

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Số: 94/2021/CV-TTCLAND

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP. HCM**

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (“TTC Land”)
- Mã chứng khoán: SCR
- Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: 028.38249988
- Fax: 028.38249977
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thùy Vân
- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (HDQT)
- Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

Căn cứ quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, TTC Land trân trọng công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20 tháng 04 năm 2021 tại đường dẫn: <http://ttcland.vn/vi/co-dong.html>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

- Nơi nhận:
- Như Trên
 - Lưu: KT, VPCT.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HDQT



NGUYỄN THÙY VÂN



**VỮNG NỘI LỰC
BẬT TÂM CAO**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- 📍 Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ,
Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- ☎ (84.28) 3824.9988
- ☎ (84.28) 3824.9977
- 🌐 www.ttcland.vn



DANH MỤC CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

ASEAN	Hiệp hội các Quốc gia Đông Nam Á	HBQT	Hội đồng quản trị
BCTC	Báo cáo tài chính	LNTT	Lợi nhuận trước thuế
BCTN	Báo cáo thường niên	LYKCB	Lấy ý kiến Cổ đông
BĐH	Ban Điều hành	M&A	Sáp nhập và Mua lại
BĐS	Bất động sản	NĐT	Nhà đầu tư
BKS	Ban Kiểm soát	PCCC	Phòng cháy chữa cháy
BLĐ	Ban Lãnh đạo	P/E	Hệ số giá trên Lợi nhuận của cổ phiếu
BLQ	Bên liên quan	PTBV	Phát triển bền vững
CAGR	Tốc độ tăng trưởng kép hàng năm	QCLX	Quy chế Ứng xử
CBNV	Cán bộ nhân viên	QH NĐT	Quan hệ Nhà đầu tư
CBTT	Công bố thông tin	QLRR/QTRR	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
CD	Cổ đông	QTCT	Quản trị Công ty
CNTT	Công nghệ thông tin	QTDN	Quản trị Doanh nghiệp
CPƯĐ	Cổ phiếu ưu đãi	R&D	Nghiên cứu và Phát triển
CT	Chủ tịch	SGDCK	Sở giao dịch Chứng khoán
CTCK	Công ty chứng khoán	SXXD	Sản xuất kinh doanh
CTCP	Công ty Cổ phần	TBKT	Tiểu ban Kiểm toán
DIT	Doanh thu thuần	TGD	Tổng Giám đốc
DHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông	TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
EVT	Đơn vị tính	TTC Land	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
EBIT	Lợi nhuận trước lãi vay và thuế	TTCK	Thị trường chứng khoán
EBITDA	Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao	TTS	Tổng tài sản
HKD	Hoạt động kinh doanh	VBHQ	Văn bản lập quy
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế	VCSH	Vốn chủ sở hữu

1

TỔNG QUAN TTCLAND

Danh mục các thuật ngữ viết tắt	03
<hr/>	
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	07
Những con số ấn tượng 2020	09
Những sự kiện nổi bật 2020	11
<hr/>	

Giới thiệu TTC Land	15
Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị	19
Giới thiệu Ban Điều Hành	23
Các cột mốc phát triển	27
Lĩnh vực kinh doanh	29
Tổng quan tài chính 5 năm	31
Danh mục dự án	33
<hr/>	

2

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp	59
Báo cáo Hội Đồng Quản Trị	61
Báo cáo Tiểu Ban Kiểm Toán	75
Báo cáo quản trị	79
Quản trị rủi ro	105
Tuân thủ pháp luật	109
Thông tin cổ phiếu và quan hệ Nhà đầu tư	111

3

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám Đốc	115
Báo cáo hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết	119
<hr/>	

4

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tổng quan kinh tế 2020 và dự báo 2021	123
Tổng quan thị trường Bất động sản 2020 và dự báo 2021	125
Chiến lược phát triển TTC Land 2021-2025	127
<hr/>	

5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tiêu thụ năng lượng	135
Tiêu thụ nước	135
Bảo vệ môi trường	136
Trách nhiệm với người lao động	137
Trách nhiệm với cộng đồng	138
<hr/>	

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng	141
Báo cáo tài chính hợp nhất	183
<hr/>	

Trách nhiệm của chúng tôi	235
---------------------------	-----



THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP đạt 2,91%. Trong đó, ngành Bất động sản cả nước đã có sự phục hồi mạnh mẽ trong Quý 4 qua đó giúp ngành vẫn duy trì được tăng trưởng dương cả năm 2020. Trong bối cảnh đó TTC Land đã có một năm hoạt động thành công với nhiều thành tựu ấn tượng.

Lịch sử TTC Land được hình thành từ ngày 29/03/2004 bằng hoài bão lớn lao, ý chí nỗ lực và khát khao chinh phục đỉnh cao mới của Nhà sáng lập. Ban lãnh đạo Công ty chú trọng "Phát triển bền vững" với định hướng giá trị cốt lõi "Kỷ cương - Cầu thị - Chủ động - Cam kết - Chính trực - Hiệu quả" đã nỗ lực vượt qua mọi thử thách để gặt hái được nhiều thành tích to lớn. Tổng tài sản cuối năm 2020 của TTC Land đạt mức 11.414 tỷ đồng tăng 529 tỷ đồng so với đầu năm. Doanh thu thuần đạt 918 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt 205 tỷ đồng, vượt 70% kế hoạch năm. Với tổng quỹ đất hiện tại 1.015 ha, TTC Land hoàn toàn có thể hiện thực hóa chiến lược trong vòng 15 năm tiếp theo. Trong đó, tại TP.HCM, vùng kinh tế năng động nhất cả nước và là mảnh đất giàu tiềm năng cho hoạt động đầu tư BĐS, Công ty đang sở hữu 3,35% tổng quỹ đất sẽ phát triển trong các năm tiếp theo khoảng 86,3 ha. Ở các vệ tinh lân cận quan trọng xung quanh TP.HCM gồm Tây Ninh, Long An và đặc khu kinh tế Phú Quốc, quỹ đất sẽ phát triển lần lượt chiếm 54,85%, 8,14% và 25,79%.

“ *Kính gửi: Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư, Lời đầu tiên, thay mặt HĐQT TTC Land, tôi xin gửi lời chào và lời cảm ơn sâu sắc với sự tin tưởng, hỗ trợ của quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư đã đồng hành cùng Công ty trong thời gian qua.* ”

Trong vai trò là đơn vị cung cấp giải pháp BĐS uy tín và toàn diện hướng đến sứ mệnh "Vi cộng đồng - Kiến tạo an cư", chúng tôi đã hoàn tất xây dựng "Chiến lược đến 2020 và Tầm nhìn đến 2025" định hướng tạo ra xu hướng đầu tư, tiêu dùng mới cho nhóm khách hàng cá nhân và doanh nghiệp. Để hoàn thiện mô hình "Tổng Công ty" với thương hiệu mới TTC Land, chúng tôi quyết tâm tái cơ cấu vốn và xác định rõ lợi thế cạnh tranh để phát huy thành tích ở các lĩnh vực BĐS Dân dụng, BĐS Nghỉ dưỡng, Dịch vụ; bằng việc hợp nhất các công ty thành viên thuộc ngành BĐS, mở rộng thêm nhiều quỹ đất mới và xây dựng nhiều hình thức BĐS với ý tưởng khác nhau. Giá trị cổ phiếu của Công ty trong những năm tiếp theo sẽ có sự tăng trưởng đáng kể, với kỳ vọng đưa P/E của cổ phiếu về với giá trị trên trung bình trên TTCK, phản ánh một cách trực quan hơn về tình hình kinh doanh đang tốt dần lên từng ngày của TTC Land và thể hiện đúng giá trị nội tại của doanh nghiệp.

Với sự quyết tâm trong việc thực thi Chiến lược phát triển 05 năm tới của Tập đoàn TTC, QTDN được TTC Land xác định là yếu tố hàng đầu để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Công ty tin tưởng rằng việc điều hành một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những quy tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của TTC Land và các CĐ đồng hành, cũng như cân bằng hài hòa và hợp lý quyền lợi của các bên liên quan. Chúng tôi tự hào là một trong những doanh nghiệp BĐS tiên phong áp dụng mô hình quản trị hiện đại theo thông lệ quốc tế bằng việc áp dụng tiêu chuẩn của IFC - Tổ chức Tài chính Quốc tế thuộc Ngân hàng Thế giới.

Đặc biệt, Công ty cũng đang từng bước chuẩn hóa hoạt động Quan hệ nhà Đầu tư, thực hiện Công bố thông tin trên mức tuân thủ, theo chuẩn mực của Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN và OECD, hướng đến bảo vệ quyền lợi tối đa của Cổ đông và Nhà đầu tư. TTC Land không chỉ xây dựng một công trình chất lượng mà còn sáng tạo một không gian sống đích thực cùng đội ngũ nhân sự luôn "Cầu tiến trong tu duy, tận tâm trong mọi hoạt động", TTC Land sẽ tiếp tục sáng tạo những phong cách sống độc đáo cho mỗi gia đình và là điểm đến lý tưởng cho các Nhà Đầu tư.

Kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2021 được dự báo khả quan theo đà tăng trưởng tích cực của năm 2020 với tốc độ tăng trưởng kinh tế ước vào khoảng 6,5%. Bên cạnh đó, tiến trình hội nhập ngày càng sâu rộng đặc biệt sau khi Việt Nam gia nhập CPTPP, cùng với tác động tích cực của Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 làm mở rộng các nguồn vốn đầu tư đặc biệt từ các quỹ nước ngoài vào nước ta trong đó có dòng vốn vào thị trường BĐS. Điều này giúp thị trường BĐS hoạt động ổn định, có thể làm tăng khả năng kích cầu nhà đất dẫn tới cầu vượt cung và các sản phẩm BĐS tăng giá.

Năm 2021, mục tiêu của TTC Land là tiếp tục kiện toàn bộ máy, mở rộng quy mô hoạt động để nhanh chóng đưa các sản phẩm của Công ty tới đồng đảo khách hàng với chất lượng sản phẩm tốt nhất. Về hoạt động kinh doanh ngoài việc tập trung tích cực đẩy nhanh tiến độ các dự án BĐS dân dụng hiện hữu, TTC Land cũng sẽ tìm kiếm phát triển các dự án tại các khu đô thị mới để đón đầu hệ thống hạ tầng đang được đầu tư và phát triển mạnh mẽ trong thời gian gần đây. Bên cạnh việc phát triển diện tích các sản phẩm thương mại cho thuê hiện hữu, TTC Land có định hướng sẽ phát triển thêm dự án tại các khu vực nội thành TP. HCM hoặc khu vực trung tâm tại các thành phố lớn nơi có mật độ dân cư đông đúc. Bên cạnh đó, TTC Land sẽ phát triển mảng kinh doanh phân tán theo đề án là mảng mới trong định hướng của TTC Land nhằm phục vụ cho mục tiêu dài hạn, song vẫn bảo đảm thanh khoản trong điều kiện kinh doanh cần chốt lời ngắn hạn với tỷ trọng đóng góp từ 5%-10%. Với tinh thần giá trị "Kỷ cương - Cầu thị - Chủ động", năm 2020 được đánh giá là dấu mốc lịch sử trong tiến trình trở thành một Tổng Công ty BĐS uy tín và toàn diện hàng đầu với thương hiệu TTC Land. Qua đó, tập thể TTC Land rất mong các Cổ đông, đối tác và Nhà đầu tư tiếp tục ủng hộ Công ty trong hành trình vươn tới những thành công mới.

Xin trân trọng cảm ơn.

Chủ tịch HĐQT
NGUYỄN THÙY VIÊN



918

(tỷ đồng)
DOANH THU

11.414

(tỷ đồng)
TỔNG TÀI SẢN

3.664

(tỷ đồng)
VỐN ĐIỀU LỆ

22

(đã bàn giao & đang triển khai)
DỰ ÁN

205

(tỷ đồng)
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

4.892

(tỷ đồng)
VỐN CHỦ SỞ HỮU

NHỮNG CON SỐ ẢN TƯỢNG





TTC LAND CHIA SẺ KHÓ KHĂN VỚI NGƯỜI DÂN BỊ LŨ LỤT Ở THŨA THIÊN HUẾ

Ngày 30 - 31/10/2020, TTC Land phối hợp cùng Tập đoàn TTC đã thành lập Tổ công tác và trực tiếp phát quà cứu trợ cho những gia đình khó khăn, chịu nhiều thiệt hại tại khu vực Alin, huyện A Lưới và huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Với tinh thần cả nước chung tay hướng về miền Trung ruột thịt, đoàn Cán bộ Nhân viên của Công ty đã trao tận tay mỗi hộ gia đình tại vùng lũ một phần quà (bao gồm hiện kim và hiện vật là các nhu yếu phẩm như 03kg Đường sạch Cô Ba, 05kg gạo Ngọc Dứa Betrimex và 01 thùng nước mía không ngọt Míaqua).

Tổng cộng Đạt 1 đã có 600 phần quà được trao tặng trực tiếp đến bà con tại xã Trung Sơn, xã Hồng Vân (huyện A Lưới) và xã Phong Xuân, xã Diên Lộc, xã Diên Hòa (huyện Phong Điền). Ngay sau đó, kinh phí Đạt 2 đã được nhanh chóng quyên góp, một phần được trích từ ngân sách của Công ty và phần còn lại được trích từ 01 ngày lương của toàn thể Cán bộ Nhân viên và tiếp tục được trao đến tận tay bà con đang gặp khó khăn không chỉ tại Huế mà còn tại các khu vực khác cũng chịu thiệt hại bởi lũ.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, TTC Land luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững kinh tế song hành cùng trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, xã hội. Vì đó mà rất nhiều những hoạt động cộng đồng đã được TTC Land khởi xướng và duy trì trong hơn 17 năm qua, trở thành một nét văn hóa truyền thống tốt đẹp của Công ty.



CHƯƠNG TRÌNH TRAO HỌC BỔNG KHUYẾN HỌC "TTC - NÂNG BƯỚC THÀNH CÔNG" LẦN THỨ 35 NĂM 2020

Ngày 24.11.2020, TTC Land và Tập đoàn TTC đã phối hợp cùng tỉnh Bến Tre và Ban giám hiệu các trường học từ cấp Tiểu học, THCS và THPT trên địa bàn Tỉnh tổ chức Lễ trao học bổng khuyến học "TTC - Nâng bước thành công" lần thứ 35 (1985 - 2020). Chương trình được diễn ra tại Trường THPT Quán Trọng Hoàng, thuộc ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam. Đoàn đã trao tặng 500 suất học bổng gồm quà tặng kèm hiện kim và 40 xe đạp cho 40 em học sinh tại 8 trường thuộc huyện Mỏ Cày Nam với tổng giá trị hơn 500 triệu đồng.



200 CBNV THAM GIA CHƯƠNG TRÌNH HIẾN MÁU TỰ NGUYỆN LẦN THỨ 9 - NĂM 2020

Ngày 21.02.2020, Chương trình Hiến máu tự nguyện "Niềm vui từ lòng nhân ái" được tổ chức với sự tham gia của gần 200 Cán bộ Nhân viên, đặc biệt là sự đồng hành và tham gia hiến máu từ các vị lãnh đạo cấp cao. Đây là hoạt động được duy trì trong nhiều năm qua, ở lần thứ 9 này, chương trình được phối hợp thực hiện cùng Hội Chữ thập đỏ Quận Tân Bình và Phòng khám DHA Healthcare.

Thực hiện chương trình trong bối cảnh người dân cả nước đang hết sức cần trọng bởi tình hình dịch bệnh COVID-19, tâm lý của mọi người cũng theo đó mà e ngại hiến máu, làm tăng nguy cơ thiếu nguồn cung cấp máu cho người bệnh. Trước nhu cầu cấp bách này, Ban tổ chức đã quyết định dời thời gian tổ chức sớm hơn so với kế hoạch thường niên. Theo kết quả ghi nhận được, kết thúc chương trình đã thu được tổng cộng 270,8 đơn vị máu, vượt so với những năm trước đây.

Trách nhiệm xã hội được TTC Land xem là một phần quan trọng trong việc kết nối giữa sự phát triển bền vững và giá trị cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Từ đó TTC Land kỳ vọng sẽ luôn giữ vững mục tiêu là một trong những doanh nghiệp phát triển bền vững gắn liền với an sinh xã hội.



HÀNH TRÌNH THIỆN NGUYỆN "ÁO TRẮNG YÊU THƯƠNG - CÙNG EM ĐẾN TRƯỜNG" NĂM 2020

Với mong muốn đem đến cơ hội đón chào một năm học mới tươi tắn cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn, mới đây TTC Land cùng Tập đoàn TTC đã phối hợp cùng Hội Liên hiệp Phụ nữ Quận Tân Bình tổ chức Chương trình "Áo trắng yêu thương cùng em đến trường".

Bằng tinh thần "tương thân, tương ái", "lá lành đùm lá rách", thông qua hoạt động quyên góp từ các Cán Bộ Nhân Viên Công ty, các em học sinh được trao tặng phần quà là những chiếc áo sơ mi trắng. Qua những món quà nhỏ nhưng chứa đựng nhiều tình cảm ấy, TTC Land hy vọng các em sẽ có thêm động lực để chinh phục những ước mơ, hoài bão, trở thành con ngoan, trò giỏi, là người có ích cho gia đình và xã hội mai sau. Đây cũng là một trong những hoạt động nhân văn được TTC Land duy trì trong nhiều năm qua.



Theo ông Đặng Hồng Anh - Chủ Tịch Sáng Lập TTC Land, dịch Covid-19 vừa qua gây ảnh hưởng không nhỏ tới sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng, đặc biệt đối với du lịch. Việc trao tặng hệ thống máy xét nghiệm tự động Real-time PCR sẽ hỗ trợ kịp thời công tác kiểm soát dịch bệnh hiệu quả, giúp ngành du lịch của tỉnh nhanh chóng hồi phục, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động.

Có mặt tại buổi lễ, ông Phan Văn Đa - Phó chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng tiếp nhận máy xét nghiệm, chỉ đạo y tế địa phương sử dụng hiệu quả, đồng thời giao máy cho Trung tâm CDC Lâm Đồng quản lý, sử dụng hiệu quả trong công tác phòng chống dịch bệnh. Ông Đa không quên cảm ơn sự quan tâm từ phía Chủ Tịch Sáng Lập TTC Land đối với tỉnh Lâm Đồng.

TTC LAND MANG ĐẾN KHÔNG KHÍ ĐÓN TẾT ẤM ÁP TƯƠI VUI CHO CƯ DÂN



Vừa qua, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land) đã tổ chức và tài trợ chương trình "Xuân yêu thương 2021" với mong muốn đem đến cho cư dân không khí đón Tết rộn ràng, tươi vui. Trong khuôn khổ chương trình gồm các hoạt động như trang trí tiểu cảnh xuân; Tết dân tộc cổ truyền mang đậm nét Tết làng quê Việt Nam xưa. Cư dân có thể thỏa thích ghé lại các điểm đến độc đáo để tham quan, chụp hình.

Hoạt động nổi bật kể đến là phát tặng bánh chưng thơm diễn ra từ ngày 22 - 27 Tết tại các khu dân cư như: Jamona Golden Silk, Jamona Heights, Jamona City, Belleza, Charmington La Pointe, Carillon 1, Carillon 3 và Carillon 5. Thực hiện phát bánh chưng trong tình hình dịch bệnh Covid-19, TTC Land cùng các ban quản lý tòa nhà của Công ty TNHH Dịch vụ quản lý bất động sản Sài Gòn Thương Tín (TTC Land M - Đơn vị trực tiếp quản lý vận hành) tuân thủ nghiêm các biện pháp an toàn phòng chống dịch như không tập trung phát đông người mà đi trao quà đến từng nhà, yêu cầu rửa tay kháng khuẩn, đeo khẩu trang.

Trong dịp Tết đến xuân về, TTC với đội ngũ quản lý chuyên nghiệp đã cùng TTC Land và các ban quản lý tòa nhà của TTC Land M kiến tạo các dịch vụ hữu ích, nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà, chú trọng tổ chức các hoạt động cộng đồng và sự kiện với nhiều tiết mục giá trị cho cư dân đặc biệt trong các dịp lễ lớn như Trung thu, Noel, Tết Nguyên Đán...

CHỦ TỊCH SÁNG LẬP TTC LAND TRAO TẶNG MÁY XÉT NGHIỆM TỰ ĐỘNG REAL-TIME PCR ĐỂ PHÒNG DỊCH COVID-19

Chiều 01/03/2020, tại TP. Đà Lạt (tỉnh Lâm Đồng), Chủ Tịch Sáng Lập TTC Land đã trao tặng máy xét nghiệm tự động Real-time PCR để phòng dịch Covid-19. Được biết, máy xét nghiệm Real-time PCR sẽ cho kết quả xét nghiệm sau 1,5 giờ với 96 mẫu cùng lúc.

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN TTC LAND

Giới thiệu TTC Land	15
Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị	19
Giới thiệu Ban Điều Hành	23
Các cột mốc phát triển	27
Lĩnh vực kinh doanh	29
Tổng quan tài chính 5 năm	31
Danh mục dự án	33



TẦM NHÌN

01 Trở thành đơn vị phát triển bất động sản uy tín.

02 Cung cấp sản phẩm chính chu.

03 Kiến tạo giá trị tương lai.

Trải qua 17 năm hình thành và phát triển trong lĩnh vực kinh doanh và đầu tư về địa ốc, chúng tôi - TTC Land, tiền thân là Sacomreal, mong muốn trở thành một đơn vị phát triển bất động sản uy tín với triết lý kinh doanh chủ đạo **"Lấy khách hàng làm trọng tâm"**. Do vậy, chúng tôi luôn mong muốn trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển địa ốc tốt nhất với những sản phẩm xuất sắc thay vì là đơn vị phát triển bất động sản lớn nhất.

SỨ MỆNH

01 Mang lại chất lượng vượt trội.

02 Liên tục đổi mới để hoàn thiện trong từng sản phẩm - dịch vụ.

Ngoài ra, chúng tôi luôn mong những sản phẩm mang thương hiệu của công ty sẽ trở nên vượt trội về chất lượng hơn nữa trong tương lai gần. TTC Land sẽ đáp ứng đầy đủ những nhu cầu về nhà cửa, không gian và môi trường sống qua việc cung cấp những sản phẩm bất động sản chính chu nhằm kiến tạo những giá trị tương lai cho quý khách hàng.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI



01

Chúng tôi tin rằng, với tư cách Nhà phát triển bất động sản, chúng tôi sẽ không bán m² sàn bê tông mà thay vào đó chúng tôi bán môi trường sống cho khách hàng; vì thế chất lượng của từng sản phẩm và sự hài lòng của từng khách hàng sẽ là yếu tố quan trọng bậc nhất trong mọi quyết định của chúng tôi, chúng tôi sẽ không bao giờ thỏa hiệp với chất lượng công việc của chính mình.

02

Chúng tôi tin rằng, sự đơn giản và xuất sắc trong từng việc nhỏ sẽ góp phần đem lại thành công to lớn.

03

Chúng tôi tin rằng, nhằm tạo ra những sản phẩm tốt nhất, chúng tôi phải luôn cố gắng phối hợp nhuần nhuyễn, và đoàn kết như một tập thể.

04

Chúng tôi tin rằng, việc đầu tư vào các tiện ích sẽ góp phần mang lại nhiều giá trị cho khách hàng nhất là đối với trẻ em, chúng sẽ góp phần mang lại giá trị thương hiệu của chúng tôi.

05

Chúng tôi tin rằng, chúng tôi phải luôn luôn giữ sự uy tín với từng đối tác, từng khách hàng trong tất cả những việc chúng tôi đã và đang làm.

06

Chúng tôi tin rằng, công nghệ sẽ tạo ra một thay đổi lớn về cách thức phát triển và kinh doanh bất động sản ở hiện tại.

07

Chúng tôi tin rằng, sự liêm chính và trung thực sẽ đem lại giá trị bền vững để phát triển trường tồn cho tổ chức.



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Giấy CNĐKDN số	0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2004, thay đổi lần thứ 34 ngày 06 tháng 07 năm 2020.



Địa chỉ	Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số điện thoại	(028) 3824 9988
Số fax	(028) 3824 9977
Website	www.ttcland.vn
Email	info@ttcland.vn
Mã cổ phiếu	SCR
Logo công ty	

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán)
8532	Giáo dục nghề nghiệp - Chi tiết: Đào tạo dạy nghề
8510	Giáo dục mầm non
8520	Giáo dục tiểu học - Chi tiết: Giáo dục bậc tiểu học
4520	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị ô tô

Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông - Chi tiết: Mua bán thiết bị ngành in
9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở)
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản.
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật
1811	In ấn - Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Mua bán ô tô
7020	Hoạt động tư vấn quản lý - Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư
7320	Nghiên cứu thị trường và thăm dò địa chất
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại - Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị.
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét - Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
4620	Đại lý, môi giới, đấu giá - Chi tiết: Đại lý mua bán kỹ gười hàng hóa
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Chi tiết: Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Chi tiết: Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng - Chi tiết: Trang trí nội thất
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác - Chi tiết: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ sản xuất công-nông nghiệp
8531	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông - Chi tiết: Giáo dục bậc trung học cơ sở; giáo dục bậc trung học phổ thông
4100	Xây dựng nhà các loại
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4220	Xây dựng công trình công ích
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng



Bà **NGUYỄN THÙY VÂN**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Sinh năm: 1980

Thời điểm được bổ nhiệm
Chủ tịch HĐQT: 29/06/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Thay mặt HĐQT điều hành mọi hoạt động của cơ quan QICTT theo quy định của điều lệ Công ty và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Phân công các thành viên HĐQT tham mưu và hỗ trợ khi cần thiết và trực tiếp phụ trách các công tác sau đây:
 - Chỉ đạo triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
 - Quản trị toàn bộ hoạt động của Công ty;
 - Định hướng chiến lược Công ty;
 - Hoạch định công tác nhân sự và công tác lập quy;
 - Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT;
 - Lập chương trình hành động/kế hoạch hoạt động của HĐQT;
 - Là người phát ngôn thứ nhất của Công ty.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân kế toán kiểm toán - ĐH Kinh tế TP. HCM;
- MBA - Western Pacific University.

Quá trình công tác:

- Từ 07/2020 đến nay : CT HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Từ 2018 đến nay : TV HĐQT độc lập CTCP Điện Gia Lai;
- Từ 2017 đến 2019 : TV HĐQT CTCP Thành Thành Công – Bền Hào;
- Từ 2012 đến 2017: Trưởng BKS CTCP Mũi đường Thành Thành Công Tây Ninh;
- Từ 2012 đến nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Thành Thành Công – Trường KT Công ty đầu tư Thành Thành Công;
- Từ 2011 đến 2012: Phó TGD CTCP Kho vận Thiên Sơn;
- Từ 2009 đến 2011: Phó Giám đốc CTCP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín;
- Từ 2008 đến 2009: Trưởng phòng Giao dịch Hàng hóa Phân sinh CTCP Đầu tư Tín Việt;
- Từ 2007 đến 2008: Trưởng phòng Đầu tư CN Công ty Cao su Đắk Lắk;
- Từ 2004 đến 2006: Trưởng phòng Tài chính Công ty Cổ phần Vinamit.

Thành tích:

- Về định hướng phát triển:** Là người chủ trì, thúc đẩy quá trình tái cấu trúc và chuyển đổi TTC Land thông qua việc cụ thể hoá tầm nhìn mục tiêu chiến lược, và các giá trị cốt lõi của TTC Land trong thời kỳ mới. Từ đó cho thấy được rằng tầm nhìn và mục tiêu chiến lược là giúp TTC Land vượt qua giai đoạn khó khăn của ngành Bất động sản do Dịch Covid – 19 gây ra đồng thời tiếp tục mở hình sơ đồ tổ chức phù hợp theo giai đoạn phát triển mới của công ty, với định hướng tinh gọn, nâng cao năng suất và chất lượng trong công việc, đặt biệt nâng cao vai trò, trách nhiệm của ban điều hành;
- Về quản trị hoạt động của Công ty:** Tổ chức các cuộc họp với HĐQT, BHĐ để phổ biến những chủ trương, chính sách phù hợp với định hướng phát triển Công ty và với những thay đổi của thị trường; Ban hành các nghị quyết và quyết định để đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật và đáp ứng các tiêu chí Quản trị theo thể điểm QICTT khu vực ASEAN;
- Về tài chính:** Rà soát, đánh giá danh mục đầu tư, cơ cấu tài sản không sinh lời để thanh lý, chuyển nhượng, nâng cao hiệu quả chất lượng danh mục đầu tư nắm giữ. Tiết kiệm chống lãng phí, sử dụng chi phí đúng mục đích và đủ yếu cầu;
- Về đầu tư và kinh doanh:** Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư để đảm bảo hoàn thành kế hoạch đã đề ra;
- Về cơ cấu tổ chức:** Xây dựng cơ cấu tổ chức phù hợp nhằm tiết giảm chi phí và nâng cao năng suất lao động;
- Về công tác kiểm tra, kiểm soát:** Trực tiếp chỉ đạo xây dựng cơ chế kiểm soát, kiểm tra từ đó ngày càng thực đầy sự minh bạch, và cụ thể hóa trách nhiệm cá nhân đồng thời hạn chế các sai sót và sai phạm;
- Về công tác thương hiệu và truyền thông:** Trực tiếp chỉ đạo công tác về thương hiệu và truyền thông. Quan hệ Nhà đầu tư để kịp thời cung cấp các thông tin cần thiết;
- Về xây dựng chiến lược 5 năm:** Chỉ đạo quá trình rà soát hoạt động hiện tại của TTC Land để xử lý các tồn tại, đồng thời xác lập các mục tiêu chiến lược để xây dựng chiến lược 5 năm tiếp theo và công tác chuẩn bị để triển khai chiến lược đó với tầm thế mới;
- Về công tác lập quy:** Định hướng việc chuẩn hóa hệ thống văn bản lập quy của toàn hệ thống TTC Land để áp dụng hiệu quả vào thực tiễn điều hành;
- Về công tác quản lý xây dựng và vận hành tòa nhà:** Trực tiếp thị sát các dự án trong điểm như dự án Panomax River Villa, DA Charmington Iris, DA Charmington Tân Sơn Nhất... để đánh giá chất lượng công tác xây dựng, công tác vận hành để đưa ra những tiêu chuẩn chất lượng mới.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không



Ông **BUI TIẾN THẮNG**
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Sinh năm: 1972

Thời điểm được bổ nhiệm
Thành viên HĐQT: 11/4/2017

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0,54%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Công tác Khởi Tài chính;
- Công tác kinh doanh hàng tồn và tích sản;
- Công tác quyết toán các dự án;
- Công tác dịch vụ khách hàng;
- Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện;
- Công tác bán giao nhà, cấp chủ quyền cho khách hàng;
- Đa dạng hóa nguồn thu;
- Quan hệ ngân hàng, cơ quan nhà nước;
- Quản lý vốn đầu tư;
- Công tác xây dựng các chính sách nhân sự, đào tạo;
- Là người phát ngôn thứ hai của Công ty;
- Các công việc khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT.

Trình độ chuyên môn:

- Thạc sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế TP.HCM
- Cử nhân Anh văn, Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

Các vị trí trong ngành:

- Thành viên Ban Phát triển Dự án, Cầu lạc bộ BEIS TP.HCM

Quá trình công tác:

- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS, Tài chính - Ngân hàng;
- Tháng 4/2019 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT, CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land);
- Tháng 11/2015 - 01/2018: Phó Tổng Giám đốc Thường trực, CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Tháng 7/2005 - 11/2015: Phó Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Năm 1998 - 2005: Phó Giám đốc và Giám đốc, Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Hưng Đạo.

Thành tích:

- Về định hướng chiến lược phát triển:** Định hướng chiến lược và góp phần đưa TTC Land và Công ty Thành viên trở thành các doanh nghiệp có quy mô và thị phần lớn trên thị trường;
- Về công tác kinh doanh và dịch vụ khách hàng:** Định hướng xây dựng chính sách kinh doanh tốt cho khách hàng và chính sách hậu mãi nhằm thúc đẩy việc kinh doanh sản phẩm mới, hàng tồn đạt hiệu quả cao. Đưa ra những sáng kiến đa dạng hóa các loại hình và dịch vụ BEIS vượt trội gắn gũi với cư dân, đáp ứng được yêu cầu của phân khúc khách hàng cao cấp;
- Về công tác tài chính:** Luôn định hướng và tìm kiếm các nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới, tăng cường những kênh nhằm huy động vốn để đa dạng nguồn vốn cho Công ty;
- Về công tác ngoại giao:** Xây dựng và duy trì mối quan hệ ngoại giao tốt đẹp với các Cơ quan Nhà nước, Ngân hàng, Nhà đầu tư, Nhà thầu, Nhà cung cấp....;
- Về công tác phát triển dự án:** Hoạch định chiến lược và công tác triển khai các dự án trong tầm mắt của TTC Land.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không



Ông VŨ QUỐC THÁI
 Thành viên Hội đồng Quản trị

Sinh năm: 1989

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 29/06/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,29%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành: 0%



Bà TRẦN THIỆN THANH THÙY
 Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Sinh năm: 1962

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập: 23/04/2019

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,01%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành: 0%



Ông PHẠM PHŨ TUẤN
 Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Sinh năm: 1967

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập: 29/06/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành: 0%



Ông NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG
 Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Sinh năm: 1978

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập: 29/06/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành: 0%

• Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Công tác kiểm tra và giám sát toàn bộ hoạt động Công ty, bao gồm tất cả các hoạt động và báo cáo tài chính và phi tài chính;
- Công tác quản lý, sử dụng tài sản và kiểm kê tài sản;
- Công tác liên quan về thuế;
- Các công việc khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT.

