

## **B. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHO NĂM 2024 ORIENTATIONS FOR 2024**

PDR đang sở hữu nhiều ưu thế lớn so với bình diện của ngành BĐS hiện nay như không còn bị áp lực nợ ngắn hạn, có cơ cấu tài chính lành mạnh, quỹ đất lớn, các dự án có tính sẵn sàng cao, nội lực vững chắc, đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm... Tiềm đề này cho phép Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng nhanh và quyết tâm triển khai hiệu quả.

*PDR has many significant advantages that set it apart from the current industry average. These include the ability to alleviate short-term debt pressure, a strong financial structure, a substantial land bank, a portfolio of ready-to-launch projects, robust internal resources, and a seasoned leadership team. These enable the Company to establish a goal of rapid growth and remain committed to implementing it efficiently.*

Trên cơ sở đánh giá đầy đủ điều kiện các khách quan lẫn chủ quan, PDR xác định định hướng cho năm 2024 theo tôn chỉ chủ động kiến tạo đà phục hồi, đón đầu những làn sóng sớm nhất khi nhu cầu của thị trường BĐS quay trở lại bằng cách triển khai nhanh các dự án, đóng gói sản phẩm hấp dẫn và tương thích nhất với mãi lực hiện hữu của khách hàng.

*Based on a comprehensive evaluation of both objective and subjective factors, PDR strategically plans for 2024 by proactively generating recovery momentum and seizing the earliest opportunities when real estate market demand rebounds. This is achieved by strategically deploying projects and developing products that align with customers' current purchasing power.*

Nhiệm vụ cao nhất trong năm 2024 là tập trung vào chiến lược bán hàng hiệu quả để tạo ra dòng tiền nhanh nhất. Tuy nhiên, PDR cũng giảm thiểu sự chủ quan, duy ý chí bằng cách theo dõi sâu



sát tình hình thị trường, chấp nhận các xu hướng khách quan và có chiến lược quản lý rủi ro chặt chẽ. Đồng thời, phương án bán hàng được xây dựng toàn diện để có khả năng bao quát trên nhiều kênh.

*The most important task in 2024 is to focus on an effective sales strategy to generate cash flow as quickly as possible. Nevertheless, PDR needs to prioritize risk minimization by closely monitoring the market situation, acknowledging objective trends, and implementing a rigorous risk management strategy. Meanwhile, the sales plan is designed to provide extensive coverage across multiple channels.*

Quan trọng nhất, sự tăng trưởng và thay đổi trong năm 2024 phải có giá trị chiều sâu, làm tiền đề cho kế hoạch phát triển mang tính bền vững trong dài hạn.

*Most importantly, the growth and change in 2024 should be of significant value, laying the groundwork for long-term and sustainable development.*

Theo định hướng trên, PDR sẽ bám sát các nhóm nhiệm vụ chính:

*Based on that orientation, PDR will closely adhere to the main tasks, as follows:*

## **I. TRIỂN KHAI NHANH DỰ ÁN VÀ ĐƯA SẢN PHẨM RA THỊ TRƯỜNG HIỆU QUẢ IMPLEMENTING PROJECTS SWIFTLY AND LANCHING PRODUCTS EFFECTIVELY**

PDR có sẵn số lượng sản phẩm lớn thuộc các dự án đẹp, đã tái thiết kế và đóng gói phù hợp với xu hướng tiêu dùng sản phẩm BĐS hiện hữu. Nhiệm vụ còn lại là tập trung triển khai các kế hoạch bán hàng hiệu quả, đảm bảo mang về dòng doanh thu đều, ổn định và lợi nhuận tối ưu ngay từ nửa sau năm 2024.

