

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----oOo----



Hoàn Thiện Giá Trị Cuộc Sống

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
NĂM TÀI KHÓA 2023**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM
Số: 01/4/2024/BCTN-DTA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Tp. HCM, ngày *17* tháng 4 năm 2024

PHỤ LỤC SỐ 04
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2023
(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020
của Bộ Tài Chính)

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát.

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**
- Tên giao dịch: **DTA**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 03/7/2020.
- Vốn điều lệ: 180.598.320.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo báo cáo tài chính ngày 31/12/2023: 202.886.413.798 đồng.
- Địa chỉ trụ sở: 2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM.
- Số điện thoại: 39 974 668
- Số fax: 39 974 679
- Website: <http://www.detamland.com>
- Mã cổ phiếu: DTA

❖ Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đệ Tam (“DTA”) được thành lập ngày 10 tháng 10 năm 2003 theo giấy CNĐKKD số 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với số vốn ban đầu là 2,5 tỷ đồng. Ngay từ những ngày đầu thành lập, Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và tiến hành đầu tư nhiều dự án với tư cách là chủ đầu tư và tham gia góp vốn trên địa bàn các quận huyện thuộc TP.HCM và các tỉnh lân cận. Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo. Một số sự kiện nổi bật của Công ty:

- Tháng 05/2007: Thành lập chi nhánh DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 07/2008: Chính thức làm Lễ động thổ Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 05/2009: Thành lập Phòng Giao dịch Bất động sản DETACO – tại Khu đô thị DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;



- Tháng 06/2009: Thành lập Sàn giao dịch Bất động sản DETACO tại 2/6 -2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM;
- Tháng 01/2010: Chính thức được UBCKNN công nhận trở thành Công ty đại chúng;
- Tháng 03/2010: Thành lập Bộ phận đầu tư dự án DETACO Phú Quốc, Kiên Giang.
- Tháng 06/2010: Thành lập Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc – Kiên Giang.
- Tháng 7/2010 : Chính thức niêm yết cổ phiếu DTA trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Tháng 10/2010: Thành lập Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA, cổ đông chính với tỷ lệ 49%.
- Tháng 11/2016: Phát hành 5.000.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 7/2018 : Hoàn tất phát hành 2.200.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 9/2018 : Tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên 172 tỷ đồng.
- Tháng 11/2018 : Thành lập Chi nhánh công ty cổ phần Đệ Tam tại Khu công nghiệp Đô Thị & DV VSIP Bắc Ninh – thành phố Từ Sơn – Tỉnh Bắc Ninh.
- Tháng 01/2020 Hoàn tất việc phát hành tăng 859.832 cổ phiếu để chia cổ tức và tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Tháng 7/2020: Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9, với vốn điều lệ là 180.598.320.000 đồng.

So với thời kỳ đầu Công ty mới thành lập, hiện nay tốc độ phát triển đầu tư các dự án của Công ty đã tăng gấp nhiều lần. Hiện nay Công ty đang triển khai 03 Dự án chính tại các địa phương gồm: Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 47,3 ha; Khu Biệt Thự DETACO Phú Quốc với quy mô 8,9 ha tại Phú Quốc; Khu nhà ở DTA Garden House tại Bắc Ninh quy mô 2,06 ha...

Về đầu tư và kinh doanh bất động sản: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản theo phân khúc trung bình và thu nhập thấp. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng, không gian sống trong lành, và phù hợp với thu nhập của đại đa số người lao động.

Trong quá trình hoạt động của mình, DTA luôn nâng cao tính chuyên nghiệp, thân thiện trong cung cách phục vụ, nghiêm khắc trong công tác quản lý, đi sâu đi sát thị trường để đáp ứng ngày càng tốt hơn nữa nhu cầu của khách hàng. Trước khi phát triển bất cứ dự án nào, DTA luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, nghiên cứu, tìm kiếm để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

- **Ngành nghề kinh doanh:** Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) kinh doanh vật liệu xây dựng. Trong đó, Công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho Công ty.
- **Địa bàn hoạt động kinh doanh chính:** Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Đồng Nai, Phú Quốc – Kiên Giang, tỉnh Bắc Ninh. Cụ thể, Công ty đã và đang triển khai Dự án dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai; Căn hộ chung cư DETACO Nhơn

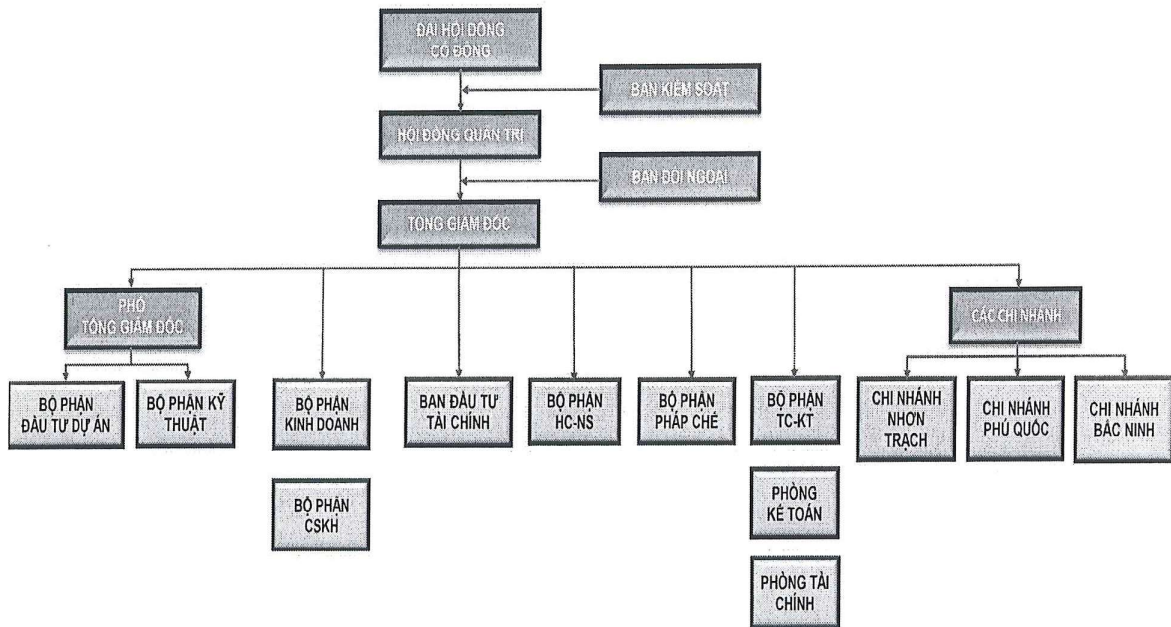
Trạch; Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh; Khu biệt thự DETACO Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

