



Giới thiệu Sổ tay hướng dẫn khung triển khai ESG và lập báo cáo ESG và Hướng dẫn áp dụng triển khai cho 03 ngành

Doanh nghiệp vừa và nhỏ tại Việt Nam

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN – XÂY DỰNG

Tháng 03, 2025



Giới thiệu Diễn giả của Hội thảo



Nguyễn Việt Long

Phó Tổng Giám đốc, Tư vấn
EY Việt Nam



Nguyễn Thu Hằng

Giám đốc, Tư vấn
EY Việt Nam



Phùng Lê Hà Anh

Chủ nhiệm, Tư vấn
EY Việt Nam



Vũ Hà Vi

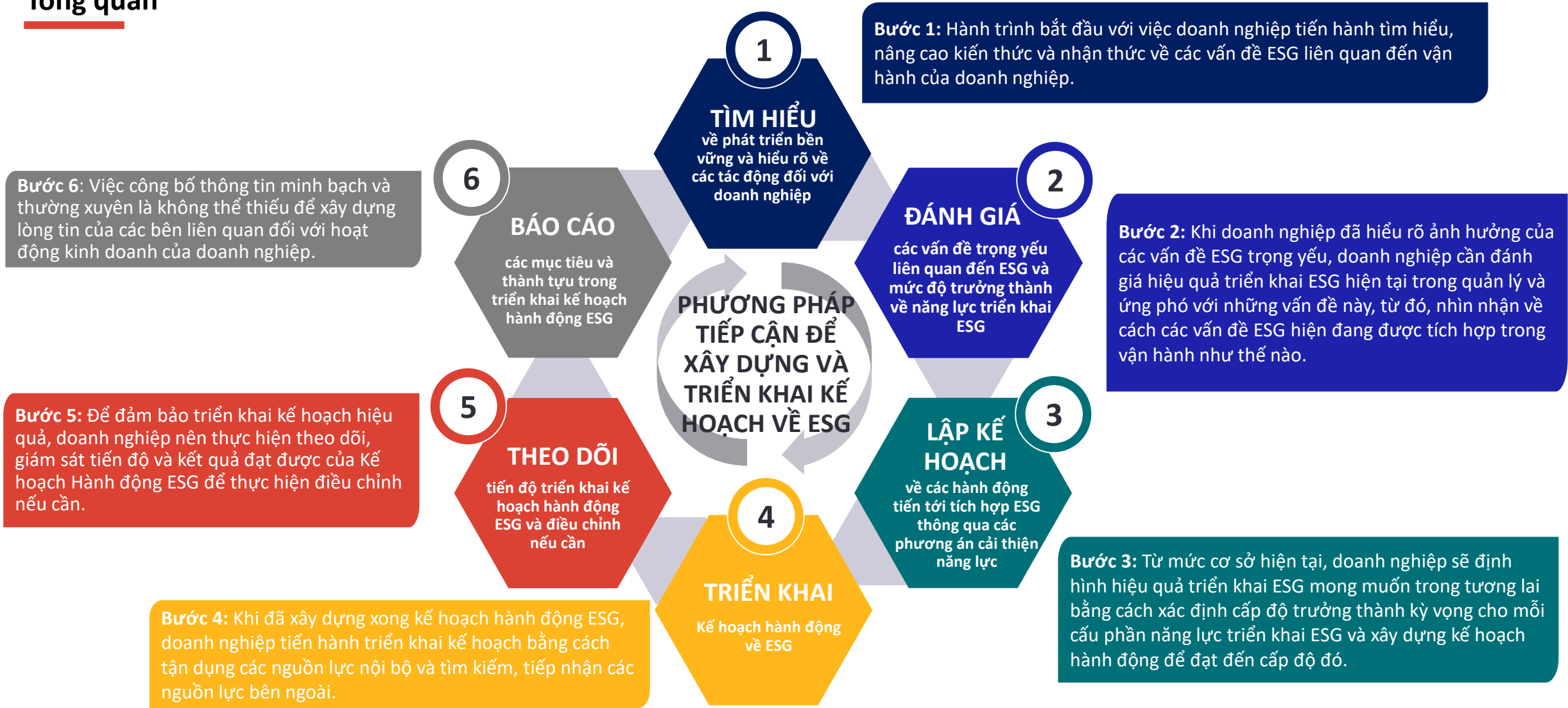
Chuyên viên, Tư vấn
EY Việt Nam

GIỚI THIỆU CHUNG

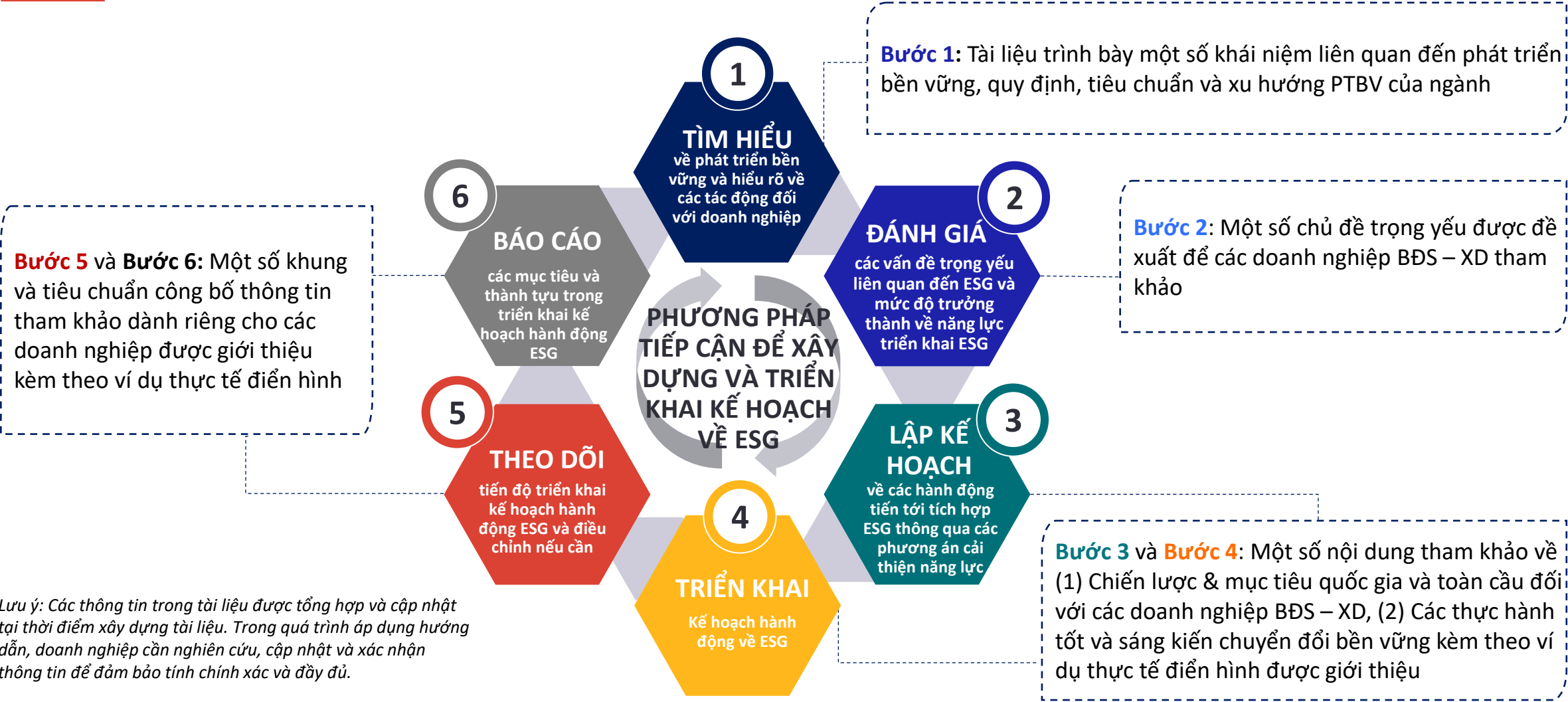


Phương pháp tiếp cận 6 bước để xây dựng và triển khai kế hoạch hành động về ESG

Tổng quan



Dựa trên phương pháp tiếp cận 6 bước xây dựng và triển khai kế hoạch ESG, tài liệu hướng dẫn cung cấp một số nội dung tiêu biểu, mang tính đặc thù ngành để Tổ chức Tài chính (TCTC) tham khảo



BƯỚC 1 - TÌM HIỂU: BỐI CẢNH ESG ĐỐI VỚI NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN – XÂY DỰNG (BĐS – XD)