*PDR offers a wide range of products from high-value projects that have been redesigned and packaged to reflect current real estate consumption trends. The remaining task is to focus on implementing effective sales plans that will ensure a consistent, stable revenue stream and optimal profits beginning in the second half of 2024.*

Trong nửa đầu năm 2024, PDR tập trung hoàn thiện sản phẩm, chiến lược bán hàng cũng như chuẩn bị chu đáo các giải pháp tài chính, nguồn lực và điều kiện để đảm bảo đáp ứng tốc độ triển khai dự án.

*In the first half of 2024, PDR will focus on perfecting products and sales strategies, as well as carefully planning financial solutions, resources, and conditions to ensure project implementation speed.*

Qua theo dõi xu hướng thị trường, PDR đánh giá cuối quý II là thời điểm tốt nhất để bắt đầu tung sản phẩm. Do đó, các kế hoạch kinh doanh - bán hàng dự kiến được triển khai chính thức từ tháng 6 và được đẩy mạnh xuyên suốt đến cuối năm.

*By monitoring market trends, PDR determines that the end of the second quarter is the best time to begin launching products. Thus, business and sales plans are expected to be officially implemented in June and promoted throughout the year.*

Trong các dự án có tính sẵn sàng cao, với tổng giá trị doanh thu lên đến 40.000 tỷ đồng mà PDR đang chuẩn bị, để phù hợp nhất với cả điều kiện nội tại lẫn khả năng hấp thụ của thị trường hiện

hữu, PDR ưu tiên đẩy mạnh triển khai kinh doanh - bán hàng trong năm nay tại 4 dự án là Thuận An, Cadia Quy Nhơn, Bắc Hà Thanh và Poulo Condor.

*Among the upcoming projects, with a total revenue value of up to VND 40,000 billion, to best align with both internal conditions and the absorption capacity of the current market, PDR prioritizes accelerating business operations and sales of four projects this year: including Thuan An, Cadia Quy Nhon, Bac Ha Thanh, and Poulo Condor.*

Tiêu chí cốt lõi trong quá trình tái thiết kế sản phẩm của PDR là kiến tạo sản phẩm BĐS phù hợp với nhu cầu ở thật và mã lực hiện hữu của người dân địa phương.

*The core criterion in PDR's product redesign process is to create real estate products that are suitable for the actual housing needs and purchasing power of the local population.*

Đây là định hướng đã được cân nhắc và chuẩn bị kỹ lưỡng trong thời gian qua.

*This orientation has been carefully considered and prepared in recent times.*

Theo đó, dự án Thuận An được phát triển loại hình căn hộ có diện tích phù hợp, đáp ứng ngay nhu cầu ở của cư dân đô thị trẻ, thuộc khu vực đang phát triển mạnh tại Bình Dương và vùng phụ cận TP.HCM. Với diện tích phù hợp, đi kèm môi trường sống văn minh, đầy đủ tiện ích hiện đại trong một khu phức hợp hoàn chỉnh, các căn hộ của dự án này có giá thành trong tầm tay của khách hàng có thu nhập trung bình.

*As a result, the Thuan An project is designed with appropriate apartment sizes to meet the immediate housing needs of young urban residents in a rapidly developing area of Binh Duong and the surrounding Ho Chi Minh City. With appropriate apartment sizes and a civilized living environment full of modern amenities in a complete complex, the apartments in this project are priced within reach of customers with moderate incomes.*

Dự án Bắc Hà Thanh được PDR tập trung vào sản phẩm đất nền có diện tích vừa phải trong môi trường tổng thể được quy hoạch hiện đại, cung cấp đầy đủ hệ tiện ích công cộng, đáp ứng tính thuận tiện và lối sống văn minh mà cư dân trẻ tại địa phương đang hướng tới.

*PDR's Bac Ha Thanh project focuses on moderate-sized land products in a planned environment with full utility services, meeting the convenience and modern lifestyle requirements of young local residents.*

Đối với dự án Cadia Quy Nhơn, loại hình khách sạn - căn hộ nghỉ dưỡng là nhu cầu thiết thực với sự phát triển du lịch của thành phố trẻ ven biển như Quy Nhơn. Do đó, PDR tiếp tục nâng cấp sản phẩm, tối ưu các lợi thế về vị trí, điều kiện tự nhiên... Đây sẽ là loại hình sản phẩm có thể khan hiếm giữa nhu cầu phát triển kinh tế - du lịch mạnh mẽ của địa phương.