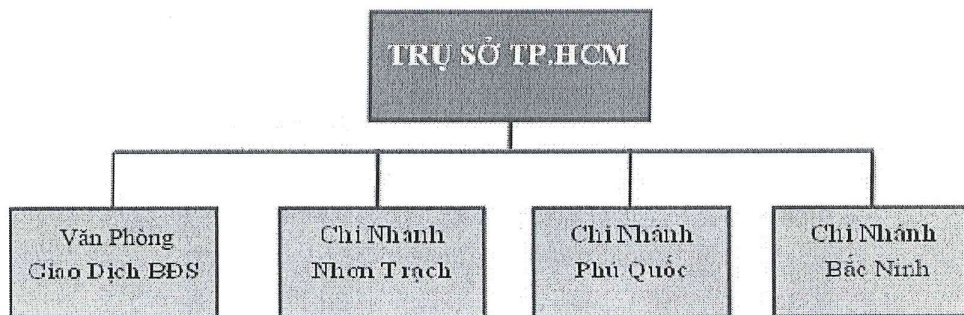
3.1. Mô hình quản trị.

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị đương nhiệm gồm 5 thành viên. Trong đó có 02 thành viên điều hành, 02 thành viên không điều hành và 01 thành viên HĐQT độc lập.
- Ban kiểm soát: Ban kiểm soát đương nhiệm gồm Trưởng ban và 02 thành viên.
- Ban điều hành: Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.



3.3. Cơ cấu tổ chức kinh doanh của Công ty.



- Trụ sở Công ty:

Địa chỉ trụ sở: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (84.28) 39 974 668 - Fax: (84.28) 39 974 679

Trụ sở chính điều hành hoạt động chung của toàn công ty.

- **Chi nhánh Nhơn Trạch:**

Địa chỉ: Ấp Vũng Gấm, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (84.61) 3572159 - Fax: (84.61) 3572159

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu dân cư tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- **Chi nhánh Phú Quốc:**

Địa chỉ: 405A, Đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 5, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Điện thoại: 0948.919.656

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu biệt thự DETACO – Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- **Chi nhánh Bắc Ninh:**

Địa chỉ: Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14÷LK-B21 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0919.130.525

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh.

- **Văn phòng giao dịch bất động sản DTA:**

+ Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại trụ sở DTA TP.HCM

Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Q.Tân Bình, Tp. HCM

+ Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại Nhơn Trạch, Đồng Nai

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Vũng Gấm, Xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai

+ Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại Vsip Bắc Ninh.

Địa chỉ: Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14÷LK-B21 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

+ Văn phòng giao dịch bất động sản DTA tại Phú Quốc – Kiên Giang.

Địa chỉ: 405A, Đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 5, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA.

Tên viết tắt: INVESTCO – DTA

Địa chỉ trụ sở chính: 60/23 Quốc Lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)

Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn kim loại. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Xây dựng công trình công ích. Lắp đặt hệ thống điện. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

DTA tham gia góp vốn: 49% vốn điều lệ.

4. Định hướng phát triển.

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh của DTA ngay từ những ngày đầu thành lập dựa trên nền tảng: Hoạt động đầu tư hiệu quả, hoạt động kinh doanh bền vững và đóng góp cho xã hội. Để đạt được mục tiêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đề ra chiến lược về con người, sản phẩm như sau:

Về con người: Phát triển và đào tạo đội ngũ cán bộ nhân viên trong Công ty ngày càng chuyên nghiệp, thúc đẩy xây dựng bộ máy công ty đa năng và linh hoạt.

Về sản phẩm: Là Chủ đầu tư tại các tỉnh như Nhơn Trạch- Đồng Nai, Từ Sơn- Bắc Ninh, TP. Phú Quốc- Kiên Giang, tập trung đầu tư và phát triển các sản phẩm nhà ở giá rẻ để phù hợp với đại đa số người lao động.

4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

a. Chiến lược phát triển trung hạn.

Từ năm 2023 đến năm 2025: Nhận định các năm tới sẽ là các giai đoạn khó khăn của thị trường, DTA sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý dự án, căn cứ các biến động thị trường để linh hoạt trong hoạt động kinh doanh, trên cơ sở hình thành vững chắc các nền tảng hoàn thiện pháp lý các dự án trên.

b. Chiến lược phát triển dài hạn.