Mục tiêu cần đạt được trong Bước 1 - Tìm hiểu bối cảnh

Xác định mục tiêu và tính cấp thiết của ESG với doanh nghiệp

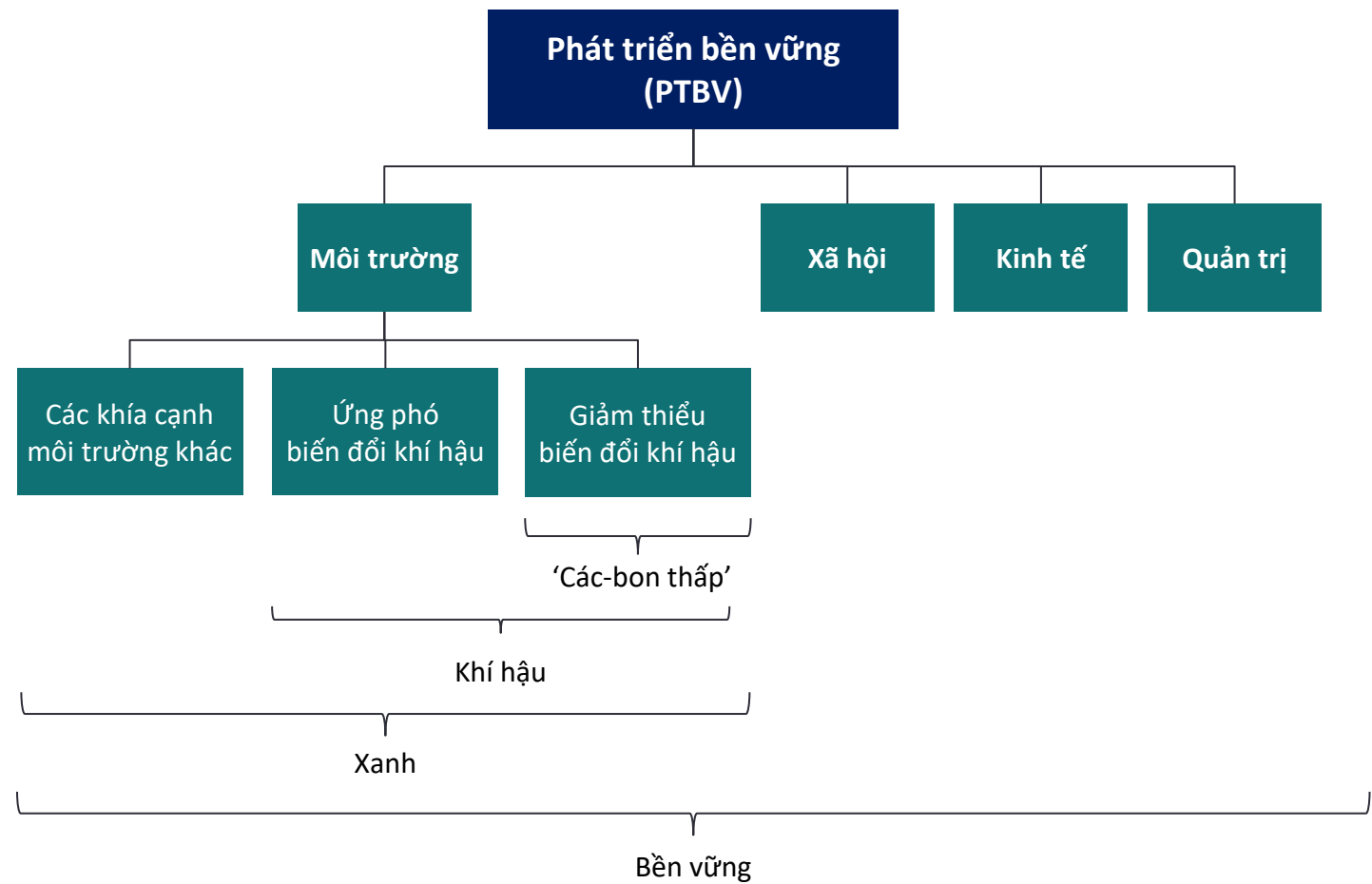
Khái niệm và mục đích của phát triển bền vững	Các quy định chính liên quan đến ESG	Tiêu chuẩn và thông lệ tốt nhất về ESG trong và ngoài nước	Yêu cầu hoặc kỳ vọng của các bên liên quan then chốt về ESG
Tác động, ảnh hưởng của các vấn đề ESG đến doanh nghiệp	Mối đe dọa của biến đổi khí hậu đối với doanh nghiệp	Lợi ích của việc tích hợp ESG	“Chi phí cơ hội” nếu không hành động
Sự cấp thiết của việc chuyển đổi ESG	Nhận thức, sự ủng hộ và cam kết ở cấp Hội đồng quản trị về phát triển bền vững, biến đổi khí hậu, các rủi ro và cơ hội liên quan		

Các nội dung được trình bày chi tiết ở phần tiếp theo



Khái niệm và mục đích của phát triển bền vững

Khái niệm về Phát triển bền vững



Khái niệm¹

ESG bao gồm các yếu tố về môi trường, xã hội và quản trị. Tác động, rủi ro và cơ hội liên quan đến các yếu tố này được đánh giá, cân nhắc bởi doanh nghiệp trong việc quản lý vận hành, và bởi các nhà đầu tư trong việc ra quyết định đầu tư.

 **IFC** - Tổ chức Tài chính quốc tế (IFC)

Phát triển bền vững là quá trình phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng này đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai.

 **GRI** - Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (GRI)

Ghi chú: ¹Trong tài liệu này, thuật ngữ Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) được sử dụng tương đương với thuật ngữ Phát triển bền vững (Sustainability).
Nguồn: IFC, GRI

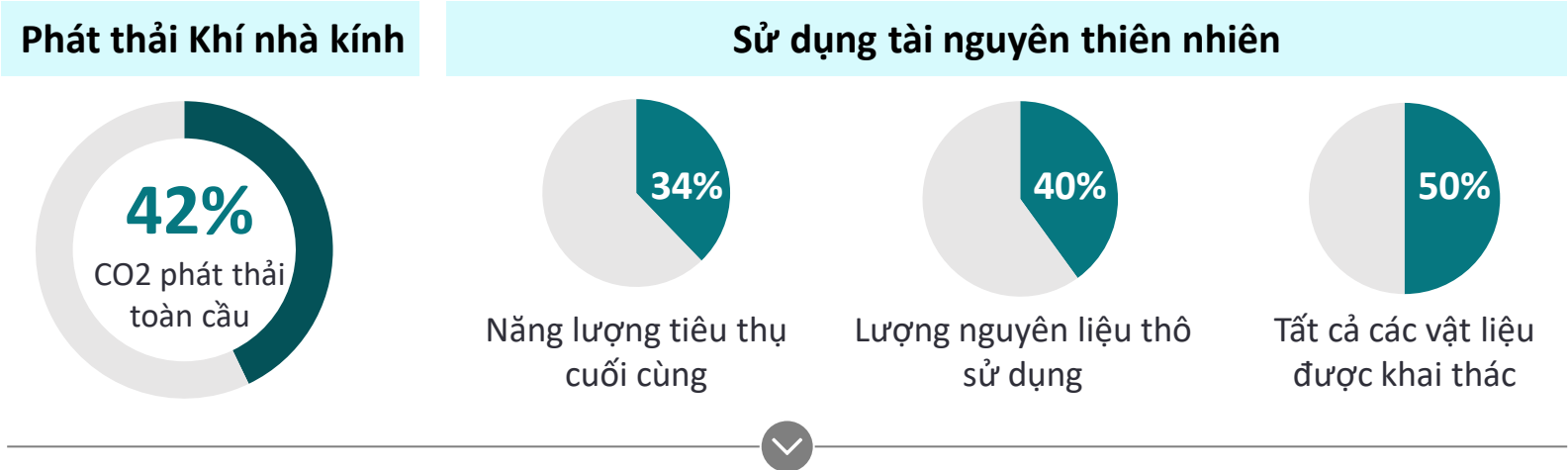


Sự cấp thiết của chuyển đổi phát triển bền vững cho doanh nghiệp

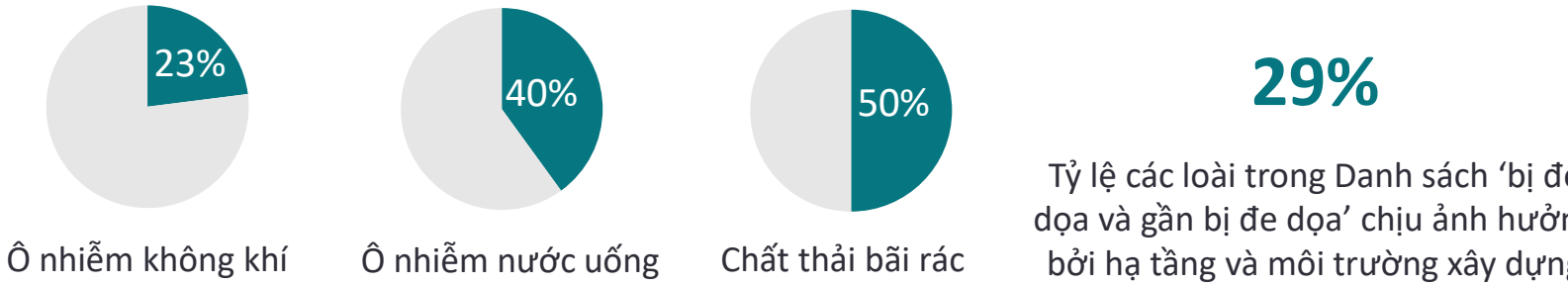


Tác động của doanh nghiệp BĐS – XD đến môi trường và xã hội trên toàn cầu

Tác động đến Môi trường



Ô nhiễm môi trường và suy giảm đa dạng sinh học



Tác động đến Xã hội

Ngành BĐS – XD tồn tại vấn đề nghiêm trọng về mặt xã hội liên quan đến:

- An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp
- Lao động Cưỡng bức
- Đa dạng và Hòa nhập
- Lao động trẻ em

Ngành có nguy cơ cao về lao động cưỡng bức

4.5 triệu người
chịu hành vi bóc lột



Tại Việt Nam, ngành Bất động sản – Xây dựng cũng có những tác động đáng kể đến Môi trường và Xã hội



Tác động đến Môi trường

 **39%**
Mức tiêu thụ
năng lượng

 **12%**
Lượng nước
tiêu thụ

 **~38%**
Lượng khí thải
các-bon

- ▶ Quá trình và hoạt động xây dựng phát sinh lượng lớn KNK, góp phần đáng kể vào ô nhiễm không khí
- ▶ Thiết bị xây dựng và phương tiện vận chuyển vật liệu thải ra chất độc hại khác như SO₂, CO và VOC vào môi trường

Các tác động của ngành Bất động sản – Xây dựng lên Xã hội

Cung cấp 10% số việc làm trên thị trường



Ngành xây dựng
> 4,5 triệu người



Kinh doanh BĐS
300,000 người

Tồn tại vấn đề tai nạn lao động nghiêm trọng

Lĩnh vực xây dựng

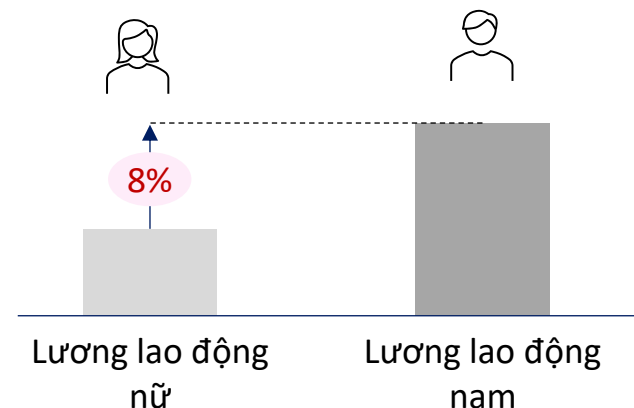
Thứ 1

về số lượng tai nạn
lao động chết người

14,73%

Tổng số vụ tai nạn
lao động

Bất bình đẳng giới trong lương thưởng

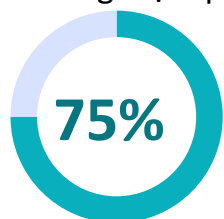




Nhà đầu tư trên thế giới ngày càng quan tâm đến yếu tố bền vững trong ngành BĐS – XD

Yêu cầu về thực hành bền vững gia tăng từ phía nhà đầu tư...