*For Cadia Quy Nhon, hotel and condotel apartment model meets the practical development needs of a young city like Quy Nhon. As a result, PDR continues to improve products while maximizing the advantages of location and natural conditions. This product is likely to be in high demand given the locality's strong economic and tourism development.*

Tương tự, Poulo Condor là dự án khách sạn - căn hộ - biệt thự nghỉ dưỡng mang tính độc tôn, tối ưu cho nhu cầu phát triển kinh tế - du lịch có tính đặc thù của Côn Đảo.

*Similarly, Poulo Condor is a distinctive hotel, apartment, and resort villa project designed to meet Con Dao's specific economic and tourism development needs.*

Tất cả dự án của PDR đều có tiêu chuẩn cao về môi trường, tính an sinh và phong cách sống văn minh. Trong đó, ngoài tiêu chuẩn LEED, PDR còn là một trong những nhà phát triển dự án tiên phong áp dụng tiêu chuẩn FITWEL của Hoa Kỳ - một trong những bộ tiêu chuẩn mới nhất trong phát triển sản phẩm BĐS hiện nay.

*All PDR projects adhere to high environmental, welfare, and modern lifestyle standards. In addition to LEED standards, PDR is one of the first project developers to use FITWEL standards from the United States, which are among the most recent standards in real estate product development.*

Như vậy, trước mắt, sản phẩm của PDR đảm bảo tính đa dạng từ loại hình BĐS cho nhu cầu ở đến kinh doanh - du lịch. Với tính phù hợp cao cho nhu cầu của từng thị trường, các dự án đều nhận được kỳ vọng lớn.

*In the near future, PDR's products will ensure diversity, ranging from residential to commercial-tourism offerings. The projects have high expectations because they are well-suited to the needs of each market.*

PDR quyết tâm triển khai dự án nhanh với chất lượng tốt nhất để phục vụ cho nhu cầu thật của khách hàng. Do đó, Công ty còn phối hợp với các đối tác ngân hàng để xây dựng các giải pháp tài chính, mang đến cơ hội mua sản phẩm dễ dàng, thuận tiện hơn.

*PDR is committed to delivering projects quickly and with the highest quality to meet the actual needs of customers. The Company also works with banking partners to develop financial solutions that increase product accessibility.*

#### **Ưu thế trong sản phẩm của PDR hiện nay/Advantages of PDR's current products**

- Địa thế đẹp, kết nối đa chiều thuận tiện/Excellent location with easy access
- Diện tích và giá thành phù hợp với nhiều thành phần khách hàng/Optimal sizes and prices for various customer segments
- Hệ tiện ích phong phú và hiện đại/ Diverse and modern utility services
- Tiêu chuẩn cao về môi trường và an sinh/ High environmental and welfare standards
- Chính sách bán hàng linh hoạt/ Flexible sales policy
- Điều kiện pháp lý hoàn chỉnh/ Complete legality
- Tiềm năng sinh lợi cao/ High profitability

## **II. TẠO DÒNG TIỀN MẠNH ĐỂ GIA TĂNG SỨC KHỎE TÀI CHÍNH CREATING MAXIMUM CASH FLOW TO IMPROVE FINANCIAL HEALTH**

Mang về dòng tiền mạnh và ổn định là nhiệm vụ cao nhất của PDR trong năm 2024. Từ đây, sẽ giúp mở khóa cho các kế hoạch phát triển tiếp theo.