• Trình độ chuyên môn:

- Đại học – Quản trị kinh doanh

• Quá trình công tác:

- 04/2015 – 09/2015: Phó Ban Nghiên cứu + Phát triển CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 09/2015 – 03/2017: Trợ lý Phó Chủ tịch Tập đoàn kiểm Chủ tịch sáng lập CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 04/2017 – 03/2018: Phó Tổng Giám đốc Khối Kinh doanh + Khai thác Công ty TNHH MTV Đầu Tư DHA;
- 12/2018: Phó Tổng Giám đốc Khối Kinh doanh + Pháp lý Công ty TNHH MTV Đầu Tư DHA;
- 09/2019: Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty TNHH MTV Đầu Tư DHA;
- 11/2019 – 06/2020: Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 07/2020 – đến nay: TV HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

• Thành tích:

- **Về công tác kiểm soát hoạt động:** Kiểm soát hiệu quả mọi hoạt động của Công ty, đồng thời quản trị tốt rủi ro cho Công ty trong suốt thời gian đương nhiệm;
- **Về công tác kiểm soát tuân thủ:** Hỗ trợ định hướng cho các Khối/Phòng/Ban nhằm tuân thủ đúng quy định pháp luật, điều lệ trong các hoạt động. Đồng thời hướng dẫn xây dựng và ban hành hệ thống kiểm soát hiệu quả cho toàn hệ thống.
- **Về công tác kiểm soát BCTC:** Hướng dẫn Khối Tài chính tuân thủ công tác báo cáo tài chính, phi tài chính và các báo cáo liên quan thuế.

• Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con):

- Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV DV Bất Động sản Minh Anh
- Tổng Giám đốc Công ty TNHH DV Du lịch và Thương mại Nông Thị Dubai Việt Nam

• Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Giám sát và tham mưu cho HĐQT về:
 - ↳ Hoạt động QH NET;
 - ↳ Cơ cấu QTDN;
 - ↳ Chiến lược truyền thông;
 - ↳ Chiến lược và các chính sách kinh doanh;
 - ↳ Người phát ngôn thứ 3 của Công ty;
 - ↳ Các hoạt động liên quan đến TBKT;
 - ↳ Các công việc khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT.

• Trình độ chuyên môn:

- Thạc sỹ Tài chính + Ngân hàng, Đại học Applied Sciences Northwestern Switzerland + Thụy Sĩ

• Quá trình công tác:

- 13 năm kinh nghiệm trong Quản trị Điều hành lĩnh vực Ngân hàng, 6 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS;
- Năm 2007 – 2009: Trưởng Bộ phận QH NET, Ngân hàng Sacombank;
- Năm 2010 – 2011: Trưởng Phòng QH NET, CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền;
- Năm 2011 – Tháng 4/2016: Giám đốc Quan hệ Khách hàng cao cấp, Trung tâm Khách hàng Premier + Ngân hàng HSBC Việt Nam;
- Tháng 4/2016 – 4/2018: Giám đốc QH NET, Tập đoàn Novaland;
- Tháng 4/2018 – nay: Giám đốc QH NET, Tập đoàn TTC, phụ trách Misa Đường, Năng lượng và Bất động sản;
- Tháng 4/2019 – nay: Thành viên HĐQT độc lập, CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land).

• Thành tích:

- **Về công tác Quản trị Công ty:** Tham mưu HĐQT về chiến lược QTDN và Phát triển bền vững thông qua việc cải thiện các vấn đề liên quan đến những tiêu chuẩn QTDN hiện đại, định hướng theo thông lệ tốt trên thị trường phù hợp với từng giai đoạn phát triển; giám sát hoạt động CBTT, đảm bảo đúng quy định pháp luật, rõ ràng và minh bạch góp phần dung hòa lợi ích CD và NET;
- **Về hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư:** Giám sát và hỗ trợ các hoạt động QH NET, kêu gọi nguồn lực trên thị trường vốn thông qua việc kết nối và quản lý mối quan hệ với các CTCK, Quỹ đầu tư, Ngân hàng đầu tư, Định chế tài chính...;
- **Về hoạt động truyền thông:** Định hướng giải pháp xử lý khủng hoảng truyền thông ảnh hưởng đến hình ảnh và thương hiệu cổ phiếu Công ty.

• Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không

• Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Giám sát và tham mưu cho HĐQT đối với công tác sau đây:
 - ↳ Công tác đối ngoại, xúc tiến đầu tư;
 - ↳ Trưởng Tiểu ban Chiến lược;
 - ↳ Giám sát công tác Quản lý hệ thống và chi phí điều hành;
 - ↳ Các công việc khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT.

• Trình độ chuyên môn:

- Thạc sĩ quản trị kinh doanh

• Quá trình công tác:

- 1992 – 2002: Phó GE Tài Chính + Công ty PepsiCo Việt Nam;
- 2002 – 2003: GE Tài Chính + Công ty Kimberly Clark Việt Nam;
- 2003 – 2005: GE Kinh doanh + Công ty Interflour Việt Nam;
- 2008 – 2012: GE Điều Hành KD + Công ty Vinamilk;
- 2013 – 2016: Phó TGE Điều hành + Công ty Cầu Tre;
- 2016 – 2018: Phó TGE TC-PTKD + Công ty Nutifood;
- 2018 – 2019: CFO + Công ty Trung Nguyên International;
- 2019 – nay: Tư vấn độc lập + Tư vấn doanh nghiệp;
- 07/2020 – đến nay: TV HĐQT độc lập CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

• Thành tích:

- **Về hoạt động xúc tiến đầu tư:** Tham vấn chiến lược tiếp cận các nhà đầu tư trong và ngoài nước để thu hút vốn đầu tư cho Công ty;
- **Về công tác vận hành:** Tham mưu xuyên suốt chiến lược nhân sự cấp cao và phát triển hệ thống công nghệ, góp phần quan trọng trong việc kiểm soát chi phí hoạt động cho Công ty;
- **Về công tác ngoại giao:** Hỗ trợ HĐQT trong việc xây dựng và góp phần duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các đối tác, nhà đầu tư...;
- **Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con):** Không

• Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Giám sát và tham mưu cho HĐQT đối với công tác sau đây:
 - ↳ Công tác đối ngoại, xúc tiến đầu tư;
 - ↳ Trưởng TBKT;
 - ↳ Giám sát công tác Quản lý hệ thống và chi phí điều hành;
 - ↳ Các công việc khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT.

• Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kinh Tế Đại học Nông Lâm

• Quá trình công tác:

- 2003 – 2004: Nhân viên – AMC Sacombank;
- 2005 – 2007: Trưởng phòng kinh doanh – SBA Sacombank;
- 2008 – 2009: Giám đốc Chi nhánh + SBA Sacombank;
- 2009 – 2012: Giám đốc Chi nhánh + STL Sacombank;
- 2012 – 2014: Phó Tổng Giám đốc – CTCP Kho Vốn Thiên Sơn;
- 2014 – 2018: Giám đốc Công ty – CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh;
- 2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty – CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh;
- 07/2020 – đến nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

• Thành tích:

- **Về hoạt động xúc tiến đầu tư:** Tham vấn chiến lược tiếp cận các nhà đầu tư trong và ngoài nước để thu hút vốn đầu tư cho Công ty;
- **Về công tác vận hành:** Tham mưu xuyên suốt chiến lược nhân sự cấp cao và phát triển hệ thống công nghệ, góp phần quan trọng trong việc kiểm soát chi phí hoạt động cho Công ty;
- **Về công tác ngoại giao:** Hỗ trợ HĐQT trong việc xây dựng và góp phần duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các đối tác, nhà đầu tư...;
- **Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con):** Không



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông VŨ QUỐC KHÁNH
Tổng Giám Đốc

Sinh năm: 1979

Thời điểm được bổ nhiệm:
01/09/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%



Bà PHẠM THỊ KHUÊ
Phó Tổng Giám Đốc

Sinh năm: 1983

Thời điểm được bổ nhiệm:
26/01/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0,02%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%

Nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- Chịu trách nhiệm quản lý và giám sát toàn bộ các hoạt động của Công ty; xây dựng và thực thi các chiến lược kinh doanh – tài chính nhằm thúc đẩy sự phát triển của Công ty, đảm bảo hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh doanh của Công ty;
- Tổ chức triển khai chi tiết các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và HĐQT;
- Phê duyệt các công việc và chi phí thuộc thẩm quyền của TGD theo Phân quyền – ủy quyền từng thời kỳ;
- Tổ chức công tác nhân sự đối với các chức danh dưới quyền, trừ những chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Ban hành văn bản lập quy (quy trình, hướng dẫn, tờ tay, cẩm nang, tiêu chuẩn...);
- Thành viên bắt buộc của Hội đồng chọn thầu;
- Tham gia vai trò Người đại diện tại một số các Công ty có vốn đầu tư. Phê duyệt các vấn đề trong thẩm quyền tại các Công ty có vốn đầu tư;
- Báo cáo cho CTSL và HĐQT.

Trình độ chuyên môn:

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh – Viện Quản trị và Công nghệ FSB;
- Đại học - Kỹ sư xây dựng trường Đại học Bách Khoa TP HCM.

Quá trình công tác:

- Năm 2002 – 2008: Cán bộ Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây lắp Ngoại Thương;
- Năm 2006 – 2007: Cán bộ Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây dựng Ninh Thuận;
- Năm 2007 – 2008: Chuyên viên Ban Quản lý Dự án CTCP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát;
- Năm 2008 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát;
- Năm 2009 – 9/2010: Phó Giám đốc công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc), Phó Giám đốc CTCP Toàn Hải Vĩ;
- Năm 2010 – 2014:
 - Phó Tổng Giám đốc CTCP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát;
 - Giám đốc CTCP Toàn Hải Vĩ;
 - Chủ tịch Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc);
 - Giám đốc CTCP SX-TM-DV Toàn Thành Tâm;
- Năm 2014 – 2019:
 - Phó Tổng Giám đốc CTCP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát;
 - Tổng Giám đốc CTCP Toàn Hải Vĩ;
 - HQĐT Công ty Cổ phần SX-TM-DV Toàn Thành Tâm;
- Năm 2019 – nay: Tổng Giám đốc CTCP Toàn Hải Vĩ;
- Tháng 9 – nay: Tổng Giám đốc TTC Land.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con):

- Tổng Giám đốc CTCP Toàn Hải Vĩ;
- Giám đốc CTCP Đầu tư BGS Thương Tín GD.

Nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- Quản lý, điều phối và chịu trách nhiệm trực tiếp mọi mặt hoạt động của Khối Văn phòng (Phòng Nhân sự, Phòng Hành Chính Quản Trị, Phòng Quản lý Hệ Thống, Phòng Pháp chế, Phòng Điều phối);
- Tổ chức công tác nhân sự đối với các chức danh dưới quyền, trừ những chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT và TGD;
- Phê duyệt các công việc chi tiết và chi phí hoạt động của Khối phụ trách trong thẩm quyền;
- Phê duyệt các công việc chi tiết và chi phí khác thuộc thẩm quyền của PTGD theo Phân quyền – Ủy quyền từng thời kỳ;
- Triển khai phát triển nguồn nhân lực, công tác tuyển dụng – đào tạo – tổ chức và bố trí nhân sự đảm bảo đủ nguồn lực phục vụ cho hoạt động Công ty. Triển khai xây dựng và đào tạo đội ngũ kế thừa cho Công ty, các đơn vị trong kế hoạch hàng năm và mục tiêu dài hạn;
- Thành viên Hội đồng chọn thầu;
- Tham gia vai trò Người đại diện một số các Công ty có vốn đầu tư;
- Báo cáo cho CTSL, HĐQT và TGD.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kinh Tế-Đông Nam Á, Thạc sĩ Châu Á học

Quá trình công tác:

- Từ 11/2006 – 03/2012: Phụ trách BP, PR - Marketing tại CTCP DV Ô Tô Hàng Xanh (Mercedes-Benz Haxaco);
- Từ 04/2012 – 7/2012: Phụ trách Phòng Marketing tại Công ty TNHH Dịch vụ Ô tô Sài Gòn Toyota Tsusho (Toyota Hùng Vương - TTSAMCO);
- Từ 8/2012 – 07/2016: Trợ lý CT HĐQT tại CTCP Thương Mại Thành Thành Công (TTC Trading);
- Từ 08/2016 – 25/01/2020: Phó Tổng Giám đốc Văn Hành tại CTCP Thương Mại Thành Thành Công (TTC Trading);
- Từ 08/2018 – 25/09/2019: Chánh Văn Phòng kiêm Giám đốc Khối Hỗ Trợ tại CTCP Y Tế Việt Anh (DHA Medical);
- Từ 26/9/2019 – 25/01/2020: Chánh Văn Phòng kiêm Giám đốc Khối Hỗ Trợ tại CTCP Y Tế DHA (DHA Healthcare);
- Từ 26/01/2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTCLand).

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con):

- không





Bà **NGUYỄN THỊ THANH THẢO**
Kế toán trưởng

Sinh năm: 1982

Thời điểm được bổ nhiệm:
17/09/2018

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0,04%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%



Bà **LÊ THỊ XUÂN ĐỨC**
Trưởng Kiểm toán nội bộ

Sinh năm: 1985

Thời điểm được bổ nhiệm:
20/01/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%



Bà **HỒ THỊ VY**
Quyển Giám đốc Khối Tài chính

Sinh năm: 1979

Thời điểm được bổ nhiệm:
02/11/2020

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền
biểu quyết của Công ty: 0%

Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác
do Công ty phát hành: 0%

Nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- 1 Kiểm tra báo cáo tài chính riêng, hợp nhất, tất cả các báo cáo thuế, báo cáo cung cấp cho Cơ quan, Ban ngành theo quy định. Yêu cầu đảm bảo đúng hạn và đúng chế độ hiện hành theo quy định. Kinh nộp đầy đủ các khoản thuế nộp ngân sách, các quy theo quy định.
- 1 Tổ chức hệ thống kế toán của doanh nghiệp để tiến hành ghi chép, hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong hoạt động kinh doanh của công ty; Tổ chức bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán, giữ bí mật các tài liệu và số liệu kế toán bí mật của công ty; Thường xuyên tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ, xây dựng đội ngũ nhân viên kế toán cho Công ty;
- 1 Giám sát và kiểm tra việc thực hiện và tuân thủ các nội quy, quy trình, quy định về tài chính của Công ty;
- 1 Phụ trách báo cáo kế toán quản trị cho Ban lãnh đạo như Phân tích Doanh thu-Chi phí so với kế hoạch, phân tích cơ cấu tài sản, nguồn vốn, chỉ số tài chính, hiệu quả đầu tư vốn vào các Công ty Con, báo cáo bán hàng thực tế so với kế hoạch, phân tích các chỉ số tài chính của các Doanh nghiệp cùng ngành, các chỉ số kinh tế ảnh hưởng đến hoạt động công ty. Đồng thời, đề xuất các phương án, lộ trình để cải thiện các chỉ số nêu trên, để việc xây dựng chiến lược phát triển Công ty theo đúng định hướng, tầm nhìn, sứ mệnh mà Công ty đã đề ra.
- 1 Phối hợp Phòng Tài chính-Kế hoạch, Nguồn vốn và các đơn vị, Phòng Ban trong công ty để hoàn tất công việc theo yêu cầu;
- 1 Làm việc với cơ quan thuế, kiểm toán Nhà nước, kiểm toán báo cáo tài chính;
- 1 Và thực hiện các công việc điều hành theo chỉ đạo của Ban lãnh đạo.

Trình độ chuyên môn:

- 1 Thạc sỹ Tài Chính Ngân hàng - Trường ĐHKHT TP.HCM

Quá trình công tác:

- 1 2005 - 2006: Kế toán viên Công ty In Bao bi Thiên Ân;
- 1 2007 - 2008: Kế toán viên CTCP Gốm Sứ Giảng Tây;
- 1 2008 - 2010: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH KD DV BE5 Sài Gòn Thương Tín - Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ môi giới BE5 (Công ty Con của CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín);
- 1 2010 - hiện tại: Kế toán tổng hợp - Phó phòng Kế Toán - Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land)

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không

Nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- 1 Quản lý, điều hành hoạt động kiểm toán của Phòng Kiểm toán nội bộ;
- 1 Tham gia thẩm định Văn bản lập quy trước khi ban hành nhằm đảm bảo các chức kiểm soát được thiết lập phù hợp, nội dung rõ ràng, dễ hiểu và đáp ứng tình tuân thủ;
- 1 Giám sát công tác mô phỏng, đánh giá hồ sơ lưu chọn nhà thầu, đảm bảo công tác chọn thầu được minh bạch, khách quan với giá trị hợp lý;
- 1 Giám sát quá trình hoàn thiện các liên nghị của KTMB. Đôn đốc các đơn vị trong trường hợp hoàn thiện chậm tiến độ như cam kết trong các Biên bản kiểm tra;
- 1 Thực hiện công tác tư vấn cho các công ty liên quan đến lĩnh vực kế toán, tài chính, thuế, nhân sự, quản lý tài sản, ... nhằm giảm thiểu các sai sót trong quá trình vận hành;
- 1 Tham mưu cho BHH trong việc xử lý các trường hợp vi phạm nội quy công ty hoặc các hành vi có tiềm ẩn rủi ro gây ảnh hưởng đến hình ảnh và uy tín của công ty;
- 1 Thường xuyên trao đổi, làm việc với các Trưởng đơn vị về các vấn đề còn tồn đọng hoặc chưa chuẩn hóa tài đơn vị để đề xuất giải quyết và xử lý kịp thời;
- 1 Tham gia các cuộc họp giao ban của công ty và một số cuộc họp chuyên đề của các đơn vị nhằm thông tin đến Ban lãnh đạo các đơn vị về kết quả các cuộc kiểm tra KTMB, đồng thời nắm bắt đầy đủ các thông tin trong các cuộc họp để hỗ trợ, tư vấn kịp thời các vấn đề có khả năng xảy ra rủi ro hoặc đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát của công ty.

Trình độ chuyên môn:

- 1 Cử nhân Kinh Tế
- 1 Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

- 1 07/2008 - 06/2009: Trợ lý kiểm toán, Công ty kiểm toán AASCS
- 1 06/2009 - 01/2020: Phó phòng Kiểm toán nội bộ, Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC LAND)
- 1 01/2020 - nay: Trưởng kiểm toán nội bộ, Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC LAND)

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không

Nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- 1 Quản lý và điều hành hoạt động của Khối Tài Chính bao gồm: Phòng Kế toán, Phòng tài chính kế hoạch, phòng Nguồn vốn;
- 1 Lập kế hoạch tài chính, triển khai và theo dõi các hoạt động tài chính, kiểm soát dòng tiền doanh nghiệp;
- 1 Tiến hành phân tích tình hình tài chính của doanh nghiệp nhằm nhận diện những điểm mạnh và điểm yếu, từ đó xây dựng chiến lược tài chính của doanh nghiệp;
- 1 Xây dựng chính sách phân chia lợi nhuận hợp lý;
- 1 Đảm bảo nguồn vốn cùng các loại tài sản của doanh nghiệp được kiểm soát, sử dụng hợp lý và sinh lợi;
- 1 Làm việc với Ngân hàng, Tổ chức tín dụng, Quỹ, KHCHN đối tác để đảm bảo vốn tài trợ cho các dự án và hạn mức tín dụng lưu động cho công ty;
- 1 Xem xét, đánh giá, kiểm tra FS và giám sát, cảnh báo việc thực hiện chi phí dự án so với FS được duyệt;
- 1 Duyệt tài thành khoản, kiểm soát dòng tiền của Doanh nghiệp;
- 1 Lập kế hoạch và triển khai các hoạt động tạo tạo cấp bộ phận;
- 1 Phụ trách quản lý và chỉ đạo hoạt động của Kế toán trưởng, Phòng Kế toán, Phòng tài chính- KH Phòng Nguồn vốn... tiến cơ sở bảo toàn và phát triển vốn Công ty

Trình độ chuyên môn:

- 1 Thạc Sĩ tại trường Đại học Tài Chính Marketing;
- 1 Chứng chỉ Kế toán trưởng do Bộ Tài Chính cấp.

Quá trình công tác:

- 1 Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BE5, Tài chính - Ngân hàng;
- 1 Năm 2001 - 2003: Kế toán tổng hợp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Chợ Lớn;
- 1 Năm 2003 - 2004: Giao dịch viên tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Đà Nẵng;
- 1 Năm 2004 - 2006: Trưởng Bộ Phận Kế Toán tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Sài Gòn;
- 1 Năm 2006 - 2007: Phó Giám Đốc Phòng Giao dịch Hàm Nghi - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn;
- 1 Năm 2007 - 2010: Kế toán trưởng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Phú;
- 1 Năm 2010 - 2019: Phó Giám Đốc tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng;
- 1 Năm 2019 - Tháng 06/2020: Giám Đốc Nguồn Vốn tại Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 1 Tháng 11/2020 - Nay: Quyển Giám Đốc Khối Tài Chính tại Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Không

BAN ĐIỀU HÀNH GIỮ VAI TRÒ DUY TRÌ, PHÁT TRIỂN CÁC HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP Ở TẤT CẢ CÁC BỘ PHẬN, CHI NHÁNH, LÀM SAO ĐỂ DOANH NGHIỆP NGÀY CÀNG ĐI LÊN, VỮNG MẠNH VÀ ĐẠT ĐƯỢC VỊ TRÍ CAO TRÊN THỊ TRƯỜNG. SONG SONG ĐÓ LÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC, GIÁM SÁT QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN CÁC CHIẾN LƯỢC ĐỂ ĐẢM BẢO MANG LẠI HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH TỐT NHẤT VÀ GIẢM BỚT CÁC CHI PHÍ. NGOÀI VIỆC ĐƯA RA QUYẾT ĐỊNH CHO CÁC CHIẾN LƯỢC CỤ THỂ THÌ BAN ĐIỀU HÀNH CÒ NHIỆM VỤ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THEO CÁC CHỈ ĐẠO TỪ HĐQT.



CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN

2004 Thành lập Công ty:
Vốn điều lệ: 11 tỷ đồng
Nhân sự: 19 người
Hoạt động chính: Kinh doanh dịch vụ Bất động sản

2005 Đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền BĐS.

2006 Công bố sản phẩm "Xây nhà trả góp trọn gói".
Triển khai mô hình Sàn giao dịch BĐS điện tử 24h.

2007 Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các Dự án: An Phú - An Khánh, SeaLinks, NewSaiGon...
Triển khai chương trình liên kết các Công ty BĐS, nhà môi giới nhằm "Phát triển kênh doanh môi giới Bất động sản".

2008 Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển Dự án Phú Lợi, Quận 8.
Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển Dự án Belleza, Quận 7.
Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín.
Chính thức trở thành CĐT nhiều Dự án:
• TTC Land Hoà Bình, Quận Tân Phú
• Phú Lợi 1, Quận 8
• Dự án cao ốc Văn phòng TTC Land - Generalimex, Quận 1

2009 Mở bán:
Belleza - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
Bàn giao:
Hòa Bình - Thấp tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)
Đẩy mạnh hợp tác với các Đối tác chiến lược: Ngân hàng Liên Việt, UNESCO Việt Nam, Liên hiệp HTX Thương mại TP.HCM.

2010 Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng
Niêm yết: SCR - HNX
Mở bán:
Celadon City (Ruby) - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)
Bàn giao Dự án TTC Land Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP.HCM.
Ký kết hợp tác đầu tư với Công ty Quản lý Quỹ Dragon Capital.

2011 Mở bán:
Carillon 1 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Bình)
Bàn giao:
Phú Lợi 1 - Cao tầng & Trung cấp (Q. 8)
Khai trương Trụ sở làm việc mới của TTC Land-S
Ký kết hợp tác chiến lược hỗ trợ triển khai các dự án BĐS với 8 đối tác uy tín như
Công ty TNHH Thương mại Thép Pomina,
Công ty TNHH MTV Thương mại Đồng Tâm,
Công ty TNHH Tư vấn DP, Công ty TNHH Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát...
Khởi công Biệt thự mẫu dự án Jamona City, Quận 7, TP.HCM.
Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu

2012 Vốn điều lệ: 1.430 tỷ đồng
Mở bán:
Jamona Home Resort - Thấp tầng & Trung cấp (Q. Thủ Đức)
Công bố Khu Đô thị Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM.
Phân phối thành công Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP.HCM.
Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án kPOINT.
Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM và Hợp đồng kinh doanh.
Bàn giao Dự án Belleza Apartment, Quận 7, TP.HCM đúng tiến độ.

2013 Vốn điều lệ: 1.501,49 tỷ đồng
Mở bán:
Jamona City - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
Bàn giao:
Belleza - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
Công bố Dự án Jamona Home Resort, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
Bàn giao Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP.HCM.
Bàn giao Khu Rubby Dự án Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM.

2014 Vốn điều lệ: 1.876,86 tỷ đồng
Mở bán:
Jamona City - Thấp tầng & Cao cấp (Q. 7)
TTC Plaza Âu Cơ - Thương mại (Q. Tân Bình)
Bàn giao:
Carillon 1 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Bình)

2015 Vốn điều lệ: 2.170,69 tỷ đồng
Mở bán:
Carillon 3 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Bình)
Jamona Golden Silk - Thấp tầng & Cao cấp (Quận 7)
Bàn giao:
Celadon City (Ruby) - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)
Jamona City - Thấp tầng & Trung cấp (Q. 7)

2016 Vốn điều lệ: 2.279,21 tỷ đồng
Chuyển sàn: HSX
Mở bán:
Carillon 5 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)
TTC Plaza Bình Thạnh - Thương mại (Q. Bình Thạnh)
Charmington La Pointe - Cao tầng & Cao cấp (Q. 10)
Dự án Jamona Golden Silk, Quận 7, TP.HCM.
Công bố 20 đối tác chiến lược uy tín tiêu biểu như Công ty TNHH Thiết kế Châu Á Kume, Công ty Gansam Architects & Partners, Công ty TNHH Thiết kế Doui, CTCP Đầu tư Xây dựng Kỹ thuật Toàn Thịnh Phát, Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Thuận Việt, CTCP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình...

2017 Vốn điều lệ: 2.438,72 tỷ đồng
Mở bán:
Jamona Heights - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
Carillon 7 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)
Bàn giao:
Carillon 3 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Bình)
TTC Plaza Âu Cơ - Thương mại (Q. Tân Bình)
Top 3 CĐT uy tín nhất Việt Nam do tổ chức Vietnam Report bình chọn.
Đơn vị phát triển nhà ở tốt nhất Khu vực Đông Nam Á năm 2017 - Southeast Asia's Best of the Best Awards 2017, do Dot Property bình chọn.

2018 Vốn điều lệ: 3.392,23 tỷ đồng
Tổng tài sản: 10.842 tỷ đồng
Doanh thu thuần: 2.929 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế: 322 tỷ đồng

Mở bán:
Charmington Iris - Cao tầng & Cao cấp (Q. 4)
Bàn giao:
Jamona Home Resort - Thấp tầng & Trung cấp (Q. Thủ Đức)
Jamona City - Cao tầng & Cao cấp (Q. 7)
Charmington La Pointe - Cao tầng & Cao cấp (Q. 10)
Công bố Dự án Jamona Sky Villas, Quận 7, TP.HCM.

Ngày 29/3/2018:
Chính thức công bố thương hiệu TTC Land.
Phát triển sản phẩm và cung cấp giải pháp BĐS toàn diện với 5 loại hình sản phẩm chính: BĐS Dân dụng, BĐS Thương mại & Văn phòng, BĐS Công nghiệp, BĐS Kho vận & Dịch vụ Logistics, BĐS Du lịch và Nghỉ dưỡng.

2019 Cổ đông chiến lược: VCSC 5,6%
Vốn điều lệ: 3.392,23 tỷ đồng
Tổng tài sản: 10.885 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế: 347 tỷ đồng

Bàn giao:
TTC Plaza Bình Thạnh - Thương mại (Q. Bình Thạnh)
Jamona Heights - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
Jamona Golden Silk - Thấp tầng & Trung cấp (Q. 7)
Carillon 5 - Cao tầng & Trung cấp (Q. Tân Phú)

2020 Vốn điều lệ: 3.664 tỷ đồng
Tổng tài sản: 11.414 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế: 205 tỷ đồng

Mở bán:
Panomax - Cao tầng & Trung cấp (Q. 7)
TTC Plaza Đức Trọng - Thương mại (Lâm Đồng)



CỘT MỐC PHÁT TRIỂN

LĨNH VỰC KINH DOANH
**BẤT ĐỘNG SẢN
DẪN DỤNG**

- ▶ Trở thành nhà phát triển BĐS cung cấp nơi an cư lý tưởng, môi trường sống tốt nhất cho cư dân.
- ▶ Phát triển dự án BĐS dẫn dụng là lĩnh vực hoạt động "then chốt" của TTC Land. Chính lĩnh vực này đã tạo nên những giá trị to lớn về lợi nhuận, khẳng định được vị thế và uy tín thương hiệu TTC Land trên thị trường BĐS.

**BẤT ĐỘNG SẢN
THƯƠNG MẠI**

- ▶ Trở thành nhà phát triển quỹ đất, cung cấp mặt bằng kinh doanh cho các Tập đoàn bán lẻ, nhà đầu tư trong và ngoài nước.

**DỊCH VỤ
BẤT ĐỘNG SẢN**

- ▶ Với mục tiêu gia tăng các giá trị BĐS của mình, TTC Land đang từng bước hoàn thiện quy trình "khép kín" BĐS theo chuỗi. Với việc "khép kín" được quy trình BĐS, TTC Land đã chủ động và kiểm soát được tất cả các khâu trong quá trình hoạt động, góp phần tiết giảm chi phí mang đến cho khách hàng sản phẩm chất lượng với chi phí tốt nhất. Hiện tại, lĩnh vực Dịch vụ BĐS TTC Land có 02 đơn vị gồm:

MỤC TIÊU TTC LAND MUỐN HƯỚNG ĐẾN PHÁT TRIỂN

TTC Land tiếp tục hướng phát triển bền vững trong tương lai với lĩnh vực BĐS dẫn dụng, gồm nhiều loại hình như: Căn hộ (từ trung cấp - cao cấp), nhà phố, biệt thự, đất nền. Trải qua 17 năm hình thành và phát triển TTC Land đã hoàn thành rất nhiều dự án, hiện Công ty có nhiều dự án đang triển khai trong đó các dự án trọng điểm có thể kể đến như Carillon 7 (trung cấp), Panomax River Villa (cao cấp), Chamington Dragonic (cao cấp), v.v.... Những dự án do TTC Land đầu tư phát triển chú trọng đến chất lượng môi trường sống, cảnh quan thiên nhiên với không gian xanh hài hòa cùng các tiện ích đầy đủ, gia tăng sức khỏe: Gym, Yoga, Phòng thiền, Hồ bơi, Trung tâm thương mại...

Với những nỗ lực không ngừng, TTC Land đã được các tổ chức uy tín trong nước lẫn quốc tế ghi nhận và vinh danh: Top 10 chủ đầu tư BĐS uy tín nhất Việt Nam 2 năm liên tiếp 2017 và 2018; Top 10 nhà phát triển dự án Châu Á 2019 - BCI Asia Award.

Song song với lĩnh vực hoạt động then chốt là BĐS dẫn dụng, TTC Land đã và đang phát triển sản phẩm BĐS thương mại nhằm phục vụ nhu cầu mua sắm, giải trí của cư dân. Hiện TTC Land có khoảng 45.000 m² diện tích Văn phòng và Sàn Thương mại cho thuê. Trong thời gian tới, TTC Land sẽ tập trung phát triển các trung tâm thương mại tại Đà Nẵng và Lâm Đồng với quy mô lớn. Với vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố cùng phong cách thiết kế hiện đại và năng động, các dự án trung tâm thương mại của TTC Land quy tụ nhiều thương hiệu đẳng cấp, tạo nên một khu vực kinh tế phát triển sôi động, tiềm năng sinh lợi cao cho nhà đầu tư.

▶ TTC LAND SERVICE - ĐƠN VỊ TƯ VẤN, PHÂN PHỐI CÁC BĐS
MỤC TIÊU: TRỞ THÀNH NHÀ PHÂN PHỐI BĐS UY TÍN TRÊN THỊ TRƯỜNG.

Với kinh nghiệm hơn 15 năm trong lĩnh vực tư vấn, tiếp thị và phân phối BĐS trên nền tảng công nghệ vững mạnh cùng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, TTC Land Service đã nhanh chóng phát triển và phân phối thành công nhiều dự án BĐS tại TP.HCM và khu vực lân cận.

▶ TTC LAND MANAGEMENT - ĐƠN VỊ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC CÁC BĐS
MỤC TIÊU: PHÁT TRIỂN THÀNH ĐƠN VỊ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH BĐS VỚI CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ HÀNG ĐẦU VIỆT NAM.

Với đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý BĐS, TTC Land Management nỗ lực cung cấp các giải pháp toàn diện nhất nhằm bảo vệ và tối đa hóa giá trị tài sản trong khi giảm thiểu được chi phí và giúp khách hàng yên tâm hơn với tài sản của mình.





KẾT QUẢ KINH DOANH 2016 - 2020 (TỶ ĐỒNG)



TÀI SẢN / NGUỒN VỐN (TỶ ĐỒNG)



TỈ LỆ ĐƠN BẤY

Tỷ lệ đòn bẩy của TTC Land đến cuối năm 2020 vẫn nằm ở mức khá an toàn. Cụ thể hệ số Nợ vay / VCSH chỉ khoảng 1,33 lần, trong khi hệ số Nợ vay / TTS cũng ở mức 0,57 lần. Điều này cho thấy TTC Land còn dư địa rất lớn trong việc kêu gọi vốn tài trợ từ các định chế tài chính cả trong và ngoài nước.



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Năm vừa qua các hệ số thanh toán của Công ty không thay đổi nhiều so với kỳ trước, vẫn nằm ở ngưỡng an toàn. Đặc biệt chỉ số thanh toán nhanh đã có sự cải thiện tốt trong những năm trở lại đây cho thấy công ty đã có sự chủ động trong công tác điều hành thanh khoản, dự phòng cho những rủi ro bất ngờ có thể xảy ra.



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu và lợi nhuận trên tổng tài sản của TTC Land ở mức tương đối thấp, ROE & ROA chưa có sự cải thiện qua các năm do quy mô lợi nhuận chưa tương xứng với quy mô tài sản - nguồn vốn. Dưới tác động của đại dịch Covid 19 cùng với những khó khăn về pháp lý dự án, công ty đã tiến hành tái cấu trúc lại bộ máy hoạt động cũng như tập trung kiểm soát, tiết giảm chi phí quản lý điều hành. Trong năm 2021 công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án hiện hữu. Ước tính trong năm 2021, giá BDS sẽ tăng 3-5% do lãi suất cho vay thấp và dịch bệnh được kiểm soát sẽ cải thiện mạnh mẽ lợi nhuận của TTC Land trong thời gian tới.





DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

ĐÃ TRIỂN KHAI

TTC Plaza Bình Thạnh
 Belleza Apartment
 Jamona Home Resort
 Hòa Bình
 Jamona City • Thấp Tầng
 Jamona City • Cao Tầng
 Jamona Heights
 Jamona Golden Silk
 Phú Lợi 1
 Carillon 1
 Carillon 3
 Carillon 5
 Celadon City • Ruby
 Charmington La Paire
 TTC Plaza Âu Cơ



DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

VỊ TRÍ ĐỊA LÝ (những nơi chúng tôi có mặt)

Với vòng tròn tiền lệ đỉnh cao, tiến độ xây dựng đúng kế hoạch, chính sách ưu đãi hấp dẫn cùng thủ tục pháp lý hoàn thiện là những yếu tố tạo nên mảnh lục giúp hàng loạt các dự án của TTC Land gia tăng sức hút mạnh mẽ trên thị trường bất động sản, kể đến là Jamona Home Resort, Belleza Apartment, Jamona City, Jamona Golden Silk... Song song đó, các dự án như Carillon 7, TTC Plaza Đức Trọng, Charmington Tamashi, Panomax River Villa cũng là những "tân giã" ấn tượng với nhà đầu tư trong năm 2021.



TTC PLAZA BÌNH THẠNH

Vị trí	Quận Bình Thạnh	Sản phẩm	508
Diện tích đất	5.570 m²	Loại hình	Thương mại
Sàn xây dựng	18.512 m²	Bàn giao	2018 - 2019



JAMONA HOME RESORT

Vị trí	Quận Thủ Đức	Sản phẩm	238
Diện tích đất	91.966 m²	Loại hình	Thấp tầng / Cao cấp
Sàn xây dựng	100.904 m²	Bàn giao	2018



BELLEZA APARTMENT

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	994
Diện tích đất	27.044 m²	Loại hình	Cao tầng / Trung Cấp
Sàn xây dựng	191.428 m²	Bàn giao	2016



JAMONA CITY (Thấp tầng)

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	201
Diện tích đất	21.078 m²	Loại hình	Thấp tầng / Cao cấp
Sàn xây dựng	59.188 m²	Bàn giao	2015 - 2018



JAMONA CITY (Cao tầng)

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	1.290
Diện tích đất	6.339 m²	Loại hình	Thấp tầng / Cao cấp
Sàn xây dựng	114.770 m²	Bàn giao	2015 - 2018



JAMONA HEIGHTS

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	331
Diện tích đất	5.767 m²	Loại hình	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	41.877 m²	Bàn giao	2018 - 2019



JAMONA GOLDEN SILK

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	226
Diện tích đất	76.821 m²	Loại hình	Thấp tầng / Cao cấp
Sàn xây dựng	29.623 m²	Bàn giao	2017 - 2018



CHARMINGTON LA POINTE

Vị trí **Quận 10**
Diện tích đất **5.012 m²**
Sàn xây dựng **44.380 m²**

Sản phẩm **508**
Phân khúc **Cao tầng / Cao cấp**
Bàn giao **2018**



PHÚ LỢI 1

Vị trí **Quận 8**
Diện tích đất **7.670 m²**
Sàn xây dựng **37.954 m²**

Sản phẩm **330**
Phân khúc **Cao tầng / Trung cấp**
Bàn giao **2011**



CARILLON 1

Vị trí	Quận Tân Bình	Sản phẩm	484
Diện tích đất	7.834 m²	Loại hình	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	57.746 m²	Bàn giao	2014



TTC PLAZA ÂU CƠ

Vị trí	Quận Tân Bình	Loại hình	Thương mại
Diện tích đất	7.800 m²	Bàn giao	2017
Sàn xây dựng	6.000 m²		



CARILLON 3

Vị trí	Quận Tân Bình	Sản phẩm	97
Diện tích đất	1.283 m²	Phân khúc	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	10.994 m²	Bàn giao	2017



CARILLON 5

Vị trí	Quận Tân Phú	Sản phẩm	229
Diện tích đất	3.352 m²	Phân khúc	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	25.782 m²	Bàn giao	2018 - 2019





CELADON CITY RUBY

Vị trí	Quận Tân Phú	Sản phẩm	1.488
Diện tích đất	820.000 m²	Loại hình	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	175.000 m²	Bàn giao	2015



HÒA BÌNH

Vị trí	Quận Tân Phú	Sản phẩm	43
Diện tích đất	1.078 m²	Loại hình	Cao tầng / Trung cấp
Sàn xây dựng	6.926 m²	Bàn giao	2009



DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

- ĐANG TRIỂN KHAI
- Carillon 7
- TTC Plaza Đức Trọng
- Charmington Iris
- Charmington Tân Sơn Nhất
- Panorax River Villa
- Charmington Golf & Life
- Charmington Tamashi
- Dự án Củ Chi

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Nhờ sở hữu rõ ràng hóa đa dạng các loại hình từ căn hộ (trung cấp – cao cấp); nhà phố; biệt thự; đất nền; TTC Land tiếp tục khẳng định tiềm năng và sự phát triển của mình khi thực hiện cơ cấu lại các danh mục đầu tư, hoàn thiện pháp lý, đảm bảo dự án theo đúng tiến độ, thể hiện đúng chiến lược đã đề ra.



CARILLON 7

Vị trí	Quận Tân Phú	Loại hình	Cao tầng / Trung cấp
Diện tích đất	5.378 m²	Tổng đầu tư	935,2 tỷ đồng
Sàn xây dựng	59.885 m²		



PANOMAX RIVER VILLA

Vị trí	Quận 7	Sản phẩm	208
Diện tích đất	14.615 m²	Loại hình	Thấp tầng / Cao cấp
Sàn xây dựng	122.388 m²	Tổng đầu tư	613,9 tỷ đồng



TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

Vị trí	Lâm Đồng	Loại hình	Thương mại
Diện tích đất	3.196 m²	Tổng đầu tư	151,1 tỷ đồng
Sàn xây dựng	11.915 m²		





CHARMINGTON TÂN SƠN NHẤT

Vị trí **Quận Phú Nhuận**
Diện tích đất **14.518 m²**
Sàn xây dựng **128.000 m²**

Loại hình **Cao tầng / Cao cấp**
Tổng đầu tư **1.704 tỷ đồng**



CHARMINGTON IRIS

Vị trí **Quận 4**
Diện tích đất **16.645 m²**
Sàn xây dựng **155.785 m²**

Loại hình **Cao tầng / Cao cấp**
Tổng đầu tư **1.784,4 tỷ đồng**



CHARMINGTON TAMASHI

Vị trí **Đà Nẵng**
 Diện tích đất **14.615 m²**
 Sản xây dựng **122.388 m²**
 Loại hình **Cao tầng / Cao cấp**
 Tổng đầu tư **1.993 tỷ đồng**



CHARMINGTON GOLF & LIFE

Vị trí **Quận 5**
 Diện tích đất **53.139 m²**
 Sản xây dựng **24.354 m²**
 Sản phẩm **134**
 Loại hình **Thấp tầng / Trung cấp**
 Tổng đầu tư **2.218 tỷ đồng**

CHƯƠNG II

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp	59
Báo cáo Hội Đồng Quản Trị	61
Báo cáo Tiểu Ban Kiểm Toán	75
Báo cáo Quản trị	79
Quản trị rủi ro	105
Tuân thủ pháp luật	109
Thông tin cổ phiếu và quan hệ Nhà đầu tư	111

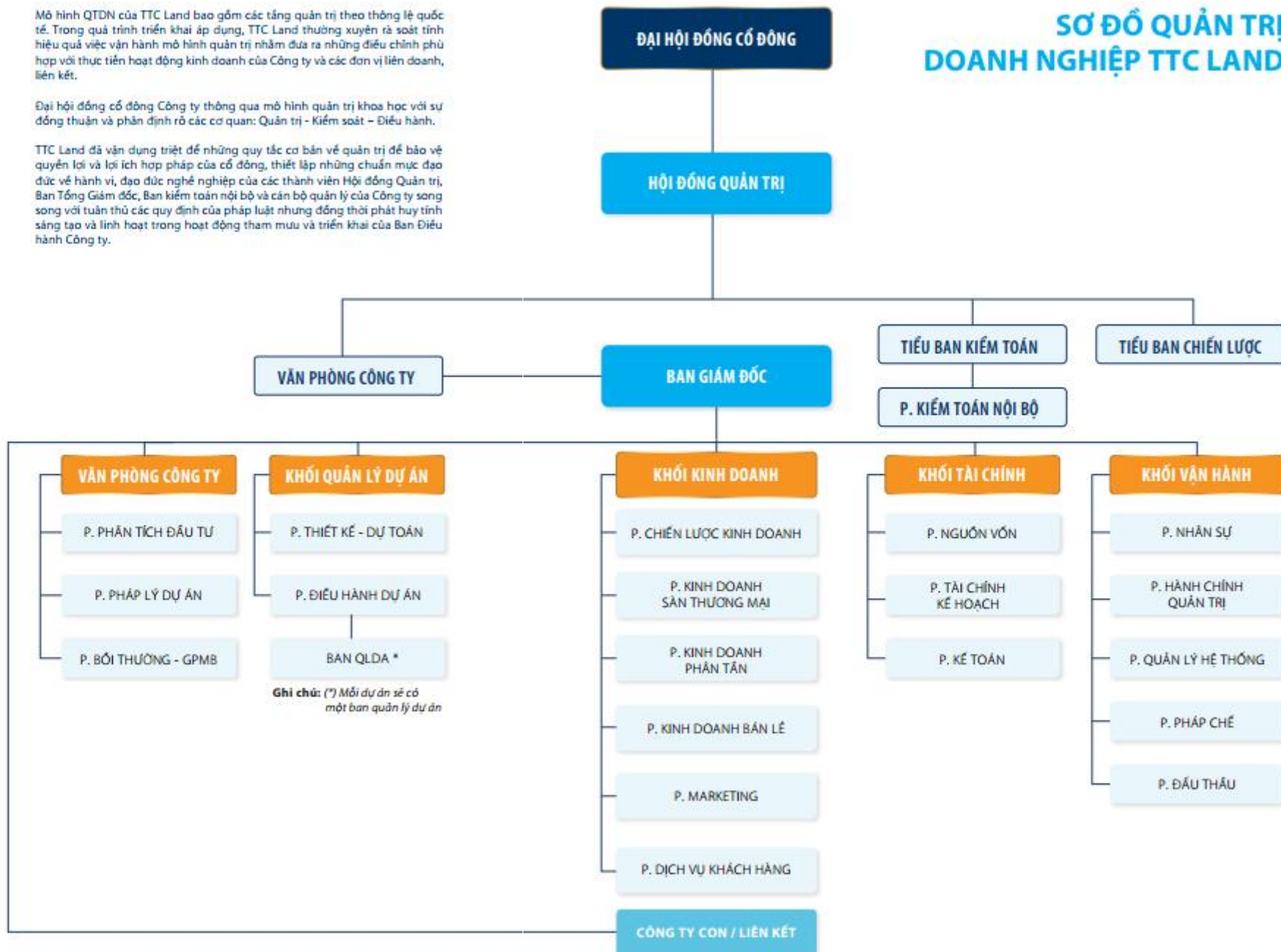


Mô hình QTDN của TTC Land bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế. Trong quá trình triển khai áp dụng, TTC Land thường xuyên rà soát tính hiệu quả việc vận hành mô hình quản trị nhằm đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị liên doanh, liên kết.

Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát - Điều hành.

TTC Land đã vận dụng triệt để những quy tắc cơ bản về quản trị để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực đạo đức về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ và cán bộ quản lý của Công ty song song với tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng đồng thời phát huy tính sáng tạo và linh hoạt trong hoạt động tham mưu và triển khai của Ban Điều hành Công ty.

SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TTC LAND





HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020

Hội đồng quản trị TTC Land hoạt động theo Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, cũng như tuân thủ theo Nghị định số 71/2017/NĐ-CP về hướng dẫn quản trị Công ty đại chúng.

Trong năm 2020, tuân thủ quy định nội bộ cũng như đảm bảo sự phát triển Công ty, HĐQT đã tổ chức **04 cuộc họp ở mỗi quý và 59 cuộc họp bất thường** để đưa ra những chỉ đạo kịp thời trước sự biến động kinh tế xã hội trong và ngoài nước.

Thay mặt HĐQT, Bà Nguyễn Thủy Vân, chủ tịch HĐQT thường xuyên giám sát các công việc mà HĐQT đã triển khai cho Ban TGD thực hiện, thường xuyên đề ra chủ trương, giải pháp nhằm định hướng và hỗ trợ Ban TGD trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, HĐQT cũng thực hiện tốt vai trò đại diện cho các cổ đông và thể hiện điều đó một cách rõ ràng và minh bạch. Việc này giúp đảm bảo tối đa quyền lợi của tất cả cổ đông của Công ty, bao gồm cả các cổ đông thiểu số, cụ thể qua các công tác sau:

- Thường xuyên kiểm tra giám sát tình hình tuân thủ pháp luật, chấp hành các quy định và tình hình triển khai thực hiện các mục tiêu phát triển cũng kế hoạch kinh doanh hàng năm của bộ máy điều hành các cấp.
- Duy trì hoạt động thường xuyên, tổ chức các buổi họp bàn để thống nhất định hướng thực hiện trên tinh thần được ĐHĐCĐ giao phó, liên tục cập nhật tình hình và kết quả hoạt động, sâu sát trong công tác giám sát Ban Điều hành, đảm bảo yêu cầu về số lượng và chất lượng cuộc họp theo quy định của Công ty, cũng như đảm bảo số thành viên tham dự đầy đủ để đáp ứng tính pháp lý và hiệu quả cuộc họp.
- Định hướng và giám sát việc triển khai các dự án quan trọng của Công ty như quản lý rủi ro, Kiểm toán nội bộ, cải thiện quy trình nghiệp vụ kinh doanh.
- Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính, quỹ đầu tư, nguồn quỹ đất tiềm năng, đồng thời đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư nhằm gia tăng nguồn thu cho Công ty.
- Kiểm tra giám sát mọi mặt hoạt động để đảm bảo tính phát triển nhanh và bền vững, đồng thời đảm bảo hiệu quả ổn định lâu dài cho Công ty.
- Giám sát hoạt động của Ban TGD về hoạt động kinh doanh.
- Hoạch định về cơ cấu tổ chức và nhân sự triển khai các kế hoạch đã đề ra.



Thị mẫu dòng sản phẩm Chamington

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Thủy Vân	31/63	49%	Bổ nhiệm từ 29/06/2020
2	Ông Bùi Tiến Thắng	63/63	100%	-
3	Ông Phạm Phú Tuấn	7/63	21%	Bổ nhiệm từ 29/06/2020
4	Bà Trần Thiện Thanh Thủy	63/63	100%	-
5	Ông Vũ Quốc Thái	30/63	47,6%	Bổ nhiệm từ 29/06/2020
6	Ông Nguyễn Thành Chương	31/63	49%	Bổ nhiệm từ 29/06/2020
7	Ông Nguyễn Đăng Thanh	32/63	50,1%	Miễn nhiệm từ 29/06/2020
8	Ông Lâm Minh Châu	32/63	50,1%	Miễn nhiệm từ 29/06/2020
9	Bà Trần Yến Duyên	32/63	50,1%	Miễn nhiệm từ 29/06/2020

Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
NGHỊ QUYẾT HĐQT				
1	01/2020/NQ-HQQT	14/01/2020	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần, sửa đổi bổ sung điều lệ Công ty, đăng ký lưu ký bổ sung	100%
2	02/2020/NQ-HQQT	17/01/2020	Triển khai định hướng hoạt động kinh doanh năm 2020	100%
3	03/2020/NQ-HQQT	22/01/2020	Bổ nhiệm Phó TGD - Bà Phạm Thị Khuê	100%
4	04/2020/NQ-HQQT	22/01/2020	Miễn nhiệm Phó TGD - Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	100%
5	05/2020/NQ-HQQT	03/03/2020	Thông qua thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	100%
6	05A/2020/NQ-HQQT	04/03/2020	Thông qua việc điều chỉnh phương án đầu tư Dự án Hưng Điền	100%
7	06/2020/NQ-HQQT	06/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần TTC Land Long An	100%



◆ Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
NGHỊ QUYẾT HĐQT				
8	06A/2020/NQ-HĐQT	12/03/2020	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BDS Hùng Anh Năm	100%
9	07/2020/NQ-HĐQT	16/03/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
10	08/2020/NQ-HĐQT	16/03/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Argibank	100%
11	09/2020/NQ-HĐQT	18/03/2020	Ban hành Hệ thống phân quyền - Ủy quyền cho Ban TGD và một số chức danh điều hành - quản lý	100%
12	09A/2020/NQ-HĐQT	20/03/2020	Hoán đổi tài sản BIDV - Chi nhánh Học Môn	100%
13	10/2020/NQ-HĐQT	26/03/2020	Thay đổi thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	100%
14	11/2020/NQ-HĐQT	26/03/2020	Hủy ngày đăng ký cuối cùng của ĐHĐCĐ thường niên 2019	100%
15	12/2020/NQ-HĐQT	30/03/2020	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	100%
16	13/2020/NQ-HĐQT	31/03/2020	Thay đổi cơ cấu nhân sự, miễn nhiệm Ông Lê Trần Hồng Phúc và Ông Lê Hùng Cường	100%
17	13A/2020/NQ-HĐQT	31/03/2020	Chỉ đạo tại phiên họp HĐQT quý 1 ngày 31/3/2020	100%
18	14/2020/NQ-HĐQT	07/04/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Argibank - Chi nhánh 5	100%
19	15/2020/NQ-HĐQT	07/04/2020	Phản công nhiệm vụ thành viên HĐQT	100%
20	15A/2020/NQ-HĐQT	10/04/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Lien viet Post Bank - Chi nhánh Chợ lớn	100%
21	16/2020/NQ-HĐQT	13/04/2020	Cử người đại diện quản lý phần vốn góp TTC Land M - Bà Phạm Thị Khuê	100%
22	17/2020/NQ-HĐQT	07/05/2020	Thông qua thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	100%
23	18/2020/NQ-HĐQT	12/05/2020	Cử người đại diện theo ủy quyền để quản lý vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành - Ông Lâm Minh Châu	100%
24	19/2020/NQ-HĐQT	01/06/2020	Chuyển nhượng 55% phần vốn góp/ cổ phần Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Doanh BDS Hùng Anh Năm	100%
25	19A/2020/NQ-HĐQT	02/06/2020	Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán hợp tác đầu tư, kinh doanh cho Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	100%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
NGHỊ QUYẾT HĐQT				
26	20/2020/NQ-HĐQT	05/06/2020	Ủy quyền ký kết hồ sơ tại BIDV - CN Học Môn gói 90 tỷ	100%
27	21/2020/NQ-HĐQT	11/06/2020	Bổ nhiệm người phụ trách Quản trị Công ty kiểm Thư ký Công ty - Bà Lê Thị Khuyên	100%
28	22/2020/NQ-HĐQT	15/06/2020	Thay đổi việc cử người Đại diện vốn của TTC Land tại TTC Land - 5 và các vấn đề liên quan	100%
29	23/2020/NQ-HĐQT	18/06/2020	Thông qua tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2019	100%
30	24/2020/NQ-HĐQT	23/06/2020	Trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2019 TTC Land danh sách ứng viên bầu bổ sung vào HĐQT Công ty	100%
31	25/2020/NQ-HĐQT	26/06/2020	Thay đổi người đại diện Công ty Kim Thành	100%
32	27/2020/NQ-HĐQT	01/07/2020	Bổ nhiệm TV TBKT và phản công TV HĐQT	100%
33	27A/2020/NQ-HĐQT	02/07/2020	Họp thường kỳ quý 2/2020	100%
34	28/2020/NQ-HĐQT	06/07/2020	Chọn E&Y là đơn vị kiểm toán năm 2020	100%
35	29/2020/NQ-HĐQT	09/07/2020	Ban hành Hệ thống phân quyền - Ủy quyền	100%
36	30/2020/NQ-HĐQT	16/07/2020	Dùng cổ phần Công ty Nguyễn Kim Đà Nẵng bảo lãnh cho khoản vay Công ty Tàu Cuộc	100%
37	30A/2020/NQ-HĐQT	24/07/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng OCB - HCM	83,33%
38	31/2020/NQ-HĐQT	03/08/2020	Thu mua Cổ phần Công ty Mai Lan từ Bà Đặng Kim Lan	100%
39	31A/2020/NQ-HĐQT	14/08/2020	TTC Land góp vốn đầu tư/Hợp tác kinh doanh cùng Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân triển khai Dự án Phân khu Nghi đường - Khu Phúc hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	83,33%
40	32/2020/NQ-HĐQT	17/08/2020	Vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Thống Nhất	100%
41	32A/2020/NQ-HĐQT	17/08/2020	Cho Công ty Tàu Cuộc vay vốn và thế chấp tài sản tại OCB để góp vốn đầu tư/ hợp tác kinh doanh cùng Công ty Toàn Hải Vân triển khai dự án phân khu Nghi Đường - Khu phức hợp Vịnh Đầm, Phú Quốc	83,33%
42	32B/2020/NQ-HĐQT	17/08/2020	Đồng ý cho Công ty Tàu Cuộc góp vốn đầu tư/ hợp tác kinh doanh cùng Công ty Toàn Hải Vân	83,33%
43	33/2020/NQ-HĐQT	19/08/2020	Cử đại diện Ông Bùi Tiến Thắng & Ông Vũ Quốc Thái ký kết hồ sơ phát hành trái phiếu và tài sản đảm bảo cho gói trái phiếu 2018-2019	100%



Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
NGHỊ QUYẾT HĐQT				
44	34/2020/NQ-HĐQT	19/08/2020	Hoàn đổi tài sản đảm bảo cho gói trái phiếu 300 tỷ đồng phát hành tháng 7/2019 tại ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Tp. HCM	83,33%
45	34A/2020/NQ-HĐQT	28/08/2020	Cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát	83,33%
46	35/2020/NQ-HĐQT	01/09/2020	Miễn nhiệm và bổ nhiệm mới chức vụ Tổng Giám đốc Công ty	66,67%
47	36/2020/NQ-HĐQT	16/09/2020	Hoàn đổi tài sản đảm bảo cho gói trái phiếu 300 tỷ đồng phát hành tháng 7/2019 tại ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Tp. HCM (lần 2)	83,33%
48	37/2020/NQ-HĐQT	23/09/2020	Cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay 140 tỷ	83,33%
49	38/2020/NQ-HĐQT	28/09/2020	Thay đổi Chủ tịch Công ty và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	83,33%
50	39/2020/NQ-HĐQT	02/10/2020	Ban hành hệ thống Phân quyền cho các TV HĐQT và TV Ban TGD	100%
51	40/2020/NQ-HĐQT	02/10/2020	Phân công nhiệm vụ thành viên HĐQT và thành viên Ban TGD	100%
52	41/2020/NQ-HĐQT	02/10/2020	Chỉ đạo tại phiên họp HĐQT quý 3 ngày 02/10/2020	66,67%
53	41A/2020/NQ-HĐQT	20/10/2020	Cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay 1400 tỷ	83,33%
54	42/2020/NQ-HĐQT	26/10/2020	Tiếp tục vay vốn và ủy quyền ký kết hồ sơ tại Ngân hàng BIDV - CN Học Môn	83,33%
55	43/2020/NQ-HĐQT	26/10/2020	Bảo lãnh cho TTCIC vay vốn tại Ngân hàng OCB - Chi nhánh Đắk Lắk	83,33%
56	44/2020/NQ-HĐQT	30/10/2020	Tiếp tục vay vốn và thế chấp tài sản tại Vietinbank - CN 1	83,33%
57	45/2020/NQ-HĐQT	06/11/2020	Chuyển nhượng một phần cổ phần của Công ty CP Đầu tư Địa ốc Kim Thành	83,33%
58	45A/2020/NQ-HĐQT	08/11/2020	Thỏa thuận thanh lý HĐNT hợp tác đầu tư ngày 04/12/2018 giữa Bà Lê Thị Giàu, Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng và Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	83,33%
59	46/2020/NQ-HĐQT	10/11/2020	TTC Land chuyển nhượng 24% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	83,33%
60	47/2020/NQ-HĐQT	10/11/2020	Tàu Cuộc chuyển nhượng 15% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	83,33%
61	48/2020/NQ-HĐQT	11/11/2020	Miễn nhiệm và bổ nhiệm mới chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty	83,33%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
NGHỊ QUYẾT HĐQT				
62	49/2020/NQ-HĐQT	18/11/2020	Chuyển khoản phải thu Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín sang khoản lỗ đầu tư tài chính	83,33%
63	50/2020/NQ-HĐQT	30/11/2020	Vay hạn mức thấu chi và thế chấp hợp đồng tiền gửi tại BIDV Học Môn	83,33%
64	51/2020/NQ-HĐQT	14/12/2020	Nhận chuyển nhượng phần diện tích 664,4m ² thương mại Tầng 1 của Tòa nhà Jomona Heights	83,33%
65	52/2020/NQ-HĐQT	22/12/2020	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Đồng Sài Gòn từ ông Trần Lam Thông	66,67%
66	53/2020/NQ-HĐQT	28/12/2020	Sử dụng 9.527.468 Cổ phần Công ty CP KCN Thành Thành Công để đảm bảo khoản vay tại OCB Dak Lak	66,67%
67	54/2020/NQ-HĐQT	29/12/2020	Vay vốn 30 tỷ tại BIDV - CN Học Môn	66,67%
68	55/2020/NQ-HĐQT	29/12/2020	Vay vốn 80 tỷ tại BIDV - CN Học Môn	66,67%
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
1	01/2020/QĐ-HĐQT	02/01/2020	Bổ nhiệm Giám đốc Khối Kinh Doanh - Ông Lê Kim Hoàng	100%
2	02/2020/QĐ-HĐQT	03/01/2020	Điều chuyển Ông Lê Huỳnh Minh Dũng - Ban Thanh tra xây dựng	100%
3	03/2020/QĐ-HĐQT	03/01/2020	Điều chuyển 2 chuyên viên Ban Thanh tra xây dựng	100%
4	04/2020/TB-HĐQT	03/01/2020	Thông báo hủy ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng VB của mã trái phiếu SCR 11816	100%
5	05/2020/TB-HĐQT	03/01/2020	Thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản của mã trái phiếu SCR11816	100%
6	06/2020/QĐ-HĐQT	06/01/2020	Thành lập Hội đồng Thi đua khen thưởng TTC Land năm 2019	100%
7	07/2020/TB-HĐQT	09/01/2020	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp (Tăng vốn điều lệ)	100%
8	08/2020/QĐ-HĐQT	10/01/2020	Thành lập Tổ quyết toán Belleza	100%
9	09/2020/QĐ-HĐQT	10/01/2020	Khen thưởng CBNV đạt danh hiệu "Hoàn thành Danh hiệu tốt nhiệm vụ được giao năm 2019"	100%
10	10/2020/QĐ-HĐQT	10/01/2020	Khen thưởng CBNV đạt danh hiệu "Hoàn thành Danh hiệu xuất sắc nhiệm vụ được giao năm 2019"	100%
11	11/2020/QĐ-HĐQT	10/01/2020	Khen thưởng cá nhân xuất sắc nhiều năm liền	100%
12	12/2020/TB-HĐQT	13/01/2020	Thay đổi hình ảnh nhân diện Thương hiệu TTC Land và các đơn vị thuộc đơn vị BDS	100%
13	13/2020/TB-HĐQT	14/01/2020	Kết luận phiên họp Hội ý HĐQT và BDH	100%



Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
14	14/2020/TB-HĐQT	14/01/2020	Tóm tắt số cổ đông TTC Land ngày 18/12/2019	100%
15	14A/2020/QĐ-HĐQT	16/01/2020	Điều động nhân sự Ông Nguyễn Hùng Chiến	100%
16	15/2020/BK-HĐQT	17/01/2020	Báo cáo tình hình quản trị Công ty niêm yết năm 2019	100%
17	15A/2020/QĐ-HĐQT	19/01/2020	Tái bổ nhiệm Ông Lê Hùng Cường - Giám đốc tài chính	100%
18	16/2020/QĐ-HĐQT	20/01/2020	Miễn nhiệm chức vụ Trưởng KTNB đối với Ông Võ Đức Toại	100%
19	17/2020/QĐ-HĐQT	20/01/2020	Bổ nhiệm chức vụ Trưởng KTNB đối với Bà Lê Thị Xuân Đức	100%
20	18/2020/QĐ-HĐQT	21/01/2020	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc - Bà Phạm Thị Khuê	100%
21	19/2020/TB-HĐQT	21/01/2020	Ý kiến kết luận của Chủ tịch HĐQT tại cuộc họp Giao ban định kỳ	100%
22	19/2020/QĐ-HĐQT	21/01/2020	Bổ nhiệm Giám đốc Nhân sự - Bà Phan Thị Phương Dung	100%
23	19A/2020/QĐ-HĐQT	22/01/2020	Chấm dứt Hợp đồng lao động đối với Ông Lê Đức Hoàng - Giám đốc chiến lược	100%
24	19B/2020/QĐ-HĐQT	31/01/2020	Chấm dứt Hợp đồng thuê việc đối với Bà Huỳnh Thái Văn Anh - Chuyên viên Văn phòng	100%
25	20/2020/TB-HĐQT	04/02/2020	Phản công nhân sự phụ trách thực hiện chiến lược 5 năm 2020 - 2025	100%
26	20A/2020/QĐ-HĐQT	05/02/2020	Bổ nhiệm Phó giám đốc Marketing - Bà Phạm Thị Trúc Linh	100%
27	21/2020/QĐ-HĐQT	13/02/2020	Thành lập Ban tổ chức DHCĐ thường niên năm 2019	100%
28	22/2020/QĐ-HĐQT	18/02/2020	Ban hành Sơ đồ tổ chức Công ty	100%
29	22A/2020/QĐ-HĐQT	19/02/2020	Tái bổ nhiệm Phó Giám đốc kinh doanh - Bà Phạm Thị Hồng Cẩm	100%
30	23/2020/QĐ-HĐQT	20/02/2020	Điều động nhân sự Ông Võ Đức Toại từ Trưởng KTNB sang Chuyên viên Trung cấp	100%
31	23A/2020/QĐ-HĐQT	25/02/2020	Chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện 148-150 Nguyễn Đình Chính, P8, Q Phú Nhuận, HCM	100%
32	23B/2020/QĐ-HĐQT	25/02/2020	Chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện 86 - 88 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, HCM	100%
33	24/2020/QĐ-HĐQT	26/02/2020	Chấm dứt HĐLĐ đối với Bà Nguyễn Thị Hằng Nga - Phó TGD	100%
34	25/2020/QĐ-HĐQT	26/02/2020	Tái bổ nhiệm Phó Giám đốc thiết kế dự toán - Bà Vũ Thị Việt Tâm	100%
35	26/2020/TB-HĐQT	26/02/2020	Ý kiến kết luận của Chủ tịch HĐQT tại cuộc họp với Kiểm toán nội bộ	100%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
36	26A/2020/QĐ-HĐQT	26/02/2020	Bổ nhiệm phó phòng Marketing Bà Phạm Thị Thanh Lương	100%
37	26B/2020/QĐ-HĐQT	26/02/2020	Điều động nhân sự Bà Lê Nhật Trinh	100%
38	26C/2020/QĐ-HĐQT	27/02/2020	Chấm dứt HĐLĐ Giám đốc Marketing - Bà Bùi Thị Thủy Linh	100%
39	27/2020/QĐ-HĐQT	02/03/2020	Bổ nhiệm Trưởng phòng nhân sự Ông Lê Nguyễn Lâm	100%
40	28/2020/TB-HĐQT	03/03/2020	Về ngày Đăng ký cuối cùng chốt Danh Sách cổ đông dự DHCĐ thường niên năm 2019	100%
41	29/2020/TB-HĐQT	06/03/2020	Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty	100%
42	30/2020/QĐ-HĐQT	10/03/2020	Bổ nhiệm Trưởng phòng Điều phối dự án Ông Nguyễn Quang Vũ	100%
43	31/2020/QĐ-HĐQT	10/03/2020	Bổ nhiệm Trưởng phòng nguồn vốn Bà Hồ Thị Vy	100%
44	32/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Ban hành Hệ thống cấp bậc - chức vụ TTC Land và các Công ty con	100%
45	33/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Ban hành Hệ thống chức danh theo cấp bậc - chức vụ TTC Land	100%
46	34/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch HĐQT tại cuộc họp Giao ban BDM tháng 3/2020	100%
47	35/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Quản lý Dự án đối với Mr Nguyễn Đức Tuấn	100%
48	35A/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Thay đổi một số chức danh trong Công ty	100%
49	35B/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Điều động nhân sự Ông Lê Minh Đăng Khoa và Ông Võ Hoài Phương	100%
50	35C/2020/QĐ-HĐQT	11/03/2020	Chấm dứt Hợp đồng lao động Ông Võ Đức Toại	100%
51	35D/2020/QĐ-HĐQT	12/03/2020	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm	100%
52	36/2020/QĐ-HĐQT	14/03/2020	Ủy quyền ký hợp đồng lao động cho Ông Nguyễn Đăng Thanh	100%
53	37/2020/QĐ-HĐQT	16/03/2020	Ủy quyền TGD ký kết gói vay vốn thế chấp tại Ngân hàng Argibank	100%
54	38/2020/QĐ-HĐQT	16/03/2020	Thành lập Ban Chỉ đạo và Triển khai Dự án ERP	100%
55	38A/2020/QĐ-HĐQT	16/03/2020	Thành lập Hội đồng chọn thầu	100%
56	39/2020/TB-HĐQT	26/03/2020	Thay đổi thời gian tổ chức DHCĐ thường niên năm 2019	100%
57	39A/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Bổ nhiệm Trưởng bộ phận Phương án Kinh doanh - Ông Nguyễn Thế Anh	100%