- Tập trung tìm kiếm và đầu tư vào những vùng, miền chưa phát triển, nhưng có nhiều tiềm năng, có vị trí chiến lược, sẽ được Nhà nước quy hoạch, đầu tư phát triển mạnh về cơ sở hạ tầng, có khả năng tạo đột biến về giá trị để thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài.
- Tìm kiếm, lựa chọn đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực kinh tế, kỹ thuật, kinh nghiệm trong xây dựng và kinh doanh bất động sản để thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết hoặc các hình thức hợp tác khác mà pháp luật cho phép để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án.
- Hợp tác đối với các khu công nghiệp, doanh nghiệp có các quỹ đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn cả nước để hợp tác triển khai các dự án nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của công ty.

Phát triển bền vững gắn với 3 mũi nhọn: Tăng trưởng kinh tế - Trách nhiệm xã hội – Bảo vệ môi trường.

❖ Tăng trưởng kinh tế:

- Hướng đến tăng trưởng ổn định và bền vững trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, góp phần vào tăng trưởng kinh tế của đất nước.
- Đóng góp cho sự phát triển kinh tế các địa phương mà Công ty đã và đang triển khai hoạt động các dự án.
- Đóng góp các nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước.
- Tạo ra giá trị cho cổ đông thông qua tăng trưởng giá trị doanh nghiệp và chính sách cổ tức hiệu quả.

❖ Trách nhiệm với sự phát triển của xã hội.

- Tạo công ăn việc làm và môi trường phát triển toàn diện cho người lao động.
- Hướng các hoạt động kinh doanh đến sự phát triển bền vững và lành mạnh cho thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán.
- Đảm bảo quyền lợi cho khách hàng và cư dân đang sinh sống tại các dự án của DTA.
- Đóng góp tích cực cho cộng đồng bằng các hoạt động quyên góp, thiện nguyện...

❖ Trách nhiệm bảo vệ môi trường.

- Định hướng phát triển các sản phẩm và dịch vụ để tạo môi trường sống xanh, lành mạnh cho khách hàng.
- Kiến tạo môi trường làm việc thân thiện cho người lao động.
- Thực hành tiết kiệm các nguồn tài nguyên như điện, nước, xăng dầu.
- Tạo điều kiện cho các ý tưởng, sáng kiến về bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng được thực hiện.

5. Các rủi ro:

- Rủi ro vốn: Việc quản trị nguồn vốn dựa trên mục tiêu bảo đảm cho các hoạt động cốt lõi của công ty, đồng thời tối đa hóa lợi ích của cổ đông. Để quản lý rủi ro doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành rà soát các hoạt động kinh doanh, tài chính và các dự án bất động sản để cơ cấu lại nguồn lực, đảm bảo nguồn tiền và tăng tính thanh khoản. Tuân thủ chiến lược kinh doanh “Phát triển bền vững” để đảm bảo nguồn lực trong giai đoạn thị trường khó khăn.
- Rủi ro hàng hóa và rủi ro thanh toán: Thị trường bất động sản chịu rủi ro lớn về mặt chính sách. Chính sách giá cả linh hoạt theo biến động của thị trường và nền kinh tế để giảm thiểu hàng tồn.
- Rủi ro giá: Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các Công ty niêm yết và chưa niêm yết, chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.
- Rủi ro lãi suất: Là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường chủ yếu liên quan đến

tiền, đến các khoản vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

- Rủi ro tín dụng: Xảy ra khi có khách hàng không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty đã có chính sách phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá nhằm hạn chế ảnh hưởng rủi ro tín dụng.
- Rủi ro thanh toán: Là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn.
- Rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh:

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:**

(ĐVT: VNĐ)

Khoản mục	Thực hiện năm 2023
Tổng doanh thu	100.007.683.374
Trong đó: Doanh thu từ KH nền đất DA, căn hộ	96.949.906.359
Doanh thu bán hàng hóa, doanh thu khác	3.057.777.015
Doanh thu từ hoạt động tài chính	424.089.588
Thu nhập khác	3.468.118.546
Lợi nhuận trước thuế	3.033.662.275
Lợi nhuận sau thuế	1.332.721.130

- **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

Chỉ tiêu	KH Năm 2023	TH Năm 2023	TH 2023/ KH 2023
Tổng Doanh thu	108.430.000.000	100.007.683.374	92,23%
Doanh thu thuần	108.430.000.000	99.936.391.162	92,17%
Lợi nhuận sau thuế	5.688.000.000	1.332.721.130	23,43%

Các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận... thấp hơn so kế hoạch đề ra chủ yếu là do các nguyên nhân sau:

- Do tính chất đặc thù của ngành nghề kinh doanh bất động sản, DTA bị ảnh hưởng nặng sau dịch bệnh và ảnh hưởng suy thoái chung của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới.

Sự biến động của lãi suất, các chính sách tài chính thay đổi đột ngột là các nguyên nhân chính ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.

2.1. Danh sách Ban điều hành: Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

❖ Bà **Phạm Thị Kim Xuân** – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

Họ và tên:	PHẠM THỊ KIM XUÂN
Giới tính:	Nữ
Sinh ngày:	21/06/1975
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	025738083, cấp ngày 25 tháng 03 năm 2013, tại TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Phòng
Địa chỉ thường trú:	Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ c/môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
Quá trình công tác:	
+ Từ 2005 – 2006: + Từ 2007 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam, đồng thời là thành viên HĐQT.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam.

