



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)**  
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM  
Số: 01/4/2025/BCTN-DTA

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

*Tp. HCM, ngày 19 tháng 4 năm 2025*

**PHỤ LỤC SỐ 04**  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024**

*(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 10 ngày 04/4/2025.
- Vốn điều lệ: 180.598.320.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo báo cáo tài chính ngày 31/12/2024: 180.598.320.000 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.
- Tháng 4/2025 Thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10 (cập nhật CCCD của người đại diện theo pháp luật)

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.

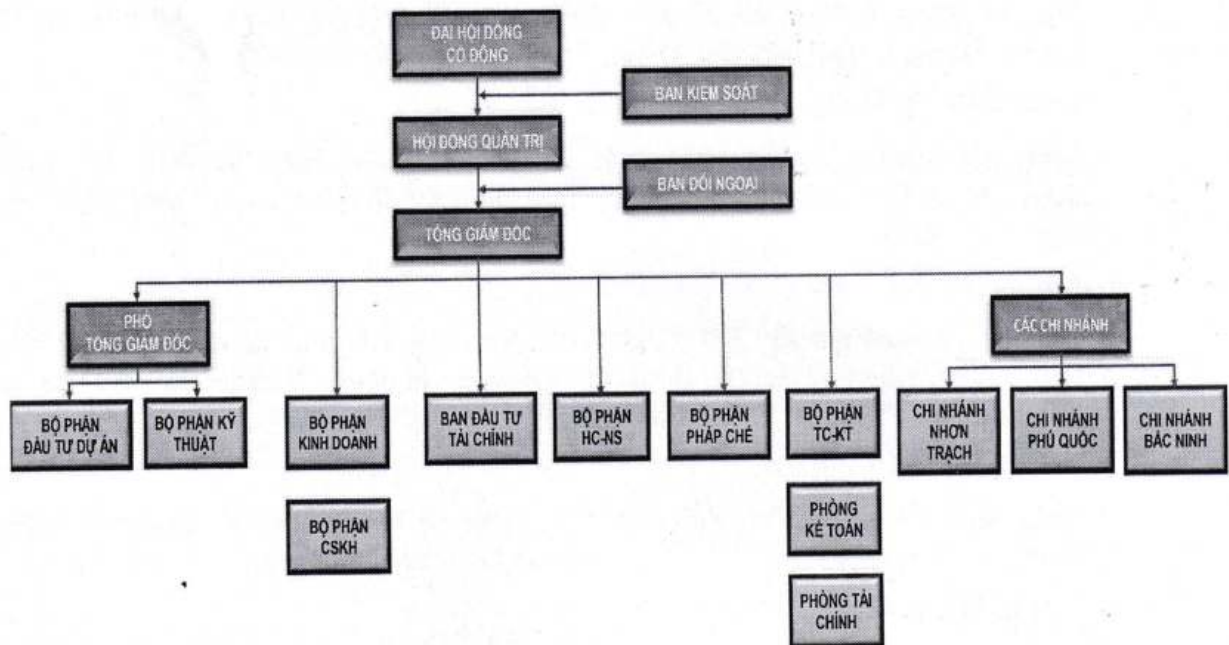
- **Địa bàn hoạt động kinh doanh chính:** Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Đồng Nai, Phú Quốc – Kiên Giang, tỉnh Bắc Ninh. Cụ thể, Công ty đã và đang triển khai Dự án dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai; Căn hộ chung cư DETACO Nhơn Trạch; Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh; Khu biệt thự DETACO Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

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

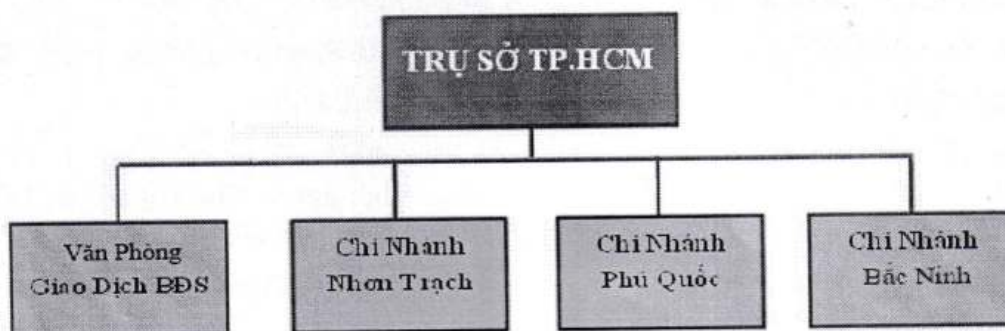
**3.1. Mô hình quản trị.**

- 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

Website: [www.detamland.com](http://www.detamland.com) - Email: [info@detamland.com](mailto:info@detamland.com)