◆ Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
58	39B/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Chấm dứt HĐLĐ Phó TGD đối với Ông Lê Trần Hồng Phúc	100%
59	39C/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Chấm dứt HĐLĐ Giám đốc tài chính đối với Ông Lê Hùng Cường	100%
60	39D/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Ban hành quy chế đào tạo	100%
61	39E/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Chấm dứt HĐLĐ đối với Ông Trương Hoàng Việt	100%
62	39F/2020/QĐ-HĐQT	30/03/2020	Thành lập HD trích lập và xử lý các khoản dự phòng	100%
63	40/2020/QĐ-HĐQT	31/03/2020	Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho Phó Chủ tịch HĐQT - Ông Bùi Tiến Thắng và TGD - Ông Vũ Quốc Thái	100%
64	41/2020/QĐ-HĐQT	31/03/2020	Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho Phó TGD - Bà Phạm Thị Khuê	100%
65	42/2020/QĐ-HĐQT	31/03/2020	Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho Giám đốc khối Kinh doanh - Ông Lê Kim Hoàng	100%
66	43/2020/QĐ-HĐQT	31/03/2020	Chủ tịch HĐQT ủy quyền Giám đốc nguồn vốn - Bà Hồ Thị Vy	100%
67	44/2020/QĐ-HĐQT	31/03/2020	Chủ tịch HĐQT ủy quyền Kế toán trưởng - Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	100%
68	45/2020/GUQ-HĐQT	31/03/2020	Giấy ủy quyền của Ông Nguyễn Đăng Thanh cho Ông Bùi Tiến Thắng và Ông Lâm Minh Châu	100%
69	46/2020/GUQ-HĐQT	31/03/2020	Giấy ủy quyền của Ông Bùi Tiến Thắng cho Ông Nguyễn Đăng Thanh và Ông Lâm Minh Châu	100%
70	47/2020/GUQ-HĐQT	31/03/2020	Giấy ủy quyền của Ông Lâm Minh Châu cho Ông Nguyễn Đăng Thanh và Ông Bùi Tiến Thắng	100%
71	48/2020/GUQ-HĐQT	31/03/2020	Giấy ủy quyền của Bà Trần Thiện Thanh Thủy cho Bà Trần Yến Duyên	100%
72	49/2020/GUQ-HĐQT	31/03/2020	Giấy ủy quyền của Bà Trần Yến Duyên cho Bà Trần Thiện Thanh Thủy	100%
73	49A/2020/QĐ-HĐQT	02/04/2020	Tái bổ nhiệm Phó phòng pháp chế - Ông Nguyễn Hữu Lộc	100%
74	50/2020/QĐ-HĐQT	07/04/2020	Ủy quyền Ông Bùi Tiến Thắng ký các hồ sơ của Giám đốc tài chính	100%
75	50A/2020/QĐ-HĐQT	07/04/2020	Tái bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch - Ông Võ Hữu Đức	100%
76	51/2020/QĐ-HĐQT	09/04/2020	Ban hành Quy chế đánh giá tuần thứ	100%
77	52/2020/QĐ-HĐQT	10/04/2020	Ban hành quy chế thi đua khen thưởng	100%
78	53/2020/QĐ-HĐQT	14/04/2020	Ủy quyền Ông Bùi Tiến Thắng ký các hồ sơ liên quan gói vay Agribank 49 tỷ	100%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
79	54/2020/QĐ-HĐQT	14/04/2020	Ủy quyền Ông Vũ Quốc Thái ký các hồ sơ liên quan gói vay Agribank 49 tỷ	100%
80	55/2020/UQ-HĐQT	23/04/2020	Ủy quyền Ông Nguyễn Hữu Lộc làm việc với Tòa án nhân dân quận Tân Bình	100%
81	55A/2020/UQ-HĐQT	24/04/2020	Ủy quyền ký kết hồ sơ công chức khoản vay tại ngân hàng Liên Việt cho Ông Bùi Tiến Thắng	100%
82	55B/2020/QĐ-HĐQT	27/04/2020	Bổ nhiệm trưởng bộ phận Quan hệ đầu tư - Ông Huỳnh Quốc Thắng	100%
83	56/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Tái bổ nhiệm Trưởng phòng Pháp lý dự án - Ông Trần Anh Thạch Thảo	100%
84	57/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Tái bổ nhiệm Trưởng phòng Pháp chế - Ông Võ Nguyễn Hùng	100%
85	57A/2020/TB-HĐQT	29/04/2020	Chấm dứt HĐ cộng tác viên với Bà Nguyễn Thị Đã	100%
86	57B/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Tạm hoãn HĐLĐ 2 tháng đối với Ông Trần Hoàng Duy	100%
87	57C/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Tái bổ nhiệm TGD - Ông Vũ Quốc Thái	100%
88	57D/2020/QĐ-HĐQT	29/04/2020	Chấm dứt Hợp đồng cộng tác viên Bà Trần Bảo Uyên	100%
89	58/2020/TB-HĐQT	04/05/2020	Thay đổi địa chỉ email nhận Danh sách Cổ đông hàng tháng	100%
90	58A/2020/UQ-HĐQT	04/05/2020	Ủy quyền Ông Vũ Quốc Thái ký hồ sơ vay ngân hàng Nam Á	100%
91	59/2020/TB-HĐQT	07/05/2020	Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	100%
92	60/2020/QĐ-HĐQT	11/05/2020	Ban hành Hệ thống chức danh theo cấp bậc - chức vụ TTC Land	100%
93	61/2020/TB-HĐQT	12/05/2020	Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	100%
94	62/2020/QĐ-HĐQT	13/05/2020	Ủy quyền Ông Nguyễn Văn Thanh - Trưởng bộ phận kế toán	100%
95	62A/2020/QĐ-HĐQT	13/05/2020	Chấm dứt HĐLĐ Trưởng bộ phận nguồn vốn - Bà Âu Thị Yến	100%
96	63/2020/UQ-HĐQT	14/05/2020	Ủy quyền Ông Bùi Tiến Thắng ký các hồ sơ giấy tờ phục vụ gói vay Nam Á	100%
97	64/2020/UQ-HĐQT	14/05/2020	Ủy quyền Ông Vũ Quốc Thái ký các hồ sơ giấy tờ phục vụ gói vay Nam Á	100%
98	65/2020/QĐ-HĐQT	14/05/2020	Ban hành Quy trình Kiểm toán nội bộ	100%
99	66/2020/QĐ-HĐQT	14/05/2020	Miễn nhiệm Trưởng phòng tài chính - Ông Võ Hữu Đức	100%



Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
100	67/2020/QĐ-HĐQT	14/05/2020	Bổ nhiệm Quyền trưởng phòng tài chính - Ông Trần Triệu Nhân	100%
101	68/2020/TB-HĐQT	20/05/2020	Không lấy danh sách Cổ đông trong tháng 5/2020 theo Phụ lục hợp đồng ngày 06/7/2012	100%
102	69/2020/UQ-HĐQT	25/05/2020	Ủy quyền Ông Nguyễn Hữu Ước làm việc với Tòa án nhân dân Tỉnh Đồng Nai	100%
103	70/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Miễn nhiệm chức vụ Chánh Văn phòng - Ông Nguyễn Hữu Đạt	100%
104	71/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Bổ nhiệm Chánh Văn phòng - Bà Lê Thị Khuyến	100%
105	72/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Bổ nhiệm Phó Văn phòng - Ông Nguyễn Hữu Đạt	100%
106	73/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Bổ nhiệm Phó Văn phòng - Bà Huỳnh Thảo Linh	100%
107	74/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Bảo Sơn - Chuyên viên cấp trung	100%
108	75/2020/QĐ-HĐQT	26/05/2020	Phân công quản lý điều hành các dự án	100%
109	76/2020/UQ-HĐQT	29/05/2020	Ủy quyền cho Ông Bùi Tiến Thắng giao dịch tại Ngân hàng Vietin Bank - CN1 gói 40 tỷ	100%
110	77/2020/QĐ-HĐQT	29/05/2020	Ban hành Bộ nguyên tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp	100%
111	78/2020/QĐ-HĐQT	01/06/2020	Chấm dứt HĐLĐ Ông Nguyễn Lượng Sáng	100%
112	79/2020/QĐ-HĐQT	15/6/2020	Thư mời tham dự ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2020	100%
113	80/2020/QĐ-CSH	15/6/2020	Thay đổi việc thay đổi Người Đại diện pháp luật của TTC Land - S	100%
114	81/2020/TB-HĐQT	18/6/2020	Tiêu chuẩn và điều kiện để cử, ứng cử Thành viên Hội đồng quản trị	100%
115	82/2020/TB-HĐQT	22/6/2020	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Kim Thạch làm trợ lý Chủ tịch sáng lập	100%
116	83/2020/QĐ-HĐQT	26/6/2020	Bổ nhiệm PGĐ khối Tài Chính Bà Hồ Thị Vy	100%
117	84/2020/TB-HĐQT	30/6/2020	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp	100%
118	85/2020/TB-HĐQT	30/6/2020	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật Công ty	100%
119	86/2020/QĐ-HĐQT	30/6/2020	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Quang Triết làm GD đến bù & giải phóng mặt bằng	100%
120	87/2020/QĐ-HĐQT	30/6/2020	Chấm dứt hợp đồng Ông Trần Đức Ninh	100%
121	87A/2020/QĐ-HĐQT	30/6/2020	Ủy quyền ký hợp đồng lao động cho Ông Bùi Tiến Thắng	100%
122	88/2020/QĐ-HĐQT	30/6/2020	Chấm dứt hợp đồng với Ông Nguyễn Đăng Thanh	100%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
123	88A/2020/QĐ-HĐQT	01/07/2020	Chấm dứt hợp đồng Ông Lâm Minh Châu	100%
124	89/2020/QĐ-HĐQT	01/07/2020	Bổ nhiệm Ông Võ Quốc Khánh là PGĐ thường trực	100%
125	89A/2020/QĐ-HĐQT	01/07/2020	Ủy quyền giám đốc khối KD ký hợp đồng thuê dài hạn căn CLP P1-10-12B-B1	100%
126	90/2020/QĐ-HĐQT	01/07/2020	Ban hành Quy chế đấu thầu	100%
127	91/2020/QĐ-HĐQT	02/07/2020	Thành lập Hội đồng chọn thầu	100%
128	91A/2020/QĐ-HĐQT	02/07/2020	Tái bổ nhiệm GD khối Kinh doanh Ông Lê Kim Hoàng	100%
129	91B/2020/QĐ-HĐQT	07/07/2020	Cử đại diện vốn góp theo ủy quyền của TTC Land	100%
130	92/2020/QĐ-HĐQT	10/07/2020	Ban hành quy định tổ chức họp	100%
131	93/2020/QĐ-HĐQT	10/07/2020	Ban hành quy định chế độ Báo cáo	100%
132	93A/2020/QĐ-HĐQT	10/07/2020	Ban hành hệ thống chức danh	100%
133	94/2020/TB-HĐQT	14/07/2020	Thông báo thay đổi người đại diện pháp luật	100%
134	95/2020/QĐ-HĐQT	14/07/2020	Thành lập ban Tài Cấu Trúc Công ty	100%
135	96/2020/TB-HĐQT	20/07/2020	Thay đổi ngày cấp CMND cổ đông Nguyễn Hoài Nam	100%
136	97/2020/QĐ-HĐQT	22/07/2020	Ủy quyền tham dự làm việc với cơ quan BHXH cho ông Lê Nguyễn Lâm vào ngày 23/07/2020	100%
137	98/2020/QĐ-HĐQT	22/07/2020	Tái bổ nhiệm Bà Khuê làm Phó TGD thường trực	100%
138	98A/2020/QĐ-HĐQT	24/07/2020	Miễn nhiệm chức vụ Quyền Trưởng Phòng Tài Chính - Kế Hoạch Ông Trần Triệu Nhân	100%
139	99/2020/TB-HĐQT	27/07/2020	Bổ sung mẫu giấy chứng nhận sở hữu cổ phần do thay đổi Người đại diện pháp luật	100%
140	100/2020/BC-HĐQT	29/07/2020	Báo cáo tình hình quản trị Công ty niêm yết 6 tháng đầu năm 2020	100%
141	101/2020/QĐ-HĐQT	06/08/2020	Ban hành quy định tạm ứng, thanh toán	100%
142	101A/2020/QĐ-HĐQT	07/08/2020	Quy chế ban hành văn bản lập quy	100%
143	102/2020/QĐ-HĐQT	11/08/2020	Ban hành Quy chế quản lý tài chính	100%
144	103/2020/QĐ-HĐQT	14/08/2020	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu ông Trần Minh Hiếu	100%
145	104/2020/GUQ-HĐQT	17/08/2020	Ủy quyền ký kết hồ sơ tại Ngân hàng Thương mại CP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Thống Nhất	100%
146	104A/2020/QĐ-HĐQT	18/08/2020	Ban hành Quy định sao lưu phục hồi dữ liệu	100%



Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
147	105/2020/QĐ-HĐQT	19/8/2020	Cử đại diện Ông Bùi Tiến Thắng & Ông Vũ Quốc Thái ký kết hồ sơ phát hành trái phiếu và tài sản đảm bảo cho gói trái phiếu 2018-2019	100%
148	106/2020/QĐ-HĐQT	21/8/2020	Ban hành Quy định quản lý và sử dụng con dấu	100%
149	107/2020/QĐ-HĐQT	25/8/2020	Ủy quyền cho Phó Tổng Giám đốc thường trực	100%
150	108/2020/QĐ-HĐQT	28/8/2020	Bổ nhiệm GD Khối Phát triển dự án Bà Nguyễn Thị Thủy	100%
151	108A/2020/QĐ-HĐQT	28/8/2020	Quy chế thanh lý tài sản	100%
152	108B/2020/QĐ-HĐQT	28/8/2020	Quy chế Công bố thông tin	100%
153	108C/2020/QĐ-HĐQT	31/8/2020	Quy chế mua sắm tập trung	100%
154	109/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Miễn nhiệm chức vụ TGD Ông Vũ Quốc Thái	100%
155	110/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Miễn nhiệm chức vụ PTGD TT Ông Võ Quốc Khánh	100%
156	111/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Bổ nhiệm TGD Ông Võ Quốc Khánh	100%
157	112/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Chấm dứt Hợp đồng lao động Ông Vũ Quốc Thái	100%
158	113/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc khối Kinh Doanh - Ông Lê Kim Hoàng	100%
159	113A/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Chấm dứt Hợp đồng lao động Ông Lê Kim Hoàng - Giám đốc Khối Kinh doanh	100%
160	113B/2020/QĐ-HĐQT	01/9/2020	Danh sách TV Hội đồng chọn thầu mới	100%
161	114/2020/QĐ-HĐQT	04/9/2020	Bổ nhiệm GD Khối Kinh Doanh Bà Phan Tường Loan	100%
162	115/2020/TB-HĐQT	08/9/2020	Điều chỉnh thông tin cổ đông Trần Quang Vinh	100%
163	116/2020/QĐ-HĐQT	10/9/2020	Ban hành quy chế quản lý Công ty có vốn đầu tư	100%
164	117/2020/CT-CT-HĐQT	11/9/2020	Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hàng tháng	100%
165	118/2020/CT-CT-HĐQT	16/9/2020	Ủy quyền ký hồ sơ, chứng từ cho Tổng Giám đốc ký liên quan Hợp đồng với nhà thầu Phước Thành - Dự án Panomax	100%
166	119/2020/QĐ-HĐQT	16/9/2020	Sửa đổi Phụ lục 01 của Quy định định mức chi phí	100%
167	120/2020/QĐ-HĐQT	21/9/2020	Thông báo trúng thầu "Thi công 2 bộ logo TTC Land" khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm - Jemona City	100%
168	120A/2020/QĐ-HĐQT	25/9/2020	Điều chỉnh chức danh - Ông Nguyễn Quang Triết	100%
169	121/2020/QĐ-CTHĐQT	28/9/2020	Thay đổi Chủ tịch Công ty và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	100%
170	122/2020/QĐ-CTHĐQT	29/9/2020	Ban hành Quy chế Công tác lưu động	100%

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
171	123/2020/QĐ-HĐQT	29/9/2020	Ban hành Quy chế Tổ chức hoạt động Công ty	100%
172	123A/2020/QĐ-HĐQT	30/9/2020	Thành lập Hội đồng thẩm định mức trích lập và xử lý các khoản dự phòng	100%
173	123B/2020/QĐ-HĐQT	30/9/2020	Hoàn nhập và trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào Công ty con và Công ty khác	100%
174	124/2020/TB-HĐQT	07/10/2020	Thông báo trúng thầu Design & Build sánh tiếp tân DA Carillon 5 cho Công ty Cổ phần LDS Việt Nam	100%
175	125/2020/TB-HĐQT	07/10/2020	Thông báo trúng thầu Phát quang mặt bằng, cắm mốc ranh khu đất, kéo dây kẽm gai cho Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Tâm Phát	100%
176	126/2020/QĐ-HĐQT	08/10/2020	Thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại DA Jemona City	100%
177	127/2020/QĐ-HĐQT	09/10/2020	Ủy quyền Bà Phạm Thị Khuê ký hợp đồng, văn bản liên quan mua bán điện	100%
178	128/2020/QĐ-HĐQT	13/10/2020	Ban hành hệ thống chức danh theo cấp bậc chức vụ TTC Land	100%
179	129/2020/QĐ-HĐQT	02/11/2020	QĐ Bổ Nhiệm Bà Hồ Thị lý làm Quyền Giám Đốc Khối TC	100%
180	130/2020/QĐ-HĐQT	04/11/2020	Quy Chế tổ chức và hoạt động Ban Quản lý dự án	100%
181	131/2020/QĐ-HĐQT	13/11/2020	Kiểm quỹ tiền mặt tại TTC Land và các Công ty con	100%
182	132/2020/QĐ-HĐQT	16/11/2020	Ban hành quy định công chính và hàng rào Dự Án trong giai đoạn thi công xây dựng	100%
183	133/2020/QĐ-HĐQT	19/11/2020	Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty	100%
184	134/2020/QĐ-HĐQT	23/11/2020	Ban hành Quy Định sử dụng hệ thống nhận diện thương hiệu TTC Land	100%
185	135/2020/QĐ-HĐQT	26/11/2020	QĐ phân công kiểm nhiệm tại Phòng Kinh Doanh Phần Tán	100%
186	136/2020/QĐ-HĐQT	26/11/2020	QĐ miễn nhiệm chức danh GD Khối KD của Bà Phan Tường Loan	100%
187	137/2020/QĐ-HĐQT	26/11/2020	QĐ chấm dứt HĐLD đối với Bà Phan Tường Loan	100%
188	138/2020/QĐ-HĐQT	09/12/2020	QĐ khen thưởng P.NS về việc tổ chức teambuilding năm 2020	100%
189	139/2020/QĐ-HĐQT	16/12/2020	QĐ ban hành Quy định lập và điều hành kế hoạch ngân sách Công ty	100%
190	140/2020/QĐ-HĐQT	21/12/2020	QĐ ban hành Quy Chế Tiền Lương	100%
191	141/2020/QĐ-HĐQT	24/12/2020	QĐ thành lập ban tổ chức Tổng kết	100%
192	142/2020/QĐ-HĐQT	24/12/2020	TB thay đổi địa chỉ email nhận Danh sách cổ đông hàng tháng	100%



Các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Tiếp theo)

STT	Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung thông qua	Tỷ lệ thông qua
QUYẾT ĐỊNH HĐQT				
193	142A/2020/QĐ-HĐQT	26/12/2020	QĐ thời nhiệm chức vụ Trưởng Phòng Kinh Doanh Phần Tấn của bà Phạm Thị Khuê	100%
194	143/2020/QĐ-HĐQT	29/12/2020	Thành lập hội đồng thi đua TTC Land năm 2020	100%
195	144/2020/QĐ-HĐQT	31/12/2020	Ban hành Nội quy lao động	100%



Ngay từ khi thành lập và đi vào hoạt động, với chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty, TBKT do các TV HĐQT độc lập phụ trách và có Phòng Kiểm toán Nội bộ trực thuộc, đã tích cực triển khai nhiều hoạt động thiết thực, giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến quản trị Công ty tại TTC Land.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2020

Các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán

Trong năm 2020, Tiểu ban Kiểm toán đã tổ chức 2 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của cả 3 thành viên. Ngoài ra còn có nhiều cuộc họp chuyên đề khác với các đơn vị, bộ phận thuộc Ban điều hành.

STT	Thành viên TBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Thành Chương	2	100%	100%	-
2	Bà Trần Thiện Thanh Thủy	2	100%	100%	-
3	Bà Lê Thị Xuân Đức	2	100%	100%	-

Tiểu Ban Kiểm toán (TBKT) do các thành viên Hội đồng quản trị độc lập phụ trách và có phòng Kiểm toán nội bộ (KTNB) trực thuộc, với chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành công ty.

Năm 2020, Công ty tập trung vào công tác chấn chỉnh mọi mặt hoạt động, TBKT đã đồng hành cùng các đơn vị trong công tác kiểm tra giám sát, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của công ty, góp phần hạn chế rủi ro trong các lĩnh vực hoạt động. TBKT đã phối hợp với Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc bám sát quá trình triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và HĐQT.

TRONG NĂM 2020, TBKT/KTNB ĐÃ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC SAU:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT năm 2020.
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty.
- Thẩm tra Báo cáo tài chính quý, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Rà soát, kiểm tra thực tế tại công trường các dự án (khối lượng, chất lượng, tiến độ, an toàn lao động & vệ sinh môi trường...), qua đó đã phát hiện, báo cáo đến các Cấp lãnh đạo và các đơn vị có liên quan xử lý khắc phục kịp thời.

- Thực hiện kiểm tra công tác tuyển dụng và đào tạo, quản lý nhân sự, từ đó đưa ra các kiến nghị chấn chỉnh về thời gian làm việc và tuân thủ các Văn bản hiện hành của Công ty.
- Kiểm tra công tác quản lý tài sản.
- Thực hiện kiểm tra công tác quản lý, vận hành tại các Ban quản lý tòa nhà, qua đó đưa ra các yêu cầu, đề ra các giải pháp khắc phục và ngăn ngừa các sai sót trong quá trình quản lý vận hành tại các Khu dân cư, chung cư nhằm mục đích tăng giá trị và uy tín Chủ đầu tư.
- Thường xuyên trao đổi, phối hợp với Ban TGD và các phòng ban liên quan trong việc theo dõi, tổ chức kiểm soát hoạt động của Công ty và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tới Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể. Các kiến nghị của TBKT/KTNB đã được HĐQT và Ban điều hành xem xét, nghiên cứu, thực hiện

Kết quả kiểm toán nội bộ cho thấy việc tuân thủ quy trình ở các đơn vị được kiểm toán được thực hiện tốt và có chiều hướng tích cực hơn năm trước. Các khuyến nghị của kiểm toán nội bộ được các đơn vị liên quan tiếp thu và triển khai nghiêm túc, kịp thời thông qua các kế hoạch thực hiện cụ thể, được kiểm toán nội bộ theo dõi và đốc thúc hoàn thiện.

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, TBKT/KTNB đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được thực hiện minh bạch, tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật liên quan.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Nhằm phát huy hơn nữa vai trò trong việc giám sát, kiểm tra tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Công ty, TBKT/KTNB dự kiến sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào công tác kiểm tra kiểm soát nội bộ, cụ thể:

1. Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT.
2. Tăng cường công tác giám sát tính tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.
3. Thực hiện kiểm tra đột xuất và định kỳ theo chuyên đề đối với các hoạt động mang tính rủi ro cao của công ty.
4. Tích cực nghiên cứu, tư vấn và đề xuất với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc các biện pháp nhằm nâng cao tính minh bạch, giám sát và phòng ngừa rủi ro trong các mảng hoạt động sản xuất kinh doanh.





BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Như các thành viên khác trong Hội đồng quản trị, Thành viên Hội đồng quản trị độc lập thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật có liên quan, điều lệ công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2020, các TV HĐQT Độc lập đã hoàn thành các công việc sau:



Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty.



Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho công ty về doanh nghiệp mà họ và người có liên quan của họ làm chủ hoặc có phần vốn góp, cổ phần chi phối; thông báo này được niêm yết tại trụ sở chính và chi nhánh của công ty.



Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông. Không sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh của công ty, địa vị, chức vụ và sử dụng tài sản của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.



Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty (Điều 149 Luật Doanh nghiệp 2014). Thành viên Hội đồng quản trị độc lập thực hiện chức năng quản lý thông qua quá trình tham gia thảo luận và ra quyết định của Hội đồng quản trị, đồng thời đảm bảo những quyết định đó được đưa ra công bằng và hợp lý.

HQQT Công ty có 02 thành viên độc lập bao gồm Ông Nguyễn Thành Chương và Bà Trần Thiện Thanh Thủy. Các thành viên HĐQT độc lập đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp của HĐQT trong năm 2020 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào công tác quản trị Công ty. Đồng thời, Các TV HĐQT còn đóng góp vào công tác tư vấn, phân biện các quyết định của HĐQT trên tinh thần thượng tôn pháp luật và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.

Cũng trong năm qua, các TV HĐQT độc lập luôn theo dõi, giám sát hoạt động của Giám đốc/Tổng giám đốc và những người quản lý khác để đảm bảo công ty vẫn tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Sự giám sát của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập nhằm thúc đẩy những người điều hành thực thi nghĩa vụ một cách trung thực, hiệu quả, đảm bảo sự minh bạch trong việc sử dụng tài sản công ty và phân chia cổ tức giữa các cổ đông.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập giám sát hoạt động quản lý và ngăn ngừa xung đột lợi ích nhằm bảo đảm tính minh bạch trong hoạt động của công ty, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông. Theo đó, Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã luôn xem xét, phân tích, đánh giá một cách khách quan và cẩn trọng những vấn đề tiềm ẩn xung đột lợi ích trong công ty, hạn chế việc lạm dụng tài sản công ty và giao dịch nội gián, đề xuất những giải pháp xử lý và ngăn ngừa hiệu quả.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD

Căn cứ theo Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT hiện hành, những thành viên HĐQT đều không nhận lương mà được chi trả thù lao. Tổng thù lao tất cả thành viên HĐQT nhận được trong năm 2020 là 5,771 tỷ đồng, phù hợp với thời gian hoạt động thực tế của mỗi thành viên trong năm và thực hiện đúng nội dung được ĐHCĐ thường niên 2020 thông qua tại Tờ trình 06/2020/TT – HĐQT về mức thù lao HĐQT năm 2020 là 230 triệu đồng/tháng (kể cả tháng 13).

Về khía cạnh điều hành và phát triển, Ban TGD nhận thù lao trong năm tùy theo những đóng góp và thành tích đạt được với tổng cộng 4,560 tỷ đồng. Theo ghi nhận từ BCTC năm 2020 được kiểm toán bởi E&Y Việt Nam, tổng lương thưởng thù lao của HĐQT, Ban TGD là 9,456 tỷ đồng.

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Họ và Tên	Lương/ Thù lao	Thưởng	Ghi Chú
I Hội đồng quản trị				
1	Bà Nguyễn Thủy Vân	467	-	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
2	Ông Bùi Tiến Thắng	1.311	309	Bổ nhiệm ngày 11/4/2017
3	Ông Phạm Phú Tuấn	311	-	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
4	Bà Trần Thiện Thanh Thùy	257	-	Bổ nhiệm ngày 23/04/2019
5	Ông Vũ Quốc Thái	311	-	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
6	Ông Nguyễn Thành Chương	156	-	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
7	Ông Nguyễn Đăng Thanh	1.522	373	Miễn nhiệm ngày 29/06/2020
8	Ông Lâm Minh Châu	491	161	Miễn nhiệm ngày 29/06/2020
9	Bà Trần Yến Duyên	102	-	Miễn nhiệm ngày 29/06/2020
II Ban điều hành				
1	Ông Võ Quốc Khánh	383	-	Bổ nhiệm ngày 25/02/2020
2	Bà Phạm Thị Khuê	1.148	-	Bổ nhiệm ngày 26/07/2020
3	Bà Lê Thị Xuân Đức	278	-	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
4	Ông Lê Trần Hồng Phúc	721	-	Miễn nhiệm ngày 31/03/2020
5	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	0	-	Miễn nhiệm ngày 26/01/2020

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG
♦ Tình hình nhân sự của TTC Land

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2020: 166 người trong đó:

Cụ thể nhân sự theo các tiêu chí

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ trọng
I Theo trình độ lao động			
1	Trình độ cao đẳng, đại học, trên đại học	149	89.76%
2	Trình độ trung cấp chuyên nghiệp	04	2.41%
3	Trình độ sơ cấp chuyên nghiệp	-	-
4	Trình độ lao động phổ thông	13	7.83%
II Theo loại hợp đồng lao động			
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	73	43.98%
2	Hợp đồng từ 1-3 năm	86	51.81%
3	Hợp đồng thời vụ	-	-
4	Hợp đồng thử việc	07	4.21%

(Nguồn: Công ty)

♦ Tình hình nhân sự của TTC Land

Để đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh, năm qua nguồn nhân lực của Công ty được tăng cường cả về số lượng lẫn chất lượng. Công ty rất chú trọng đào tạo và hỗ trợ mọi điều kiện thuận lợi để người lao động có thể nâng cao trình độ bản thân như: tham gia các khóa về quản lý, tư vấn, giám sát, nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và các kỹ năng hỗ trợ khác nhằm phục vụ công việc ngày càng tốt hơn cho công việc. Từ đó, Công ty xây dựng đội ngũ nhân viên có tuổi đời bình quân trẻ, được đào tạo chính quy, bài bản về chuyên môn; có kiến thức tổng quát về kinh tế thị trường tương đối toàn diện; có khả năng thích nghi, nhạy bén với môi trường kinh doanh hiện đại cũng như mang tính hội nhập cao.

♦ Chế độ làm việc

TTC Land tổ chức thời gian làm việc theo chế độ: 8 giờ/ngày, 47 giờ/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ tết và nghỉ phép theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Trang thiết bị hoặc công cụ dụng cụ phục vụ công việc được cấp phát đầy đủ.



◆ CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

CHÍNH SÁCH LƯƠNG

Để thu hút nhân sự có năng lực đáp ứng yêu cầu công việc cũng như tạo điều kiện để toàn thể đội ngũ yên tâm gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp cho từng vị trí, kỹ năng, trình độ chuyên môn. Ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân để có chế độ và đề xuất thăng tiến phù hợp.

CHÍNH SÁCH THƯỞNG

Thưởng theo kết quả đánh giá công việc hoàn thành của từng cá nhân. Vào thời điểm cuối năm, Công ty sẽ tiến hành tổng hợp kết quả đánh giá mức độ hoàn thành công việc - KPIs của toàn bộ nhân viên trong 04 quý để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Ban Tổng giám đốc phê duyệt mức thưởng dựa theo Quy chế thi đua khen thưởng và kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty.

Ngoài các kỳ đánh giá và thưởng thường niên, Công ty còn có hình thức Thưởng do đóng góp sáng kiến nhằm khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và cải tiến trong công việc nhằm nâng cao năng suất lao động.

CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Chính sách phúc lợi được xây dựng đầy đủ, chi tiết và Ban lãnh đạo Công ty luôn có những chỉ đạo điều chỉnh, bổ sung kịp thời nhằm đưa ra chính sách tốt nhất, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ nhân viên nỗ lực nhiều hơn cho sự phát triển chung của Công ty.

Một số chính sách phúc lợi tiêu biểu của Công ty trong năm vừa qua đã thực hiện như: chăm sóc sức khỏe nâng cao, team building, các khoản bổ sung vào những dịp đặc biệt.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Đào tạo và phát triển là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu xây dựng, phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng.

Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng bộ phận, nhân viên ở những thời điểm cụ thể.

HOẠT ĐỘNG ĐOÀN THỂ

Bên cạnh quản lý công việc, Công ty cũng quan tâm đến các hoạt động đoàn thể, đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên nên đã: tổ chức nhiều sự kiện nhân ngày lễ trong năm (Quốc tế Phụ nữ 08/3, Phụ nữ Việt Nam 20/10, Giáng sinh, Năm mới ...)

Hướng tới mục tiêu tạo môi trường làm việc cởi mở, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể nên Công ty đã xây dựng các hoạt động: thể dục thể thao, biểu diễn văn nghệ, thiện nguyện và nhiều hoạt động nội bộ khác.





◆ VIỆC THỰC HIỆN QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Việc quản trị Công ty luôn được TTC Land chú trọng hàng đầu và được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện các hoạt động của Công ty một cách suôn sẻ nhất. Vì mục tiêu, lợi ích của TTC Land và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất, TTC Land đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Trong năm 2020, TTC Land tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị mang bản sắc, giá trị cốt lõi của riêng Công ty, tối ưu hóa các công cụ quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng năng suất lao động, đồng thời phải gắn được lợi ích của từng cá nhân với hiệu quả hoạt động của Công ty. Ngoài ra, Công ty luôn tăng cường kiến thức quản trị cho các thành viên HĐQT và BTGD thông qua việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, Sở Giao dịch Chứng khoán và các lớp học quản trị Công ty. Từ đó, Ban lãnh đạo Công ty có thể hiểu rõ các quy định trong văn bản hướng dẫn Luật mới, nâng cao hiệu quả kinh doanh, nâng cao khả năng tiếp cận nguồn vốn, giảm chi phí vốn cũng như tạo dựng lòng tin đối với cổ đông, nhà đầu tư.

Trong năm 2020 để tập trung cho công tác tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy nhân sự nhưng vẫn đảm bảo chất lượng công việc nên chính sách lựa chọn, đào tạo nhân sự kế nhiệm các vị trí lãnh đạo chủ chốt được tạm ngưng và sẽ bắt đầu tái triển khai vào năm 2021.





BAN HÀNH BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ

Đạo đức kinh doanh, đạo đức công việc, giao dịch nội gián, giao dịch bên liên quan, xung đột lợi ích, phòng chống hối lộ và tham nhũng, các hoạt động quảng cáo, chính sách tố giác: bảo vệ người tố giác, hệ thống quy trình tố giác, chọn lựa nhà thầu...

Ở TTC Land, chúng tôi đặc biệt quan tâm đến hành vi ứng xử của CBNV trong quá trình thực thi nhiệm vụ. Trên cơ sở mối quan tâm đó, TTC Land xây dựng và ban hành bộ quy tắc ứng xử, đạo đức nghề nghiệp với mục đích đạt đến những tiêu chuẩn cao nhất cả về trình độ chuyên môn lẫn đạo đức hành vi nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của xã hội nói chung, khách hàng nói riêng.



13 quy tắc ứng xử được quy định rõ, chi tiết các chuẩn mực cụ thể theo từng khía cạnh với mục đích tạo ra các thông lệ về việc thực hiện nhiệm vụ của tất cả các chức danh trong toàn Công ty bao gồm: tuân thủ pháp luật, truyền thông, báo cáo, bảo mật thông tin, giao tiếp, ứng xử... trong hoạt động hàng ngày, được yêu cầu tuân thủ từ các Thành viên Lãnh đạo cấp cao là HĐQT đến những CBNV đang làm việc tại Công ty, đang giao kết hợp đồng dưới mọi hình thức (bao gồm nhưng không giới hạn hợp đồng lao động không xác định thời hạn, xác định thời hạn, hợp đồng giao khoán, hợp đồng thuê việc, hợp đồng cộng tác viên, hợp đồng đào tạo...). Bộ quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp được xây dựng với mong muốn sẽ kiến tạo một tập thể TTC Land chuyên nghiệp, có tính nhất quán cao, mọi hành vi ứng xử đều tuân theo những quy tắc chuẩn mực.