❖ Bà Trần Thị Hảo – Kế toán trưởng (đến ngày 01/12/2023)

Họ và tên:	TRẦN THỊ HẢO
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	25/09/1960
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	025691084 cấp ngày 04/02/2013 tại CA.TPHCM.
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	6/50 A Cộng Hòa Phường 13 Quận Tân Bình Tp. HCM
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ năm 2005 – 01/12/2023:	Công ty Cổ Phần Đệ Tam.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có

Ông Huỳnh Thanh Huệ – Kế toán trưởng (từ ngày 01/12/2023)

Họ và tên:	HUỲNH THANH HUỆ
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/06/1972
Nơi sinh:	TP.HCM

CCCD:	079072010940, Ngày cấp: 18/09/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự Xã hội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Củ Chi, TP.HCM
Địa chỉ thường trú:	Tổ 3, Ấp Mỹ Khánh B, Xã Thái Mỹ, Huyện Củ Chi, TP.HCM
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế - ngành Kế toán, ĐH Kinh tế TP.HCM
Quá trình công tác	
+ Từ 09/1996 - 03/2002 :	Công ty TNHH SX HTD Bình Tân – Kế toán tổng hợp
+ Từ 03/2002 – 03/2004 :	Công ty TNHH SX TMDV Thiết Mộc – Kế toán trưởng
+ Từ 10/2006 – 06/2014:	Công ty TNHH Hoa Sen Mekong – Kế toán trưởng
+ Từ 12/2015 – 12/2020:	Trường ĐH KTKT Bình Dương – Kế toán trưởng
+ Từ 09/2020 – 10/2023:	Công ty CP Đức Lộc 68 – Kế toán trưởng.
+ Từ 01/12/2023- Nay:	Công ty cổ phần Đệ Tam – Kế toán trưởng
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên (tính đến 31/12/2023): 42 người.

DTA luôn thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản quy định trong Bộ Luật lao động của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, không sử dụng lao động dưới 18 tuổi.

Nhằm để người lao động phát huy được năng lực sáng tạo của mình, DTA bảo đảm môi trường làm việc tốt cho người lao động như:

- Bảo đảm đủ các điều kiện về nơi làm việc cũng như vệ sinh nơi làm việc, đảm bảo chế độ an toàn lao động, vệ sinh lao động, trang bị bảo hộ.

- Đảm bảo chăm sóc y tế ban đầu cho người lao động, thực hiện tốt chế độ thai sản đối với người lao động nữ.
- Thực hiện quyền bình đẳng nam nữ trong mọi lĩnh vực.
- Người lao động được tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp.
- Người lao động được bảo đảm mọi quyền lợi quy định trong Pháp luật Lao động, Luật BHXH, Luật BHTN của nước CHXHCN Việt Nam.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a. Các khoản đầu tư lớn:

- Trong năm 2023, DTA đã tập trung tiếp tục triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thi công cuốn chiếu nhà phố tại dự án Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh, Dự án Khu nhà ở DTA Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Tình hình thực hiện các dự án lớn: Được thể hiện trong mục III, Báo cáo của Tổng Giám đốc.

b. Các công ty con, công ty liên kết:

- **Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA (Investco-DTA):** Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của công ty chiếm 49% trên tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng), 31/12/2017 công ty đã góp 9,8 tỷ đồng. Công ty Investco-DTA chủ yếu thi công xây dựng, cung cấp các vật liệu XD. Theo báo cáo tài chính của đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán, lợi nhuận hòa vốn.

4. Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính.

(ĐVT: VNĐ)

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm/Year 2022	Năm/Year 2023	% tăng giảm/ % change
Tổng giá trị tài sản	749.012.188.548	708.894.621.126	-5.36%
Doanh thu thuần	129.412.203.126	99.936.391.162	-22.78%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.733.302.347	647.067.107	-82.67%
Lợi nhuận khác	6.443.788.398	2.386.595.168	-62.96%
Lợi nhuận trước thuế	10.177.090.745	3.033.662.275	-70.19%
Lợi nhuận sau thuế	8.064.748.221	1.332.721.130	-83.47%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

- Các chỉ tiêu khác: không có.

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm/Year 2022	Năm/Year 2023	Ghi chú/Note
<p>1. <i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn</p>	0.64	0.46	Lần
	0.22	0.15	Lần
<p>2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i></p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu</p>	0.73	0.71	Lần
	2.71	2.49	Lần
<p>3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho</p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</p> <p>+ Vòng quay tài sản</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</p>	0.217	0.135	vòng
	0.181	0.137	vòng
<p>4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</p>	6.23%	1.33%	
	4.08%	0.66%	
	1.14%	0.18%	
	2.88%	0.65%	

5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 18.059.832 CP

- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 18.059.832 CP
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 CP

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách chốt quyền ngày 26/3/2024):

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông công ty	18.059.832	100%
1.1	Cổ đông lớn	5.145.996	28,49%
2	Cổ đông tổ chức	314.838	1,74%
2.1	Tổ chức trong nước	307.234	1,70%
2.2	Tổ chức là nước ngoài	7.604	0,04%
3	Cổ đông cá nhân	17.744.994	98,26%
3.1	Cá nhân trong nước	17.716.332	98,10%
3.2	Cá nhân nước ngoài	28.662	0,16%
4	Cổ đông Nhà nước và các cổ đông khác	0	0%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ:

- Tháng 11/2016: Phát hành 5.000.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 7/2018 : Hoàn tất Phát hành 2.200.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 01/2020: Hoàn tất việc phát hành tăng 859.832 cổ phiếu để chia cổ tức và tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không.

e. Các chứng khoán khác: Không.

6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản với sản phẩm đất nền và nhà thu nhập thấp, tỷ lệ sử dụng kính thấp nên Công ty không có biện pháp đo đếm.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có.