Tỷ lệ nhà đầu tư chủ động liên hệ để yêu cầu tham gia vào Đánh giá Bất động sản hàng năm của GRESB¹ – Khung đo lường hiệu quả ESG



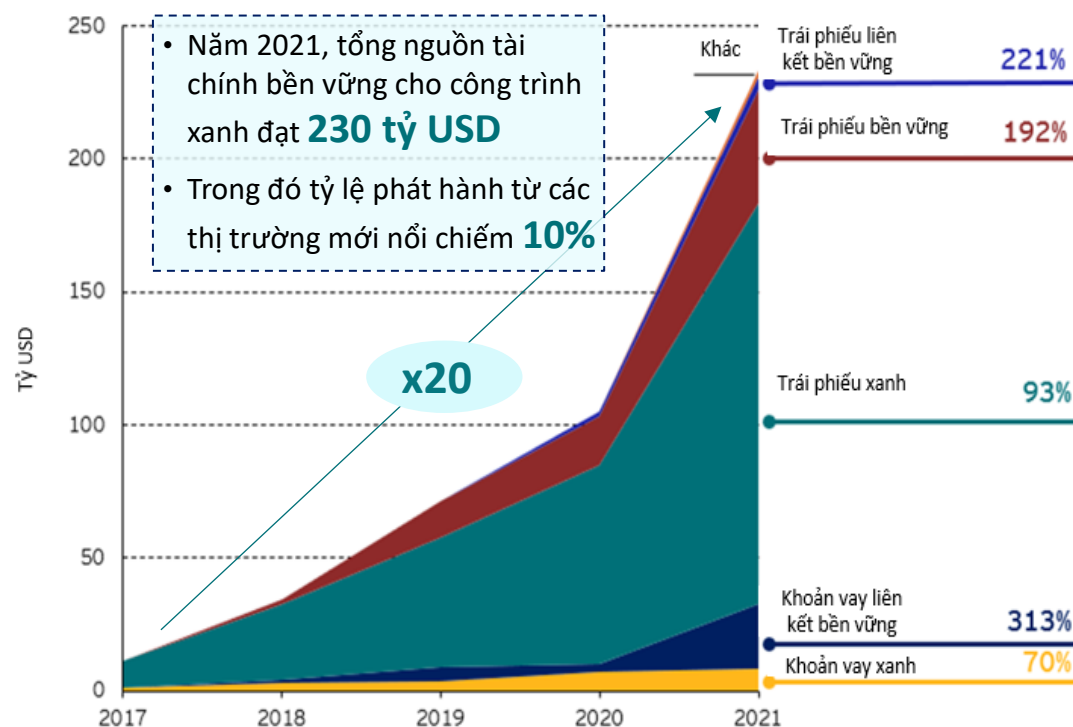
Một số nhà đầu tư có mặt tại Việt Nam là thành viên GRESB

BLACKROCK



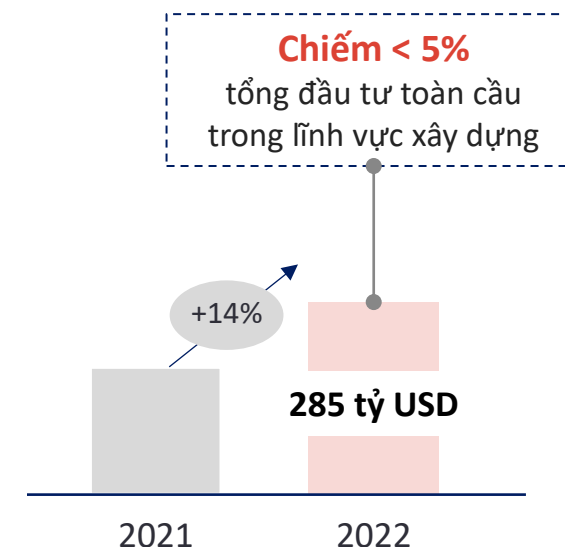
...đồng thời có sự tăng trưởng trong nguồn tài chính bền vững đối với lĩnh vực Bất động sản – Xây dựng

Nợ tư nhân bền vững được phát hành cho xây dựng xanh và giảm phát thải các-bon, 2017-2021



Tổng vốn đầu tư cho công trình xanh toàn cầu có sự tăng trưởng

Tổng vốn đầu tư vào hiệu quả năng lượng & xây dựng tòa nhà bền vững có tăng trưởng và hiện chiếm ~5% tổng mức đầu tư toàn cầu



¹ GRESB là một khung đo lường hiệu quả ESG trong bất động sản thương mại dựa trên ba cấu phần - Quản lý (management), Hiệu suất (performance) và Phát triển (development). Nguồn: IFC, Carrier

For more information, visit www.ukpact.co.uk

Các nhà đầu tư và doanh nghiệp BĐS – XD tại Việt Nam cũng ngày càng quan tâm đến công trình xanh



Công trình xanh đang là xu hướng tại Việt Nam...

Tổng số dự án có chứng nhận xanh (Q3/2024)

305 dự án ~ 7,483 triệu m² sàn

Phân bố diện tích sàn được chứng nhận xanh (m² GFA) theo loại hình

LOẠI TÒA NHÀ	EDGE	LEED	LOTUS	TỔNG
▪ Nhà ở	2,648,316	54,877	2,697	2,705,891
▪ Thương mại	1,477	36,431	103,279	141,187
▪ Văn phòng	143,909	662,493	42,328	848,730
▪ Công nghiệp	418,074	2,373,328	206,956	2,998,358
▪ Cơ sở giáo dục	90,211	6,147	29,284	125,642
▪ Khách sạn	543,036	118,949	-	661,985
▪ Cơ sở thể thao	1,847	-	-	1,847

- **EDGE** là chứng nhận phổ biến nhất theo số lượng dự án (>35%)
- **LOTUS** là chứng nhận phổ biến nhất theo diện tích sàn (>45%)

Tòa nhà công nghiệp là loại dự án có chứng nhận xanh nhiều nhất, sau đó đến nhà ở và văn phòng (theo diện tích sàn)

...tuy nhiên việc phát triển dự án xanh còn gặp trở ngại

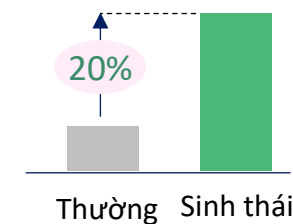
Nhận thức về phát triển bền vững còn sơ khai

Tỷ lệ khu công nghiệp hiểu rõ việc cần bảo đảm cân đối giữa kinh tế, môi trường, xã hội và quản trị còn tương đối thấp



Chi phí đầu tư cao

Chi phí đầu tư cho một khu công nghiệp sinh thái thường cao hơn so với khu công nghiệp truyền thống



Thiếu hụt lao động kỹ thuật cao

Thiếu hụt lao động có trình độ kỹ thuật trong việc lập kế hoạch, thiết kế, xây dựng và quản lý các tòa nhà xanh

Khó khăn về pháp lý

Gặp nhiều trở ngại pháp lý như thiếu đồng nhất trong các quy định hướng dẫn, thách thức trong đo lường và đánh giá hiệu quả



Các quy định và tiêu chuẩn chính liên quan đến ESG



Gia tăng quy định về phát triển bền vững trên toàn cầu với ngành BĐS - XD

Một số các quy định chính tại Liên minh Châu Âu (EU)



Gói Năng lượng Sạch cho toàn Châu Âu (lộ trình khử các-bon cho ngành Xây dựng)

Chỉ thị Hiệu suất Năng lượng của các Tòa nhà (EPBD) là nền tảng pháp lý của Châu Âu nhằm nhằm chuyển đổi ngành xây dựng, hướng đến cải thiện hiệu suất năng lượng, giảm phát thải các-bon.

Chỉ thị Hiệu quả Năng lượng (EED) là khung pháp lý tổng quát về hiệu quả năng lượng, đặt ra mục tiêu và nhiệm vụ tiết kiệm năng lượng.

Chỉ thị về Năng lượng Tái tạo (RED) gồm chính sách tổng thể cho việc sản xuất và khuyến khích sử dụng năng lượng từ các nguồn tái tạo.

Quy định về Quản trị (GR) tạo nền tảng cho sự hợp tác giữa EU và các quốc gia thành viên về chính sách khí hậu và năng lượng để thực hiện các mục tiêu.



Kinh tế Tuần hoàn cho ngành Xây dựng

Kế hoạch Hành động Kinh tế Tuần hoàn (CEAP) là trụ cột chủ chốt của Thỏa thuận Xanh – chiến lược định hình lộ trình đến Net Zero của EU, đề ra biện pháp thúc đẩy chuyển dịch sang kinh tế tuần hoàn trên toàn bộ vòng đời sản phẩm và chuỗi giá trị.

‘Level(s)’ là bộ chỉ số & phương pháp đo lường thống nhất để đánh giá hiệu suất môi trường của tòa nhà văn phòng, nhà ở theo mục tiêu bền vững của EU.

Chỉ thị Khung về Chất thải đặt ra mục tiêu thu hồi 70% chất thải từ xây dựng và phá vỡ, và đặt ưu tiên về kéo dài thời gian sử dụng tòa nhà.



Chính sách cho các Sản phẩm

Nhãn năng lượng EU giúp lựa chọn các thiết bị gia dụng tiết kiệm điện theo mức độ từ A (tiết kiệm nhất) đến G (tiêu thụ nhiều nhất).

Chỉ thị về Thiết kế Sinh thái quy định các tiêu chuẩn tối thiểu bắt buộc về hiệu suất của sản phẩm nhằm loại bỏ dần các sản phẩm có hiệu suất năng lượng kém.



Chiến lược Đa dạng sinh học

Chiến lược Đa dạng sinh học 2030 tập trung vào bảo vệ thiên nhiên và khôi phục hệ sinh thái bị suy thoái, dự kiến sẽ giới hạn diện tích đất dành cho xây dựng và ra quy định về môi trường dành cho các tòa nhà thương mại mới.