*In 2024, PDR's top priority is to generate revenue and maintain strong, stable cash flows. This will help to unlock future development plans.*

Để nhanh chóng tạo được dòng tiền dồi dào từ việc đưa sản phẩm ra thị trường hiệu quả, chiến lược bán hàng của PDR phải có giải pháp tiếp cận hiệu quả công chúng mục tiêu, cung cấp đa dạng hình thức thanh toán và các giải pháp tài chính thiết thực.

*To quickly generate a consistent revenue stream from product launching, PDR's sales strategy must be capable of reaching the target audience, offering a variety of payment methods, and providing practical financial solutions.*

Theo dự kiến, các kế hoạch bán hàng sẽ được chính thức đẩy mạnh từ tháng 6. Với khoảng nửa năm triển khai hoạt động kinh doanh, PDR thiết lập các chỉ tiêu dòng tiền, doanh thu, lợi nhuận vượt trội so với năm 2023 nhưng phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường chưa phục hồi hoàn toàn.

*Sales plans will be officially promoted starting in June. After about half a year of implementing business activities, PDR established revenue and profit targets that are higher than industry averages but in line with actual market conditions that have not yet fully recovered.*

Bên cạnh đó, PDR đang hướng đến nhiều giải pháp khác để đa dạng hóa nguồn huy động tài chính, giảm thiểu thách thức về nguồn vốn, trong đó có việc tiếp cận dòng vốn ngoại. Công ty đã và đang được nhiều nhà đầu tư quốc tế, có sự tương đồng trong mục tiêu phát triển kinh doanh, quan tâm và tiếp cận.

*Furthermore, PDR aims for a variety of other solutions to diversify financial mobilization sources and alleviate capital constraints, such as access to foreign capital flows. The Company has received offers from international investors who share comparable business development objectives.*

Một trong những phương án mở rộng nguồn vốn khả thi trước mắt mà PDR đã đề xuất từ cuối năm 2023 là kế hoạch phát hành thêm 134,3 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, kỳ vọng thu về cho Công ty 1.343 tỷ đồng. Công ty sẽ tiếp tục hoàn tất các thủ tục cần thiết để tiến hành thành công kế hoạch này.

*One of the feasible capital expansion plans proposed by PDR since late 2023 is the plan to issue an additional 134.3 million shares to existing shareholders, with a par value of VND 10,000 per share, expecting to raise VND 1.343 trillion. The Company will complete necessary procedures to successfully implement this plan.*

### **III. ĐỔI MỚI NĂNG LỰC TỔ CHỨC - QUẢN LÝ - VẬN HÀNH** **INNOVATING ORGANIZATIONAL, OPERATIONAL, AND MANAGEMENT CAPACITIES**

Để hoàn thành chỉ tiêu và chất lượng tăng trưởng, Công ty cần phát huy mạnh mẽ năng lực cốt lõi, đổi mới cách tiếp cận về tổ chức, vận hành và tăng khả năng phối hợp. Đồng thời, cùng với việc kế thừa sức mạnh đã có, PDR cần nâng tầm văn hóa doanh nghiệp hướng đến tính hiện đại và năng động hơn.

*To meet growth targets, the Company need to strongly promote capacity, innovate approaches, and improve coordination. At the same time, to capitalize on its current strengths, PDR needs to modernize and dynamically upgrade its corporate culture.*

Trong năm 2024, PDR cần ưu tiên một số nhiệm vụ quan trọng để nâng cấp năng lực tổ chức - quản lý - vận hành và nội lực doanh nghiệp như sau:

*In 2024, PDR will prioritize a number of critical tasks to improve organizational, management, and operational capacity, as well as internal resources, as follows:*

## **1. TÁI KHỞI ĐỘNG CÁC DỰ ÁN TÁI CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ NÂNG CAO NỘI LỰC RESTARTING PROJECTS TO RESTRUCTURE COMPANY ORGANIZATION AND IMPROVE INTERNAL RESOURCES**

Thời gian qua, để ưu tiên các nhiệm vụ khẩn thiết hơn trong bối cảnh căng thẳng của thị trường, PDR đã tạm trì hoãn một số chương trình và dự án về tái cấu trúc tổ chức. Do đó, Công ty cần xem xét lại các dự án đã từng triển khai dang dở, đánh giá thỏa đáng hiệu quả đã thực hiện và nhu cầu sắp đến để tiếp tục thực hiện mục tiêu nâng cao năng lực tổ chức, tốc độ vận hành và chất lượng quản lý doanh nghiệp.