6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản nên việc đánh giá về lượng nguyên liệu không được đầy đủ và cụ thể do nhu cầu tại các dự án và từng thời điểm là khác nhau.
- b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Các vật liệu của Công ty sử dụng một lần và không tái chế.

6.3 Tiêu thụ năng lượng:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Chưa có biện pháp đo đếm.
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Chưa có biện pháp đo đếm.
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có.

6.4 Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Sử dụng nguồn nước tự nhiên và nước do Công ty cấp nước cung cấp.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Sử dụng một lần và không tái chế.

6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có. Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có. Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.6 Chính sách liên quan đến người lao động:

- a. Số lượng lao động (tính đến 31/12/2023): 42 người
- b. Mức lương trung bình đối với người lao động: 13.102.992 đ/ tháng.
- c. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động, Gồm: Tiền lương, thưởng, cải thiện bữa ăn, phương tiện điều kiện làm việc, thăm hỏi ốm đau, tai nạn ...
- d. Hoạt động đào tạo người lao động: Công ty có chính sách ưu đãi cho người lao động tự đi học tích lũy kiến thức, sẽ được hỗ trợ về học phí, thời gian đi học...
 - Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và phân loại nhân viên
 - Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

Ngoài việc cung cấp các phúc lợi như lương, thưởng cho nhân viên, DTA chú trọng việc đào tạo cho các cấp độ nhân viên và lãnh đạo khác nhau bằng nhiều hình thức. Bên cạnh đó việc giáo dục và đào tạo nhân viên cũng góp phần giúp doanh nghiệp đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của thị trường về chất lượng lao động và dịch vụ khách hàng.

Chúng tôi quản trị vấn đề đào tạo và giáo dục của mình thông qua một hệ thống các chương trình đào tạo nhân viên mới và đào tạo nghiệp vụ nội bộ.

6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp cộng đồng.

Công ty đã trao các phần quà hỗ trợ cho các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ quỹ vì người nghèo, các em thiếu nhi... tại các địa phương mà Công ty đang đầu tư dự án và tại nơi đặt trụ sở chính của Công ty.

6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2023, thị trường chứng khoán Việt Nam đã trải qua nhiều biến động và chịu áp lực lớn từ diễn biến phức tạp của thị trường chứng khoán quốc tế. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự suy giảm tăng trưởng của các nền kinh tế lớn, lạm phát dai dẳng cùng chính sách thắt chặt tiền tệ kéo dài của các nền kinh tế lớn và căng thẳng chính trị ngày càng phức tạp.

Thị trường bất động sản trong 03 năm qua (giai đoạn 2020 - 2023) đã trải qua muôn vàn khó khăn, thách thức khi nguồn cung, sức cầu sụt giảm. Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng nổ và lan rộng vào cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của rất nhiều doanh nghiệp bất động sản có tên tuổi và thương hiệu lớn.

Là một doanh nghiệp niêm yết với ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản, do đó mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của DTA chịu ảnh hưởng rất lớn do tác động trực tiếp của thị trường chứng khoán và bất động sản.

Về hoạt động đầu tư các dự án:

Dự án Khu dân cư xã Phước An:

Dự án có quy mô 47,3 ha do DTA làm chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất theo quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010, với diện tích được giao 36,9 ha. Trong đó đối với phần diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu C và tiểu khu B8, DTA đã chuyển nhượng, cấp sổ cho khách hàng.

Đối với phần diện tích còn phải đền bù, DTA vẫn làm việc với Ban bồi thường huyện Nhơn Trạch, UBND huyện Nhơn Trạch và các Sở ngành liên quan của Tỉnh để thẩm định lại giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế. Hiện các Sở ban ngành đang trình UBND tỉnh xem xét do gặp khó khăn trong việc lập thủ tục thẩm định giá đất do dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp từ Luật Đất đai 2003 sang Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014.

Trên cơ sở hướng dẫn của Cơ quan ban ngành, Công ty đã liên hệ đã nộp hồ sơ điều chỉnh đầu tư tại dự án, cụ thể: Tách dự án Khu chung cư DETACO (CC02) có quy mô 5,0143 ha thành dự án độc lập, tách Khu nhà ở liên kế tại các ô đất có ký hiệu B8 và Khu C có quy mô 35.026,8m² đã chuyển nhượng cho Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Thăng Long theo văn bản số: 1032/QĐ-UBND ngày 7/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai và giảm diện tích tương ứng này với dự án Khu dân cư xã Phước An, thực hiện điều chỉnh quy mô dự án còn lại là: 38.8618,2m² (38,86ha), điều chỉnh tổng mức đầu tư là

410.289.718.000 đồng, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo các văn bản hướng dẫn. Hiện hồ sơ đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp giải quyết.

Dự án Khu chung cư DETACO (CC02):

Theo Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500 số 256/QĐ-UBND ngày 24/01/2014, Khu chung cư CC02 gồm 16 Block chung cư cao 5 tầng, với tổng mức đầu tư khoảng 475 tỷ, đã hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao nhà ở 04 Block chung cư A6, A7, A8, A9.

Trên cơ sở các văn bản hướng dẫn của cơ quan ban ngành, Công ty đang thực hiện thủ tục tách dự án Khu chung cư CC02 thuộc Dự án Khu dân cư xã Phước An thành dự án độc lập, đồng thời thực hiện điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án cho phù hợp với tiến độ triển khai thực tế. Hiện hồ sơ đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp giải quyết.

Dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc:

Dự án có quy mô 88.738 m², tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã được Ban QLĐTPT Phú Quốc phê duyệt 1/500, UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.