Gia tăng quy định về phát triển bền vững trên toàn cầu với ngành BĐS - XD

Một số quy định chính của Hoa Kỳ, Singapore và Hàn Quốc



	 Hoa Kỳ	 Singapore	 Hàn Quốc
Xây dựng xanh 	▶ Tiêu chuẩn Xây dựng Xanh: Tiêu chí cho việc thiết kế, xây dựng và bảo trì công trình	▶ Kế hoạch Tổng thể Xây dựng xanh Singapore (SGBMP) với ba mục tiêu "80-80-80 vào năm 2030" về tốc độ xanh hóa, tiết kiệm, hiệu quả năng lượng	▶ Đạo luật Hỗ trợ Xây dựng Công trình Xanh với Khung pháp lý cho các thực hành xây dựng bền vững
Giảm thiểu phát thải, xả thải 	▶ Đạo luật Không Khí Sạch hạn chế việc sử dụng năng lượng hóa thạch, tăng giá điện và nhiên liệu ▶ Đạo luật Nước Sạch đưa ra tiêu chuẩn chất lượng nước để bảo vệ môi trường nước	▶ Đạo luật Kiểm soát Xây dựng bao gồm Quy định Kiểm soát Xây dựng (Môi trường bền vững) ▶ Đạo luật Giá cả các-bon yêu cầu báo cáo và thanh toán thuế liên quan đến phát thải KNK, khuyến khích xem xét tác động các-bon của dự án	▶ Đạo luật Khung về Tăng trưởng Xanh, các-bon Thấp thiết lập các hệ thống chứng nhận xây dựng bền vững, thủ tục giám sát phát thải khí nhà kính và cải cách tài chính
Sử dụng tài nguyên hiệu quả - tiết kiệm năng lượng 	▶ Đạo luật Chính sách Năng lượng giải quyết vấn đề sản xuất năng lượng, yêu cầu các bang xem xét áp dụng chuẩn mực để tiết kiệm năng lượng và ưu đãi thuế để khuyến khích sử dụng năng lượng hiệu quả	▶ Đạo luật Bảo tồn Năng lượng đưa ra yêu cầu về hiệu quả và thực hành quản lý năng lượng	▶ Tiêu chuẩn Thiết kế Tiết kiệm Năng lượng cho Tòa nhà thiết lập các yêu cầu bắt buộc về tiết kiệm năng lượng, bao gồm hệ thống xếp hạng về xây dựng xanh và Hệ thống Quản lý Năng lượng Tòa nhà
Điều kiện làm việc 	▶ Tiêu chuẩn điều kiện làm việc an toàn và khỏe mạnh của Cơ quan An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp (OSHA)		

Quy định về phát triển bền vững đối với ngành BĐS – XD tại Việt Nam



Chiến lược và mục tiêu của chính phủ cho ngành BĐS – XD

Quan điểm chiến lược

- 1. Phát triển ngành xây dựng hiện đại** dựa trên nền tảng khoa học công nghệ, tạo đột phá liên kết và bổ sung giữa các vùng, thúc đẩy phát triển
- 2. Gắn kết PTBV ngành xây dựng cùng các mục tiêu khác** gồm củng cố quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và thực hiện an sinh xã hội
- 3. Đô thị hóa bền vững** gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường, không gian xanh, công trình xanh, đô thị thông minh và chống chịu biến đổi khí hậu
- 4. Ứng phó với Biến đổi khí hậu** qua các hoạt động thích ứng và giảm nhẹ phát thải KNK trên cơ sở liên ngành, liên vùng và hài hòa lợi ích

Chiến lược & Mục tiêu

Chiến lược và mục tiêu được đề ra xoay quanh các chủ đề:

- ▶ Khả năng chống chịu biến đổi khí hậu
- ▶ Vật liệu xây dựng (vật liệu xanh, tái chế)
- ▶ Giảm phát thải KNK và Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả
- ▶ Quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị
- ▶ Phát triển khu vực đô thị và Quản lý thị trường Bất động sản

Tham khảo Quyết định số 385/QĐ-BXD, Nghị định 06/2022/NĐ-CP, Quyết định 01/2022/QĐ-TTg, Quyết định số 280/QĐ-TTg, Thông tư 15/2017/TT-BXD, Quyết định 179/QĐ – TTg

Hệ thống chính sách hướng đến PTBV cho dự án đầu tư

Quy định về phát triển bền vững cho ngành

- ▶ Ngành BĐS – XD góp phần thực hiện Chiến lược quốc gia về Tăng trưởng xanh, tham gia vào các giải pháp **phát triển ngành kinh tế xanh, phát triển cơ sở hạ tầng bền vững, đô thị hóa bền vững**.
- ▶ Các quy định liên quan khác hướng đến dự án bền vững:
 - Các quy định về **Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững** (Nghị quyết 06-NQ/TW)
 - **Chuyển đổi số cho phát triển bền vững trong ngành xây dựng** (Quyết định số 749/QĐ-TTg, Quyết định 1004/QĐ-BXD)
 - Các quy định liên quan đến **Công trình xanh**

Quy định tác động đến hoạt động của doanh nghiệp

Các **yêu cầu liên quan đến môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng và từng giai đoạn của dự án** từ khâu quy hoạch, lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, vận hành và phá dỡ, ví dụ như **yêu cầu đánh giá tác động môi trường** khi lập dự án, v.v.

Tham khảo: Luật Xây dựng và Nghị định số 44/2015/ND-CP, Luật BVMT và Nghị định số 08/2022/ND-CP, Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, Luật Nhà ở, Nghị định số 06/2021/ND-CP liên quan đến quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng

Các tiêu chuẩn, khung và chứng nhận về bền vững được sử dụng phổ biến trong ngành BĐS - XD



Nhiều khung công bố thông tin khác nhau được sử dụng bởi các doanh nghiệp BĐS - XD



Các chương trình chứng nhận hoặc khung kiểm định đã được xây dựng để đánh giá và chứng nhận hiệu suất, các thông lệ tốt nhất trong quá trình thiết kế, xây dựng và vận hành công trình

Chứng nhận của Việt Nam



- LOTUS là bộ hệ thống đánh giá công trình xanh tự nguyện do Hội đồng Xây dựng Xanh Việt Nam điều hành
- LOTUS cung cấp đánh giá toàn diện về hiệu suất môi trường trong suốt vòng đời công trình, bao gồm các khía cạnh như năng lượng, nước, quản lý chất thải, chất lượng môi trường trong nhà

Chứng nhận của Tổ chức toàn cầu



- Được sử dụng rộng rãi nhất trên thế giới
- Đưa ra khung triển khai cho các công trình xanh lành mạnh, hiệu quả cao và tiết kiệm chi phí, mang lại lợi ích về ESG



- Bộ tiêu chuẩn kiểm định và chứng nhận cho môi trường xây dựng bền vững, giúp cải thiện hiệu suất tài sản ở mọi giai đoạn, từ thiết kế đến xây dựng, sử dụng và cải tạo

Chứng nhận của các quốc gia



Singapore



- BCA Green Mark - công cụ chính cho Kế hoạch Tổng thể Xây dựng Xanh Singapore



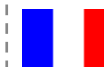
Úc



- Green Star – hệ thống được sử dụng nhiều nhất ở Úc, đề ra bởi Hội đồng Công trình Xanh của Úc



- NABERS – sáng kiến của chính phủ Úc



Pháp

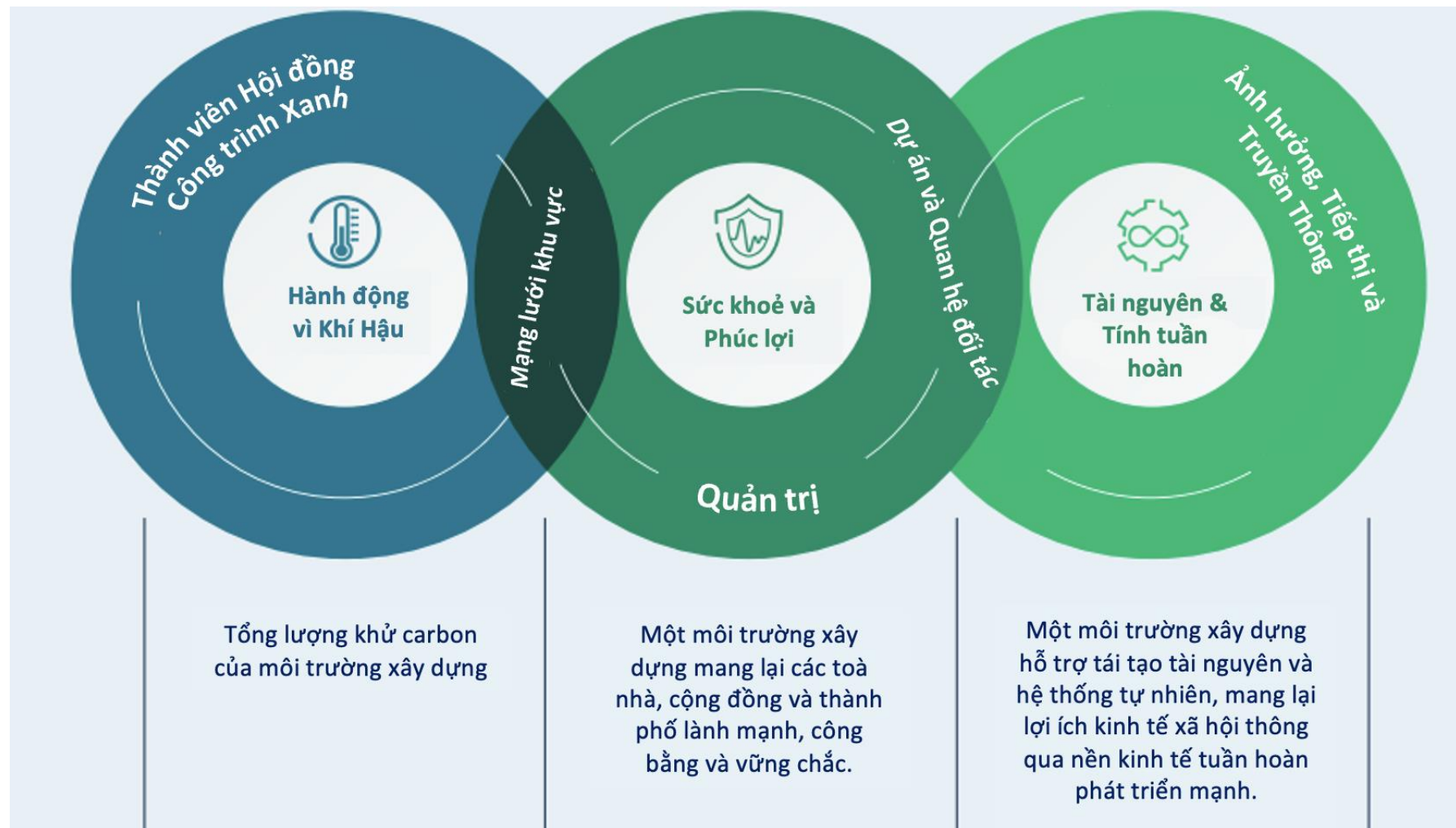


- HQE – hệ thống đánh giá toàn diện, được công nhận toàn cầu



Các xu hướng thực hành ESG chính của doanh nghiệp

3 lĩnh vực tác động trọng tâm để chuyển đổi bền vững của các doanh nghiệp trong ngành BĐS – XD (1/2)



Đề ra bởi Hội đồng Xây dựng Xanh Thế giới (WorldGBC)

3 lĩnh vực tác động trọng tâm để chuyển đổi bền vững của các doanh nghiệp trong ngành BĐS – XD (2/2)