Mỗi CBNV đều có quyền tự do cá nhân nhưng không làm ảnh hưởng đến những quy tắc chung mà Công ty đã xây dựng và theo đuổi. Bộ quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp được truyền thông, công bố rộng rãi trên các công cụ quản lý văn bản của Công ty, nhằm đảm bảo tất cả CBNV đều có cơ hội tiếp cận một cách dễ dàng và hiệu quả nhất. Phòng Nhân sự luôn luôn xem văn bản này là một trong những văn bản phải lưu ý hàng đầu trong quá trình đào tạo hội nhập cho nhân sự mới (nhân sự khi mới nhận việc cần được ký xác nhận về việc đã được đào tạo các văn bản liên quan của Công ty, trong đó có bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp).



CỤ THỂ 13 NGUYÊN TẮC:

- 1 Tuân thủ quy định pháp luật và chính sách của Công ty TTC Land
- 2 Bảo mật thông tin của Công ty TTC Land và khách hàng
- 3 Truyền thông
- 4 Giao tiếp và ứng xử với cấp quản lý, đồng nghiệp
- 5 Đảm bảo năng lực chuyên môn và tinh thần làm việc thận trọng
- 6 Giao tiếp và ứng xử với khách hàng
- 7 Trách nhiệm báo cáo
- 8 Giao tiếp và ứng xử qua điện thoại
- 9 Tính chính xác và minh bạch của số sách
- 10 Tránh lạm dụng chức quyền và tư lợi
- 11 Ngăn ngừa xung đột lợi ích
- 12 Sử dụng thời gian làm việc và tài sản của Công ty TTC Land đúng mục đích và hiệu quả
- 13 Các hành vi và thái độ khi làm việc

CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC:

Nhằm tối ưu hóa chi phí nhân sự, tăng năng suất lao động cũng như ứng phó kịp thời trong những biến đổi của thị trường dưới tác động do đại dịch Covid gây ra, sơ đồ tổ chức Công ty được thiết kế lại tinh gọn hơn nhưng vẫn có khả năng mở rộng dễ dàng cho nhu cầu phát triển trong tương lai, đặc biệt nâng cao vai trò, trách nhiệm của ban điều hành. Thực hiện rà soát, cập nhật, soát xét, điều chỉnh và ban hành các quy trình, quy định, hệ thống văn bản lập quy toàn Công ty phù hợp tình hình mới tại từng thời điểm, đảm bảo tính tuân thủ, đồng bộ các hoạt động trên toàn hệ thống.

Trong năm 2020, TTC Land đã thành công trong công tác tái cấu trúc, phân công công việc phù hợp thể hiện qua việc 03 lần điều chỉnh và ban hành Sơ đồ tổ chức. Sơ đồ tổ chức điều chỉnh lần 03, áp dụng từ ngày 20/11/2020 đang trong quá trình vận hành ổn định đến nay.

QUẢN TRỊ TỰ ĐỘNG HÓA - TĂNG CƯỜNG ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ ERP

Ngay từ những năm đầu tiên mới thành lập thì **TTC Land** đã xác định CNTT là nền tảng không thể thiếu trong hoạt động của Doanh nghiệp. Hiện tại cuộc cách mạng công nghệ 4.0 dẫn đến cuộc chuyển đổi số ở các doanh nghiệp và **TTC Land** cũng sẵn sàng cho sự chuyển đổi này.

Không nằm ngoài xu thế của cuộc cách mạng công nghệ 4.0, Ban lãnh đạo **TTC Land** đã có tầm nhìn và đầu tư cho CNTT từ những năm đầu mới thành lập. Chiến lược CNTT giai đoạn **2021-2025** đã được Ban lãnh đạo Tập đoàn và **TTC Land** thông qua.

Với mong muốn kiểm soát quy trình và minh bạch số liệu vươn tầm ra quốc tế, Ban lãnh đạo **TTC Land** đã mạnh dạn triển khai ERP (Enterprise Resource Planning) Oracle. Việc sử dụng hệ thống ERP Oracle sẽ giúp hạ tầng hệ thống CNTT của **TTC Land** bắt kịp xu thế thời đại và tiệm cận những chuẩn mực thực hành tốt nhất để tiến tới tự động hóa toàn bộ quy trình làm việc trong nội bộ công ty. Đồng thời, giúp Ban lãnh đạo cập nhật kịp thời các số liệu, có cái nhìn sâu sát trên toàn hệ thống, từ đó đưa ra được những quyết định đúng lúc và kịp thời.

Ngoài ra, việc triển khai dự án ERP còn giúp cho người sử dụng tinh gọn các quy trình, thủ tục, hướng tới một văn phòng điện tử (E-Office) không giấy trong tương lai.

Bằng giải pháp ERP, giúp **TTC Land** tối ưu trong công tác quản trị bán hàng, kênh bán hàng, nhà phân phối, bán lẻ, chăm sóc khách hàng cũng như quản trị sản xuất, chuỗi cung ứng và hoạt động tài chính, nhân sự.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

Dự án triển khai **ERP Oracle** được khởi động vào tháng 6/2020 và Golive vào tháng 1/2021.

Các phân hệ được triển khai như: Mua hàng, Bán hàng, Quản lý hoạt động kế toán, Quản lý dòng tiền, Quản lý thực hiện ngân sách, Quản lý thực hiện chi phí dự án theo tổng mức đầu tư được duyệt, Quản lý tài sản, hệ thống báo cáo tài chính **VAS/IFRS** và báo cáo quản trị.

Hệ thống đưa vào sử dụng giúp liên kết quy trình và dữ liệu của các phòng ban được xuyên suốt, đảm bảo tính đúng đắn của số liệu. **TTC Land** cũng tự hào là 1 trong những đơn vị BDS tiên phong triển khai thành công hệ thống ERP Oracle.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁN HÀNG

Mô hình dự án 3D giúp Khách hàng hình dung ngôi nhà tương lai của mình sống động như thực, cảnh quan bên ngoài, hướng nắng vào nhà vào các khung giờ khác nhau hoặc chọn kiểu nội thất theo phong cách cá nhân của mình; scan 3D các nhà mẫu, virtual 360 độ dự án và cảnh quan xung quanh.

Hệ thống **Dynamic CRM 365** đã được nâng cấp cải tiến về quy trình bán hàng xuyên suốt từ lúc book căn, giữ chỗ đến lúc khách hàng ký hợp đồng. Việc bán hàng trên hệ thống giúp tăng cường tính minh bạch, cạnh tranh công bằng giữa các sàn. Toàn bộ tài liệu cần in ấn sẽ được thực hiện từ hệ thống, đảm bảo không có sai sót trong bộ hồ sơ đồng mẫu bán hàng.

Đặc biệt đã hoàn thành tích hợp hệ thống CRM với hệ thống ERP Oracle giúp cho dữ liệu bán hàng xuyên suốt từ kinh doanh tới kế toán, quản lý công nợ tự động trên ERP. Qua đó đẩy mạnh công tác chăm sóc khách hàng được tốt hơn.



ĐỐI VỚI TRẢI NGHIỆM KHÁCH HÀNG

TTC Land khẳng định rằng ngoài việc hoàn thiện về chất lượng sản phẩm, tiến độ bàn giao thì sự hài lòng trong việc trải nghiệm khách hàng vô cùng quan trọng. Hệ thống **TTC Land Home app** cư dân triển khai từ năm 2017 đang được nâng cấp trong 2021 để khách hàng có trải nghiệm từ lúc quan tâm dự án, mua hàng đến lúc an cư tại dự án của **TTC Land**.

Khai thác các kênh mạng xã hội tích hợp với **CRM, Social Digital** để lắng nghe và hiểu khách hàng nhiều hơn, cung cấp các thông tin và giá trị cần thiết đến cho từng Khách hàng.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Chiến lược hợp tác với các đơn vị thi công uy tín trong các gói tổng thầu giúp cho dự án của **TTC Land** được đảm bảo chất lượng, tiến độ cam kết với khách hàng. Chủ đầu tư **TTC Land** thẩm định mô hình thiết kế, phương án thi công và giám sát tiến độ thông qua mô hình BIM 3D cho các dự án phát triển trong năm 2021 trở về sau.

Việc kiểm soát tiến độ dự án, báo cáo tình hình thực hiện dự án cũng được lưu trữ trong hệ thống **EOffice V4 Renovation** (là phiên bản nâng cấp của EOffice V3). Module Quản lý công việc mới của EOffice giúp linh động hoàn toàn trong việc quản lý công việc dự án, quản lý kế hoạch hành động, giao việc và báo cáo công việc từ dự án xuống đến từng nhân viên.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÒA NHÀ

App Vận hành quản lý tòa nhà đã số hóa toàn bộ quy trình thực hiện vận hành các hệ thống, thiết bị trong tòa nhà. Trong công tác kiểm tra hệ thống, bảo trì bảo dưỡng, thực hiện công việc hàng ngày thì các kỹ sư thực hiện trên App mobile. Thông qua việc triển khai hệ thống này, các quy trình vận hành và bảo trì bảo dưỡng các tài sản, thiết bị được chuẩn hóa và kiểm soát chặt chẽ.

Hiện nay **TTC Land-M** đã triển khai cho 11 tòa nhà trong và ngoài hệ thống. Việc đưa hệ thống vào công tác vận hành giúp cho **TTC Land-M** nhanh chóng setup được quy trình vận hành của dự án mới trong thời gian nhanh nhất.

TTC Land-M cũng đang nghiên cứu thêm **IOT, AI**. **AI** trong công tác đảm bảo an ninh và vận hành đối với các dự án mới.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH

Hệ thống báo cáo quản trị BI tự động được lấy số tự động từ các hệ thống **HRM, Eoffice, CRM, ERP** phản ánh tình hình hoạt động cũng như đưa ra nhiều chiều phân tích trong các hoạt động kinh doanh, tài chính kế toán, tình hình thực hiện dự án giúp cho việc kiểm soát được tối ưu.

Các quy trình được đưa lên hệ thống sẽ đảm bảo tính đúng đắn, đảm bảo phân quyền và công tác tiến kiểm trong quá trình thực thi.

Chắc chắn rằng tương lai 5-10 năm nữa thì hoạt động ngành bất động sản tại Việt Nam có nhiều biến đổi và **TTC Land** cũng không ngừng chuyển đổi để sẵn sàng và đón đầu với các cơ hội lĩnh doanh mới trong tương lai. Ban lãnh đạo khẳng định chiến lược công nghệ sẽ đồng hành cùng với chiến lược hoạt động của Công ty trong công cuộc chuyển đổi này.

**BỘ CÂU HỎI THÈ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN**

Năm đánh giá: 2020

Cấp độ 1:

_ Thè điểm tiêu chuẩn: hoàn thành 118/146 câu hỏi, đạt 81 %

Cấp độ 2:

_ Thè điểm thường: hoàn thành 5/13 câu hỏi, đạt 38%

_ Thè điểm phạt: hoàn thành 24/25 câu hỏi, đạt 96%

	Thè điểm tiêu chuẩn	Hoàn thành từ (70%-100%)	Có thể cải thiện ngắn hạn (<1 năm)	Có thể cải thiện trung và dài hạn (1-5 năm)	Cơ sở đánh giá
A QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A.1.1	Công ty có trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời? Tất cả các CD được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (i) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (ii) được CD thông qua tại các ĐHDCĐ đối với cổ tức cuối năm? Nếu Công ty công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu, Công ty có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố?		X		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 sẽ được bổ sung vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động SXKD của công ty – Nghị quyết 03
A.2.1	CD có quyền tham gia sửa đổi Quy chế quản trị Công ty?	100%			Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 35.3: Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ hoặc bãi bỏ Quy chế này do HĐQT xem xét xây dựng và trình ĐHDCĐ thông qua.
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?	100%			Điều lệ - Điều 14.2.f: ĐHDCĐ thông qua quyết định về loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của Công ty, dẫn đến việc bán Công ty?	100%			Điều lệ - Điều 14.2.i: Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 70% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất
A.3.1	CD có cơ hội thông qua thù lao hoặc mọi khoản tăng thù lao cho TV/Ủy viên HĐQT không ĐH?	100%			_ Điều lệ - Điều 14.2f: ĐHDCĐ thông qua thù lao của TV HĐQT. _ ĐHDCĐ năm tài chính 2019- Nghị quyết số 06/2018/NQ - ĐHDCĐ - Điều 1: thống nhất phê duyệt việc chi trả thù lao 2019 và dự kiến thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT năm tài chính 2020.
A.3.2	Công ty cho phép CD không có quyền kiểm soát quyền để cử TV/Ủy viên HĐQT?	100%			_ Điều lệ - Điều 24.2: CD hoặc nhóm CD nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết liên tục ít nhất 6 tháng được đề cử tối đa 1 ứng viên. _ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 14.1.a: CD hoặc nhóm CD đáp ứng các điều kiện theo quy định của Điều lệ Công ty và quy định pháp luật có quyền góp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử ứng cử các ứng viên TV HĐQT.

A.3.3	Công ty cho phép CD bầu chọn từng TV/Ủy viên HĐQT?	100%			_ Điều lệ - Điều 20.3: Việc biểu quyết bầu TV/HĐQT có thể thực hiện theo phương thức biểu quyết theo tỷ lệ sở hữu hoặc phương thức bầu dồn phiếu. _ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty-Điều 14.2: Việc biểu quyết bầu TV/HĐQT thực hiện theo phương thức biểu quyết theo tỷ lệ sở hữu hoặc phương thức bầu dồn phiếu. _ ĐHDCĐ năm tài chính 2019: Thế lệ bầu cử TV/HĐQT theo phương thức bầu dồn phiếu và Hướng dẫn bầu dồn phiếu.
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi Đại hội tiến hành?	100%			Quy chế làm việc tại ĐHDCĐ 2019 - Điều 7: Cổ đông biểu quyết bằng cách dang thẻ biểu quyết công khai hoặc bỏ phiếu kín.
A.3.5	BBH ĐHDCĐ mới nhất có ghi nhận rằng CD có cơ hội đặt câu hỏi và câu trả lời có được ghi nhận?	100%			Biên bản họp (BBH) số 01/2020/BBH - ĐHDCĐ - Phần III. Mục 4: Đại hội tiến hành thảo luận, phát biểu về các báo cáo, tờ trình: Các CD tham dự đại hội đặt ra một số câu hỏi, chất vấn và được Chủ tọa đoàn trả lời ngay tại Đại hội. BBH có tóm tắt một số câu hỏi và trả lời tiêu biểu nhất.
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phần đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHDCĐ gần nhất?	100%			Biên bản thông qua kết quả kiểm phiếu biểu quyết nội dung các báo cáo, tờ trình tại Đại hội và Biên bản kết quả bầu cử các TV/HĐQT được công khai tại Đại hội. Kết quả được ghi nhận tại BBH số 01/2020/BBH-ĐHDCĐ
A.3.7	Công ty có công bố danh sách TV/HĐQT tham dự ĐHDCĐ gần nhất?	100%			Bộ tài liệu ĐHDCĐ năm tài chính 2019 có công bố danh sách TV/HĐQT và Ban TGD, được liệt kê trong mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐH cho một trong các TV/HĐQT hoặc Ban TGD.
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả TV/HĐQT và TGD có tham dự ĐHDCĐ gần nhất?	100%			Bộ tài liệu ĐHDCĐ năm tài chính 2019 có công bố danh sách TV/HĐQT và Ban TGD, được liệt kê trong mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐH cho một trong các TV/HĐQT hoặc Ban TGD.
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	100%			_ Điều lệ - Điều 11.2.a: Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp ĐHDCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa. _ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 6.2: Nếu CD không thể tham dự ĐHDCĐ thì có thể ủy quyền cho người khác tham dự. _ ĐHDCĐ 2019: Quy chế làm việc - Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của CD hoặc Người đại diện theo ủy quyền.
A.3.10	Công ty có sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của CD (không phải bằng hình thức giơ tay) đối với mọi NQ tại ĐHDCĐ mới nhất?	100%			_ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty: Điều 7.1: cấp thẻ biểu quyết. _ ĐHDCĐ năm tài chính 2019: Quy chế làm việc - Điều 7: Tất cả các vấn đề



					chương trình nghị sự của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả các cổ đông bằng phiếu biểu quyết (trừ các vấn đề được thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín).
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập tham gia ban kiểm phiếu để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?		X		TBKT tham gia Ban kiểm phiếu
A.3.12	Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả NQ trong ĐHĐCĐ gần nhất?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019 tổ chức ngày 29/06/2020. BBH ĐHĐCĐ được công bố ngày 29/06/2020.
A.3.13	Công ty có thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: thông báo ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐH 15/05/2020, tổ chức ngày 29/06/2020
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi vấn đề trong dự thảo NQ cần được thông qua trong thông báo về ĐHCĐ/tài liệu ĐHCĐ/Dự thảo và/hoặc các Báo cáo?		X		ĐHĐCĐ năm tài chính 2019 Từ trình từng vấn đề nhưng chưa cung cấp cơ sở thông tin cụ thể.
A.3.15	CD có được cơ hội để đóng góp các vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHCĐ?	100%			Điều lệ - Điều 17.4: CD hoặc nhóm CD sở hữu từ 10% trở lên tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục ít nhất 6 tháng có quyền kiến nghị các vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc ĐHCĐ.
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc tháo dỡ cần được CD thông qua, TV/Ủy viên HĐQT của Công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	100%			Năm 2020 thực hiện chuyển nhượng cổ phần cty CP Phúc Bảo Minh: thuê công ty kiểm toán E&Y thẩm định.
A.5.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của CD bên ngoài khuôn khổ ĐHCĐ?		X		Công ty sẽ có chương trình khuyến khích sự tham gia của CD bên ngoài khuôn khổ ĐHCĐ.
B ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của Công ty có 1 phiếu biểu quyết?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Điều lệ - Điều 11.1: CD có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 7.1: mỗi thẻ biểu quyết có ghi rõ số phiếu biểu quyết của cổ đông. ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: Quy chế làm việc - Điều 7: CD, đại diện CD có quyền tham dự ĐHCĐ đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

B.1.2	Trong trường hợp Công ty có nhiều hơn 1 loại cổ phiếu, Công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu?	100%			Chỉ có 01 loại cổ phiếu.
B.2.1	Mỗi NQ trong ĐHCĐ gần nhất chỉ liên quan đến 1 nội dung của dự thảo NQ nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng 1 NQ?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: 01 tờ trình ra 01 NQ riêng.
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: Tài liệu đã được dịch sang tiếng Anh và công bố cùng ngày tiếng Việt.
B.2.3	Có cung cấp tiêu sử của TV/Ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, TV HĐQT đang tại vị trong các Công ty niêm yết khác?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: Từ trình Thông qua danh sách ứng viên để bầu bổ sung TV HĐQT có đính kèm theo 04 Sơ yếu lý lịch (SYLL).
B.2.4	Kiểm toán viên/Công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn /bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: Từ trình Ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính năm 2020
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHCĐ có được cung cấp dễ dàng?	100%			ĐHĐCĐ năm tài chính 2019: Thư mời tham dự và mẫu Giấy ủy quyền được cung cấp trên website Công ty.
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm TV HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 25.2: TV HĐQT không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác. Bổ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp: Quy tắc 5 Bảo mật thông tin của công ty và khách hàng, Quy tắc 11 Ngăn ngừa xung đột lợi ích.
B.3.2	TV HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu Công ty trong vòng 3 ngày làm việc?	100%			Quy chế công bố thông tin - Phụ lục 01: Chế độ báo cáo và công bố thông tin - Mục IV.A: Công bố thông tin về giao dịch của người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu TV công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với Công ty không?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Điều lệ - Điều 35: Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 25.1: TV HĐQT phải công khai các lợi ích liên quan. Quy chế công bố thông tin - Phụ lục 01 - Chế độ báo cáo và công bố thông tin - IV: Công bố thông tin của các đối tượng khác.
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm TV HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của Công ty, CD?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết số 27/2020/NQ-HĐQT ngày 01/07/2020 Bổ nhiệm các thành viên Tiểu ban thuộc HĐQT và phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT Quy chế tổ chức và hoạt động của TBKT - Điều 6: nhiệm vụ và quyền hạn của TBKT.



B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu TV HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà TV đó có xung đột lợi ích?	100%			<p>_ Điều lệ - Điều 28.10.b: TV HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc để xuất mà TV đó hoặc người liên quan tới TV đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty.</p> <p>_ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 25.5: TV HĐQT không được biểu quyết đối với các giao dịch mà TV đó hoặc NCLQ đến thành viên đó tham gia.</p>
B.4.4	Công ty có chính sách về khoản vay cho TV HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	100%			<p>Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 25.4: Công ty không được cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các TV HĐQT, TGD, Người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan tới các TV nêu trên, trừ trường hợp Công ty và tổ chức có liên quan tới TV này là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và pháp luật chuyên ngành có quy định khác.</p>
B.5.1	Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	100%			<p>_ Điều lệ - Điều 34.5.c: giao dịch được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của Công ty.</p> <p>_ Báo cáo tài chính 2019 đã kiểm toán công bố trên Website: Thuyết minh số 31 Nghiệp vụ với các bên liên quan</p> <p>_ BCTN 2020: mục giao dịch các bên liên quan.</p>
B.5.2	Trong trường hợp cần có phê duyệt của CD thông qua các GDBLQ, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các CD không liên quan lợi ích?	100%			<p>Điều lệ - Điều 35.4.b: Hợp đồng GDBLQ có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất cần phải được CD không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết tán thành.</p>

C VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN

C.1.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm đảm bảo quyền lợi khách hàng?	100%			<p>Bộ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp (BCTN 2019)</p> <p>_ Quy tắc 5: Bảo mật thông tin Đối tác, Khách hàng.</p> <p>_ Quy tắc 6: Giao tiếp và ứng xử với Khách hàng.</p> <p>_ Quy tắc 8: Giao tiếp và ứng xử qua điện thoại.</p>
C.1.2	Công bố chính sách và các thực hành, quy trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	100%			<p>Tuân thủ Quy chế đấu thầu, Quy trình đấu thầu, Quy chế mua sắm, Quy trình mua sắm đã ban hành BCTN 2020- QTCT</p>
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của Công ty nhằm đảm bảo chuỗi giá trị của Công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy PTBV?		X		<p>Trong năm 2020 công ty chưa có hoạt động</p>

C.1.4	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của Công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi Công ty hoạt động?		X		
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của Công ty?		X		
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	100%			<p>Bộ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp (BCTN 2019)</p> <p>_ Quy tắc 5: Bảo mật thông tin Đối tác, Khách hàng</p> <p>_ Quy tắc 6: Giao tiếp và ứng xử với Khách hàng</p> <p>Thể hiện bằng các điều khoản hợp đồng vay, tài trợ vốn.</p>
C.1.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?	100%			<p>BCTN 2019: trách nhiệm của chúng tôi với tăng trưởng kinh tế, cộng đồng xã hội, môi trường.</p>
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website hay BCTN để CBLQ có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra với quyền lợi của họ?	100%			<p>Trang web Công ty https://ttland.vn/vi/lien-he.html</p>
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khoẻ, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?	100%			<p>BCTN 2019: GRI 401: Việc làm - trang 163</p>
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	100%			<p>BCTN 2019 - GRI 404: giáo dục và đào tạo - trang 165</p>
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của Công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?		X		<p>Quy chế thi đua khen thưởng hiện hành chưa để cập</p>
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho Nhân viên và CBLQ về hành vi không phù hợp luật pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được để cập trên trang Web Công ty hoặc BCTN?	70%			<p>Bộ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp:</p> <p>Quy tắc 13 - Các hành vi và thái độ khi làm việc</p> <p>Điều 6 Xử lý vi phạm</p> <p>(Ghi chú: trên trang web Công ty hoặc BCTN 2019 chưa để cập đến việc cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết, chưa công bố toàn văn Bộ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp)</p>
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	70%			<p>Nội quy lao động - Điều 22: Công ty sẽ bảo vệ nhân thân của người được cho là nạn nhân, người đã khiếu nại/tố cáo...</p> <p>(Ghi chú: có chính sách nhưng chưa công bố)</p>

D CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH

D.1.1	Thông tin về CD có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	100%			<p>BCTN năm 2019 - Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2019: Cổ đông lớn nắm giữ trên 5% vốn cổ phần.</p>
-------	-------------------------------------------------------------------------------------	------	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------



D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của CD lớn?	100%			BCTN năm 2019 - Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2019: Cổ đông lớn nắm giữ trên 5% vốn cổ phần
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của TV HĐQT?	100%			BCTN năm 2019: Tỷ lệ sở hữu của CD nội bộ và NCLQ tại ngày 31/12/2019
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của BDH?	100%			BCTN năm 2019: Tỷ lệ sở hữu của CD nội bộ và NCLQ tại ngày 31/12/2019
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về Công ty mẹ, con, liên kết, liên doanh và Công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/(SPV)?	100%			BCTC: Thuyết minh BCTC của các niên độ. BCTN 2019: hệ thống của chúng tôi hoạt động ra sao
D.2.1	BCTN: Mục tiêu của Công ty	100%			BCTN năm 2019: Giá trị TTCLand theo đuổi
D.2.2	BCTN: Chỉ số hiệu quả tài chính	100%			BCTN năm 2019: chúng tôi tăng trưởng thế nào 4 năm qua (Ghi chú: BCTN chỉ công bố dữ liệu so sánh của năm trước liền kề)
D.2.3	BCTN: Chỉ số hiệu quả phi tài chính		X		
D.2.4	BCTN: Chính sách cổ tức	100%			BCTN 2019: thông tin cổ phiếu cổ tức dự kiến 8%
D.2.5	BCTN: Chi tiết tiểu sử của TV HĐQT	100%			BCTN 2019: Giới thiệu HĐQT
D.2.6	BCTN: Chi tiết về tham gia của mỗi TV HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm	100%			BCQT công ty 2020: các cuộc họp HĐQT
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi TV HĐQT	100%			BCTN 2019: chi ghi số tổng BCTN 2020: đã chi tiết
D.2.8	BCTN có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của Công ty với các quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	100%			BCTN 2019: báo cáo về tình hình hoạt động của HĐQT trong năm 2019
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Điều lệ: <ul style="list-style-type: none"> o Điều 14.3: CD không được biểu quyết với giao dịch có quyền lợi liên quan o Điều 35: Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi o Điều 36: Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường Quy chế nội bộ về quản trị Công ty – Chương 5: ngăn ngừa xung đột lợi ích và giao dịch với các bên có quyền lợi liên quan đến công ty BCTN 2019, Báo Cáo Quản Trị Công Ty 2020 có liệt kê chi tiết về giao dịch các Bên liên quan với Công ty
D.3.2	Công ty có công bố tên của CBQL, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	100%			
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của Công ty do NNB của Công ty thực hiện?	100%			Thuyết minh BCTC các năm.

D.5.1	Phi kiểm toán và phí kiểm toán có được công bố công khai?		X		Mới chỉ công bố chọn công ty kiểm toán
D.5.2	Phi dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán	100%			Không xảy ra
D.6.1	Hình thức truyền thông: Báo cáo Quý	100%			<ul style="list-style-type: none"> _ Website: Quan hệ nhà đầu tư/ BCTC _ Các bài viết về Công ty trên phương tiện truyền thông tài chính: cafe.f.vn
D.6.2	Hình thức truyền thông: Website Công ty	100%			https://ttcland.vn/
D.6.3	Hình thức truyền thông: Đánh giá của chuyên gia phân tích	100%			Các bài viết về Công ty trên phương tiện truyền thông như vnexpress, cafe.f, tinhanhchungkhoan, vneconomy, cafebiz, thanh niên, tuổi trẻ
D.6.4	Hình thức truyền thông: Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	100%			Các bài viết về Công ty trên phương tiện truyền thông như vnexpress, cafe.f, tinhanhchungkhoan, vneconomy, cafebiz, thanh niên, tuổi trẻ
D.7.1	BCTC năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	100%			BCTC năm 2019 được công bố công khai trên website Công ty ngày 30/03/2020.
D.7.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	100%			BCTN năm 2019 được công bố công khai trên website Công ty ngày 30/03/2020.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của BCTC năm có được TV HĐQT và/hoặc điều hành có thẩm quyền của Công ty khẳng định	100%			BCTN năm 2019, BCTC 2019 được công bố – Báo cáo của HĐQT
D.8.1	Website của Công ty: BCTC (Quý gần nhất)	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư/ Báo cáo tài chính: BCTC Quý IV/2019
D.8.2	Website của Công ty: Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông.	100%			https://ttcland.vn/vi/tin-tuc/-tin-thi-truong.html
D.8.3	Website của Công ty: BCTN có thể được tải về	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư/BCTN
D.8.4	Website của Công ty: Thông báo và tài liệu hợp ĐHĐCD và/hoặc ĐHCD bất thường	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư/ĐHĐCD
D.8.5	Website của Công ty: BBH ĐHĐCD và/hoặc ĐHCD bất thường	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư /Tổng quan công ty
D.8.6	Website của Công ty: Điều lệ Công ty có thể được tải về	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư /Tổng quan công ty
D.9.1	QHNDT: Công ty có công bố thông tin liên hệ của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về QHNDT?	100%			Website Công ty - Quan hệ nhà đầu tư - Hoạt động QH NDT - Liên hệ
E TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1.1	Công ty có công bố Quy chế QTCT/Điều lệ hoạt động của HĐQT?	100%			Website Công ty - Quan hệ cổ đông/Tổng quan công ty



E.1.2	Các loại QĐ phải có phê duyệt của TV HĐQT có được công bố công khai?	100%			<ul style="list-style-type: none"> - Điều lệ - Điều 25.4: Văn để được HĐQT phê chuẩn - Quy chế công bố thông tin - Website: Quan hệ cổ đông/Công bố thông tin
E.1.3	Các loại QĐ phải có phê duyệt của TV HĐQT có được công bố công khai?	100%			<ul style="list-style-type: none"> - Điều lệ - Điều 25: Quyền và nhiệm vụ HĐQT - Quy chế nội bộ về quản trị Công ty: <ul style="list-style-type: none"> o Điều 20: Tiểu ban kiểm toán o Điều 21: Các tiểu ban của HĐQT
E.1.4	Vai trò và trách nhiệm của TV HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	100%			Website - Giới thiệu/Tầm nhìn - Sứ mệnh BCTN 2019
E.1.5	TV HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của Công ty ít nhất 1 năm?	100%			<ul style="list-style-type: none"> - Điều lệ: <ul style="list-style-type: none"> o Điều 25.3: Quyền và nhiệm vụ của TV HĐQT xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHĐCĐ thông qua. o Điều 25.5: Trường hợp HĐQT không trình báo cáo cho ĐHĐCĐ, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty sẽ bị coi là không có giá trị và chưa được HĐQT thông qua. - Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 29: Văn để TGD báo cáo, cung cấp thông tin cho HĐQT
E.1.6	TV HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của Công ty?		X		<ul style="list-style-type: none"> - Điều lệ - Điều 25: Quyền và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị - Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 30: Phối hợp hoạt động kiểm soát, điều hành, giám sát giữa các thành viên HĐQT thành viên Ban TGD và Người điều hành khác - Nghị quyết HĐQT thực hiện hàng quý - BCTN năm 2019 – Chương 1: Báo cáo hoạt động HĐQT, TBKT trong năm 2019.
E.2.1	Chi tiết của Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử có được công bố công khai?	100%			BCTN 2019: Chúng tôi ứng xử theo quy tắc nào: 13 quy tắc đạo đức nghề nghiệp của TTC Land
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả TV HĐQT, LD cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	100%			BCTN 2019: Chúng tôi ứng xử theo quy tắc nào: 13 quy tắc đạo đức nghề nghiệp của TTC Land
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử?	100%			<ul style="list-style-type: none"> - Bộ Quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp - Điều 5: Trách nhiệm thi hành - Điều 6: xử lý vi phạm - BCTN 2019: Chúng tôi ứng xử theo quy tắc nào: 13 quy tắc đạo đức nghề nghiệp của TTC Land
E.2.4	TV HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số TV HĐQT?		X		<ul style="list-style-type: none"> - Quy chế nội bộ về quản trị Công ty – Điều 12: Thành phần HĐQT: Tổng số TV HĐQT độc lập phải chiếm ít nhất một phần năm (1/3) tổng số TV HĐQT. - Thực tế, TV HĐQT độc lập: 2/6 người, chiếm 33,3%

E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi TV HĐQT độc lập?			X	Điều lệ - Điều 24.1 và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty – Điều 12: Thành phần HĐQT: Nhiệm kỳ TV HĐQT không quá 5 năm; TV HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa 5 vị trí HĐQT mà 1 TV HĐQT độc lập/không ĐH có thể nắm giữ đồng thời tại những Công ty khác không?	100%			Quy chế nội bộ về quản trị Công ty – Điều 13: Thành viên HĐQT Công ty không được đồng thời là thành viên HĐQT tại quá 05 công ty khác. Chủ tịch HĐQT không được kiêm nhiệm chức TGD của Công ty
E.2.7	Công ty có TV HĐQT ĐH nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các Công ty niêm yết ngoài Tập đoàn?	100%			(Ghi chú: không xảy ra)
E.2.8	Công ty có TBNS hay không?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.9	TBNS có bao gồm đa số TV HĐQT độc lập?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.10	Chủ tịch TBNS có phải TV HĐQT độc lập?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.11	Công ty có công bố Quy chế hoạt động/Điều lệ/cơ cấu của TBNS?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.12	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của TBNS có được công bố công khai, TBNS có họp tối thiểu 2 lần/năm?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.13	Công ty có Tiểu ban thủ lao không?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.14	Tiểu ban thủ lao có bao gồm đa số TV HĐQT độc lập?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.15	Chủ tịch Tiểu ban thủ lao có phải TV HĐQT độc lập?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.16	Công ty có công bố Quy chế hoạt động/Điều lệ/cơ cấu của Tiểu ban thủ lao?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.17	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của Tiểu ban thủ lao có được công bố công khai, Tiểu ban thủ lao có họp tối thiểu 2 lần/năm?			X	(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.18	Công ty có TBKT không?	100%			Có Tiểu ban kiểm toán.
E.2.19	TBKT có bao gồm toàn bộ TV HĐQT không ĐH với đa số TV HĐQT độc lập?	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HQĐT ngày 01/07/2020: bổ nhiệm 03 thành viên TBKT: 02 thành viên HĐQT độc lập và 01 Trưởng KTNB