**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: Tầng 7, Toà nhà số 196, đường Nguyễn Trung Trực, Khu phố 11, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

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, Thành phố 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 Chân, 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 Chân, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

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

Địa chỉ: Tầng 7, Toà nhà số 196, đường Nguyễn Trung Trực, Khu phố 11, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

### 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: VND)

Khoản mục	Thực hiện năm 2024
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>141.861.973.916</b>
Trong đó: Doanh thu từ KH nền đất DA, căn hộ	136.789.644.218
Doanh thu bán hàng hóa, doanh thu khác	5.072.329.698
Doanh thu từ hoạt động tài chính	386.079.048
Thu nhập khác	4.618.328.745
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>3.684.467.890</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1.497.515.310</b>

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

Chỉ tiêu	KH Năm 2024	TH Năm 2024	TH 2024/ KH 2024
Tổng Doanh thu	137.050.000.000	142.968.937.296	104,32%
Doanh thu thuần	137.050.000.000	141.861.973.816	103,51%

Lợi nhuận sau thuế	3.296.000.000	1.497.515.310	45,43%
--------------------	---------------	---------------	--------

**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:	<b>PHẠM THỊ KIM XUÂN</b>
Giới tính:	Nữ
Sinh ngày:	21/06/1975
Nơi sinh:	Nam Định
CCCD:	031175015130, cấp ngày 27/8/2022, tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
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
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 2005 – 2006:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam
+ Từ 2007 – nay:	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.
---	--

❖ Ông Huỳnh Thanh Huệ – Kế toán trưởng

Họ và tên:	<b>HUỲNH THANH HUỆ</b>
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
<b>Quá trình công tác</b>	
+ 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 31/12/2024): 31 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 2024, DTA đã tập trung tiếp tục triển xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thi công cuốn chiếu nhà phố tại Dự án Khu nhà ở DTA Nhơn Trạch, Đồng Nai; tiếp tục thi công các Block chung cư tiếp theo của dự án Khu chung cư DETACO.

Đồng thời tiếp tục triển khai thủ tục pháp lý tại dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc

- 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 2023	Năm/Year 2024	% tăng giảm/ % change
-----------------------------------	------------------	------------------	--------------------------

Tổng giá trị tài sản	708.894.621.126	634.367.597.621	-11%
Doanh thu thuần	99.936.391.162	141.861.973.916	42%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	647.067.107	736.576.842	14%
Lợi nhuận khác	2.386.595.168	2.947.891.048	24%
Lợi nhuận trước thuế	3.033.662.275	3.684.467.890	21%
Lợi nhuận sau thuế	1.332.721.130	1.497.515.310	12%

- Các chỉ tiêu khác: không có.

#### 4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	Ghi chú/Note
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,46	0,65	Lần
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,15	0,16	Lần
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,68	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,49	2,10	Lần
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,135	0,217	vòng
+ Vòng quay tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,137	0,211	vòng

4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,33%	1,06%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,66%	0,74%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,18%	0,22%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,65%	0,52%	

**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 20/3/2025):**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông công ty</b>	<b>18.059.832</b>	<b>100%</b>
1.1	Cổ đông lớn	3.938.496	21,81%
<b>2</b>	<b>Cổ đông tổ chức</b>	<b>329.984</b>	<b>1,827%</b>
2.1	Tổ chức trong nước	322.480	1,786%
2.2	Tổ chức là nước ngoài	7.504	0,042%
<b>3</b>	<b>Cổ đông cá nhân</b>	<b>17.729.848</b>	<b>98,173%</b>
3.1	Cá nhân trong nước	17.701.848	98,018%
3.2	Cá nhân nước ngoài	28.000	0,155%
<b>4</b>	<b>Cổ đông Nhà nước và các cổ đông khác</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

**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 31/12/2024): 31 người
- b. Mức lương trung bình đối với người lao động: 19.835.173 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.**

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 đã khép lại với kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng cho mọi thành phần tham gia. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường bất động sản phát triển trong giai đoạn tới.

Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2024 về cơ bản giữ được sự ổn định, an toàn, phát triển, tiếp tục khẳng định được vai trò là kênh dẫn vốn trung, dài hạn quan trọng của nền kinh tế, doanh nghiệp. Thị trường duy trì sự ổn định, thanh khoản tốt, kỷ luật kỷ cương được củng cố, gia tăng tính minh bạch, bền vững. Cùng với thị trường, dưới sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của Bộ Tài chính, năm 2024 cũng là năm ghi nhận nhiều dấu ấn trong hoạt động quản lý, điều hành, giám sát thị trường chứng khoán của ngành Chứng khoán, trong đó tiêu biểu là công tác hoàn thiện pháp lý khi Luật Chứng khoán sửa đổi đã được ban hành.

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 còn lại, DTA đã phân kỳ đầu tư cho các khách hàng, trong đó giai đoạn 1 là hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng, giai đoạn 2 là thi công nhà thô trong hoàn thiện ngoài, và giai đoạn cuối cùng là hoàn thiện để đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện nay, khoảng hơn 300 căn nhà phố đã thi công xây dựng hoàn tất giai đoạn 2 (phần thô) và khoảng 100 căn nhà phố đã hoàn thiện đưa vào sử dụng. Và DTA vẫn đang tiếp tục làm việc với các khách hàng để hoàn tất việc thi công nhà ở để đưa vào sử dụng đối với các căn còn lại trong thời gian sớm nhất.

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. Đồng thời do Dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp từ Luật Đất đai 2003 sang Luật Đất đai 2013, theo quy định các Sở ban ngành đang trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương cho phép tiếp tục lập thủ tục thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo Luật Đất đai 2013 và đến nay Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024.

Về gia hạn tiến độ tại Dự án: Trên cơ sở hướng dẫn của các Sở ban ngành, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết liên quan, là một trong các thành phần hồ sơ khi nộp hồ sơ điều chỉnh tiến độ. Gần đây nhất Công ty đã nộp hồ sơ điều chỉnh đầu tư Dự án Khu dân cư xã Phước An vào tháng 12/2024, đã hoàn thành gia hạn đối với Khu chung cư DETACO và hiện đang thực hiện tiếp các thủ tục tiếp theo với các Sở ban ngành cho nội dung còn lại của Khu dân cư.

#### **Dự án Khu chung cư DETACO (CC02):**

Theo phê duyệt quy hoạch Khu chung cư CC02 gồm 16 Block chung cư cao 5 tầng, đã hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao nhà ở 04 Block chung cư A6, A7, A8, A9. Và trong năm 2025, Công ty dự kiến tiếp tục xây dựng các block chung cư còn lại theo nhu cầu của thị trường.

Đối với việc điều chỉnh tiến độ đầu tư, Công ty đã được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025.

#### **Dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc:**

Dự án có quy mô 88.738 m<sup>2</sup>, 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.

Ngày 22/7/2024, UBND thành phố đã có Quyết định số 2988/QĐ-UBND v/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ngày 30/8/2024 Công ty đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, tại xã Dương Tơ, thành phố Phú

Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty tiếp tục theo sát công tác bồi thường, tuy nhiên do các hộ dân có đất tại dự án không đồng thuận với phương án bồi thường đưa ra, dẫn đến khó khăn trong công tác thu hồi đất và chậm giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án. Vì vậy để có cơ sở tiếp tục triển khai dự án, DTA phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và đã được Cơ quan ban ngành cho phép điều chỉnh tại Quyết định số 421/QĐ-BQLKKTQP ngày 18/12/2024. Theo đó tiến độ thực hiện Dự án được gia hạn đến cuối quý II năm 2026.

### **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 m<sup>2</sup> 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 10.51% so với năm 2023 trong đó tài sản dài hạn chiếm phần lớn với hơn 422.500 tỷ đồng cho thấy việc đầu tư của công ty vào việc tăng tài sản được chú trọng. Tài sản ngắn hạn tăng so với cùng kỳ chủ yếu do hàng tồn kho tăng.

### **b) Tình hình nợ phải trả**

Đối với các khoản nợ phải trả 2023 giảm hơn 15.02% so với năm 2023 do việc giảm doanh thu chưa thực hiện

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.

#### **– Khả năng thanh toán ngắn hạn:**

Chỉ số thanh toán ngắn hạn năm 2023 là 0.46 lần, trong năm 2024 chỉ tiêu thanh toán là 0.65 lần, tăng 41.30% so với năm 2023 do các khoản nợ ngắn hạn giảm.

#### **– Khả năng thanh toán nhanh:**

Chỉ số khả năng thanh toán nhanh năm 2024 tăng lên so với năm 2023 tuy không nhiều (0.16 so với 0.15) chứng tỏ DTA tăng khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn và Doanh nghiệp sở hữu nguồn tài sản thanh khoản dồi dào.