*PDR has recently postponed some organizational restructuring plans and proposals to prioritize more urgent tasks in the context of market stress. As a result, the Company shall review unfinished projects, and then adequately evaluate past effectiveness and future needs to maintain the goal of improving organizational capacity and corporate management quality.*

Nguồn nhân lực của PDR hiện nay có thể đáp ứng được nhu cầu trước mắt. Song, để có thể hướng tới tốc độ nhanh và chỉ tiêu cao hơn trong kế hoạch tăng trưởng, đặc biệt là hướng tới tầm nhìn dài hạn, Công ty cần một chiến lược nguồn nhân lực hiệu quả hơn. Bên cạnh việc nâng cấp đội ngũ hiện có, thu hút nhân tài phù hợp, PDR phải có chiến lược đào tạo riêng để luôn có đội ngũ kế thừa có tính sẵn sàng cao. Qua đó, giúp hạn chế nguy cơ khủng hoảng hoặc khan hiếm nhân sự, đặc biệt là nhân sự tài năng và lực lượng nòng cốt.

*PDR's current workforce can meet immediate demands. However, in order to move forward at faster speeds and achieve higher growth targets, particularly in the long run, the Company requires a more professional human resource strategy. In addition to improving existing staff and attracting new talents, PDR should have its own succession planning training strategy in place, thereby reducing the risk of a human resource crisis or scarcity, particularly of talented personnel and core forces.*

## **2. TĂNG CƯỜNG HỆ THỐNG QUẢN LÝ RỦI RO VÀ TUÂN THỦ STRENGTHENING CONTROL AND COMPLIANCE MANAGEMENT SYSTEMS**

Vì tình hình thị trường vẫn còn rất khó lường và Công ty đang trong giai đoạn thúc đẩy tốc độ hoạt động trở lại, nên QLRR là lĩnh vực cần được đặc biệt chú trọng. Theo đó, PDR phải có chiến lược QLRR toàn diện và thiết thực, đánh giá đúng mức các viễn cảnh và nguy cơ để có kịch bản ứng phó chủ động.

*Due to the unpredictable market conditions and the company resuming business operations, Risk Management requires special attention. Therefore, PDR needs to have a comprehensive and practical risk management strategy, accurately assess hidden risks to develop proactive response scenarios.*

Để đảm bảo tính tuân thủ cao trong quá trình vận hành ở tốc độ cao, dưới môi trường kinh doanh ngày càng khắc nghiệt, PDR cần có hệ thống quản lý rủi ro và tuân thủ chặt chẽ hơn với các chính sách, phương pháp, kế hoạch và tiêu chí đo lường cụ thể hơn.

*To ensure high compliance during high-speed operations in an increasingly challenging business environment, PDR needs a risk management system and absolute compliance with specific policies, methods, plans, and measurement criteria.*

Đồng thời, để nhất quán từ PDR đến các công ty con - công ty liên kết, tránh các khoảng trống và góc khuất, các tuyến phòng vệ cần đủ tính chuyên nghiệp, nhân sự chuyên trách và sự phối hợp tốt hơn.

*At the same time, in order to maintain consistency from PDR to subsidiaries and affiliates while avoiding gaps and mishaps, the three-layer defense requires increased professionalism, specialized personnel, and coordination.*

Vì vậy, các yêu cầu về QLRR từ HĐQT phải được nhận thức và thực thi thỏa đáng bằng các kế hoạch, giải pháp chi tiết.