E.2.20	Chủ tịch của TBKT có phải là TV HĐQT độc lập?	100%			Chủ tịch UBKT: TV HĐQT độc lập.
E.2.21	Công ty có công bố Quy chế hoạt động/Điều lệ/cơ cấu của TBKT?	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HĐQT ngày 01/07/2020 bổ nhiệm thành viên TBKT và phân công TV HĐQT (Quy chế tổ chức hoạt động của TBKT chưa được công bố trên Website hoặc BCTN)
E.2.22	Tối thiểu 1 TV HĐQT độc lập của TBKT có chuyên môn về Kế toán không?	100%			01 Thạc sĩ tài chính ngân hàng và 01 cử nhân kế toán
E.2.23	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của TBKT có được công bố công khai, TBKT có họp tối thiểu 4 lần/năm?		X		Quy chế tổ chức hoạt động của TBKT-Điều 10: UBKT sẽ tổ chức các cuộc họp ít nhất 02 lần/năm)
E.2.24	TBKT có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, miễn nhiệm KTDL?	100%			Quy chế tổ chức hoạt động của TBKT-Điều 6.2d: xem xét và đưa ra khuyến nghị để HĐQT quyết định lựa chọn hoặc không lựa chọn kiểm toán bên ngoài
E.3.1	Hợp HĐQT có được lập kế hoạch trước năm tài chính?		X		Quy chế tổ chức hoạt động HĐQT – Điều 18.1: HĐQT họp thường kỳ ít nhất mỗi quý một (01) lần. Khi cần thiết HĐQT có thể họp bất thường. (Ghi chú: thực tế chưa lập kế hoạch cụ thể)
E.3.2	TV HĐQT có họp tối thiểu 6 lần/năm?	100%			BCTN 2019 - Hoạt động của HĐQT họp 64 cuộc họp/năm 2019 BCQT Cty 2020: các cuộc họp của HĐQT: 63 cuộc họp
E.3.3	Mỗi TV HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	100%			BCTN 2019 : 99,7% tham dự số cuộc họp HĐQT. BCQT 2020: hơn 80%
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số TV HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	100%			Điều lệ - Điều 28.8 và Quy chế nội bộ quản trị Công ty: tối thiểu 3/4 số TV HĐQT dự họp lần thứ nhất.
E.3.5	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số TV HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?		X		(Ghi chú: không có quy định)
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 5 ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?	100%			Điều lệ - Điều 28.2: lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất 05 ngày trước ngày họp dự kiến.
E.3.7	Thư ký Công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	100%			Điều lệ - Điều 30 và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 22: Thư ký Công ty hỗ trợ HĐQT và CT HĐQT.
E.3.8	Thư ký Công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác Thư ký Công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên?	100%			Điều lệ - Điều 30 và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 22: Thư ký Công ty phải là người có hiểu biết về pháp luật, không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn TV HĐQT mới?	100%			Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 13 Tư cách thành viên HĐQT.
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm TV HĐQT mới?	100%			_ Điều lệ - Điều 24.2 và 3 _ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 14: Cách thức ứng cử, đề cử và bầu thành viên HĐQT
E.3.11	Tất cả các TV HĐQT được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với Công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm 1 lần?	100%			Điều lệ - Điều 24.1 và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty - Điều 12: Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm 5 năm
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thu lao động với TV HĐQT ĐH và TGD?	100%			Nghị quyết số 06/NQ/DHĐCD ngày 29/06/2020: dự kiến thu lao TV HĐQT
E.3.13	Cơ cấu thu lao cho TV HĐQT không ĐH có được công bố công khai?	100%			Nghị quyết số 06/NQ/DHĐCD ngày 29/06/2020: dự kiến thu lao TV HĐQT
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thu lao của TV HĐQT ĐH và/hoặc LD cấp cao?	100%			Nghị quyết số 06/NQ/DHĐCD ngày 29/06/2020: dự kiến thu lao TV HĐQT
E.3.15	Công ty có chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thu lao chi trả dựa trên thành tích của các TV HĐQT ĐH hoặc BDH với lợi ích lâu dài của Công ty?		X		(Ghi chú: chưa có tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thu lao chi trả dựa trên thành tích)
E.3.16	Công ty có bộ phận KTNN riêng biệt?	100%			Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc TBKT
E.3.17	Trưởng bộ phận KTNN có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của Công ty thuê ngoài có được công bố?	100%			Báo cáo quản trị công ty 2020
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNN có phải được TBKT thông qua?	100%			Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc TBKT
E.3.19	Công ty có công bố quy trình KTNN/hệ thống QLRR và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	100%			BCTN: Chúng tôi làm gì để Quản trị rủi ro
E.3.20	BCTN/Báo cáo QTCT có công bố rằng TV HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của Công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống QLRR?	100%			BCTN 2020: báo cáo hoạt động kiểm tra kiểm soát của TBKT
E.3.21	Công ty có công bố cách thức QLRR quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm CNTT, môi trường, xã hội và kinh tế)?	100%			BCTN 2020: báo cáo quản trị rủi ro
E.3.22	BCTN/Báo cáo QTCT có trình bày tuyên bố của TV HĐQT hay TBKT về sự đầy đủ của các chốt KSNB/hệ thống QLRR của Công ty?	100%			BCTN 2020: báo cáo hoạt động kiểm tra kiểm soát của TBKT
E.4.1	2 người khác nhau đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT và TGD?	100%			Chủ tịch HĐQT và TGD là 02 người khác nhau.
E.4.2	Chủ tịch HĐQT có phải là TV HĐQT	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HĐQT



	độc lập ?				ngày 01/07/2020: Chủ tịch HĐQT không phải là TV HĐQT độc lập
E.4.3	Có bất kỳ TV HĐQT là nguyên TGD/GĐĐH của Công ty trong 2 năm trước ?	100%			Có bất kỳ TV HĐQT là nguyên TGD/GĐĐH của Công ty trong 2 năm trước ?
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của CT HĐQT có được công bố ?	100%			Điều lệ - Điều 26.2: Quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT. Nghị quyết số 27/2020/NQ-HQQT ngày 01/07/2020: phân công thành viên HĐQT
E.4.5	Nếu CT HĐQT không phải là TV HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này được xác định rõ ràng	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HQQT ngày 01/07/2020: bổ nhiệm TV TBKT phân công thành viên HĐQT
E.4.6	Công ty có tối thiểu 1 TV HĐQT không ĐH có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà Công ty đang hoạt động ?	100%			_ DHCĐ 2019 – Tờ trình bầu bổ sung TV HĐQT và SYLL kèm theo của ứng viên. _ BCTN năm 2020: Giới thiệu HĐQT
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho TV HĐQT mới ?	100%			
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích TV HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn ?	100%			Quy chế đào tạo
E.5.3	Công ty có công bố cách thức TV HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/QL chủ chốt ?	70%			Chương trình nhân sự kế thừa Chưa công bố
E.5.4	TV HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/CBQL chủ chốt ?	100%			Hội đồng thi đua khen thưởng hàng năm
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	70%			Hội đồng thi đua khen thưởng hàng năm Chưa công bố
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng TV HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá ?	70%			Hội đồng thi đua khen thưởng hàng năm Chưa công bố
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các Tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá ?	70%			Hội đồng thi đua khen thưởng hàng năm Chưa công bố

Thè điểm thưởng		Hoàn thành tốt	Có thể cải thiện ngắn hạn	Có thể cải thiện trung và dài hạn	Cơ sở đánh giá
A.1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHCĐ ?		X		Chưa áp dụng

B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHCĐ như thông báo cho HOSE tối thiểu 28 ngày trước ngày họp ?	100%			Ngày 10/03/2021 Thông báo ngày tổ chức ĐHCĐ năm tài chính 2020 được tổ chức ngày 26/04/2021
C.1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về PTBV (GRI, Báo cáo tích hợp, SASB) không ?	100%			BCTN 2019, 2020 đầy đủ theo chuẩn
D.1.1	BCTC hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính ?	100%			BCTC năm 2019 công bố trên website ngày 30/03/2020
D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGD ?	100%			BCTN 2020
E.1.1	Công ty có tối thiểu 1 TV HĐQT độc lập là nữ ?	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HQQT ngày 01/07/2020: bổ nhiệm TV TBKT phân công thành viên HĐQT
E.1.2	Công ty có công bố chính sách, mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được ?		X		Sẽ triển khai
E.2.1	TBNS có bao gồm toàn bộ TV HĐQT độc lập ?		X		(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.2.2	TBNS có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng TV HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược Công ty ?		X		(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.3.1	Công ty có sử dụng các Công ty tìm kiếm hay nguồn các ứng cử viên độc lập bên ngoài khi tìm kiếm ứng cử viên cho TV HĐQT?		X		(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.4.1	Công ty có số TV HĐQT độc lập không ĐH chiếm trên 50% số TV HĐQT với Chủ tịch HĐQT là TV độc lập ?		X		Nghị quyết số 27/2020/NQ-HQQT ngày 01/07/2020: bổ nhiệm TV TBKT phân công thành viên HĐQT 02/06 TV HĐQT là độc lập
E.5.1	HQQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan CNTT như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm họa, để đảm bảo các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT ?		X		(Ghi chú: chưa thực hiện)
E.6.1	Công ty có Tiểu ban QLRR riêng biệt ?		X		TBKT đảm nhiệm



Thẻ điểm phạt		Hoàn thành tốt	Có thể cải thiện ngắn hạn	Có thể cải thiện trung và dài hạn	Cơ sở đánh giá
A QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A.1.1	Công ty không, hoặc sơ xuất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần của tất cả các CĐ ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra
A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc CĐ không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các CĐ khác ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra
A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHCĐ/ĐHCĐ bất thường ?	100%			Mọi thông tin đều được thông báo thông qua tài liệu chuẩn bị cho ĐHCĐ cho các niên độ.
A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch TBKT và TGD có tham dự ĐHCĐ mỗi nhất ?	100%			
A.4.1	Thoả thuận CĐ ?	100%			Không tồn tại thỏa thuận này
A.4.2	Giới hạn biểu quyết ?	100%			<ul style="list-style-type: none"> Điều lệ - Điều 19.1: được cấp thẻ biểu quyết tương đương với số cổ phần nắm giữ. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty – Điều 7.1.a: Thẻ biểu quyết ghi rõ số phiếu biểu quyết của CĐ.
A.4.3	Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết ?	100%			Không tồn tại loại CP này
A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp, sở hữu chéo có tồn tại không ?		X		BCTN, BCTC: giao dịch các bên liên quan
B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến TV HĐQT, BDH và Nhân viên trong 3 năm qua ?	100%			Mọi giao dịch nội gián hoàn toàn bị cấm tại Công ty.
B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến GDBLQ đáng kể hoặc trọng yếu trong 3 năm trước không ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
B.2.2	Có bất kỳ GDBLQ nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là Công ty con?	70%			Hỏi lại nghiê vụ Cho vay các bên liên quan (Ghi chú: <i>Thuyết minh BCTC không nêu rõ được thực hiện trên cơ sở thị trường</i>)
C.1.1	Có vi phạm pháp luật nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/ thương mại/ cạnh tranh hay môi trường ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã	100%			Hoàn toàn không xảy ra.

	không CBTT trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu ?				
D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong BCKT độc lập?	100%			Ý kiến chấp nhận toàn phần.
D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong BCKT độc lập?	100%			Ý kiến chấp nhận toàn phần.
D.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong BCKT độc lập ?	100%			Ý kiến chấp nhận toàn phần.
D.1.4	Công ty có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.1.1	Có bằng chứng gì là Công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.1.2	Có trường hợp nào mà TV HĐQT không ĐH đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.2.1	Công ty có TV HĐQT độc lập nào đã phục vụ hơn 9 năm nay hay 2 nhiệm kỳ 5 năm (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là TV HĐQT độc lập ?	100%			Nghị quyết số 27/2020/NQ-HĐQT ngày 01/07/2020: bổ nhiệm TV TBKT phản công thành viên HĐQT 02/06 TVHĐQT là độc lập.
E.2.3	Công ty có bất kỳ TV HĐQT độc lập nào giữ vai trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các Công ty đại chúng ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.3.1	Trong 2 năm trước, có TV HĐQT hay LE điều hành cấp cao nào từng là Nhân viên hoặc TV hợp danh của Công ty kiểm toán độc lập hiện tại ?	100%			Hoàn toàn không xảy ra.
E.4.1	Chủ tịch HĐQT có phải là TGD của Công ty trong 3 năm qua không ?	100%			CT HĐQT và TGD là 02 người khác nhau.
E.4.2	Các TV độc lập không điều hành có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?	100%			Trong năm chưa có phát sinh nghiệp vụ này

QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ



Nguồn: Dữ liệu được tổng hợp từ website Tổng cục Thống kê gso.gov.vn

Năm 2020 được đánh giá là năm kinh tế có nhiều biến động, khi dịch bệnh COVID-19 làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam cũng bị tác động bởi cuộc khủng hoảng này. Với những phản ứng nhanh chóng, hiệu quả của Quốc hội và Chính phủ, kinh tế Việt Nam là một trong số ít các quốc gia có sự tăng trưởng trong năm. Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2020 do Tổng cục Thống kê công bố, nền kinh tế tăng trưởng 2,91%, trong đó, ngành Xây dựng tăng 6,76%. Các tác động từ đại dịch COVID-19 đã gây nên biến động giá cả hàng hóa, đặc biệt khi tăng đột biến ở giai đoạn đầu năm. Đến giai đoạn cuối năm 2020, các chính sách kiểm soát giá cả đã được bắt đầu có hiệu quả khi lạm phát đã giảm xuống dưới mức 4% so với mục tiêu đặt ra của Quốc hội. Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng có mức 0,51% trong quý IV/2020 so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cao là yếu tố gây sức ép lớn lên thành quả hoạt động khi tác động lên chi phí đầu vào của các công ty trong ngành BĐS. Việc lạm phát luôn được duy trì dưới mức mục tiêu trong giai đoạn dài 2015-2020 là tín hiệu tích cực đối với hoạt động kinh doanh của các công ty ngành BĐS nói chung và TTC Land nói riêng.

Những biến động của nền kinh tế có sự tác động đến tình thanh khoản của thị trường BĐS cũng như giá bán của các dự án. Tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất các khoản đi vay và cho vay, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến biến động giá thành sản phẩm kinh doanh cũng như ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Để tăng tính cạnh tranh và sự khác biệt, TTC Land luôn đề ra các giải pháp nhằm sáng tạo và đa dạng hóa sản phẩm BĐS cho từng phân khúc tầm trung, phục vụ và cao cấp. Ngoài ra, các bộ phận Phòng ban chuyên môn và các chuyên gia thiết lập dữ liệu thông tin cho dự án BĐS làm cơ sở phân tích đầu tư cho các dự án tương lai, thường xuyên giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho BTGD dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai cũng như những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trong yếu, từ đó đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp. Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại và điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp với thực tế thị trường.

Có thể thấy sự ổn định trong nước tạo điều kiện không nhỏ trong sự phát triển của các ngành nghề nói chung, và của ngành BĐS nói riêng, đây là cơ hội để TTC Land xây dựng nền tảng vững chắc, mang lại nhiều Dự án chất lượng hơn trong tương lai.



CHARMINGTON GOLF & LIFE



PANOMAX RIVER VILLA

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH

Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực BĐS, HCKD của Công ty được điều chỉnh chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.... Do vậy, nếu việc quản trị không tốt hoặc khi có bất kỳ sự thay đổi nào của pháp luật sẽ ảnh hưởng đến tình hình HCKD của Công ty.

Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào 26/11/2019 và Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được ban hành vào 17/06/2020 cũng có hiệu lực từ 01/01/2021. Bên cạnh đó, Nghị định 25/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2020 giúp rút ngắn các thủ tục cho các chủ đầu tư bất động sản trong việc triển khai các dự án mới. Mặc dù các chính sách liên quan đến lĩnh vực Bất động sản đang dần được tháo gỡ nhưng vẫn còn nhiều bất cập cho các công ty trong ngành nói chung và TTC Land nói riêng. Việc xây dựng một hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học cũng sẽ giúp Công ty hoạt động một cách hiệu quả, đảm bảo giảm thiểu rủi ro về mặt quản trị xuống mức thấp nhất. Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến HCKD, TTC Land chú trọng và nâng cao bộ phận quản trị pháp luật (Phòng Chính sách Pháp chế), luôn luôn rà soát, cập nhật, thực hiện việc đào tạo, phổ biến các quy định mới của pháp luật; nâng cao việc xây dựng, cụ thể hóa, cập nhật các thay đổi các quy định của pháp luật ở từng lĩnh vực HCKD của Công ty thành các văn bản lập quy như quy trình, quy chế, nội quy, quy định, cấm kỵ, sổ tay... để từ đó nâng cao việc chấp hành và tuân thủ pháp luật, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong việc kiểm tra, giám sát tính tuân thủ; tham gia vào các tổ chức, hiệp hội ngành nghề (Hiệp hội kinh doanh BĐS) nhằm thảo luận, đóng góp xây dựng các dự thảo Luật hoặc điều chỉnh, bổ sung các quy định pháp luật nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của Công ty.



CARILLON 1

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Hoạt động của TTC Land chịu các rủi ro tài chính bao gồm rủi ro tín dụng, thanh khoản, lãi suất. Với danh mục đầu tư chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, Công ty luôn cần một lượng vốn lớn để đầu tư và phát triển. Tiến độ thu tiền từ khách hàng bị chậm trễ, ảnh hưởng đến cân đối dòng tiền của dự án cũng như Công ty, sẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công vì thiếu hụt nguồn tiền đầu tư, chi trả nhà thầu. Trong một thời điểm nhất định, sự mất cân đối về dòng tiền thu và chi sẽ gây ra rủi ro lớn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc đầu tư, xây dựng có thể bị đình khi thiếu vốn, tiền lương và các khoản vay nếu không trả đúng hạn sẽ ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động của Công ty.

Khối Tài chính luôn luôn chủ động quản lý, kiểm soát dòng tiền theo đúng Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS), Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt nhằm đảm bảo dòng tiền theo đúng kế hoạch đã đề ra.

RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Một trong những rủi ro lớn mà các doanh nghiệp bất động sản thường gặp phải là hành lang pháp lý chưa đầy đủ, còn chồng chéo, doanh nghiệp bị thiếu thông tin... dẫn đến rất khó áp dụng trong thực tế. Các thủ tục về đầu tư, giao đất vẫn còn nhiều rắc rối, đôi khi không gắn với quyền của doanh nghiệp về sở hữu. Đáng kể nữa là việc đền bù, giải phóng mặt bằng của doanh nghiệp thường gặp nhiều khó khăn, các vấn đề liên quan đến quy hoạch có thủ tục quá phức tạp... Để hạn chế tối đa những rủi ro về mặt pháp luật, TTC Land đã xây dựng đội ngũ chuyên trách giàu kinh nghiệm, hợp tác sử dụng dịch vụ tư vấn các công ty tư vấn luật chuyên nghiệp có uy tín để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan đến ngành, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, cũng như kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt trước những thay đổi trong chính sách về luật. Ngoài ra, Công ty đã xây dựng định hướng thực hiện lộ trình pháp lý phù hợp quy định của pháp luật, thực hiện đồng bộ và quyết liệt. Luôn luôn cập nhật thay đổi, điều chỉnh của văn bản pháp quy văn dụng, điều chỉnh định hướng một cách phù hợp, hiệu quả.

Nhân sự làm công tác pháp lý cần được phân công phù hợp năng lực, sở trường và chính họ phải am hiểu dự án, am hiểu từng bước thực hiện công việc, phải đánh giá được điểm thắt & nút mở mỗi giai đoạn thực hiện công việc qua các phân đoạn: pháp lý đầu tư, pháp lý bồi thường, pháp lý quy hoạch, pháp lý đất đai, pháp lý xây dựng phải phối hợp, thống nhất xuyên suốt để đảm bảo phát triển dự án bền vững, hiệu quả.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

An toàn lao động, vệ sinh môi trường là một trong các vấn đề luôn được các doanh nghiệp quan tâm để có được sự phát triển bền vững. Dự án đang trong giai đoạn thi công xây dựng có rủi ro cao về an toàn lao động, ý thức của công nhân còn thấp, coi thường tính mạng... Công tác vệ sinh môi trường khó đảm bảo (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước cho môi trường xung quanh) trong khi quy định pháp luật nhiều chế tài và xử phạt nặng.

Nhân sự làm công tác pháp lý cần được phân công phù hợp năng lực, sở trường và chính họ phải am hiểu dự án, am hiểu từng bước thực hiện công việc, phải đánh giá được điểm thắt và nút mở mỗi giai đoạn thực hiện công việc qua các phân đoạn: pháp lý đầu tư, pháp lý bồi thường, pháp lý quy hoạch, pháp lý đất đai, pháp lý xây dựng phải phối hợp, thống nhất xuyên suốt để đảm bảo phát triển dự án bền vững, hiệu quả.

RỦI RO KHÁC

Hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng nhiều bởi các yếu tố bất khả kháng như cháy, nổ, thiên tai... những rủi ro này xác suất xảy ra là rất nhỏ, tuy nhiên nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, Công ty luôn bảo đảm an toàn lao động và mua bảo hiểm đầy đủ.



JAMONA HEIGHTS

Tầm quan trọng của việc tuân thủ pháp luật và những yêu cầu của pháp luật đối với hoạt động của TTC Land.

Trải qua hơn 17 năm hình thành và phát triển, TTC Land đã có những bước tiến vượt bậc, khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam. Để đạt được những thành tựu đó, yếu tố đầu tiên và quan trọng nhất phải kể đến chính là sự tuân thủ pháp luật trong mọi hoạt động của Công ty.

Nếu một công trình xây dựng chỉ có thể đứng vững với thời gian khi có nền móng vững chắc thì doanh nghiệp chỉ có thể tồn tại và phát triển khi nền tảng cốt lõi – tuân thủ pháp luật được đề cao. Trong bất kỳ lĩnh vực kinh doanh nào nói chung và trong lĩnh vực bất động sản nói riêng, pháp lý luôn là yếu tố then chốt để tạo nên sức mạnh nội tại và sự uy tín của doanh nghiệp.

Thực hiện việc tuân thủ pháp luật của TTC Land trong năm 2020.

Nhận thức được tầm quan trọng cũng như trách nhiệm của mình trong việc tuân thủ pháp luật, trong năm 2020 vừa qua, TTC Land đã có những hành động thiết thực để đưa các quy định của pháp luật vào hoạt động của doanh nghiệp.

Đầu tiên và không thể không kể đến đó chính là việc thường xuyên cập nhật các chính sách, quy định mới của pháp luật vào hệ thống văn bản lập quy của công ty như quy trình, quy chế, nội quy, quy định, cấm nạng, sổ tay, sửa đổi Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty, điều chỉnh cơ cấu tổ chức và hoạt động của Công ty cho phù hợp với yêu cầu thực tế.

Bên cạnh đó, trong quá trình thi công dự án bất động sản hình thành đến khi tiếp cận khách hàng, TTC Land luôn thực hiện đúng các chính sách của nhà nước về xin chấp thuận chủ trương đầu tư, xin giấy phép xây dựng, đăng ký mẫu hợp đồng mua bán, thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác,...

Công ty chỉ có thể tuân thủ pháp luật khi từng cán bộ nhân viên trong công ty nhận thức đúng và đầy đủ các quy định đó. Ý thức được ý nghĩa của việc đào tạo nâng lực cho nhân sự trong Công ty, TTC Land thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo về những văn bản pháp luật đã hoặc sắp có hiệu lực, có ảnh hưởng đến từng phòng ban cụ thể trong công ty.

Từ những nỗ lực như trên, TTC Land hứa hẹn sẽ tạo được một môi trường làm việc ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với từng cán bộ nhân viên và mang đến những sản phẩm ngày càng tốt hơn đến với từng khách hàng.

Những quy định pháp luật ảnh hưởng hoạt động của TTC Land trong năm 2020 và hành động cụ thể của TTC Land.

Năm 2020 được xem là một năm khó khăn đối với ngành bất động sản do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19. Trong bối cảnh đó, nhiều giải pháp, cơ chế, chính sách về nhà ở, thị trường bất động sản và quản trị doanh nghiệp đã được các cơ quan nhà nước ban hành và có nhiều tác động đến thị trường. Cụ thể:

► 3.1. Luật Doanh nghiệp 2020

Luật Doanh nghiệp 2020 có những thay đổi quan trọng, tác động tích cực đến thúc đẩy phát triển doanh nghiệp và thu hút vốn đầu tư. Luật đã bãi bỏ các thủ tục thông báo mẫu dấu, mở rộng phạm vi và mức độ quyền của cổ đông trong việc tiếp cận thông tin về tình hình hoạt động của công ty nhằm tạo điều kiện và thuận lợi để cổ đông – đặc biệt là cổ đông nhỏ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, hạn chế người quản lý hoặc cổ đông lớn lạm dụng địa vị, quyền hạn gây thiệt hại cho công ty và cổ đông nhỏ; sửa đổi khái niệm doanh nghiệp nhà nước,...

► 3.2. Luật Chứng khoán 2019

Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Luật đã bổ sung, mở rộng và làm rõ hơn một số khái niệm quan trọng như: khái niệm chứng khoán, khái niệm người có liên quan, khái niệm người nội bộ.

Các yêu cầu, điều kiện về vốn điều lệ khi chào bán chứng khoán được nâng cao hơn để đáp ứng nhu cầu phát triển, hội nhập của thị trường (từ 10 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng).

Một điểm quan trọng nữa là Luật Chứng khoán quy định về điều kiện công ty đại chúng, công ty niêm yết mua lại cổ phiếu của chính mình tương đồng với các quy định trong Luật Doanh nghiệp. Quy định này nhằm hạn chế việc công ty đại chúng, công ty niêm yết mua lại cổ phiếu nhằm mục đích sau đó bán ra thị trường để hưởng chênh lệch ảnh hưởng đến nguyên tắc công bằng và minh bạch của thị trường chứng khoán như đã từng xảy ra trong thời gian qua.

► 3.3. Bộ Luật Lao động 2019

Bộ luật Lao động 2019 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 thay thế cho Bộ luật Lao động 2012. Việc đổi mới này sẽ ảnh hưởng khá nhiều đến quan hệ lao động giữa người sử dụng lao động và người lao động. Một số điểm mới nổi bật của Bộ luật Lao động 2019 như thay đổi hình thức và phương thức giao kết hợp đồng lao động, bỏ loại HĐLĐ theo mùa vụ hoặc theo một công việc nhất định có thời hạn dưới 12 tháng, bổ sung thêm các trường hợp Doanh nghiệp được đơn phương chấm dứt hợp đồng với người lao động, bổ sung quy định về thời gian thi việc tối đa đối với người được thuê làm quản lý Doanh nghiệp, Doanh nghiệp không cần phải gửi thang bảng lương cho cơ quan thẩm quyền, ...

► 3.4. Luật Đầu tư và Luật Xây dựng sửa đổi

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ("Luật Xây dựng sửa đổi"). Theo đó, bổ sung các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng xuống còn 10 ngày, bỏ quy định về việc phải đủ vốn khi khởi công xây dựng công trình,...

Trong khi đó, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2020 ("Luật Đầu tư 2020") nới lỏng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (bỏ quy định vốn pháp định 20 tỷ), tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh. Thống nhất việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị, dự án bất động sản thực hiện theo trình tự thủ tục của pháp luật về đầu tư.

► 3.5. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP về lựa chọn nhà đầu tư

Có hiệu lực từ ngày 20/04/2020, Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư về lựa chọn nhà đầu tư, thay thế cho Nghị định 30/2015/NĐ-CP, đã giúp tháo gỡ nhiều vướng mắc trong hoạt động đầu tư như tháo gỡ khó khăn của nhiều địa phương trong xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước, bỏ bước sơ tuyển đối với dự án sử dụng đất cũng giúp giảm thời gian, trình tự thủ tục trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư cho dự án, Nghị định cũng phân định rõ trường hợp giao đất, cho thuê đất theo một trong ba hình thức, bao gồm: đấu thầu dự án theo Luật Đấu thầu; đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư, ...

► 3.6. Thông tư số 21/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư và Thông tư số 22/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

Ngày 31/12/2019, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 21/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư và Thông tư số 22/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Các Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2020 đã giúp tháo gỡ một số vướng mắc trong việc lập quy hoạch và thiết kế nhà ở đô thị, nhà ở chung cư. Đây chính là cơ sở để các chủ đầu tư lập quy hoạch, thiết kế dự án nhà ở, dự án nhà chung cư và các cơ quan thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thiết kế dự án nhà ở, nhà chung cư.

► 3.7. Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Nghị định đưa ra cơ chế hợp lý để giải quyết các thủ tục do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong các dự án đầu tư, dự án bất động sản. Ngoài ra, Nghị định còn bổ sung hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, bổ sung mới quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng. Quy định cơ chế xử lý đối với trường hợp mua tài sản gắn liền với đất, trong đó có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng để thực hiện dự án đầu tư và quy định thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp này. Cùng với đó là quy định khu vực được thực hiện dự án phân lô, bán nền và quy định chặt chẽ điều kiện phân lô, bán nền dự án nhà ở.

► 3.8. Nghị định 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất

Ngày 19/12/2019, Chính phủ ban hành Nghị định 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất. Trên cơ sở Nghị định này, các tỉnh sẽ xây dựng Bảng giá đất mới áp dụng trong giai đoạn tới.

► 3.9. Thông tư 07/2019/TT-BXD

Thông tư 07/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung Thông tư 03/2016/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng có hiệu lực từ ngày 01/01/2020. Thông tư này quy định mới về việc xây dựng tầng tum, tầng lồng, bổ sung thêm 01 trường hợp đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật.

Tựu trung lại, năm 2020 có thể được xem là một năm có nhiều chính sách, văn bản pháp luật mới được ban hành. Các văn bản này đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tồn tại lâu nay trong hoạt động của doanh nghiệp, thúc đẩy ngành bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung phục hồi trở lại và tạo nên kỳ vọng về sự khởi sắc của thị trường bất động sản trong năm 2021.

Trước sự thay đổi và ảnh hưởng của các chính sách quy định pháp luật nêu trên, trong năm qua TTC Land đã tiến hành tổ chức các lớp tập huấn, đào tạo, phổ biến cập nhật các quy định pháp luật; tiến hành việc sửa đổi bổ sung các quy trình, quy chế, quy định... trong công ty, đồng thời phối hợp với các tổ chức, hiệp hội ngành nghề đưa ra các kiến nghị, đề xuất nhằm đóng góp hoàn thiện hơn hệ thống các quy định pháp luật trong lĩnh vực bất động sản và kinh tế tư nhân.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

BIỂU ĐỒ GIÁ CP SCR 2020



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Vốn điều lệ:	3.663.563.030.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	366.356.303 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông:	366.356.303 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	366.356.303 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 31.12.2020

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	14.809	361.680.261	98,72%
	Cổ đông tổ chức	64	82.725.777	22,58%
	Cổ đông cá nhân	14.745	278.954.484	76,14%
II	Cổ đông nước ngoài	96	4.676.042	1,28%
	Cổ đông tổ chức	19	3.152.066	0,86%
	Cổ đông cá nhân	77	1.523.976	0,42%
III	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
Tổng cộng		14.905	366.356.303	100,00%

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 31.12.2020

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	63.710.144	17,39%
2	Đặng Hồng Anh	37.041.676	10,11%
Tổng cộng		100.751.820	27,50%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Năm vừa qua, TTC Land không có sự thay đổi trong vốn đầu tư chủ sở hữu.

Chứng khoán khác

TTC Land có các khoản trái phiếu đã phát hành, thông tin tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên nhà đầu tư mua trái phiếu	Giá trị	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất /năm
1	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	100 tỷ đồng	04/07/2022	Tài trợ đầu tư Dự án	12%
2	Ngân hàng CP Chứng khoán Kỹ Thương	470,1 tỷ đồng	19/12/2021	Tài trợ đầu tư Dự án	10%
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100 tỷ đồng	07/12/2021	Tài trợ đầu tư Dự án	11%
4	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	80 tỷ đồng	22/11/2022	Tài trợ đầu tư Dự án	11%

Giao dịch cổ phiếu quỹ (không có)

CHƯƠNG III

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Báo cáo hoạt động kinh doanh
của Ban Tổng Giám Đốc 60

Báo cáo hoạt động của Công ty con
và Công ty liên kết 64





KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	%TH/KH 2020	%TH 2020/2019
1	Doanh thu thuần	1.030,491	2.055,870	918,155	44,66%	89,10%
2	Giá vốn hàng bán	608,296	1.814,387	1.225,875	67,56%	201,53%
3	Lợi nhuận gộp	422,195	241,483	-307,720	-	-
4	Doanh thu tài chính	283,052	132,146	850,108	643,31%	300,34%
5	Chi phí tài chính	175,051	131,337	254,291	193,62%	145,27%
6	Trong đó, lãi vay	147,247	147,247	240,950	202,15%	163,64%
7	Lãi lỗ từ Cty LD/VLD	28,813	-11,636	-7,262	-	-
8	Chi phí bán hàng	54,215	162,421	85,001	52,33%	156,79%
9	Chi phí quản lý DN	159,239	64,830	93,282	143,89%	58,58%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	345,555	3,405	102,553	3011,81%	29,68%
11	Thu nhập khác	16,612	117,210	108,194	92,31%	651,29%
12	Chi phí khác	15,636	0,604	6,199	1060,43%	40,96%
13	Lợi nhuận khác	0,976	116,606	101,995	87,47%	10.450,31%
14	Lợi nhuận trước thuế	346,531	120,011	204,548	170,44%	59,03%

SƠ SÁNH CÁC CHỈ TIÊU
(ĐVT: Tỷ đồng)



Những năm vừa qua, bối cảnh thị trường BĐS đan xen những thuận lợi và khó khăn, diễn biến phức tạp hơn so với dự báo, đặc biệt về tình hình chính trị trong nước cũng như đại dịch COVID-19. Điều này đã tác động đáng kể đến tình hình hoạt động của TTC Land.