<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		

+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,46	0,65
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,15	0,16
<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**

Với nền kinh tế vĩ mô ổn định, dự báo thị trường bất động sản sẽ tiếp tục ổn định trong năm 2025. Bởi thông thường, theo chu kỳ 10 năm của thị trường bất động sản, năm 2025, thị trường này sẽ được hưởng lợi từ các chính sách kinh tế vĩ mô. Mặc dù thị trường vẫn đối mặt với không ít thách thức, sự phục hồi của thị trường vẫn có sự khác biệt rõ rệt giữa các phân khúc, khu vực, loại hình sản phẩm và thậm chí giữa các doanh nghiệp cung ứng. Nhưng với sự quan tâm chỉ đạo của Cơ quan quản lý Nhà nước và đặc biệt là việc hoàn thiện, triển khai quy định pháp luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, nhiều vướng mắc kỹ vọng sẽ từng bước được tháo gỡ.

Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 có thể giúp giải quyết những điểm nghẽn liên quan đến thủ tục giao đất, định giá đất, giải phóng mặt bằng... Còn Luật Nhà ở 2023, điểm nhấn đến từ các quy định thông thoáng, tạo điều kiện đề thúc đẩy phân khúc nhà ở xã hội, góp phần cải thiện vấn đề an sinh xã hội, cũng là phân khúc mà DTA theo đuổi và thực hiện chủ yếu trong thời gian tới.

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 2024 tiếp tục là một năm rất khó khăn. 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 2024 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 2024	TH 2024/ KH 2024
Tổng Doanh thu	142.968.937.296	104,32%
Doanh thu thuần	141.861.973.916	103,51%
Lợi nhuận sau thuế	1.497.515.310	45,43%

❖ **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 2024 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 2025, 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, 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 2025.

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 20/3/2025):

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	3,01%	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 2024, Hội đồng quản trị đã tiến hành 09 phiên họp, ban hành 11 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	01/03/2024/NQ-HĐQT	04/3/2024	Chuẩn bị một số công tác tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên DTA năm tài khóa 2023	100%
2	01/4/2024/NQ-HĐQT	03/4/2024	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023	100%
3	01/5/2024/NQ-HĐQT	07/5/2024	Triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/4/2024	100%
4	02/5/2024/NQ-HĐQT	07/5/2024	Vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%
5	01/6/2024/NQ-HĐQT	07/6/2024	Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ CTCP Đệ Tam	100%
6	01/7/2024/NQ-HĐQT	02/7/2024	Vay vốn tại Ngân hàng BIDV- chi nhánh Phú Mỹ Hưng	100%
7	02/7/2024/NQ-HĐQT	04/7/2024	Chốt danh sách cổ đông CTCP Đệ Tam để thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
8	01/7/2024/NQ-HĐQT	29/7/2024	Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và thành lập Ban kiểm phiếu	100%
9	02/7/2024/NQ-HĐQT	29/7/2024	Điều chỉnh tiến độ và tổng mức đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO	100%
10	01/8/2024/NQ-HĐQT	15/8/2024	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	100%
11	01/12/2024/NQ-HĐQT	27/12/2024	Vay vốn tại Ngân hàng Agribank- chi nhánh Nam Đồng Nai	100%

Trong năm 2024, 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 phân 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 2024 BKS đã tổ chức 02 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 2024 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 2024.

STT	Họ và Tên	Chức danh	Lương & Thưởng	Thù lao	Tổng cộng
1	Trần Đức Lợi	CT HĐQT	1.504.423.075	60.000.000	1.564.423.075
2	Phạm Thị Kim Xuân	TV HĐQT kiêm TGD	1.162.432.146	60.000.000	1.222.432.146
3	Hoàng Thị Thu Hà	TV HĐQT		60.000.000	60.000.000
4	Trần Minh Ngọc	TV HĐQT		60.000.000	60.000.000
5	Trần Kiến Phát	TV độc lập HĐQT		60.000.000	60.000.000
6	Nguyễn Hữu Nghĩa	TB. Kiểm soát	343.183.048	36.000.000	379.183.048
7	Ngô Lệ Cẩm Tiên	TV. BKS		36.000.000	36.000.000
8	Cung Văn Tư	TV. BKS		36.000.000	36.000.000
9	Huỳnh Thanh Huệ	KT trưởng	300.000.000		300.000.000

- 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 31/12/2024, 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](http://www.detamland.com)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phạm Thị Kim Xuân*