*As a result, the BOD's risk management requirements should be identified and adequately addressed with detailed plans and solutions.*

### **3. TĂNG TÍNH HIỆN ĐẠI VÀ NĂNG ĐỘNG HƠN TRONG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP PROMOTING MODERNITY AND YOUTH IN CORPORATE CULTURE**

Với lịch sử 20 năm, PDR đã có một lực lượng lớn nhân sự có thâm niên với sự gắn bó sâu sắc và tính cam kết cao. Đây là một lợi thế để văn hóa doanh nghiệp được định hình rõ nét, có bản sắc mạnh mẽ và tầm ảnh hưởng toàn diện lên mọi phạm vi hiện diện, lan tỏa của Công ty.

*With a 20-year history, PDR has a large number of senior employees who are deeply committed and loyal to the Company. This is a key advantage as it ensures that the corporate culture is clearly defined, has a strong identity, and has a broad impact on all aspects of the Company's presence.*

Bên cạnh việc kế thừa và phát huy giá trị văn hóa doanh nghiệp đã có, PDR cũng cần đổi mới để năng động hơn và phù hợp với xu hướng phát triển đương đại.

*Aside from promoting current values, PDR needs to innovate to increase vibrancy and align with the latest trends.*

Vì thế, văn hóa doanh nghiệp cũng cần được cập nhật, mở rộng và nâng tầm. Để thực hiện điều đó, bên cạnh việc thu hút lực lượng nhân sự mới, dung nạp phong cách và giá trị của thế hệ MZ, Công ty còn phải chú trọng đến việc trẻ hóa tư duy của lực lượng nhân sự có thâm niên.

*Therefore, corporate culture should also be updated, expanded, and upgraded. To accomplish this, in addition to attracting new human resources and adapting to GenMZ style and values, the Company shall revitalize the mindset of senior management.*

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

*The above orientation's specific task is to closely adhere to standard systems for modern working environments, remuneration and welfare requirements, and a general code of conduct.*

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

*Most importantly, the Company shall establish a cultural identity that is consistent with current and future trends in order to develop appropriate plans for inheritance, expansion, and new construction.*

#### **4. TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH HOÀN THIỆN PHÁP LÝ CHO CÁC DỰ ÁN VÀ MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT** **ADVANCING LEGAL COMPLETION FOR PROJECTS AND LAND RESERVE DEVELOPMENT**

Bên cạnh các nhiệm vụ trước mắt, PDR còn phải tối ưu nguồn lực và cơ hội để tiếp tục chuẩn bị cho hành trình dài hạn hơn.

*In addition to the immediate tasks, PDR shall optimize resources and opportunities to continue preparing for a longer-term journey.*

PDR luôn có chiến lược dài hạn và các kế hoạch phát triển gôi đầu. Vì thế, Công ty phải thúc đẩy mạnh mẽ hơn nữa công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý để luôn có trong tay các dự án mới có tính sẵn sàng cao.

*PDR always has long-term strategies and a consistent development plan. As a result, the Company needs to actively promote the completion of legal procedures in order to ensure the availability of new projects with high readiness.*

Những ưu điểm lớn của PDR là triết lý phát triển BĐS lành mạnh, quỹ đất sạch, thấu hiểu nhu cầu phát triển của các địa phương, có năng lực dồi dào để đáp ứng đầy đủ và nhanh chóng các điều kiện nghiêm ngặt của quy trình quản lý, phê duyệt của các cơ quan chức năng... Trong thời gian tới, các ưu điểm này cần được phát huy mạnh hơn để sớm hoàn tất thủ tục pháp lý cần thiết cho các dự án tiếp theo.