Do dịch Covid 19 nên đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, vì vậy Công ty đã liên hệ các Cơ quan ban ngành để được hướng dẫn thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện. Ngày 03/11/2022, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc đã ban hành Quyết định số 192/QĐ-BQLKKTQP về việc chấp thuận điều chỉnh tiến độ đầu tư cho Dự án, với thời hạn là đến Quý IV năm 2024. Ngày 26/4/2023 DIIDCĐ đã thông qua Nghị quyết số: 09/4/2023 V/v tình hình thực hiện đầu tư và vay vốn Ngân hàng để triển khai dự án.

Căn cứ tiến độ hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và các thủ tục khác theo quy định, cụ thể là tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại dự án, theo đăng ký tại Quyết định số 192/QĐ-BQLKKTQP ngày 03/11/2022 là: Quý III/2023, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, công tác bồi thường vẫn gặp rất nhiều khó khăn như việc thẩm định giá hiện đang vướng mắc do một số công trình không có trong danh mục, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ cá nhân, vướng mắc trong xác định giá đất... dẫn đến các công tác hoàn thành phương án bồi thường tổng thể cho dự án hiện vẫn còn đang phải chờ các Sở ngành liên quan thực hiện. Công ty vẫn đang tiếp tục liên hệ với các Cơ quan ban ngành để được hướng dẫn tiếp việc điều chỉnh tiến độ dự án cho phù hợp với thực tế triển khai.

Dự án VSIP Bắc Ninh:

DTA đã được UBND tỉnh Bắc Ninh giao phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh là 20.580 m² để triển khai thực hiện dự án. Dự án đã được cấp sổ, chuyển nhượng cho khách hàng và đã gần hoàn tất xây dựng bàn giao cuốn chiếu cho Khách hàng theo tiến độ đã ký. Trên cơ sở tiến độ triển khai thực tế và các văn bản hướng dẫn của các Cơ quan ban ngành hướng dẫn các thủ tục về đất đai theo quy định, DTA sẽ tiến hành tổng hợp, lập hồ sơ trình điều chỉnh tiến độ đầu tư là cơ sở để

tiếp tục thực hiện các công tác còn lại để hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản của công ty giảm 5.36% so với năm 2022 trong đó tài sản dài hạn chiếm phần lớn với hơn 522.141 tỷ đồng cho thấy việc đầu tư của công ty vào việc tăng tài sản được chú trọng. Ngược lại tài sản ngắn hạn giảm so với cùng kỳ chủ yếu do các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn cũng như phải thu ngắn hạn giảm, hàng tồn kho giảm. Các tài sản này được hình thành từ việc bán hàng được thể hiện qua các khoản phải thu khách hàng giảm 8.57%.

b) Tình hình nợ phải trả

Đối với các khoản nợ phải trả 2023 giảm hơn 7.54% so với năm 2022 do việc giảm hàng tồn kho được hiệu quả làm tăng doanh thu chưa thực hiện lên cao cho thấy hiệu quả kinh doanh trong lúc khó khăn chung của thị trường.

- Khả năng thanh toán ngắn hạn:

Chỉ số thanh toán ngắn hạn năm 2022 là 0.64 lần, trong năm 2023 chỉ tiêu thanh toán là 0,46 lần, giảm 28.13% so với năm 2022 do các khoản nợ ngắn hạn cũng như các khoản nợ khi đến hạn tăng.

- Khả năng thanh toán nhanh:

Phản ánh công ty có thể thanh toán được các khoản nợ bằng tài sản ngắn hạn có thể chuyển thành tiền. Trong năm 2022 do Công ty chủ yếu tập trung vốn thi công xây dựng nhà phố tại Dự án DTA Nhơn Trạch...và vòng đời các dự án là dài hạn sẽ làm ảnh hưởng tạm thời đến khả năng thanh toán nhanh.

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.64	0.46
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.22	0.15
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>		
Nợ ngắn hạn		

- Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu này thể hiện mối quan hệ giữa công nợ phải thu và công nợ phải trả, nếu các khoản nợ phải thu lớn hơn nợ phải trả thì Doanh nghiệp bị chiếm dụng vốn và ngược lại các khoản nợ phải trả lớn hơn nợ phải thu thể hiện Doanh nghiệp chiếm dụng vốn. Nếu hệ số này nhỏ hơn 1 thể hiện công tác thu hồi nợ của Doanh nghiệp thực hiện tốt.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Về cơ cấu bộ máy quản lý, hoạt động của công ty đã được tổ chức đầy đủ theo hướng ngày càng hoàn thiện, phục vụ và đáp ứng tốt yêu cầu từ hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Sau nỗ lực của Chính phủ và các cơ quan ban ngành trong các chính sách điều hành thị trường, mặt bằng lãi suất đã giảm, niềm tin và thanh khoản dần cải thiện, các chính sách hỗ trợ sẽ góp phần đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường trong năm 2024. Việc đẩy nhanh phát triển các dự án cơ sở hạ tầng kỳ vọng sẽ giúp gia tăng giá trị các dự án bất động sản nằm gần các dự án đầu tư công. Phân khúc BĐS nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bình dân dự kiến sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường trong giai đoạn cuối năm 2024.

Là một doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, với sản phẩm chính hướng đến là sản phẩm giá rẻ, phù hợp với nhu cầu của đại đa số người lao động, vì vậy Công ty cũng định hướng giai đoạn tới ngoài việc duy trì đầu tư kinh doanh ổn định, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, bảo đảm quyền lợi của cổ đông, thì Công ty cũng sẽ đẩy mạnh đầu tư xây dựng và phát triển mạnh mẽ hơn các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thị trường, cụ thể là sản phẩm nhà ở xã hội tại dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch Đồng Nai.