Hành động vì khí hậu

Khái niệm

- Tất cả các tòa nhà đạt mục tiêu khử các-bon hoàn toàn trong toàn bộ vòng đời

Phương thức thực hiện

- Giảm nhu cầu thông qua việc đạt hiệu quả cao về sử dụng năng lượng và vật liệu
- Đáp ứng nhu cầu năng lượng còn lại thông qua sử dụng năng lượng tái tạo
- Sử dụng vật liệu và quy trình xây dựng ít phát thải các-bon



Sức khỏe & Phúc lợi

- Một môi trường xây dựng lành mạnh, công bằng và kiên cố hơn thông qua giải quyết các vấn đề ô nhiễm, nhà ở và quy hoạch đô thị

- Giảm ô nhiễm môi trường
- Nâng cao tiêu chuẩn & chất lượng xây dựng
- Cải thiện quy hoạch đô thị hướng tới các tòa nhà, cộng đồng và thành phố lành mạnh, công bằng và kiên cố



Tài nguyên & Tính tuần hoàn

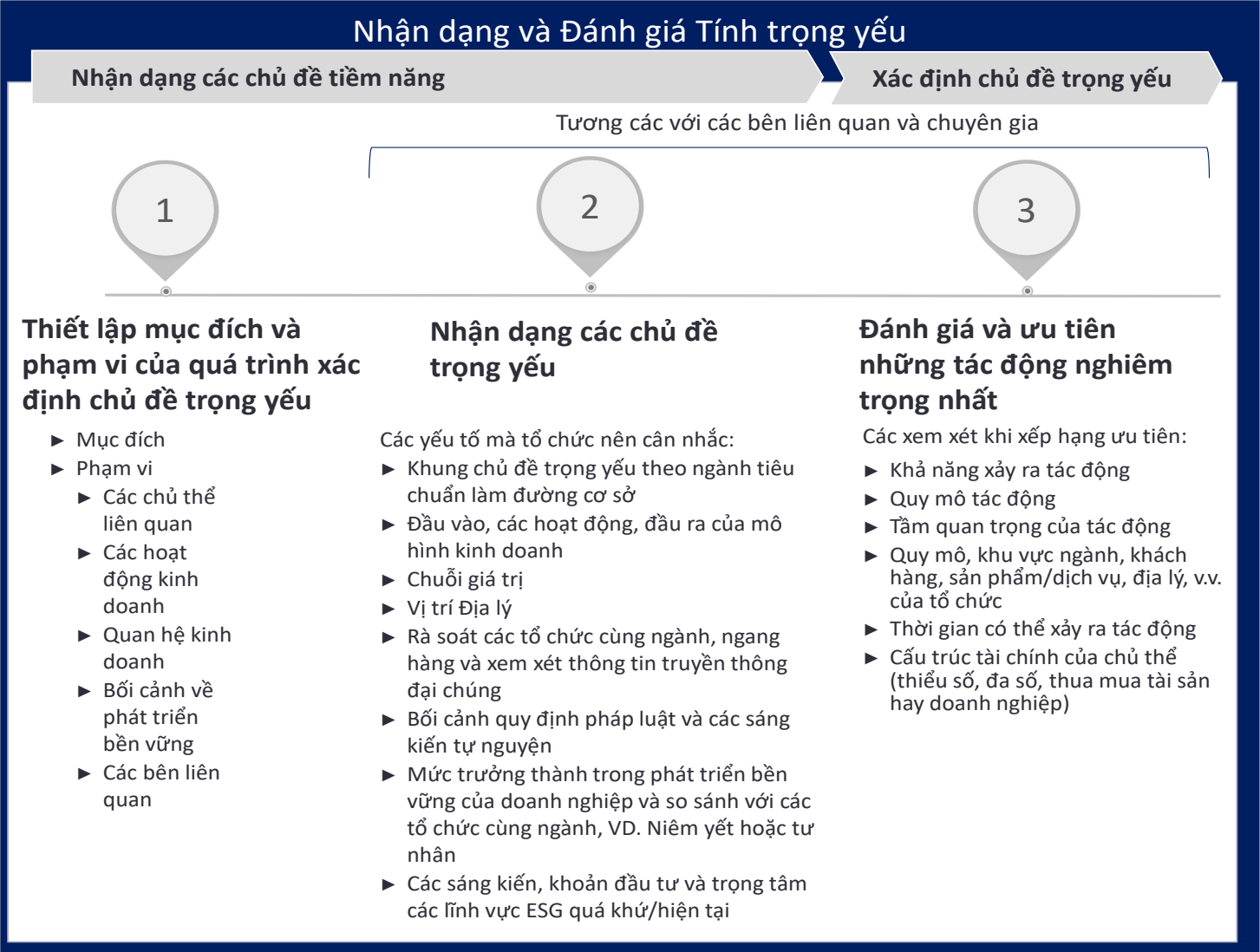
- Một môi trường xây dựng hỗ trợ việc tái tạo tài nguyên và hệ thống tự nhiên thông qua kinh tế tuần hoàn

- Sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng an toàn, có trách nhiệm và bền vững
- Áp dụng mô hình và thực hành kinh doanh mới nhằm tránh cạn kiệt và ô nhiễm tài nguyên
- Tái tạo các hệ thống tự nhiên

BƯỚC 2 - ĐÁNH GIÁ: ĐÁNH GIÁ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU



Phương pháp xác định Chủ đề trọng yếu





Bối cảnh và phạm vi để xác định chủ đề trọng yếu trong ngành BĐS - XD

Chuỗi giá trị và phạm vi hoạt động kinh doanh

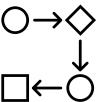
Sự tham gia của các bên liên quan



Các chủ thể, hoạt động kinh doanh, mối quan hệ kinh doanh
để khoanh vùng phạm vi của quá trình xác định chủ đề trọng yếu, hỗ trợ việc thu thập các thông tin chính



Danh sách các bên liên quan cần quản lý và tham vấn
Phạm vi của các bên liên quan sẽ tùy thuộc vào mô hình kinh doanh và đặc điểm của từng doanh nghiệp

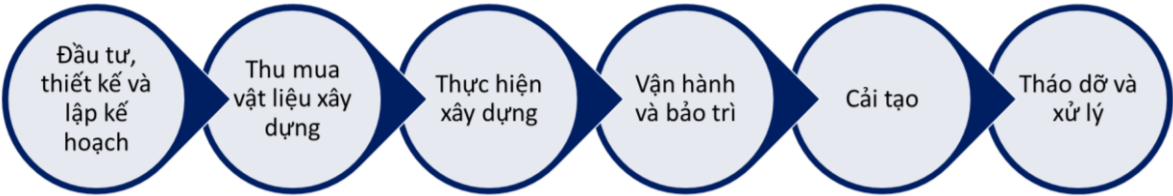


Toàn bộ các hoạt động trong chuỗi giá trị
để xác định các vấn đề quan trọng ở mỗi giai đoạn, bao gồm đánh giá đầu vào, đầu ra, các hoạt động chính và tác động môi trường, xã hội ở từng giai đoạn

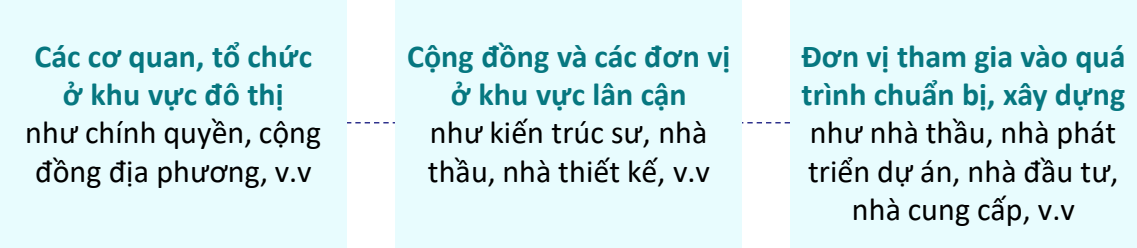


Mối quan tâm chủ chốt của các bên liên quan
là một trong những thông tin đầu vào để khoanh vùng các vấn đề có ảnh hưởng cần quản lý, việc chuyển đổi phát triển bền vững cần sự phối hợp chặt chẽ của nhiều bên liên quan

Chuỗi giá trị của ngành Bất động sản – Xây dựng



Một số bên liên quan chính





Một số chủ đề trọng yếu tham khảo cho các doanh nghiệp ngành BĐS - XD

Tham khảo gợi ý về các vấn đề trọng yếu trong các Khung tiêu chuẩn quốc tế

GRI

SDGs

SASB[®] STANDARDS
Now part of IFRS Foundation

Doanh nghiệp ngành BĐS – XD có khả năng đóng góp vào tất cả các mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp quốc (SDGs), bao gồm các mục tiêu trọng tâm như trong danh sách

Danh mục các chủ đề trọng yếu tham khảo cho ngành Bất động sản – Xây dựng, chủ yếu tập trung vào các yếu tố Môi trường và Xã hội

Môi trường	Xã hội	Quản trị
Quản lý nước và nước thải	Quyền con người và quan hệ cộng đồng	Quản lý thiết kế và vòng đời sản phẩm
Tác động tới hệ sinh thái và đa dạng sinh học	Chất lượng và an toàn sản phẩm	Đạo đức kinh doanh
Quản lý chất thải và nguyên vật liệu nguy hại	Thực hành Lao động	
Phát thải khí nhà kính	Sức khỏe và an toàn của người lao động	
Quản lý năng lượng	Sự gắn kết, đa dạng và hòa nhập của người lao động	
Khả năng thích ứng, phục hồi, chuyển đổi với biến đổi khí hậu		
Nguồn cung ứng và sử dụng hiệu quả nguyên vật liệu		

Một số chủ đề trọng yếu phổ biến dành cho các phân ngành chính trong ngành BĐS – XD tham khảo



Đề xuất chủ đề trọng yếu cho các doanh nghiệp BĐS-XD			Bản đồ chủ đề trọng yếu cho các phân ngành			
Nhóm chủ đề		Chủ đề	Dịch vụ Kỹ thuật & Xây dựng	Xây dựng nhà ở	Đầu tư kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ bất động sản
YẾU TỐ MÔI TRƯỜNG		Quản lý nước và nước thải	✓	✓	✓	
		Tác động tới hệ sinh thái và đa dạng sinh học	✓	✓	✓	
		Quản lý chất thải và vật liệu nguy hiểm	✓	✓	✓	
		Phát thải khí nhà kính	✓	✓	✓	
		Quản lý năng lượng			✓	
		Khả năng thích ứng, phục hồi, chuyển đổi với biến đổi khí hậu	✓	✓	✓	
		Nguồn cung ứng và sử dụng hiệu quả nguyên vật liệu	✓	✓	✓	
YẾU TỐ XÃ HỘI	Cộng đồng bị ảnh hưởng	Quyền con người và quan hệ cộng đồng	✓	✓	✓	
		Người tiêu dùng và người sử dụng cuối cùng	✓	✓	✓	
	Nguồn Nhân lực	Thực hành Lao động	✓	✓		
		Sức khỏe và an toàn của người lao động	✓	✓		
		Sự gắn kết, đa dạng và hòa nhập của người lao động	✓	✓		
QUẢN TRỊ	Mô hình kinh doanh và đổi mới	Quản lý thiết kế và vòng đời sản phẩm	✓	✓	✓	✓
	Lãnh đạo và Quản trị	Đạo đức kinh doanh	✓	✓	✓	✓