*PDR's significant advantages include a land bank with clear record, a healthy real estate development philosophy, a thorough understanding of local needs, and key capabilities to quickly meet the strict conditions of administrative regulations. In the future, these benefits should be promoted more strongly in order to complete the necessary legal procedures for the next projects.*

Một nhiệm vụ lớn khác của PDR cho tầm nhìn dài hạn là phải liên tục mở rộng quỹ đất. Công ty vẫn nhất quán với các tiêu chí về địa thế đẹp, tính pháp lý rõ ràng tại các địa phương có tiềm năng phát triển kinh tế và đô thị hoá cao. Ngoài các thị trường sẵn có, Công ty sẽ phải tích cực hơn nữa trong việc mở rộng quỹ đất tại các địa phương mới, tiêu biểu như Đồng Nai, Lâm Đồng, Đồng Tháp... Đặc biệt, PDR sẽ dành nỗ lực lớn để tìm kiếm quỹ đất mới tại TP.HCM để kiến tạo những dự án có dấu ấn mới tại thị trường trọng điểm này.

*PDR's long-term vision includes the continuous expansion of its land bank. The Company's criteria remain the same: prime locations, high potential localities, and legality. In addition to areas where PDR already has a strong presence, the Company needs to be more active in new,*

*high-potential locations like Dong Nai, Lam Dong and Dong Thap. PDR, in particular, plans to invest in research and development in Ho Chi Minh City in order to create impressive projects in this key market.*

PDR hiện nay là thành viên của hệ sinh thái thuộc Phat Dat Holdings. Do đó, Công ty sẽ phát huy cơ hội cộng hưởng với sự phát triển của các doanh nghiệp - đơn vị trong hệ sinh thái. Đây cũng là một lợi thế lớn để PDR tiếp tục mở ra những hướng phát triển xa hơn.

*PDR is currently part of the Phat Dat Holdings ecosystem. As a result, the Company will capitalize on the benefits of collaborating with other units in the ecosystem. This is also a significant step forward for PDR in terms of expanding its development opportunities.*

## **5. TIẾP TỤC NÂNG TẦM QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ NGHIÊN CỨU ÁP DỤNG TIÊU CHUẨN QUỐC TẾ VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI** **ENHANCING AND PAYING MORE ATTENTION TO ESG STANDARDS**

Nâng cấp năng lực QTCT là cơ sở để tiếp tục đưa doanh nghiệp lên tầm cao mới với sự ổn định và bền vững.

*Upgrading corporate governance capacity is the secret to thriving, stable, and sustainable businesses.*

PDR đã được công nhận là một trong những doanh nghiệp niêm yết vốn hoá lớn có mức độ QTCT tốt nhất thời gian qua. Đây chính là một nền tảng giúp PDR đứng vững qua nhiều biến động và sàng lọc của thị trường. Trong kỷ nguyên phát triển tiếp theo, PDR chắc chắn sẽ phát huy thế mạnh đó.

*PDR was recently recognized as one of the large-cap enterprises with best corporate governance. This is the foundation that allows PDR to withstand many market fluctuations. PDR will undoubtedly leverage that strength in the coming era of development.*

Từ năm 2023, PDR có HĐQT nhiệm kỳ mới. Số lượng thành viên HĐQT được rút gọn hơn nhiệm kỳ trước để tối ưu với điều kiện hiện có. Tuy nhiên, HĐQT đảm bảo cân bằng về cơ cấu thành viên, có sự hài hòa cao giữa nhân sự cũ và mới. Do đó, bên cạnh tiếp tục phát huy các ưu điểm như tính đồng nhất về hệ giá trị và quan điểm trong kinh doanh, tính đa dạng về năng lực chuyên môn, HĐQT cần phải tạo sự cộng hưởng giữa năng lực, kinh nghiệm, sự thấu hiểu về PDR của các thành viên HĐQT đã gắn bó nhiều năm với những năng lực bổ sung từ thành viên HĐQT mới.