Về kết quả hoạt động kinh doanh, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2020 đạt 918,2 tỷ đồng, giảm 10,9% tương ứng giảm 112,3 tỷ đồng so với năm trước và chỉ đạt 44,7% so kế hoạch năm. Doanh thu thuần hợp nhất không đạt kế hoạch chủ yếu do năm nay chưa ghi nhận doanh thu từ dự án Carillon 7. Nguồn ghi nhận doanh thu trong năm 2020 chủ yếu từ dự án Jamona City, Jamona Home Resort, doanh thu cho thuê sản phẩm thương mại từ các dự án TTC Plaza Bình Thạnh, Charmington La Pointe, TTC Plaza Âu Cơ, Belleza, Jamona City... và doanh thu môi giới. Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến bằng 643,3% so với kế hoạch, chủ yếu do trong năm 2020, công ty đã thực hiện việc rà soát thanh toán các dự án chưa phù hợp với định hướng phát triển.

Việc chuyển nhượng 39% cổ phần Công ty Tin Nghĩa Á Châu và 11% công ty Kim Thành cũng như thanh lý hợp tác đầu tư dự án Tấn Hưng đã mang lại cho công ty khoảng lợi nhuận gần 600 tỷ đồng. Sau khi trừ các chi phí hoạt động, lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty đạt 204,5 tỷ đồng, giảm 40,97% tương ứng giảm 141,2 tỷ đồng so với năm trước, tuy nhiên vẫn vượt 70,44% kế hoạch đề ra. Kết quả này đến từ những nỗ lực không ngừng nghỉ của Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành Công ty trong việc nắm bắt thị trường và có các chiến lược đầu tư, xây dựng, bán hàng đúng đắn tại các dự án, từ đó duy trì được hiệu quả hoạt động và mang lại các giá trị kinh tế cho cổ đông.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Doanh thu thuần	2019	Tỷ trọng	2020	Tỷ trọng	Tăng/Giảm
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	563,381	54,67%	689,751	75,12%	126,370
Dịch vụ BĐS	368,091	35,72%	84,748	9,23%	-283,343
Dịch vụ cho thuê	68,626	6,66%	106,903	11,64%	38,277
Dịch vụ khác	30,393	2,95%	36,753	4,00%	6,360
Tổng cộng	1.030,491	100%	918,155	100%	-112,336



Năm 2020, doanh thu thuần Công ty có sự sụt giảm chủ yếu do doanh thu mảng dịch vụ BĐS đã giảm đi 283,3 tỷ đồng so với năm trước, tỷ trọng mảng này cũng theo đó giảm còn 9,23% trên tổng giá trị. Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất do đây vẫn là hoạt động kinh doanh chính giữ vai trò quan trọng của TTC Land, mảng hoạt động này trong năm đạt tỷ trọng doanh thu 75,12%, tăng 126,4 tỷ đồng so với năm 2019. Hoạt động cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác của Công ty năm vừa qua vẫn ghi nhận kết quả khả quan trong bối cảnh thị trường chung còn nhiều khó khăn, theo đó doanh thu các mảng này tăng lần lượt 38,3 tỷ đồng và 6,4 tỷ đồng tương ứng giữ tỷ trọng 11,64% và 4% trong năm.

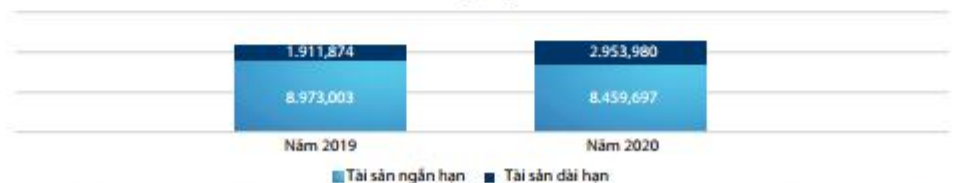
TÀI SẢN - NGUỒN VỐN (HỢP NHẤT)

TÀI SẢN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	%Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	8.973,003	8.459,697	-5,72%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	1.911,874	2.953,980	54,51%
Tổng tài sản	Tỷ đồng	10.884,877	11.413,677	4,86%

Cơ cấu tài sản
ĐVT: Tỷ đồng



Tổng tài sản Công ty năm 2020 tăng 4,86% so với năm trước đạt mức 11.414 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu của sự tăng trưởng này là do sự tăng mạnh của tài sản dài hạn 54,51% đạt 2.954 tỷ đồng, đây là kết quả của việc Công ty đã gia tăng giá trị đầu tư đối với các dự án và đẩy mạnh góp vốn đầu tư tài chính vào các đơn vị khác. Trong khi đó, tài sản ngắn hạn lại có sự sụt giảm so với năm trước 5,8% duy trì tại mức 8.460 tỷ đồng do do lượng hàng tồn kho của các dự án như Jamona City, Jamona Home Resort, v.v... đã giảm đi đáng kể trong năm.



NGUỒN VỐN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	%Tăng/giảm
Tổng nợ	Tỷ đồng	6.147,210	6.522,051	6,10%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	4.912,999	4.537,562	-7,64%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	1.234,211	1.984,489	60,79%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	4.737,668	4.891,626	3,25%
Tổng nguồn vốn	Tỷ đồng	10.884,877	11.413,677	4,86%

Nợ phải trả của Công ty năm 2020 tăng 6,10% so với năm trước đạt mức 6.522,1 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu của sự gia tăng này là do sự tăng mạnh của nợ dài hạn 60,79% đạt 1.984,5 tỷ đồng, chủ yếu do các khoản vay ngân hàng dùng bổ sung vốn lưu động cho hoạt động của Công ty trong năm vừa qua. Những khó khăn của thị trường chung trong năm đã làm khoản tiền khách hàng trả trước mua các dự án của Công ty có sự sụt giảm, điều này đã làm nợ ngắn hạn trong năm đã giảm nhẹ 2,36%, hiện còn mức 4.537,6 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm cuối năm đã tăng 3,25% so với năm 2019, đạt 4.891,7 tỷ đồng, chủ yếu do lợi nhuận giữ lại tăng thêm.

CÔNG TÁC BÁN HÀNG

BDS dẫn dụng vẫn là loại hình sản phẩm chủ lực. Các dòng sản phẩm Carillon đã được khách hàng nhận diện rõ, tỷ lệ bán và hấp thụ của thị trường tốt; hai dòng sản phẩm Charmington (cao cấp) và Jamona (phức hợp) đã dẫn được thị trường nhận diện theo đúng định hướng chiến lược.

Trước những khó khăn về mặt pháp lý, các sản phẩm mới được mở bán mới trong năm 2020 của công ty chưa nhiều, chủ yếu tiếp tục bán hàng từ các dự án Panomax, Jamona Heights, và một số sản phẩm tồn tại các dự án Carillon 5, Carillon 7, Jamona Golden Silk, ...

Công ty cũng đã bán 03/18 thửa tích sản Thanh Đa với diện tích 14.609,3 m²/ 44.743,6 m², sẽ tiếp tục thanh toán các thửa còn lại để thu về đồng tiền và lợi nhuận về cho công ty trong thời gian tới.

CÔNG TÁC TÀI CẤU TRÚC MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tiếp tục hoàn thiện mô hình sơ đồ tổ chức phù hợp theo giai đoạn phát triển mới của công ty, với định hướng tinh gọn, nâng cao năng suất và chất lượng trong công việc, đặc biệt nâng cao vai trò, trách nhiệm của ban điều hành.

Thực hiện rà soát, cập nhật và ban hành các quy trình, quy định, hệ thống văn bản lập quy phù hợp với tình hình mới, đảm bảo tính tuân thủ, đồng bộ các hoạt động trên toàn hệ thống.

Thường xuyên rà soát, đánh giá danh mục đầu tư, cơ cấu tài sản không sinh lời để thanh lý, chuyển nhượng, nâng cao hiệu quả chất lượng danh mục đầu tư năm giữ. Tiết kiệm chống lãng phí, sử dụng chi phí đúng mục đích và đủ yêu cầu.

CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÂN SỰ VÀ ĐÀO TẠO:

Trong năm 2020, TTC Land tiến hành tái cấu trúc, hoàn thiện bộ máy nhân sự, trong đó tập trung ở nhân sự quản lý cấp cao.

Trong năm công ty thường xuyên tổ chức cho CBNV tham gia các khóa đào tạo nội bộ, đào tạo hội nhập ngành và tập đoàn, đồng thời cũng cử CBNV tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ nâng cao chuyên môn đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty.

Tổ chức Teambuilding 2020 kết hợp với đào tạo định hướng với chủ đề "Năng lượng để đổi mới" cho CBNV toàn Group TTC Land.

CÔNG TÁC TRIỂN KHAI DỰ ÁN

◆ Panomax River Villa

Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ 1/2000; rà soát đất đã bồi thường để trình giao đất bổ sung.

◆ Charmington Iris

Đã hoàn tất bồi thường, chờ UBND Thành phố cấp lại Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

◆ Carillon 7

Đã cấp GCN Quyền sử dụng đất.

◆ TTC Plaza Đức Trọng

Đã nộp hồ sơ gia hạn tiến độ dự án tại Sở KHĐT tỉnh Lâm Đồng.

◆ The West (Tân Hưng)

Hoàn tất thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với công ty Tân Hưng.

◆ Charmington Tamashi

Đã hoàn thành thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự kiến sẽ được cấp phép xây dựng sau khi UBND Tp Đà Nẵng có văn bản chấp thuận việc giãn tiến độ dự án.

◆ Charmington Tân Sơn Nhất

Chờ dự thảo Nghị định Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng.

◆ Charmington Gold & Life

Đang thực hiện công tác bồi thường.

CHUẨN HOÁ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

Tiếp tục chuẩn hóa hệ thống CNTT áp dụng cho toàn hệ thống công ty và các công ty trực thuộc, đảm bảo được vận hành xuyên suốt. Triển khai áp dụng hệ thống ERP vào quản lý hoạt động của công ty.





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm Công ty mẹ và Công ty con, bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp TTC Land đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất.



DỰ ÁN IRIS

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON CỦA TTC LAND

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ lợi ích của TTC Land
1	Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, Tp.HCM	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	100.000.000.000	52,00%
2	Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	70.000.000.000	100,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	225.000.000.000	100,00%
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	296.154.000.000	99,9%
5	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	10.000.000.000	50,00%
6	Công ty Cổ phần Mai Lan	129 Âu Cơ, P.14, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	62.092.800.000	90,17%
7	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	700.000.000.000	74%
8	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	505.400.000.000	100,00%
9	Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	20.000.000.000	100,00%
10	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	46 Điện Biên Phủ, P.Chính Gián, Q.Thanh Khê, TP.Đà Nẵng	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	409.836.000.000	95,10%
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hùng Điền	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	300.000.000.000	61,00%
12	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Tổ 11, ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, T.Đảo Kiên Giang	Phát triển, kinh doanh bất động sản	50.000.000.000	100,00%

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT CỦA TTC LAND

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ lợi ích của TTC Land
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, TP.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	245.000.000.000	12,51%
2	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long An – Idico	Đường số 01, KDC Trung tâm P.6, Phường 06, TP. Tân An, Long An	Phát triển, kinh doanh bất động sản	85.500.000.000	23,98%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, P.12, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	Phát triển, kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	48,00%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, TP.HCM	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	20.000.000.000	50,00%
5	Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	188/7-8 Bình Thuận, Ấp 2, Xã Bình Hưng, Bình Chánh, TP.HCM	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	255.800.000.000	34,47%

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

STT	Tên Công ty	Công ty phát hành	Số lượng (cổ phần)	Loại Giao dịch	Ngày giao dịch
1	Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	4.900.000	Bán	10/03/2020
2	Đông Kim Lan	Công ty Cổ phần Mai Lan	6.160	Mua	11/08/2020
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	220.000	Bán	10/11/2020
4	Công ty CP KCN Thành Thành Công	Công ty CPĐT Tín Nghĩa Á Châu	12.960.000	Mua	18/12/2020
5	Trần Lam Thông	Công ty CP ĐT PT BĐS Đồng Sài Gòn	1.122.750	Mua	28/12/2020
6	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	Công ty CPĐT Tín Nghĩa Á Châu	12.960.000	Bán	30/12/2020

CHƯƠNG IV

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tổng quan kinh tế 2020 và dự báo 2021	123
Tổng quan thị trường Bất động sản 2020 và dự báo 2021	125
Chiến lược phát triển TTC Land 2021-2025	127





TÌNH HÌNH KINH TẾ VI MÔ VIỆT NAM 2020

Năm 2020, Nước ta ghi nhận nhiều sự thay đổi về kinh tế, xã hội trong bối cảnh toàn cầu vẫn đang nỗ lực chống chọi với những ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19. Đây cũng là năm khép lại một giai đoạn của nền kinh tế Việt Nam (2016-2020), đánh dấu kỷ nguyên phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và ổn định kinh tế vĩ mô:

✔ Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng trưởng ổn định trong giai đoạn từ năm 2016 đến 2019 với tốc độ 6 – 7%/năm trước khi sụt giảm mạnh còn 2,91% trong năm 2020 do ảnh hưởng nghiêm trọng từ đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, Việt Nam cũng là một trong số ít quốc gia đạt mức tăng trưởng dương trong năm 2020.

✔ Trong giai đoạn 2016-2020, NHNN đã điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, góp phần hỗ trợ tăng trưởng kinh tế; thanh khoản của tổ chức tín dụng được đảm bảo và có dư thừa, thị trường tiền tệ, ngoại hối ổn định, thống suốt. Tỷ lệ lạm phát được kiểm soát dưới 4% trong 5 năm vừa qua nhờ thực hiện tốt, đồng bộ các giải pháp về tiền tệ, tín dụng và tài khóa cũng như cơ chế phối hợp linh hoạt giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ.

✔ Lãi suất cho vay duy trì ổn định ở mức 10-12%/năm.

DỰ BÁO NỀN KINH TẾ VI MÔ VIỆT NAM NĂM 2021

✔ Dự báo kinh tế Việt Nam sẽ có tốc độ tăng trưởng GDP 6,5%-7% vào năm 2021. Đồng thời, chỉ tiêu lạm phát năm 2021 sẽ được kiểm soát khi cung cầu hàng hóa duy trì sự cân bằng, tỷ giá và lãi suất ổn định. Dự báo chỉ số CPI bình quân năm 2021 sẽ tăng 3,8-4%.



✔ Về thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI: Trong bối cảnh xu hướng dịch chuyển cơ sở sản xuất ra ngoài Trung Quốc của nhiều nhà đầu tư quốc tế đang diễn ra ngày càng rõ nét, và với những lợi thế của Việt Nam về chi phí sản xuất, tham gia các FTA thế hệ mới, môi trường đầu tư đang được nỗ lực cải thiện, dự kiến hoạt động thu hút vốn FDI của Việt Nam sẽ có nhiều kết quả khả quan trong năm 2021. Dự kiến thu hút FDI năm 2021 sẽ tăng trưởng tích cực, ở mức khoảng 36-38 tỷ USD tăng 5,8%-11,7% so năm 2020.

✔ Về lãi suất trong năm 2021, lãi suất sẽ chịu nhiều sức ép tăng khi nhu cầu tín dụng phục hồi, áp lực lạm phát cao hơn, song dự kiến chỉ tăng nhẹ khi NHNN tiếp tục thực hiện chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt để hỗ trợ phục hồi kinh tế.

2021



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2020 VÀ DỰ BÁO 2021

ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản TP.HCM 5 năm qua (2016 – 2020) có nhiều biến động. Giai đoạn 3 năm gần đây nguồn cung sụt giảm do đối mặt với khó khăn về pháp lý và năm 2020 gặp thêm khó khăn vì đại dịch COVID-19. Tình hình cụ thể như sau:

Mảng bất động sản dân dụng tại TP.HCM:

Trong năm 2020, nhìn chung nguồn cung nhà ở thấp tầng tại TP.HCM tương đối thấp và hầu như không có dự án mới chào bán. Phần khúc đất nền vẫn hạn hẹp trên thị trường khiến chung cư tiếp tục là loại hình duy trì mức độ quan tâm ổn định hơn. Nguồn cung chào bán trong năm 2020 đạt 17.272 căn, giảm 35% so với năm 2019. Đây là mức thấp nhất trong vòng sáu năm qua và là năm thứ năm liên tiếp thị trường ghi nhận sụt giảm về nguồn cung. Có 21 dự án được chào bán mới trong năm 2020 (so với 36 dự án trong năm 2019). Quý IV/2020 ghi nhận 6.696 căn hộ được chào bán từ 06 dự án.

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2.150 USD/m², tăng 9% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước. Mức giá trung bình tăng mạnh do các sản phẩm được chào bán chủ yếu tại phân khúc cao cấp và hạng sang. Đồng thời các dự án mới mở bán tại các quận ven đô có mức giá chào bán cao hơn mức giá chung của khu vực từ 20%-30%. Giá bán tại phân khúc hạng sang ghi nhận mức tăng cao nhất là 9% so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc cao cấp ghi nhận mức giá trung bình sơ cấp giảm 1% so với cùng kỳ năm trước. Mức giảm nhẹ là do các giai đoạn tiếp theo và các dự án mới ở các quận vùng ven đã vượt cấp từ trung cấp lên cao cấp. Phân khúc trung cấp và bình dân ghi nhận mức tăng giá lần lượt là 5% và 4% so với cùng kỳ năm trước.

Mảng văn phòng cho thuê tại TP.HCM:

Thị trường văn phòng vẫn tiếp tục gặp khó khăn khi tình hình hoạt động kinh doanh của nhiều doanh nghiệp bị ảnh hưởng do dịch bệnh COVID-19. Thị trường ghi nhận diện tích thuê âm liên tiếp trong cả năm 2020, những động thái này được dự báo sẽ tiếp diễn cho đến đầu năm 2021.

Về nguồn cung văn phòng tính đến Quý IV/2020, thị trường văn phòng TP.HCM có tổng cộng 1.422.486 m² NLA từ 18 tòa nhà hạng A và 68 tòa nhà hạng B. Tỷ lệ trống hạng A được ghi nhận ở mức 18,1%, tăng 9,0 điểm phần trăm so với năm trước do có nguồn cung mới cũng như một số khách thuê trả lại mặt bằng để ra khỏi thị trường hoặc để chuyển qua những tòa nhà có giá thuê thấp hơn. Tỷ lệ trống hạng B cũng ghi nhận tăng lên mức 9,1%, cao hơn 4,1 dpt so với năm trước do có các tòa nhà mới đi vào hoạt động. Thêm vào đó, một vài tòa nhà hạng B trong Quận 1 ghi nhận tỷ lệ trống tăng do mức giá ở đây cao và các khách thuê cũng trả lại mặt bằng.

Trong năm vừa qua, giá thuê hạng A giảm 5,3% so với năm trước. Bên cạnh đó, một số chủ nhà chủ động điều chỉnh giá chào xuống để thu hút khách thuê mới nhằm lấp đầy những diện tích trống mà khách thuê cũ trả lại. Một vài chủ nhà cố gắng duy trì giá chào cao nhưng lại linh hoạt hơn về mức giá chốt, có thể giảm giá lên đến 20% - 25% so với giá chào bên cạnh các điều khoản thuê linh hoạt.

Dự kiến trong năm 2021 và 2022, thị trường văn phòng sẽ có hơn 150.000 m² NLA từ sáu tòa nhà mới. Trong hai năm tiếp theo, với hy vọng dịch bệnh được kiểm soát tốt nhờ có vắc xin, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng sẽ trở nên tích cực hơn dù có nhiều nguồn cung mới. Giá chào thuê của cả hai hạng vẫn ổn định với tỷ lệ trống giảm dần theo năm. Cụ thể, tỷ lệ trống hạng A dự báo đạt lần lượt là 16% và 13% trong năm 2021 và 2022. Tỷ lệ trống hạng B đạt 12% và 7% cùng thời điểm dự báo.

DỰ BÁO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

BDS dân dụng: Trong năm 2021 dịch bệnh Covid trên thế giới vẫn còn diễn biến phức tạp, tuy nhiên với sự quyết liệt chống dịch có hiệu quả tại Việt Nam, thị trường bất động sản cả nước và TP.HCM dự báo sẽ tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng trở lại. Đồng thời với yêu cầu phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế và những mục tiêu phát triển đô thị trong thời gian tới, dự báo dòng tiền sẽ đổ mạnh vào thị trường BĐS trong tương lai. Việc thành phố xây dựng đề án thành lập thành phố Thủ Đức là đô thị sáng tạo có tính tương tác cao, là đô thị loại 1 có quy mô kinh tế bằng khoảng 7-8% GDP cả nước, đây được coi là chất xúc tác quan trọng giúp thị trường bất động sản TP.HCM tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng nhanh hơn so với cả nước. Bên cạnh đó một chính sách mới liên quan ngành BĐS như Luật Đầu tư 2020; Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020; kết hợp sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... có hiệu lực từ ngày 1-1-2021 sẽ góp phần cho ngành BĐS phát triển thuận lợi hơn.

Văn phòng cho thuê: Dự kiến vào cuối năm 2020, giá thuê của cả hai phân khúc văn phòng sẽ thấp hơn từ 8% - 10% so với năm 2019. Theo CBRE, nếu vaccine Covid được sản xuất vào cuối năm 2020, dự báo giá thuê trong năm 2021 được sẽ ổn định. Tuy nhiên, nếu vaccine được sản xuất vào khoảng tháng 6 năm 2021 thì giá thuê có thể sẽ tiếp tục giảm 5% nữa so với năm 2020.

Ngoài ra việc hoàn thành tuyến Metro số 1 vào năm 2022 có thể làm thay đổi mạnh mẽ mặt bằng giá thuê tại những khu vực gần các trạm metro tương lai. Và với kế hoạch mở rộng 5 tuyến phố đi bộ tại TP.HCM khi được thực hiện, sẽ thu hút thêm nhiều thương hiệu và tạo nên những thay đổi về cơ cấu ngành hàng và giá thuê tại khu vực trung tâm có dịch chuyển theo hướng tích cực hơn.



Dự án Jamana Height

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

Tầm nhìn:

- ☑ Trở thành đơn vị phát triển bất động sản uy tín.
- ☑ Cung cấp sản phẩm chính chu.
- ☑ Kiến tạo giá trị tương lai.

Sứ mệnh:

- ☑ Mang lại chất lượng vượt trội.
- ☑ Liên tục đổi mới để hoàn thiện trong từng sản phẩm - dịch vụ.

CÁC MẢNG KINH DOANH CHÍNH

Định hướng 2021-2025, TTC Land tập trung vào 03 mảng kinh doanh chính:

- ☑ **Bất động sản dân dụng:** Bất động sản dân dụng là mảng kinh doanh chủ lực của TTC Land, tạo sự tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.
- ☑ **Bất động sản cho thuê:** Bất động sản cho thuê tạo ra nguồn thu nhập ổn định giúp cân đối chi phí hoạt động.
- ☑ **KD phân tán:** đây là mảng kinh doanh mới, giúp công ty đa dạng hóa nguồn thu, tối ưu hóa nguồn vốn trong ngắn hạn. Mục tiêu của việc mở rộng mảng kinh doanh mới này là nhằm tận dụng cơ hội từ thị trường nhà ở riêng lẻ tại các khu vực nội thành TP.HCM vốn có nhiều tiềm năng nhờ vào khả năng thanh khoản tốt cũng như mức độ tăng giá cao qua các năm, bình quân 21,6%/ năm cho giai đoạn 2018-2020 và dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định giai đoạn 2021 - 2025.

TRIỂN KHAI DỰ ÁN VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Hiện tại TTC Land đang phát triển các dự án với tổng quỹ đất khoảng 32 ha, bao gồm Carillon 7, TTC Plaza Đức Trọng, Panomax, Charmington Iris, Charmington Tân Sơn Nhất, Charmington Tamashi, Charmington Golf & Life và Củ Chi.

Định hướng M&A dự án theo các mảng kinh doanh dựa trên những nguyên tắc sau:

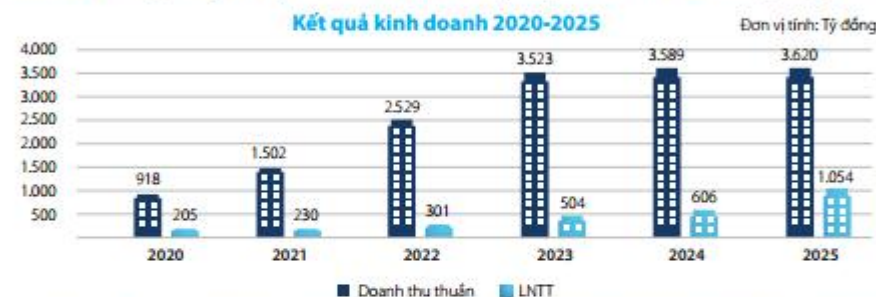
- Đối với mảng BĐS Dân dụng: thời gian đầu tư tối đa 4 năm, trong đó hoàn thiện pháp lý trong 2 năm đầu và triển khai xây dựng, bán hàng, hoàn thiện trong 2 năm cuối. Tập trung tìm kiếm những dự án thuộc các khu đô thị vệ tinh ven Tp.HCM như Đồng Nai, Long An, nơi có đầu tư hạ tầng mạnh từ Nhà Nước, ưu tiên đất sạch, có pháp lý rõ ràng, thời gian triển khai nhanh để M&A. Theo đó đặc biệt quan tâm các dự án có quy hoạch 1/500 và hoàn tất công tác đền bù - giải phóng mặt bằng. Dự án khi lựa chọn M&A phải đáp ứng yêu cầu về hiệu quả tài chính: IRR >=20%, ROI >=30%, Biên LN >=20%, NPV >0.
- Đối với mảng BĐS cho thuê: thời gian đầu tư tối đa 4 năm, trong đó hoàn thiện pháp lý trong 2 năm đầu và triển khai xây dựng, bán hàng, hoàn thiện trong 2 năm cuối. Tập trung tìm kiếm những dự án tại các khu vực nội thành TP.HCM, hoặc khu vực trung tâm của các tỉnh thành khác, nơi có mật độ dân cư đông, thương mại sầm uất. Ưu tiên các dự án có quy hoạch 1/500 và hoàn tất công tác đền bù - giải phóng mặt bằng. Dự án khi lựa chọn M&A phải đáp ứng yêu cầu về hiệu quả tài chính: IRR >=15%, ROI >=20%, Biên LN >=40%, NPV >0.
- Đối với mảng kinh doanh bất động sản phân tán: thời gian đầu tư từ 03-06 tháng. Tìm kiếm nhà phố thuộc khu vực nội thành TP.HCM hoặc đất nền ở khu đông dân cư, thanh khoản cao. Ưu tiên các nhà có chủ quyền và không bị vướng quy hoạch giải tỏa. Giá trị sản phẩm khoảng 5 - 10 tỷ/căn, tỷ suất sinh lời khoảng 4-5%. Trong giai đoạn đầu sẽ tập trung vào việc khai thác giao dịch nhà trong dân và cung cấp dịch vụ cộng thêm cho người mua nhằm tạo sự khác biệt. Trong giai đoạn kế tiếp, sẽ phát triển thêm sản phẩm giao dịch trao đổi Bất động sản, các kênh trực tuyến về trưng bày và tham khảo Bất động sản & Quỹ tín thác đầu tư Bất động sản. Việc mở rộng này ngoài việc gia tăng nguồn thu cho công ty, bên cạnh đó còn tạo ra thư viện "database" về giá cả thị trường cũng như thông tin khách hàng, môi giới nhằm tạo cơ sở dữ liệu về bức tranh cung - cầu toàn thị trường Bất động sản, phục vụ công tác kinh doanh chung của toàn công ty.

CHIẾN LƯỢC VỀ TÀI CHÍNH

Tổng tài sản tăng bình quân 1,3%/năm, từ mức 11.414 tỷ đồng năm 2020 lên mức 12.186 tỷ đồng năm 2025. Vốn chủ sở hữu tăng bình quân 4,3%/năm, mức 4.892 tỷ đồng năm 2020 lên mức 5.998 tỷ đồng năm 2025.



Doanh thu thuần tăng trưởng bình quân 31,6%/năm, từ mức 918 tỷ đồng năm 2020 lên mức 3.620 tỷ đồng năm 2025



Lợi nhuận trước thuế tăng trưởng bình quân 38,7%/năm, từ mức 205 tỷ đồng năm 2020 lên mức 1.054 tỷ đồng năm 2025. Về cơ cấu đóng góp lợi nhuận theo các mảng kinh doanh chính, thì mảng BĐS dân dụng đóng góp tỷ trọng lớn nhất dao động khoảng 70%-85%, tiếp theo là mảng BĐS cho thuê với tỷ lệ đóng góp từ 10% - 15%, còn lại là mảng Kinh doanh phân tán theo để án đóng góp khoảng 5% - 10%.



Chỉ số Lợi nhuận ròng trên Vốn chủ sở hữu (ROE) cải thiện từ mức 4,04% năm 2020 lên mức 14,71% năm 2025, tương ứng mức tăng gần 4 lần.

Chỉ số Lợi nhuận ròng trên Tổng tài sản (ROA) cải thiện từ mức 1,74% năm 2020 lên mức 7,07% năm 2025, tương ứng mức tăng hơn 4 lần.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

TTC Land không chỉ đồng hành trong cuộc sống của người dân Việt Nam thông qua chất lượng sản phẩm mà còn quan tâm tới môi trường, xã hội và cộng đồng. Chúng tôi luôn xác định trách nhiệm xã hội là một phần không thể thiếu trong kinh doanh và là nền tảng cho sự phát triển bền vững.

Bởi sự thành công của một doanh nghiệp không đơn thuần là những con số doanh thu thể hiện trên báo cáo tài chính mà còn là những giá trị thiết thực và lâu dài mà doanh nghiệp đã xây dựng, đóng góp cho cộng đồng.

**Môi trường:**

Hiện nay, vấn đề ô nhiễm môi trường đang nhận được rất nhiều sự quan tâm của người dân. Tình trạng quy hoạch các khu đô thị hình thành và mở rộng các khu công nghiệp chưa gắn liền với vấn đề xử lý chất thải và nước thải, đã làm ô nhiễm môi trường ở mức báo động. Theo ước tính Cục bảo vệ Môi trường, trong tổng số 183 khu công nghiệp trong cả nước thì có trên 60% khu công nghiệp chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung. Tại các đô thị chỉ có khoảng 60% - 70% chất thải rắn được thu gom, cơ sở hạ tầng thoát nước và xử lý nước thải, chất thải nền chưa thể đáp ứng được các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

Trong quá trình hoạt động TTC Land luôn chú trọng đến môi trường sống xung quanh. Là một doanh nghiệp đầu tư, xây dựng nên hoạt động của Công ty sẽ có những những ảnh hưởng nhất định đến môi trường trong quá trình thi công. Do đó Công ty cũng có biện pháp hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm môi trường phát sinh từ các hoạt động sản xuất, thi công xây lắp, bảo vệ, duy trì môi trường tự nhiên an toàn, trong sạch là là mục tiêu quan trọng mà Công ty hướng đến. Bên cạnh đó, Công ty còn chủ động thực thi các chỉ tiêu về môi trường xã hội theo báo cáo phát triển bền vững trong quá trình hoạt động của mình.

Năm 2020 có thể thấy, những chính sách do Đại hội đồng cổ đông và Ban lãnh đạo lập ra luôn có sự gắn kết và đồng tình, đặt lợi ích chung của cộng đồng lên hàng đầu, đưa ra kế hoạch nhằm giúp Công ty phát triển.

Xã hội:

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty luôn có trách nhiệm với xã hội và luôn ghi nhớ thực hiện trong những mục tiêu hoạt động quan trọng để có thể phát triển bền vững. Công ty luôn tuân thủ các quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động, thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn. Công ty đã chung tay với chính quyền để hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa bàn hoạt động, có những chính sách nhằm xóa đói giảm nghèo cho những hoàn cảnh đặc biệt, góp sức đẩy lùi nạn đói nghèo cho người dân, phát triển xã hội.

Cộng đồng:

Chiến lược phát triển bền vững với trách nhiệm xã hội là nền tảng đã, đang và sẽ luôn là trọng tâm trong hoạt động kinh doanh của TTCLAND, bởi sự thành công của một doanh nghiệp không đơn thuần là những con số doanh thu thể hiện trên báo cáo tài chính mà còn là những giá trị thiết thực và lâu dài mà doanh nghiệp đó xây dựng, đóng góp cho cộng đồng.

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn có trách nhiệm đối với cộng đồng, ngoài tổ chức tốt các hoạt động kinh doanh Công ty còn thực hiện các hoạt động đa dạng khác, với những hoạt động thiết thực, dành cho nhiều đối tượng khác nhau hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng.

Trong công tác xã hội, nhiều năm qua, TTCLAND luôn dành ngân sách cho các hoạt động thiện nguyện với tinh thần tương thân tương ái, hướng tới cộng đồng. Năm 2020, Công ty đã thực hiện nhiều chương trình hoạt động hướng đến cộng đồng, chăm sóc, hỗ trợ giúp đỡ các gia đình chính sách, tổ chức nhiều chuyến công tác xã hội thăm và tặng quà cho các mái ấm trẻ mồ côi, khuyết tật, viện dưỡng lão. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động đóng góp, vận động quyên góp giúp đỡ các hoàn cảnh khó khăn, đồng bào bị thiên tai, bão lụt...