Ví dụ về cách xác định các chủ đề trọng yếu của doanh nghiệp Bất động sản



CapitaLand Investment Limited (CLI) – Chi nhánh quản lý đầu tư bất động sản của CapitaLand Limited



- Xác định vấn đề trọng yếu trên toàn bộ chuỗi giá trị thông qua phối hợp với các đơn vị kinh doanh và các bên liên quan.
- Tự đánh giá Rủi ro và Kiểm soát hằng năm, tích hợp kết quả từ RCSA vào quy trình đánh giá chủ đề trọng yếu
- Các vấn đề được ưu tiên dựa trên tác động tiềm ẩn và khả năng xảy ra



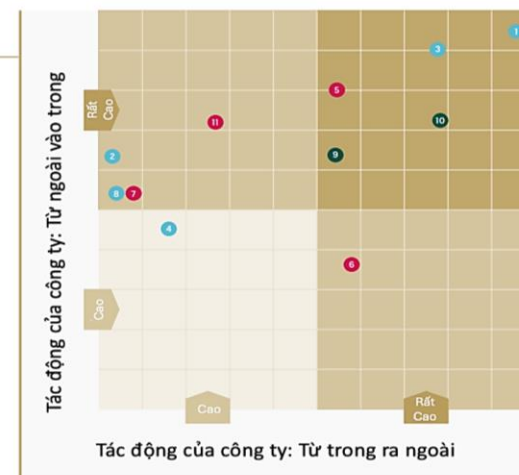
Central Pattana (CPN) - Công ty bất động sản của Central Group của Thái Lan



- Phân tích các xu hướng lớn trong ngành (quốc tế và trong nước) từ các nguồn như DJSI, GRESB, THSI và UN SDG.
- Xác định và ưu tiên chủ đề: Sử dụng phương pháp tiếp cận Trọng yếu kép, kết hợp ý kiến từ các bên liên quan và từ các cuộc họp quản trị thường niên.

Ma trận trọng yếu

- Quản lý rủi ro
- Quản trị công ty
- Chất lượng sản phẩm và dịch vụ
- Đổi mới
- Tham gia với các bên liên quan bao gồm người thuê, nhân viên và nhà cung cấp
- Cân nhắc về quyền con người
- Tận dụng chuyển đổi số để nâng cao trải nghiệm của các bên liên quan
- An ninh mạng và bảo vệ quyền riêng tư
- Hướng tới mức phát thải ròng bằng không
- Hiệu quả sử dụng tài nguyên
- Phát triển cộng đồng bền vững



Các cơ hội và tác động chính đến hoạt động của Central Pattana



Kinh tế



Xã hội



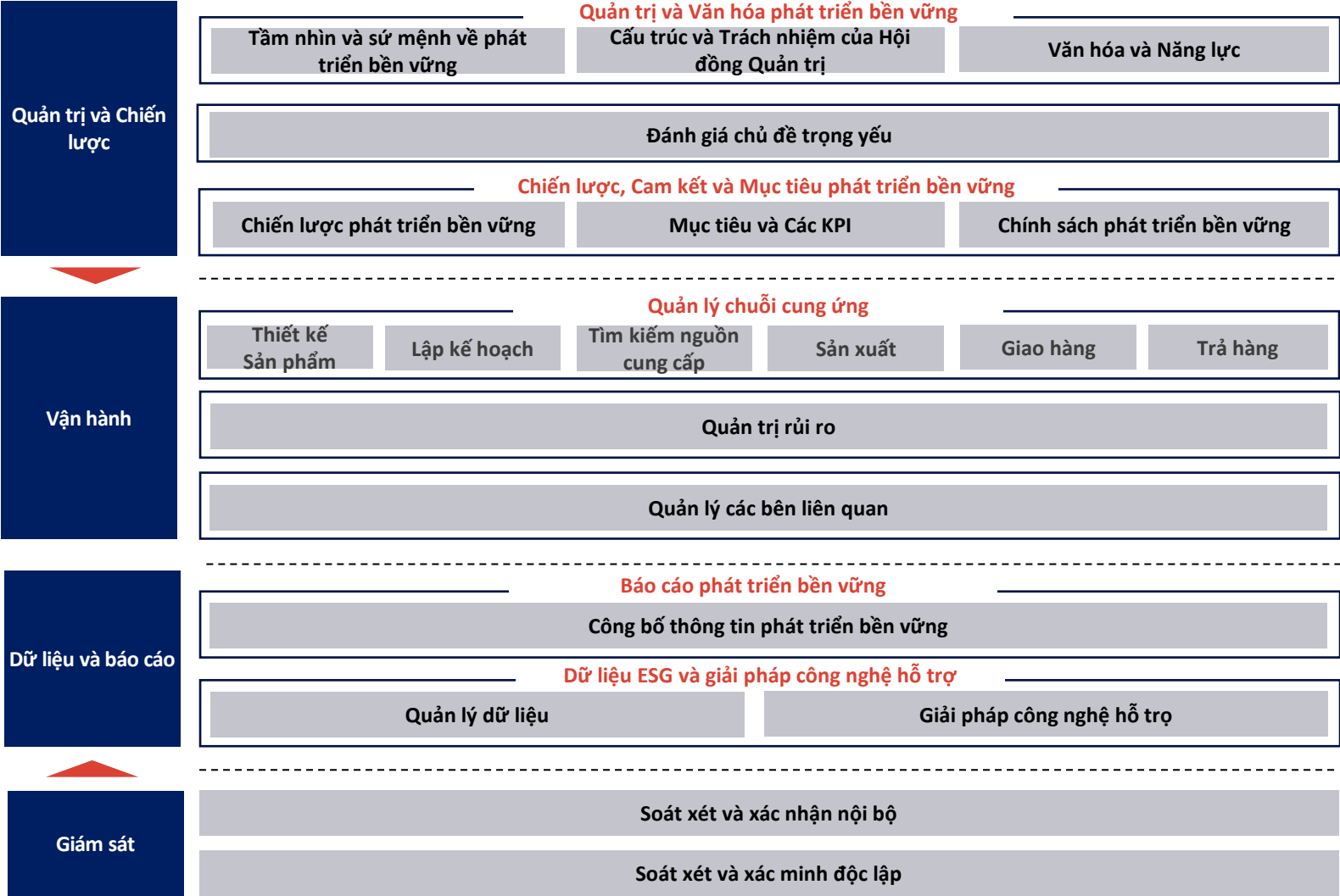
Môi trường

BƯỚC 3 & 4: LẬP KẾ HOẠCH VÀ TRIỂN KHAI



Khung mô hình tích hợp ESG để hướng dẫn lập kế hoạch ESG

Được điều chỉnh từ Mô hình Năng lực Chương trình ESG – được xây dựng và phát triển bởi EY, **Khung mô hình tích hợp ESG** bao gồm **bộ tổng hợp và liệt kê các cấu phần năng lực**; Thông qua việc xem xét yếu tố ESG trong mỗi cấu phần năng lực, doanh nghiệp có thể củng cố và cải thiện hiệu quả triển khai phát triển bền vững và đạt được kế hoạch ESG thành công.



- thiết lập mục tiêu từ lớp quản trị trên cùng
 - quyết định những vấn đề trọng yếu trong phát triển bền vững
 - thiết lập quản trị chặt chẽ và chiến lược toàn diện về phát triển bền vững trong bối cảnh biến đổi về kinh doanh của doanh nghiệp.
- đưa các yếu tố phát triển bền vững vào tăng vận hành của doanh nghiệp
 - xây dựng khả năng chống chịu và phục hồi
 - cho phép doanh nghiệp tạo ra những giá trị dài hạn, bền vững
- đảm bảo ý nghĩa và tính hữu dụng của báo cáo phát triển bền vững
 - đảm bảo về Dữ liệu và Công nghệ hỗ trợ để cung cấp thông tin chi tiết cho việc ra quyết định và khả năng tồn tại lâu dài
- đảm bảo tính tuân thủ và soát xét cuối cùng trong việc thực thi tất cả các cấu phần nói trên.

Một số khuyến nghị tham khảo về triển khai ESG cho doanh nghiệp ngành Bất động sản – Xây dựng



Quản trị và Chiến lược	Quản trị & Văn hóa		Thiết lập cơ cấu quản trị, phân công vai trò và trách nhiệm cụ thể để đảm bảo cấp lãnh đạo cao nhất tham gia vào việc giám sát các rủi ro và cơ hội liên quan đến PTBV	1	02 nội dung khuyến nghị trọng tâm
	Chiến lược, Cam kết và Mục tiêu phát triển bền vững		Tích hợp yếu tố bền vững vào xây dựng chiến lược tổng thể, bắt đầu định hình chiến lược về phát triển bền vững gắn với các vấn đề trọng yếu		
Vận hành	Quản lý chuỗi giá trị		Đặt trọng tâm vào 05 trụ cột chuyển đổi cho ngành: (1) Giảm phát thải các-bon, (2) Mô hình tuần hoàn, (3) Đa dạng sinh học, (4) Khả năng chống chịu, (5) Cải thiện các vấn đề xã hội và quản trị	2	
	Quản trị rủi ro		Tăng cường năng lực quản lý rủi ro để xác định và ứng phó chủ động với các rủi ro ESG đối với doanh nghiệp và các rủi ro về ESG mà doanh nghiệp có thể gây ra		
	Quản lý các bên liên quan		Quản lý và tham vấn hiệu quả với các bên liên quan để thống nhất các mục tiêu về bền vững và hành động thực hiện		
Dữ liệu và báo cáo	Dữ liệu ESG Báo cáo Phát triển bền vững		Thiết lập và ưu tiên các khung quản trị dữ liệu ESG Xây dựng năng lực quản lý dữ liệu ESG để theo dõi, đánh giá và cải thiện các sáng kiến ESG		
Giám sát	Soát xét nội bộ		Thiết lập một hệ thống chuẩn hóa trong doanh nghiệp để theo dõi các chỉ số về phát triển bền vững và giám sát thực tiễn triển khai để đảm bảo các đơn vị trong chuỗi cung ứng tuân thủ thực hành bền vững		

Một số nội dung tham khảo trong xây dựng Chiến lược, mục tiêu và cam kết phát triển bền vững (1/2)