5. Giải trình của Ban Giám Đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): Không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải....)

Mọi hoạt động của Công ty đều đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường. Tại trụ sở và tất cả các chi nhánh đều có ý thức tiết kiệm nguyên, nhiên liệu, tiết kiệm năng lượng.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật đối với người lao động, đảm bảo chế độ lương, thưởng, giờ làm việc, ngày nghỉ... cho người lao động. Trong mọi hoạt động Công ty đều chú trọng xem xét lợi ích của người lao động.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty chú trọng thực hiện trách nhiệm với cộng đồng địa phương tại địa bàn Công ty có trụ sở làm việc và tại các địa phương mà Công ty đang triển khai các dự án. Công ty luôn đóng góp, tài trợ kinh phí cho địa phương để ủng hộ người nghèo, trẻ em, các phong trào từ thiện, tình nguyện tại địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty.

Đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, năm 2023 tiếp tục là một năm rất khó khăn. Tiếp nối đà âm ảm từ năm 2022, nguồn cung lẫn thanh khoản trên thị trường năm 2023 giảm mạnh, thậm chí đóng băng ở nhiều phân khúc, và thị trường bất động sản năm 2023 được xem là đã chạm đáy của thời kỳ suy thoái. Nhưng

với nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên trong Công ty, năm 2023 Công ty mặc dù không đạt được chỉ tiêu do Đại hội đề ra, nhưng với sự linh hoạt trước sự thay đổi của thị trường, Công ty cũng đã đạt được những kết quả nhất định.

Chỉ tiêu	TH Năm 2023	TH 2023/ KH 2023
Tổng Doanh thu	100.007.683.374	92,23%
Doanh thu thuần	99.936.391.162	92,17%
Lợi nhuận sau thuế	1.332.721.130	23,43%

❖ **Đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.**

DTA luôn ý thức được tầm quan trọng của nguồn tài nguyên hữu hạn đối với nhu cầu chung của xã hội. DTA luôn cố gắng kiểm soát và sử dụng tiết kiệm điện, nước, hạn chế xả thải, tạo dựng một văn hóa nội bộ hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp như một nỗ lực không ngừng nghỉ.

DTA luôn áp dụng chương trình tiết kiệm điện, nước trong toàn Công ty và các dự án trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động. DTA đã đẩy mạnh việc tuyên truyền nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm đến toàn thể cán bộ công nhân viên công ty, cũng như các cư dân đang sinh sống tại Dự án.

Tại các dự án, DTA sử dụng tối đa các thiết bị điện sử dụng năng lượng mặt trời đối với các thiết bị điện công cộng để giảm thiểu tối đa việc tiêu thụ điện tại Dự án.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã đề ra của Công ty. Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được Ban Tổng Giám đốc triển khai thận trọng, chắc chắn. Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra các giải pháp và quyết định phù hợp với tình hình thực tế đảm bảo hiệu quả trong điều hành hoạt động kinh doanh.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Bước sang năm 2024, thị trường sẽ tiếp tục đối diện với rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên những động thái quyết liệt của Chính phủ trong việc ban hành các cơ chế chính sách về pháp lý mới tháo gỡ khó khăn cho thị trường, mặt bằng lãi suất đã giảm, niềm tin và thanh khoản dần cải thiện, các chính sách hỗ trợ sẽ góp phần đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường trong năm 2024.

Hội đồng quản trị sẽ theo sát những thay đổi trong chính sách của Chính phủ cũng như các biến động của nền kinh tế để linh hoạt phát triển đầu tư các sản phẩm đáp ứng nhu cầu của thị trường, nhằm giữ vững và đảm bảo cho sự phát triển dài hạn của DTA. Hội đồng quản trị tin tưởng với sự đoàn kết của toàn thể Ban lãnh đạo và nỗ lực của đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty, DTA sẽ cố gắng để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung triển khai các dự án, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, linh hoạt tiến độ xây dựng, bán hàng theo sát các biến động thực tế trên định hướng duy trì và tồn tại. Đồng thời, Hội đồng quản trị vẫn sẽ tiếp tục tìm kiếm, phát triển quỹ đất...các cơ hội đầu tư cho Công ty, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc thực hiện kế hoạch kinh doanh và chiến lược của Công ty trong các năm tiếp theo.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị:

- a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (theo danh sách chốt quyền ngày 26/3/2024):

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ %	Chức danh thành viên HĐQT, quản lý tại các công ty khác
1	Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	4,90%	Không có
2	Bà Phạm Thị Kim Xuân	TV HĐQT kiêm TGD	10,06%	Không có
3	Bà Hoàng Thị Thu Hà	TV HĐQT	0,02%	Không có
4	Ông Trần Minh Ngọc	TV HĐQT	0%	Không có
5	Ông Trần Kiến Phát	TV độc lập HĐQT	0%	Không có

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Tiểu Ban Đối ngoại thuộc Hội đồng Quản trị đã nỗ lực trong tìm kiếm đối tác, đề ra các phương hướng đầu tư, hỗ trợ cho hoạt động của Ban Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm rất khó khăn của thị trường bất động sản.

c. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm tài chính 2023, Hội đồng quản trị đã tiến hành 08 phiên họp, ban hành 12 Nghị quyết. Kịp thời đề ra các chủ trương, giải pháp chỉ đạo giải quyết các vấn đề liên quan đến việc xây dựng chiến lược phát triển và thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty. Các quyết định quan trọng đã được thông qua như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ biểu quyết
1	01/02/2023/NQ-HĐQT	28/02/2023	Chuẩn bị một số công tác tổ chức họp ĐHCĐ thường niên DTA năm tài khóa 2022	100%
2	02/02/2023/NQ-HĐQT	28/02/2023	Điều chỉnh tiến độ đầu tư Khu chung cư DETACO (CC02)	100%

3	03/02/2023/NQ-HĐQT	28/02/2023	Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Khu dân cư xã Phước An	100%
4	01/4/2023/NQ-HĐQT	04/03/2023	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2022	100%
5	01/5/2023/NQ-HĐQT	08/5/2023	Bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ V, thời hạn 5 năm (2023-2028)	100%
6	02/5/2023/NQ-HĐQT	08/5/2023	Triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023	100%
7	03/5/2023/NQ-HĐQT	08/5/2023	Bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty	100%
8	01/6/2023/NQ-HĐQT	13/6/2023	Vay vốn ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình	100%
9	02/6/2023/NQ-HĐQT	20/6/2023	Điều chỉnh tiến độ đầu tư Khu chung cư DETACO (CC02)	100%
10	01/7/2023/NQ-HĐQT	17/7/2023	Vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	100%
11	01/9/2023/NQ-HĐQT	18/9/2023	Điều chỉnh dự án Khu dân cư xã Phước An	100%
12	01/12/2023/NQ-HĐQT	01/12/2023	Thay đổi Kế toán trưởng CTCP Đệ Tam	100%

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thực hiện một cách cẩn trọng, nghiêm túc các công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu, quan hệ nhà đầu tư, chiến lược về nhân sự theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị đã phân công nhiệm vụ cụ thể đến các thành viên, tăng cường vai trò tham mưu của Cán bộ quản lý. Các thành viên Hội đồng quản trị đã hoàn thành chức trách của mình vì lợi ích của Công ty, Cổ đông và Người lao động.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Cùng với các thành viên còn lại, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia vào phản biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh; tham gia xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của Công ty. Đồng thời trực tiếp chia sẻ kiến thức với Ban TGD hỗ trợ trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác quản trị Công ty.

e. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không có.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ %
-----	----------------	---------	------------------------------------	---------

1	Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban	0	0%
2	Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên	0	0%
3	Ông Cung Văn Tư	Thành viên	0	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2023 BKS đã tổ chức 03 cuộc họp và có đủ thành viên tham dự với nội dung chủ yếu là phân tích, đánh giá tình hình SXKD, báo cáo tài chính và các vấn đề khác mà HĐQT và Ban TGD đã đề ra. BKS nhận thấy mọi vấn đề trong công tác điều hành và quản trị công ty đều công khai minh bạch, hiệu quả, phù hợp với quy định của Nhà nước và luôn bám sát các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Mặc dù trong năm 2023 mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của DTA cũng bị ảnh hưởng rất lớn do tác động trực tiếp của thị trường, cũng như các khó khăn do các chính sách của Nhà nước và việc siết chặt tín dụng của các Ngân hàng, nhưng Ban điều hành cũng đã nỗ lực để duy trì hoạt động, giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Ngoài các cuộc họp chính thức, thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi và tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban liên quan nhằm hoàn thành các nhiệm vụ trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn theo Điều lệ DTA, BKS đã hoàn thành nhiệm vụ của mình, bao gồm việc đánh giá tuân thủ, tính hiệu lực và hiệu quả của các quy định, quy trình có liên quan và việc tuân thủ Điều lệ DTA

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a. Tổng hợp lương, thưởng và thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám Đốc năm 2023.

STT	Họ và Tên	Chức danh	Lương & Thưởng	Thù lao	Tổng cộng
1	Trần Đức Lợi	CT HĐQT	1.625.089.741	60.000.000	1.685.089.741
2	Phạm Thị Kim Xuân	TV HĐQT kiêm TGD	1.269.372.289	60.000.000	1.329.372.289
3	Hoàng Thị Thu Hà	TV HĐQT		52.000.000	52.000.000
4	Trần Minh Ngọc	TV HĐQT		52.000.000	52.000.000

5	Trần Kiến Phát	TV độc lập HĐQT		60.000.000	60.000.000
6	Nguyễn Hồng Mai	TV HĐQT (đến ngày 26/4/2023)		20.000.000	20.000.000
7	Vũ Thị Thanh Vân	TV HĐQT (đến ngày 26/4/2023)		20.000.000	20.000.000
8	Nguyễn Hữu Nghĩa	TB. Kiểm soát	395.333.333	36.000.000	431.333.333
9	Ngô Lệ Cẩm Tiên	TV. BKS		24.000.000	24.000.000
10	Cung Văn Tư	TV. BKS		24.000.000	24.000.000
11	Trần Văn Hùng	TV. BKS (đến ngày 26/4/2023)		12.000.000	12.000.000
12	Trần Thị Hảo	KT trưởng (đến ngày 01/12/2023)	436.919.041		436.919.041
13	Huỳnh Thanh Huệ	KT trưởng (từ ngày 01/12/2023)	25.000.000		25.000.000

- b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có.
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không.
- d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn chấp hành thực hiện đúng theo quy định về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC gồm:
 - Bảng cân đối kế toán
 - Báo cáo kết quả HĐKD.
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

- Bảng thuyết minh báo cáo tài chính.
- Địa chỉ công bố: www.detamland.com

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



Phạm Thị Kim Xuân