*Since 2023, PDR has had a new Board of Directors. The number of BOD members has been reduced to better reflect current conditions. However, the BOD maintains a balanced membership structure, with excellent harmony between old and new personnel. Therefore, alongside continuing to leverage strengths such as uniformity in values and business perspectives, as well as diversity in professional capabilities, the Board of Directors needs to create synergy among the capabilities, experiences, and understanding of PDR from long-standing board members with additional expertise from new board members.*

Trong năm 2024, PDR tiếp tục nâng cao vai trò và hiệu quả lãnh đạo của HĐQT cũng như hiệu quả của QTCT. Theo đó, HĐQT cần rà soát lại các tiêu chí và nguyên tắc QTCT để cập nhật với yêu cầu phát triển của PDR trong tình hình mới, giúp đảm bảo tính đúng đắn trong định hướng và



kiểm soát hiệu quả về tuân thủ, đem lại hiệu quả cao hơn trên tinh thần minh bạch và chính trực. Công tác QTCT phải được nâng cấp lên tầm cao hơn bằng các nhiệm vụ cụ thể như tiếp cận và áp dụng các tiêu chuẩn, thông lệ thực hành quốc tế, theo dõi và thực thi sát sao các quy định từ cơ quan chức năng, tăng cường công tác bồi dưỡng kiến thức về QTCT cho thành viên HĐQT và mở rộng nhận thức về QTCT đến đội ngũ lãnh đạo cấp cao và cấp trung.

*In 2024, PDR will continue to strengthen the BOD's roles and leadership competency, as well as its CG practices. Accordingly, the BOD needs to review the criteria and principles of corporate governance to update them in line with PDR's development requirements in the new situation, ensuring accuracy in direction and effective control over compliance, thereby achieving higher efficiency with transparency and integrity. As a result, corporate governance should be elevated to a new level of professionalism, with specific tasks including accessing and applying international standards, closely monitoring and enforcing regulations from state agencies, strengthening corporate governance training for Board members, and increasing corporate governance awareness among middle and senior managers.*

Về dài hạn hơn, ESG phải được đặt làm trọng tâm trong quá trình thiết kế chiến lược doanh nghiệp và xây dựng kế hoạch thực thi. Để nâng cao vị thế của một nhà phát triển dự án chuyên nghiệp và một công ty BĐS dẫn đầu, PDR phải định hướng vượt trên mức độ tuân thủ để bắt đầu áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế mới về ESG.

*In the long run, ESG should be central to the process of developing corporate strategy and creating implementation plans. To strengthen its position as a professional project developer and a leading real estate company, PDR shall go beyond compliance and lead the implementation of new international ESG standards.*

Để chuẩn bị thực hiện ESG ở mức cao hơn, PDR cần đầu tư mạnh hơn, từ thời gian đến nhân lực và ngân sách nhằm nghiên cứu thỏa đáng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường (E) và xã hội (S). Qua đó, Công ty có thể xây dựng chiến lược và lộ trình riêng nhằm áp dụng tiêu chuẩn ESG phù hợp, có giá trị thực tiễn cao trong tiến trình phát triển sắp tới.

*To implement ESG at a higher level, PDR should invest more heavily in time, human resources, and budget to adequately research international standards for the environmental (E) and social (S) impact. As a result, the Company can create its own roadmap for applying ESG effectively and with high practical value in the next era.*

Thông tin chi tiết hơn về kết quả hoạt động kinh doanh - vận hành - quản lý doanh nghiệp năm 2023 và định hướng phát triển năm 2024 của PDR, vui lòng tham khảo tại các tài liệu như Báo cáo thường niên, Báo cáo Quản trị công ty và Báo cáo tài chính đã được công bố trên website [Phatdat.com.vn](http://Phatdat.com.vn) và nhiều phương tiện truyền thông khác.

*For more detailed information on PDR's business, operations and management in 2023, and development orientation for 2024, please refer to documents such as the Annual Report, Corporate Governance Report, and Financial Statements published on the website [Phatdat.com.vn](http://Phatdat.com.vn) and various other media channels.*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024  
HCMC, March 28<sup>th</sup>, 2024

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**ON BEHALF OF THE BOARD OF MANAGEMENT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



**BUI QUANG ANH VŨ**