Chiến lược, mục tiêu và cam kết của doanh nghiệp BĐS – XD cần thống nhất với các cam kết và mục tiêu của quốc gia, quốc tế về phát triển bền vững

Tham khảo chiến lược bền vững quốc gia cho ngành xây dựng

Chiến lược phát triển ngành Xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2045: **"Gắn kết PTBV ngành Xây dựng với bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và thực hiện chính sách an sinh xã hội"**

Kế hoạch hành động của ngành Xây dựng ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2022 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050: **"Chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu bằng cách thực hiện đồng thời hoạt động thích ứng và giảm nhẹ phát thải, nhằm đạt cam kết phát thải ròng bằng 0 và các mục tiêu thích ứng với biến đổi khí hậu"**

Tham khảo các Mục tiêu quốc gia, quốc tế và Mục tiêu của các doanh nghiệp trong ngành với một số chủ đề trọng yếu

 Chủ đề trọng yếu

 Một số mục tiêu Quốc gia liên quan đến ngành BĐS – XD

Môi trường	Phát thải khí nhà kính	- Lượng phát thải trong xây dựng và vận hành chung cư giảm ít nhất 25% so với năm 2020 (Năm 2050) Đạt mức giảm phát thải tối thiểu 74,3 triệu tấn CO2 tương đương (CO2td) so với kịch bản phát thải thông thường (BAU)
	Tác động tới đa dạng sinh học và hệ sinh thái	Diện tích cây xanh bình quân của một cư dân đô thị đạt khoảng 6 - 8 m2 vào năm 2025 và khoảng 8 -10 m2¹
	Quản lý nước thải và tài nguyên	(Năm 2025) 90% chất thải rắn từ xây dựng tại đô thị được xử lý đạt yêu cầu bảo vệ môi trường, trong đó 60% được tái chế và chuyển hóa để tái sử dụng bằng công nghệ phù hợp.²
	Quản lý năng lượng	100% công trình tuân thủ QCKTQG về Công trình Tiết kiệm Năng lượng³
Xã hội	Thực hành Lao động	Phấn đấu tốc độ tăng trưởng năng suất lao động ngành xây dựng đạt trung bình 8%/năm vào 2021-2025 và 10%/năm vào 2026-2030¹
	Sức khỏe và an toàn nhân viên	Mỗi năm giảm 4% tần suất tai nạn lao động tử vong và tăng 5% lao động được khám sức khỏe, giám sát điều kiện môi trường lao động của 5% cơ sở
Quản trị	Đạo đức kinh doanh	Xây dựng môi trường thuận lợi, bình đẳng, minh bạch cho các bên liên quan¹

Nguồn: ¹ Quyết định số 179/QĐ-TTg : Phê duyệt Chiến lược phát triển ngành Xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2045; ² Quyết định số 491/QĐ-TTg : Phê duyệt điều chỉnh Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; ³ Quyết định số 385/QĐ-BXD : Phê duyệt “Kế hoạch hành động của ngành Xây dựng ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2022 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.....

Một số nội dung tham khảo trong xây dựng Chiến lược, mục tiêu và cam kết phát triển bền vững (2/2)



Chiến lược, mục tiêu và cam kết của doanh nghiệp BĐS – XD cần thống nhất với các cam kết và mục tiêu của quốc gia, quốc tế về phát triển bền vững

Tham khảo Cam kết chiến lược toàn cầu

- Giảm phát thải khí nhà kính
- Tăng khả năng chống chịu
- Hòa hợp với tự nhiên



Tham khảo Mục tiêu quốc tế và của các doanh nghiệp cùng ngành

Các tổ chức đặt mục tiêu SBTi theo kịch bản 1,5°C	Quốc gia	Năm mục tiêu ngắn hạn	Năm bắt đầu
 Fraser's Property Vietnam	Việt Nam	2030	2022
 Union Architects	Việt Nam	2030	2024
BW	Vương Quốc Anh	2030	2023
Fortune Real Estate Investment Trust	Trung Quốc	2030	2023
CapitaLand	Singapore	2030	2022

Các doanh nghiệp trong ngành đặt mục tiêu SBTi hướng đến kịch bản 1.5°C trong ngắn hạn (năm 2030), bao gồm 2 doanh nghiệp hoạt động tại Việt Nam

Thực hành tốt trong Quản lý Chuỗi giá trị với 5 trụ cột chuyển đổi dành cho ngành BĐS - XD



Phần tiếp theo tập trung mô tả một số thực hành tốt về ESG theo các trụ cột chuyển đổi của ngành Bất động sản – Xây dựng

1

Giảm phát thải các-bon

- ▶ Tăng cường hiệu quả năng lượng
- ▶ Điện khí hoá
- ▶ Chuyển đổi sang năng lượng tái tạo và nhiên liệu không các-bon
- ▶ Công nghệ xây dựng thông minh và tự động hoá

2

Mô hình tuần hoàn

- ▶ Quản lý Vật liệu xây dựng và công trình: (i) Giảm tiêu thụ vật liệu và tài nguyên, (ii) Tối ưu hoá tuổi thọ sử dụng vật liệu và sản phẩm
- ▶ Thiết kế và cải tạo: Thiết kế để tháo dỡ, tái sử dụng và tái chế, đồng thời loại bỏ mọi chất thải
- ▶ Tái tạo môi trường tự nhiên

3

Đa dạng sinh học

- ▶ Bảo vệ và tăng cường đa dạng sinh học trong một môi trường sống cụ thể khi phát triển một dự án xây dựng

4

Cải thiện các vấn đề xã hội và quản trị trong ngành BĐS – XD

- ▶ Cải thiện thực hành lao động: Thiết lập chương trình an toàn và sức khỏe tại công trường xây dựng để bảo vệ người lao động
- ▶ Đảm bảo đạo đức kinh doanh trong ngành BĐS – XD

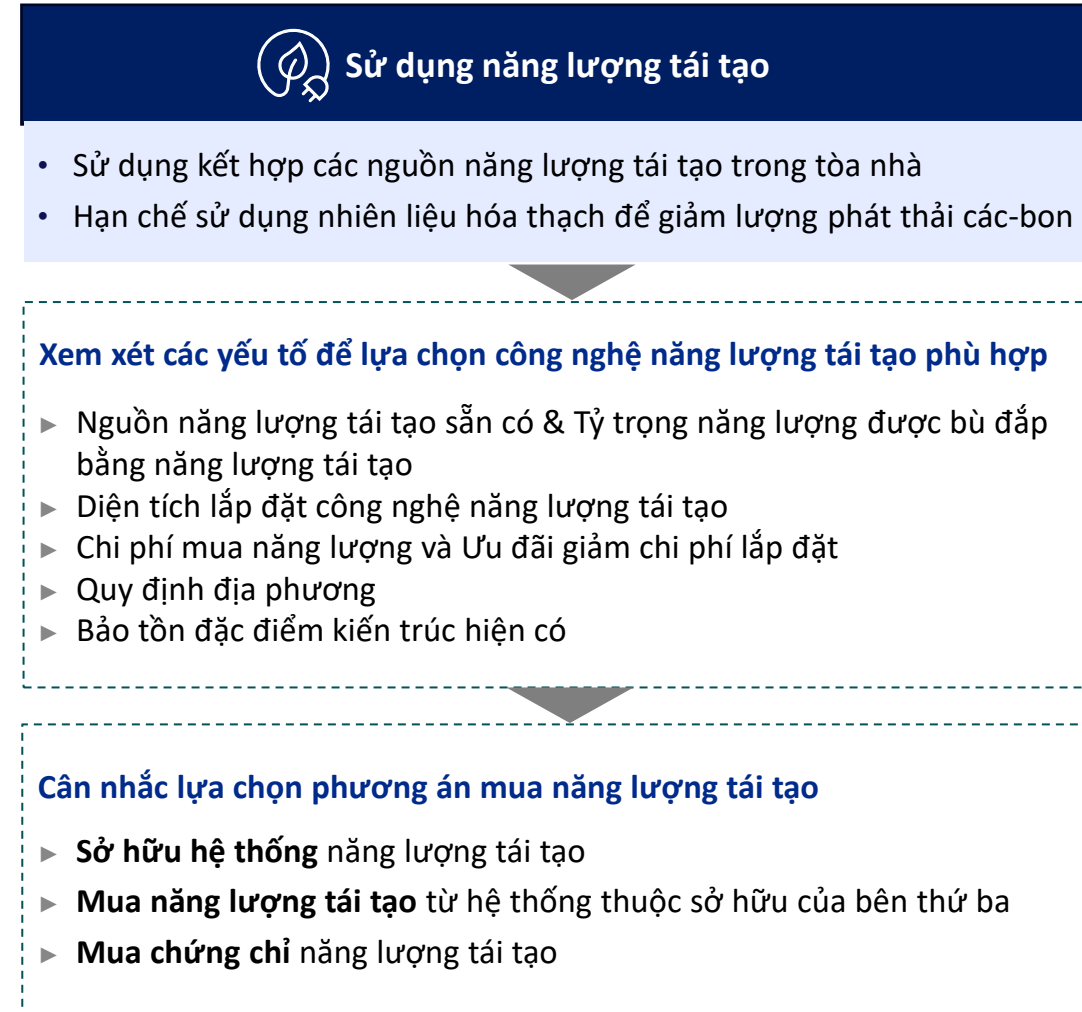
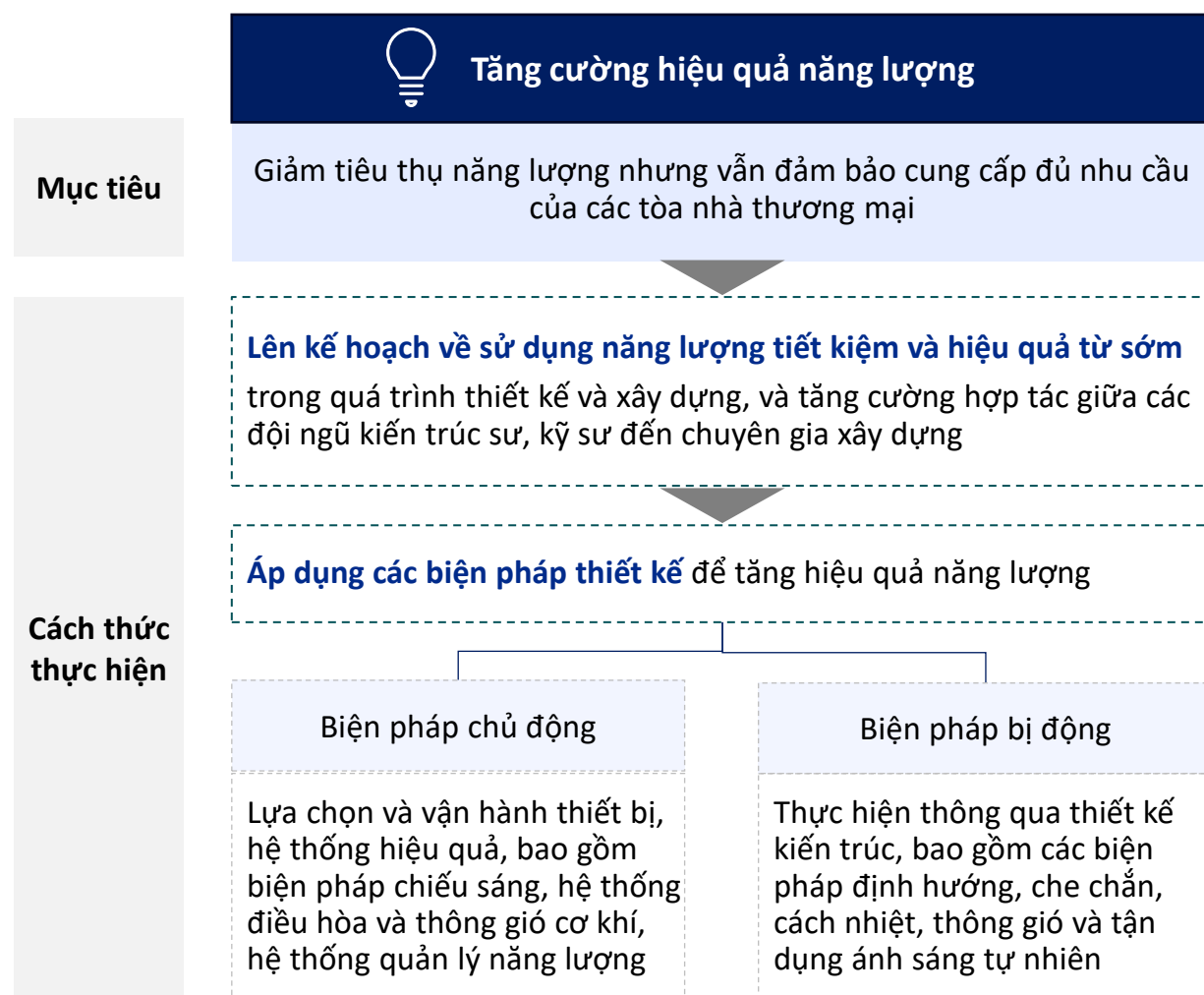
5

Khả năng chống chịu

- ▶ Khả năng của các tòa nhà và cơ sở hạ tầng để chống chịu với các mối nguy liên quan đến khí hậu, duy trì các chức năng thiết yếu và thích ứng với điều kiện thay đổi.

1. Sáng kiến hướng đến Giảm phát thải các-bon

Tăng cường hiệu quả năng lượng và chuyển đổi sang năng lượng tái tạo & nhiên liệu không các-bon





2. Sáng kiến hướng đến Mô hình kinh tế tuần hoàn (KTTH)

Thiết kế, Xây dựng & Cải tạo

Thiết kế để tái sử dụng qua nhiều vòng đời

- **Thiết kế tòa nhà thích ứng với các chức năng, mục đích khác nhau theo thời gian**, kéo dài tuổi thọ và giữ tính toàn vẹn vật lý, giảm nhu cầu vật liệu mới
- **Chọn vật liệu không gây rủi ro về sức khỏe**, đảm bảo các thành phần của tòa nhà có thể tái sử dụng mà không ảnh hưởng đến sức khỏe người ở



Thiết kế để Tháo dỡ

- **Thiết kế với định hướng cho phép dễ dàng thu hồi vật liệu ở cuối vòng đời**
- **Giảm vật liệu sử dụng** trong tòa nhà bằng cách sử dụng các vật liệu theo tiêu chuẩn và giảm lượng sử dụng



Loại bỏ Chất thải

- **Tối đa hóa tái sử dụng và tái chế, phát triển kế hoạch quản lý chất thải** sớm và thiết kế tòa nhà phục vụ việc phân loại, thu hồi chất thải hiệu quả
- **Đặt mục tiêu Không chôn lấp** hoặc giảm sử dụng bãi chôn lấp, và duy trì hồ sơ thu hồi và điểm đến của chất thải



Quản lý vật liệu xây dựng và công trình

Lựa chọn vật liệu

- **Vật liệu an toàn, lành mạnh**, không gây rủi ro về sức khỏe, có tính bền vững, tuổi thọ cao
- **Vật liệu tích trữ các-bon**
- **Vật liệu có nguồn gốc địa phương**

Quản lý vật liệu

- **Hộ chiếu vật liệu số (Digital Material Passport)**
- **Quản lý tòa nhà theo hình thức quản lý kho chứa vật liệu**

Thu hồi và Xử lý vật liệu

- **Thu hồi vật liệu để đưa lại vào chu trình chế biến và sản xuất ban đầu**
- **Khai thác chất thải đô thị**, tức là thu hồi vật liệu từ chất thải đô thị và tận dụng hiệu quả nguồn vật liệu bằng cách tái sử dụng

4. Sáng kiến hướng đến Cải thiện vấn đề xã hội và quản trị trong ngành BĐS – XD



Cải thiện thực hành lao động

- ▶ Thiết lập chương trình an toàn và sức khỏe tại công trường xây dựng để bảo vệ nguồn nhân lực của doanh nghiệp
- ▶ Chủ động 'tìm kiếm và khắc phục' các nguy cơ, phối hợp cùng ban quản lý và người lao động để giải quyết vấn đề trước khi xảy ra



Khuyến nghị tham khảo trong chương trình An toàn và Sức khỏe của Cơ quan Quản lý An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp

- Lãnh đạo
- Sự tham gia của người lao động
- Nhận dạng và đánh giá nguy cơ
- Phòng ngừa và kiểm soát nguy cơ
- Giáo dục và đào tạo
- Đánh giá và cải tiến chương trình
- Truyền thông và phối hợp tại công trường có nhiều chủ lao động

Đạo đức kinh doanh

- ▶ Đánh giá cơ sở hạ tầng, bất động sản và chuỗi giá trị liên quan giúp xác định rủi ro về vi phạm đạo đức kinh doanh xuyên suốt vòng đời dự án, từ đó dễ dàng xác định các lĩnh vực quan trọng để giảm thiểu và ứng phó



Cách thức đảm bảo đạo đức kinh doanh trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng của John Hawkins năm 2013 giới thiệu 07 công cụ hỗ trợ

- Kiểm toán
- Sáng kiến minh bạch trong ngành xây dựng (CoST)
- Giám sát cộng đồng
- Phát hiện các dấu hiệu vi phạm/có nguy cơ vi phạm
- Cam kết liên chính
- Dự án hệ thống chống vi phạm
- Thẻ Báo cáo Công dân

BƯỚC 5 & 6: THEO DÕI VÀ BÁO CÁO





Các cấu phần cốt lõi của Báo cáo ESG và các nguyên tắc xây dựng báo cáo



4 cấu phần cốt lõi của một báo cáo là Quản trị, Chiến lược, Quản trị rủi ro, Chỉ số và mục tiêu



Và một trong những nguyên tắc xác định báo cáo quan trọng là Đảm bảo tính chính xác



Cân nhắc về quản trị dữ liệu

- Cần thiết lập và ưu tiên khung quản trị dữ liệu ESG để đạt được các mục tiêu môi trường và xã hội lâu dài

Cân nhắc về quản lý

- Cần hiểu các mục tiêu và mục đích chiến lược kinh doanh để định nghĩa cách thức sử dụng dữ liệu ESG cho báo cáo và hỗ trợ các hoạt động phân tích
- Cần có một nền tảng duy nhất dành cho việc thu nhập, kiểm định và kiểm soát dữ liệu sẽ giảm thiểu rủi ro dữ liệu, điều hướng hiệu quả và thiết lập nguồn dữ liệu đáng tin cậy
- Cần đánh giá độ hoàn thiện, chuẩn xác, thống nhất, kịp thời và chính xác của dữ liệu



Các khung, tiêu chuẩn toàn cầu về công bố thông tin ESG

Tiêu chuẩn	Mô tả
	GRI GRI đưa ra dự thảo các tiêu chuẩn cụ thể cho các phân ngành Ngân hàng, Thị trường Vốn và Bảo hiểm, dự kiến phát hành vào quý 2 năm 2026. Tính đến năm 2022, GRI là khung được áp dụng nhiều nhất tại Việt Nam.
	GRESB GRESB cung cấp một khung đánh giá tiêu chuẩn hóa, giúp các nhà đầu tư, quản lý tài sản và các bên liên quan trong ngành bất động sản hiểu rõ hơn về hiệu suất ESG của các tài sản mà họ quản lý.
	ICMA Năm 2019, ICMA đã phát hành các chỉ số báo cáo tác động đối với các tòa nhà xanh, nhằm giúp các nhà đầu tư và các bên liên quan đánh giá hiệu quả và tác động môi trường của các dự án bất động sản xanh.
	GBC Cung cấp các chỉ số về kinh tế tuần hoàn cho các tòa nhà, nhằm đánh giá và cải thiện hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu chất thải và tối ưu hóa vòng đời của các công trình xây dựng.
	EPRA Phát triển các tiêu chuẩn và hướng dẫn tốt nhất cho ngành, tập trung vào việc thúc đẩy các thực hành bền vững trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm việc đánh giá hiệu suất môi trường và xã hội của các công ty bất động sản.
  	TCFD (các khuyến nghị của TCFD hiện đã được tích hợp vào các tiêu chuẩn IFRS) - Các khuyến nghị và ‘Hướng dẫn về Chỉ số và chỉ tiêu, Kế hoạch chuyển đổi’ SASB đưa ra khuyến nghị riêng cho ngành BĐS – XD IFRS IFRS S1 tập trung vào các công bố thông tin tài chính liên quan đến bền vững nói chung IFRS S2 chuyên biệt hơn, tập trung vào các công bố liên quan đến rủi ro và cơ hội khí hậu

TỔNG KẾT VÀ HỎI ĐÁP



Hỏi đáp



Phản hồi đóng góp cho công tác tổ chức Hội thảo

Mã QR truy cập câu hỏi





TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

Liên hệ:



www.ukpact.co.uk



Long Viet Nguyen

Partner, Business Consulting, EY Vietnam
EY Sustainability Lead

long.viet.nguyen@vn.ey.com



Hang Thu Nguyen

Director – Business Consulting, EY Vietnam
EY Sustainability Coordinator

hang.c.thu.nguyen@vn.ey.com



Anh Le Ha Phung

Manager – Business Consulting, EY Vietnam
EY Sustainability Associate

anh.ha.phung@vn.ey.com