Các hoạt động vì cộng đồng luôn là một phần không thể thiếu trong các hoạt động của Công ty, được hưởng ứng bởi và tích cực tham gia của toàn thể Ban lãnh đạo, công nhân viên TTCLAND

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Kế hoạch kinh doanh 2021:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	%KH 2021/TH2020
1	Doanh thu thuần	918,155	1.502,289	164%
2	Giá vốn hàng bán	1.225,875	1.101,985	90%
3	Lợi nhuận gộp	-307,720	400,304	-
4	Doanh thu tài chính	850,108	180,587	21%
5	Chi phí tài chính	254,291	248,541	98%
6	Trong đó, lãi vay	240,950	235,116	98%
7	Lãi lỗ từ Cty LQVLD	-7,262	7,224	-
8	Chi phí bán hàng	85,001	118,124	139%
9	Chi phí quản lý DN	93,282	73,072	78%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	102,552	148,378	145%
11	Thu nhập khác	108,400	81,646	75%
12	Chi phí khác	6,199	-	-
13	Lợi nhuận khác	101,995	81,646	80%
14	Lợi nhuận trước thuế	204,548	230,024	112%

Kế hoạch kinh doanh 2021:**Giải pháp Kinh doanh bán hàng:**

- ✓ Ứng dụng CRM & các giải pháp bán hàng tương tác trên CRM.
- ✓ Xây dựng đội kinh doanh chuyên trách /chuyên biệt.
- ✓ Ứng dụng công nghệ 4.0 vào hoạt động Marketing và kinh doanh bán hàng.
- ✓ Xây dựng chiến lược marketing, chăm sóc khách hàng & hậu mãi xuyên suốt trong toàn bộ quy trình bán hàng.
- ✓ Xây dựng các chương trình bán hàng linh hoạt, phù hợp với tiến độ pháp lý của từng dự án, sử dụng các chiến thuật, chiến lược bán hàng thông minh, giảm thiểu tối đa chi phí bán hàng.
- ✓ Thanh toán các tích sản tồn để tập trung nguồn lực phát triển các dự án hiện hữu một cách hiệu quả.
- ✓ Đa dạng hóa kênh phân phối, thông qua TTC Land S, sàn liên kết, cộng tác viên... chọn lọc các đại lý bán hàng, sàn liên kết có quy mô và uy tín nhằm đẩy nhanh tiến độ bán hàng theo mô hình kinh doanh mới.
- ✓ Ngoài ra, cần nghiên cứu tìm kiếm để đưa ra phương thức thanh toán phù hợp, đồng thời có giải pháp hỗ trợ tài chính cho các khách hàng thông qua các gói tài trợ từ Ngân hàng.

Giải pháp tài chính:

- ✓ Chú trọng kiểm soát rủi ro thanh khoản, tập trung cân đối dòng tiền hàng ngày, tuần, tháng, quý, năm nhằm tăng cường an toàn thanh khoản cho toàn công ty. Đề xuất những giải pháp để đảm bảo nguồn thu như kế hoạch đề ra.
- ✓ Đa dạng hóa các kênh huy động vốn, tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng để thực hiện việc huy động vốn tài trợ dự án. Tăng cường mở rộng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng có room tín dụng lớn như Vietcombank, Vietinbank, BIDV...
- ✓ Đàm phán với các nhà đầu tư công trước, tận dụng sử dụng room tín dụng của nhà đầu tư, thanh toán tiến thi công bằng phương thức hợp tác nhận sản phẩm.
- ✓ Thường xuyên phân tích, đánh giá tình hình biến động kinh tế thị trường, chính sách của Ngành bất động sản để xây dựng kế hoạch ngân sách Công ty và Chiến lược phát triển theo các kịch bản phù hợp, toàn diện...
- ✓ Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị tài sản để nâng cao hiệu suất sử dụng vốn, hiệu quả tài sản toàn Công ty.
- ✓ Cần đổi việc chuyển nhượng một số dự án, tài sản hoặc chiết khấu dòng thu nhằm tối ưu hóa nguồn vốn của công ty.
- ✓ Thực hiện công tác kiểm soát sử dụng chi phí hoạt động đúng mục đích, đủ nhu cầu góp phần gia tăng hiệu quả kinh doanh.
- ✓ Cân đối, điều phối lợi nhuận đảm bảo hoàn thành kế hoạch đề ra; Định kỳ hàng quý thực hiện kiểm tra, rà soát BCTC của TTC Land và các công ty thành viên.
- ✓ Tăng cường hoạt động IR, tuân thủ công bố thông tin, các nguyên tắc quản trị theo quy định của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM,... đảm bảo minh bạch, kịp thời cho các cổ đông, nhà đầu tư.
- ✓ Tích cực tìm kiếm liên kết với các quỹ đầu tư, các nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh và hợp tác đầu tư.
- ✓ Thường xuyên cập nhật các chính sách, quy định mới của Nhà nước về thuế, kế toán tài chính để điều chỉnh cho phù hợp.

Giải pháp phát triển dự án và quy đất:

- ✓ Tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án đang triển khai để đưa vào kinh doanh, xây dựng cho kế hoạch 2021 và chuẩn bị cho các năm tiếp theo như: Panomax, Charmington Dragonic, TTC Plaza Đức Trọng, Charmington Tamashi, Jamona Golf & life, Charmington Iris, Charmington Tân Sơn Nhất.
- ✓ Đảm bảo tốt hiệu quả, chất lượng & tiến độ của các dự án thông qua công tác lựa chọn các Đơn vị Tổng thầu uy tín, đủ năng lực; xây dựng đội ngũ Ban QLDA có kinh nghiệm chuyên môn tốt; đảm bảo giám sát dự án độc lập, khách quan.
- ✓ Cần chấn chỉnh kiểm tra đánh giá năng lực Nhà thầu từ giai đoạn lựa chọn nhà thầu và yêu cầu lựa chọn Ngân hàng uy tín để thực hiện bảo lãnh tạm ứng. Tăng cường mức độ chế tài đối với các Nhà thầu thi công vì phạm về tiến độ, chất lượng ngay từ lần đầu tiên. Xây dựng lộ trình pháp lý dự án cụ thể, rõ ràng, đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật nhưng vẫn đảm bảo tính hiệu quả của dự án khi triển khai.
- ✓ Tiếp tục tìm kiếm những dự án thuộc các khu đô thị vệ tinh ven Tp.HCM như Đồng Nai, Long An, nơi có đầu tư hạ tầng mạnh từ Nhà Nước, ưu tiên đất sạch, có pháp lý rõ ràng, thời gian triển khai nhanh để M&A.

Giải pháp về hậu mãi, quản lý tòa nhà:

- ✓ Chuẩn hóa quy trình quản lý vận hành tòa nhà: Rà soát cập nhật hệ thống văn bản lập quy, sát với thực tế, đặt biệt các tài liệu về kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý vận hành tòa nhà.
- ✓ Tiếp tục cải tiến hệ thống công nghệ nhằm chuyên nghiệp trong công tác quản lý vận hành tòa nhà, hỗ trợ cư dân trong các yêu cầu về phân ánh, thông báo phí, thu chi ... một cách chính xác, nhanh chóng. Phát triển thêm các dịch vụ tiện ích trong ứng dụng, tạo giá trị tăng thêm cho khách hàng.



- ✔ Đẩy mạnh hệ thống checkpoint giám sát nâng cao chất lượng dịch vụ bảo vệ của tòa nhà.
- ✔ Thường xuyên đào tạo nhân viên, đảm bảo các nhân sự có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, am hiểu đầy đủ các quy trình quy định quản lý tòa nhà. Trong đó đặc biệt chú trọng đào tạo đội ngũ kỹ thuật hiểu nắm rõ quy trình vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà, đảm bảo an

Giải pháp về hậu mãi, quản lý tòa nhà:

- ✔ Nâng cao năng suất lao động qua công tác giao và đánh giá các chỉ tiêu KPI hàng tháng/quý/năm và có chế độ khuyến khích kịp thời
- ✔ Triển khai đánh giá và lập danh sách nhân sự kế thừa cho các vị trí quản lý, vị trí then chốt. Xây dựng và thực hiện, theo dõi hiệu quả đào tạo đối với đội ngũ nhân sự kế thừa.
- ✔ Kiến tạo bộ máy nhân sự Công ty theo Cơ cấu tổ chức mới, đồng thời tạo môi trường làm việc năng động, chế độ đãi ngộ tương xứng để giữ chân nhân tài.
- ✔ Xây dựng và thực hiện các chương trình đào tạo chuyên sâu, chuyên biệt về lĩnh vực BĐS, cũ và tạo điều kiện cho cán bộ quản lý tham gia xuyên suốt chương trình đào tạo quản lý cấp trung & quản lý cấp cao.
- ✔ Rà soát, cập nhật hệ thống Văn bản lập quy phù hợp với định hướng phát triển mới.

Giải pháp quản lý hệ thống:

- ✔ Nâng cao áp dụng các giải pháp CNTT vào hoạt động vận hành và quản trị của đơn vị/phòng ban như hệ thống CRM bắt buộc sản phẩm, hệ thống ERP tài chính kế toán.
- ✔ Xây dựng năng lực quản trị và cung cấp dịch vụ CNTT, theo đó duy trì tỷ lệ triển khai Dự Án/Dịch Vụ CNTT theo IT Roadmap đúng tiến độ - ngân sách để ra áp dụng qui trình quản lý dự án theo PMI.
- ✔ Đảm bảo năng lực và sự cung cấp dịch vụ IT đáp ứng theo yêu cầu hoạt động Kinh Doanh, duy trì số lần không sẵn sàng (down time) của hệ thống/dịch vụ CNTT ở mức thấp nhất.

Giải pháp phát triển thương hiệu TTC Land:

- ✔ Triển khai xây dựng và đồng nhất nhận diện thương hiệu TTC Land trên thị trường, đồng thời đồng bộ nhận dạng thương hiệu các Công ty thành viên trên toàn hệ thống.
- ✔ Đối với hoạt động marketing: tạo ra sự khác biệt về thông điệp truyền thông, hình ảnh sản phẩm và cách thức triển khai đối với từng dự án nhằm tạo ra được hiệu ứng truyền thông qua đó quảng bá thương hiệu chủ đầu tư, quảng bá thương hiệu sản phẩm và thu hút khách hàng quan tâm đến sản phẩm.
- ✔ Tăng tần suất Số lượng SPDV của Công ty xuất hiện trong các chương trình, sự kiện, hoạt động, phương tiện quảng bá được thực hiện.
- ✔ Giữ gìn hình ảnh và uy tín thương hiệu Công ty BĐS nói chung và các sản phẩm BĐS của Công ty nói riêng thông qua tổ chức hoạt động hiệu quả đơn vị chuyên trách chăm sóc công tác hậu bán hàng.



CHARMINGTON IRIS



CHƯƠNG V

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tiêu thụ năng lượng	135
Tiêu thụ nước	135
Bảo vệ môi trường	136
Trách nhiệm với người lao động	137
Trách nhiệm với cộng đồng	138



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Vấn đề biến đổi khí hậu do trái đất ngày nóng lên là mối quan tâm hàng đầu của toàn cầu. Năm 2020, giá các sản phẩm năng lượng có nhiều biến động do kinh tế thế giới bất ổn. Bên cạnh đó, nguồn cung các nguồn năng lượng không tái tạo như than, dầu mỏ, khí đốt đang dần cạn kiệt và khan hiếm khi các nước khai thác quá mức.

Với tính chất đặc thù của ngành xây dựng, việc sử dụng năng lượng chủ yếu đến từ hoạt động của các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống. Năng lượng sử dụng được kiểm soát qua thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao, hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng... Bên cạnh đó là việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện hoạt động trong suốt quá trình vận hành hệ thống nhằm giảm điện năng tiêu thụ.

Tiết kiệm năng lượng là một mục tiêu KPI mà Ban lãnh đạo TTC Land đã đề ra từ đầu năm yêu cầu các bộ phận có liên quan nghiêm túc thực hiện, được theo dõi liên tục thường xuyên để kiểm tra mức độ hoàn thành mục tiêu này. Các giải pháp sử dụng đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang và đèn compact được triển khai rộng rãi. Kiểm soát việc sử dụng điện năng tiêu thụ đã giúp giảm thiểu tối đa việc lãng phí năng lượng, giảm chi phí hoạt động của Công ty.



JAMONA HEIGHTS

TIÊU THỤ NƯỚC



Hiện nay, Việt Nam đang phải đối mặt với thách thức lớn về tình trạng ô nhiễm nguồn nước, đặc biệt là tại các khu công nghiệp và đô thị. Tại các thành phố lớn, lượng nước thải chưa qua xử lý của hàng trăm cơ sở sản xuất công nghiệp đang là nguyên nhân chính gây ô nhiễm môi trường nguồn nước. Ở khu vực nông thôn, tình trạng ô nhiễm nguồn nước cũng không ngừng gia tăng. Bên cạnh đó, việc lạm dụng các chất bảo vệ thực vật trong sản xuất nông nghiệp dẫn đến các nguồn nước ở sông, hồ, kênh, mương bị ô nhiễm nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường và sức khỏe của con người.

Công ty nhận thức được rằng nguồn nước là tài nguyên vô giá nhưng không phải vô tận, vì vậy mỗi cá nhân, mỗi doanh nghiệp phải biết sử dụng hợp lý nhằm bảo vệ nguồn nước không bị cạn kiệt và còn giúp bảo vệ môi trường. Trong năm 2020 lượng nước tiêu thụ tại TTC Land luôn được kiểm soát khá chặt chẽ, sử dụng các thiết bị

tiết kiệm nước như đầu vòi sen có dòng chảy chậm, vòi rửa với cơ chế ngắt tự động. Bên cạnh đó, tài nguyên nước cũng được Công ty sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, thông qua công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như quản lý việc sử dụng nước khi vận hành tòa nhà. Đồng thời, Công ty cũng luôn khuyến khích người lao động tiết kiệm nguồn nước sử dụng vì lợi ích chung.



JAMONA HEIGHTS

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Hiện nay, vấn đề ô nhiễm môi trường đang nhận được rất nhiều sự quan tâm của người dân. Tình trạng quy hoạch các khu đô thị, hình thành và mở rộng các khu công nghiệp chưa gắn liền với vấn đề xử lý chất thải và nước thải, đã làm ô nhiễm môi trường ở mức báo động. Theo ước tính Cục bảo vệ Môi trường, trong tổng số 183 khu công nghiệp trong cả nước thì có trên 60% khu công nghiệp chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung. Tại các đô thị, chỉ có khoảng 60% - 70% chất thải rắn được thu gom, cơ sở hạ tầng thoát nước và xử lý nước thải, chất thải nên chưa thể đáp ứng được các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

Nhận thức được tầm quan trọng của môi trường trong sự nghiệp phát triển bền vững, TTC Land luôn đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo luật định cũng như yêu cầu của sở, ban, ngành và cơ quan quản lý luôn được chú trọng và quán triệt đến các Ban quản lý dự án cũng như các nhà thầu xây dựng. Trong suốt quá trình hoạt động, TTC Land luôn:

- Áp dụng nhiều biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường theo các Báo cáo đánh giá tác động môi trường và Kế hoạch quản lý môi trường được phê duyệt bởi ban quản lý dự án.
- Xác định rõ vai trò và trách nhiệm của công tác quản lý môi trường ở từng dự án.
- Giám sát các việc thực hiện của đối tác và nhà thầu liên quan trong việc đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường.
- Giám sát việc lập báo cáo giám sát chất lượng môi trường định kỳ.
- Kiểm tra việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường và xã hội trong suốt quá trình thi công.



PANOMAX

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

"CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KHỞI NGUỒN TỪ CON NGƯỜI"

Một trong những nhân tố quan trọng đóng góp vào sự phát triển bền vững của doanh nghiệp là nhân lực. Nhận thức được điều đó, Công ty đã đưa triết lý quản trị "Chiến lược phát triển khởi nguồn từ con người" lên làm định hướng điều hành và quản trị xuyên suốt của Công ty.

TTC Land xem việc trọng nhân, dụng nhân là mấu chốt để xây nên một TTC Land mạnh từ nội lực. Do đó, những chính sách ban hành từ Tuyển dụng, Đào tạo, Lương-Thưởng- Phúc lợi và Đánh giá hiệu quả công việc đều hướng tới "trông người" vì sự phát triển bền vững và lâu dài trên con đường kiến tạo tương lai của Công ty.

◆ Môi trường làm việc:

Công ty luôn đầu tư cải thiện môi trường làm việc của CB – CNV, xây dựng một môi trường làm việc thân thiện và bình đẳng, góp phần tạo ra lực đẩy gia tăng năng suất. TTC LAND luôn mong muốn trở thành một phần trong từng giai đoạn sống của mỗi CB – CNV.

◆ Văn hóa Công ty:

Văn hoá Công ty được xây dựng dựa trên nền tảng: Trung thực – Trung thành – Tôn trọng – Tận tâm – Tin tưởng giữa toàn thể CBCNV. Chính vì vậy mọi người luôn mang trong mình giá trị cốt lõi đó làm kim chỉ nam cho mọi hành xử và giao tiếp.

◆ Tuyển dụng nhân sự:

Để đảm bảo đáp ứng nhu cầu và quy mô hoạt động của Công ty, hàng năm Công ty đều có chủ trương tuyển dụng lao động với mục tiêu là tuyển chọn được lao động có trình độ và năng lực chuyên môn phù hợp với từng vị trí làm việc tại Công ty. Tùy theo từng vị trí công việc cụ thể mà Công ty có những tiêu chuẩn riêng nhưng tất cả các vị trí đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như tốt nghiệp đại học, cao đẳng, trung cấp và có trình độ chuyên môn phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty; nhiệt tình, hết lòng vì công việc, chủ động sáng tạo trong công việc. Đối với các vị trí quan trọng, yêu cầu tuyển dụng được quan tâm chặt chẽ hơn với các điều kiện cao hơn như kinh nghiệm công tác, năng lực chuyên môn cao, khả năng quản trị đội nhóm, trình độ ngoại ngữ và tin học...

◆ Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

Công ty luôn chú trọng đến việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên trong Công ty, thường xuyên cử cán bộ tham gia các chương trình đào tạo, tập huấn nâng cao. Mỗi nhân viên có Lộ trình thăng tiến (Career Path) và Kế hoạch Phát triển nghề nghiệp (Work Development Plan). Trên mỗi bước đi đó đều có sự đồng hành của Công ty qua từng khóa học thiết kế chính chu, hình thức phong phú, thu hút, hướng đến mục tiêu ứng dụng cao sau khi học.

◆ Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

Chính sách lương của Công ty được xây dựng phù hợp với đặc trưng ngành nghề hoạt động. Mục tiêu của Công ty là đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của nhà nước, lương phải phù hợp với trình độ, năng lực và công việc chuyên môn của từng người. Do vậy, người lao động trong Công ty ngoài việc được hưởng lương quy định còn được hưởng phần tăng thêm phù hợp với năng suất và hiệu quả công việc.

Ngoài ra, nhằm động viên, khuyến khích cán bộ, nhân viên trong Công ty hăng hái tích cực trong công việc, phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, nâng cao hiệu quả công việc, ngoài chính sách khen thưởng định kỳ hàng năm cho người lao động, TTC Land còn có chủ trương khen thưởng đột xuất cho các nhân, tập thể hoàn thành xuất sắc công việc được giao hoặc có những sáng kiến cải tiến kỹ thuật, cải tiến quản lý... đem lại những hiệu quả thiết thực cho kết quả hoạt động chung của toàn Công ty.

Bên cạnh đó, hàng năm nhân viên Công ty còn được hưởng các chế độ phúc lợi vào các dịp lễ, tết; được Công ty quan tâm tổ chức cho các chuyến đi tham quan, nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, Công ty luôn trích một phần lợi nhuận hàng năm làm quỹ phúc lợi để thăm hỏi cán bộ nhân viên và gia đình khi có việc riêng như cưới, hỏi, đau ốm... Công ty cũng luôn duy trì đều đặn các hoạt động của Công đoàn, Đoàn thanh niên để cán bộ, nhân viên tham gia các hoạt động đoàn thể.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Chiến lược phát triển bền vững với trách nhiệm xã hội là nền tảng đã, đang và sẽ luôn là trọng tâm trong hoạt động kinh doanh của TTC LAND, bởi sự thành công của một doanh nghiệp không đơn thuần là những con số doanh thu thể hiện trên báo cáo tài chính mà còn là những giá trị thiết thực và lâu dài mà doanh nghiệp đó xây dựng, đóng góp cho cộng đồng.

Trong công tác xã hội, nhiều năm qua, TTC Land luôn dành ngân sách cho các hoạt động thiện nguyện với tinh thần tương thân tương ái, hướng tới cộng đồng. Năm 2020, Công ty đã thực hiện nhiều chương trình hoạt động hướng đến cộng đồng, chăm sóc, hỗ trợ, giúp đỡ các gia đình chính sách, tổ chức nhiều chuyến công tác xã hội thăm và tặng quà cho các mái ấm trẻ mồ côi, khuyết tật, viện dưỡng lão. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động đóng góp, vận động quyên góp giúp đỡ các hoàn cảnh khó khăn, đồng bào bị thiên tai, bão lụt...

Các hoạt động vì cộng đồng luôn là một phần không thể thiếu trong các hoạt động của Công ty, được hưởng ứng bởi và tích cực tham gia của toàn thể Ban lãnh đạo, công nhân viên TTC Land.



CHƯƠNG VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng

141

Báo cáo tài chính hợp nhất

183





BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm Tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	143
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	144
Báo cáo kiểm toán độc lập	145
Bảng cân đối kế toán riêng	146 - 147
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	147 - 148
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	148
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	149 - 182

**THÔNG TIN CHUNG****CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã giao dịch SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban kiểm toán ("TBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chương	Trưởng TBKT	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Vũ Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân	từ ngày 6 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	đến ngày 5 tháng 7 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Số tham chiếu: 61466670/22016363

KINH GỬI: QUỸ CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.540.085.911.766	6.672.565.141.846
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5	154.422.112.097	63.097.142.036
111	1. Tiền		94.056.993.147	53.752.003.698
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.365.118.950	9.345.138.338
120	II. Đầu tư ngắn hạn		63.547.079.452	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	63.547.079.452	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.381.765.983.965	3.867.643.883.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	274.424.009.202	488.402.610.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	552.588.176.692	1.297.024.653.83
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.444.592.394.445	1.583.826.790.33
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.115.966.572.552	498.389.828.702
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,10	(5.805.168.926)	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
141	1. Hàng tồn kho		1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.864.278.670	973.533.033
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.864.175.620	973.533.033
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.000.103.050	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.863.737.262.688	3.733.339.225.825
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		212.575.485.640	331.109.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.294.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	32	-	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	211.281.268.058	328.059.721.858
220	II. Tài sản cố định		103.749.522.463	103.433.254.020
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.545.909.794	3.743.794.301
222	Nguyên giá		13.624.292.975	14.086.959.880
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.078.383.181)	(10.343.165.579)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	101.203.612.669	99.689.459.719
228	Nguyên giá		108.793.720.731	105.646.210.014
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.590.108.062)	(5.956.750.295)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	555.474.350.782	479.895.988.066
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	495.261.733.773
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.739.317.962)	(15.365.745.707)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	1.097.415.000	1.166.136.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.097.415.000	1.166.136.600
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2.683.516.067.223	2.508.531.036.054
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	12.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.432.650.491	256.417.698.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.482.256.179)	(115.024.222.264)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		307.324.421.580	309.203.761.628
261	1. Đầu tư vào công ty con	12	307.324.421.580	309.203.761.628
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.403.823.174.454	10.405.904.367.671
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.956.103.900.584	6.042.921.596.964
310	I. Nợ ngắn hạn		4.109.355.833.406	4.989.137.643.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	68.298.283.785	96.967.648.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	738.145.986.939	959.140.584.912



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

B01-DN

313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	33.208.723.976	72.192.593.198
314	4. Phải trả người lao động		694.190.865	468.394.324
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	263.535.434.711	264.137.156.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	11.238.033.891	51.438.947.040
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.734.364.709.431	1.996.012.753.346
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.233.103.097.445	1.535.190.757.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.767.372.363	13.588.807.967
330	II. Nợ dài hạn		846.748.067.178	1.053.783.953.63
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	134.666.390.880	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	24.599.804.640	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	287.581.871.658	42.526.098.118
338	4. Vay dài hạn	24	399.900.000.000	875.482.676.120
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.447.719.273.870	4.362.982.770.707
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	4.447.719.273.870	4.362.982.770.707
411	1. Vốn cố phần		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	_ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cố phần		333.257.781.211	333.257.781.211
413	3. Quỹ đầu tư phát triển		140.690.363.892	130.291.352.099
413	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
413	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		285.317.806.245	482.316.594.875
421a	_ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		175.680.669.924	274.336.359.009
421b	_ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		109.637.136.321	207.980.235.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.403.823.174.454	10.405.904.367.671

Nguyễn Văn Thanh
Người lập
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

B02-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	680.156.342.820	840.934.043.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(5.519.883.332)	(16.224.655.151)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	674.636.459.488	824.709.388.238
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.032.003.656.373)	(469.078.914.898)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(357.367.196.885)	355.630.473.340
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	683.295.343.771	230.093.071.114
22	7. Chi phí tài chính	28	(203.815.475.607)	(153.620.875.998)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(200.492.626.184)	(200.492.626.184)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(87.540.554.755)	(35.586.218.565)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(65.385.010.491)	(127.109.345.609)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(30.812.893.967)	269.407.104.282
31	11. Thu nhập khác	30	106.696.267.766	12.534.519.637
32	12. Chi phí khác	30	105.871.893.421	435.233.102
40	13. Lợi nhuận khác	30	105.871.893.421	435.233.102
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		75.058.999.454	269.842.337.384
51	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	31.1	34.578.136.867	(61.862.101.518)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		109.637.136.321	207.980.235.866
----	-----------------------------	--	-----------------	-----------------

Nguyễn Văn Thanh
Người lập
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.058.999.454	269.842.337.384
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		25.253.216.312	14.883.232.323
03	Hoàn nhập dự phòng	13,14,15	(6.736.797.159)	(16.299.681.605)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(678.116.332.575)	(168.517.991.710)
06	Chi phí đi vay	08	200.492.626.184	134.968.073.199
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(384.048.287.784)	234.875.969.591
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		592.752.793.104	(311.425.911.522)
10	Giảm (tăng) giảm hàng tồn kho		714.667.001.980	(389.421.662.497)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(167.225.397.151)	182.647.259.940
12	Tăng chi phí trả trước		(8.011.302.539)	(56.895.259.955)
14	Tiền lãi vay đã trả		(199.524.944.717)	(99.660.452.218)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	-	(12.421.778.370)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.722.068.762)	(8.864.118.273)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		536.887.794.131	(461.165.953.304)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(98.883.263.330)	(18.141.062.794)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.984.601.022
23	Tiền chi cho vay		(1.008.599.200.000)	(1.039.897.832.482)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.188.451.523.779	907.357.397.279
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(654.943.685.084)	(12.030.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		639.760.228.804	324.391.744.137
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		264.712.819.713	67.866.727.559
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		330.498.423.882	355.531.574.721
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay		1.668.865.008.712	2.400.534.657.663
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(2.444.926.256.664)	(2.325.813.664.618)
36	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	(109.204.034)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(776.061.247.952)	74.611.789.011
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		91.324.970.061	(31.022.589.572)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		63.097.142.036	94.119.731.608
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	154.422.112.097	63.097.142.036

Nguyễn Văn Thanh
Người lập
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng





BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã giao dịch SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	TPHCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tin - CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	90,00	90,00
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong công ty này (Thuyết minh số 17.2).

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê, kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng, hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

dung khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò du lịch; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 169 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 222).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4);
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá (3) ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

► Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

► Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;

► Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân giá quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bảng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc mua đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng lâu dài thì không hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 - 3 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 - 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được dành giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	24 - 45 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.



3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất đúng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới cho dự án.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

▶ Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

4.2 Mua và thanh lý cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tin Nghĩa Á Châu ("TNAC") trong năm

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 24% vốn cổ phần của TNAC từ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, bên liên quan, với giá chuyển nhượng là 286.195.680.000 VND.

Sau đó, vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ cổ phần sở hữu tại TNAC nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá chuyển nhượng là 588.384.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 302.188.320.000 VND từ việc thanh lý này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 26.2).

4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản TTC Land Long An ("TTC Land Long An")

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98% vốn cổ phần của TTC Land Long An cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, bên liên quan, với giá chuyển nhượng là 49.000.000.000 VND. Theo đó, TTC Land Long An không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Tiền mặt	184.153.979	2.987.409
Tiền gửi ngân hàng	93.872.839.168	53.749.016.289
Các khoản tương đương tiền (*)	60.365.118.950	9.345.138.338
TỔNG CỘNG	154.422.112.097	63.097.142.036

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 4,8%/năm.

Các khoản tương đương tiền này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 24.1).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 63.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 24.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Phải thu các bên khác	243.020.171.745	2.987.409
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	103.980.456.491	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
- Bà Huỳnh Kim Yến	11.092.076.730	11.092.076.730
- Bà Trần Châu Phương Yến	8.441.635.440	8.441.635.440
- Khác (*)	83.065.860.395	108.832.297.508
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	31.403.837.457	323.596.458.204
TỔNG CỘNG	274.424.009.202	488.402.610.571
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.142.815.714)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	273.281.193.488	488.402.610.571

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa bàn giao. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hữu nhà ở.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Trả trước cho các bên khác	481.188.176.692	1.160.574.760.672
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (**)	227.355.785.711	237.086.352.345
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao Bì	26.720.793.000	26.720.793.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	12.942.076.735	25.817.779.167
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (**)	-	522.000.000.000
- Bà Lê Thị Giàu	-	128.000.000.000
- Khác	18.113.277.174	29.893.592.088
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	71.400.000.000	136.449.893.164
TỔNG CỘNG	552.588.176.692	1.297.024.653.836



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris, tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, TPHCM.

(**) Theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng Nguyên tắc Đầu tư ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản trả trước này (Thuyết minh số 10).

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số cuối năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32) (i)	1.288.592.394.445	1.381.641.790.332
Cho vay các bên khác (ii)	156.000.000.000	202.185.000.000
TỔNG CỘNG	154.422.112.097	63.097.142.036

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan như sau:

Bên vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất % /năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	939.506.700.000	Từ 20/9/2021 đến 11/12/2021	Từ 10,5 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	104.420.000.000	Từ 11/7/2021 đến 3/12/2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	22/12/2012	6,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	86.100.000.000	Từ 13/8/2021 đến 29/11/2021	12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	35.540.000.000	Từ 13/8/2021 đến 29/11/2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	28.000.000.000	Từ 29/1/2021 đến 7/8/2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ 30/6/2021 đến 31/12/2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.288.592.394.445			

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp cho các bên khác như sau:

Bên vay	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất % /năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	15/11/2021	10,5

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.115.966.572.552	498.389.828.702
- Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước (i)	568.000.000.000	-
- Phải thu lãi cho vay và cổ tức	301.408.789.238	185.014.585.180
- Phải thu ủy thác đầu tư	71.990.509.000	73.990.509.000
- Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù đất	31.430.109.651	30.607.245.671
- Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	17.665.354.150	17.702.194.890
- Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
- Đặt cọc	57.444.209.000	57.472.709.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

- Phải thu theo thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	-	97.264.200.000
- Khác	59.640.427.846	27.951.211.294
Dài hạn	211.281.268.058	328.059.721.858
- Phải thu HĐHTKD (ii)	158.781.847.398	275.547.794.198
- Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)	42.000.000.000	42.000.000.000
- Kỳ quỹ	10.499.420.660	10.511.927.660
TỔNG CỘNG	1.327.247.840.610	826.449.550.560
- Dự phòng phải thu khó đòi	(4.662.353.212)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	1.322.585.487.398	826.449.550.560
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	524.588.018.459	558.835.064.874
- Phải thu các bên khác	797.997.468.939	267.614.485.686

(i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tân Hưng ("Tân Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với Tân Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8.

(ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiến trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.

(iii) Số dư này chủ yếu thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đám tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tả, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Theo hợp đồng số 01/HĐHT/TTCL-THV ngày 17 tháng 8 năm 2020, Công ty sẽ nhận được phần lợi nhuận cố định trên số tiền thực góp. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, dự án đang trong quá trình mở bán.

(iv) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, TPHCM.

11. HÀNG TỐN KHO

VND

	Số cuối năm	Số cuối năm
Bất động sản dở dang	1.892.978.967.408	2.626.443.280.652
- Dự án Jamona City (*)	1.144.566.023.888	1.964.039.303.388
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	546.612.097.712	407.191.607.518
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	90.182.144.485	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	59.592.613.130	35.331.091.935
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe	10.013.243.812	9.281.286.495

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	-	70.200.297.411
- Dự án Carillon 5	-	17.940.886.016
- Các dự án khác	20.236.240.460	45.387.490.844
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	16.353.570.913	-
Hàng hóa Bất động sản	12.684.671.704	12.684.671.704
Khác	1.469.247.557	1.221.369.747
TỔNG CỘNG	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.2 và 24.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

(*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 76.449.926.144 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 89.594.050.471 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	10.864.175.620	973.533.033
Hoa hồng môi giới	9.558.800.007	-
Công cụ, dụng cụ	1.305.375.613	973.533.033
Dài hạn	307.324.421.580	309.203.761.628
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	303.663.171.600	304.062.454.568
Công cụ, dụng cụ	3.661.249.980	5.141.307.060
TỔNG CỘNG	318.188.597.200	310.177.294.661

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	249.090.909	1.189.914.933	12.647.954.038	14.086.959.880
Xóa sổ	-	(11.272.727)	(451.394.178)	(462.666.905)
Số cuối năm	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	13.624.292.975
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	6.691.696.438	7.715.640.381
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm:	(186.818.184)	(1.056.216.078)	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(55.323.660)	(1.101.045.695)	(1.197.884.507)
Xóa sổ	-	11.272.727	451.394.178	462.666.905

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Số cuối năm	(228.333.336)	(1.100.267.011)	(9.749.782.834)	(11.078.383.181)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	62.272.725	133.698.855	3.547.822.721	3.743.794.301
Số cuối năm	20.757.573	78.375.195	2.446.777.026	2.545.909.794

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Trang web	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.175.781.818	12.924.618.196	2.545.810.000	105.646.210.014
Mua trong năm	-	1.814.851.500	1.381.061.000	3.195.912.500
Xóa sổ	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Số cuối năm	90.175.781.818	14.691.067.913	3.926.871.000	108.793.720.731
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	-	-	3.554.528.880
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm:	-	(4.504.672.735)	(1.452.077.560)	(5.956.750.295)
Khấu hao trong năm	-	(1.460.290.824)	(221.468.726)	(1.681.759.550)
Xóa sổ	-	48.401.783	-	48.401.783
Số cuối năm	-	(5.916.561.776)	(1.673.546.286)	(7.590.108.062)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	90.175.781.818	8.419.945.461	1.093.732.440	99.689.459.719
Số cuối năm	90.175.781.818	8.774.506.137	2.253.324.714	101.203.612.669
Trong đó: Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:	
Số đầu năm	495.261.733.773
Mua trong năm	95.704.384.089
Kết chuyển từ hàng tồn kho	2.247.550.882
	593.213.668.744

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm:	(15.365.745.707)
Khấu hao trong năm	(22.373.572.255)
Số cuối năm	(37.739.317.962)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	479.895.988.066
Số cuối năm	555.474.350.782

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	78.274.222.470	43.478.588.322
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	30.821.017.002	9.511.282.854

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 33.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá trị tương của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	737.415.000	-
Phần mềm bán hàng CRM	360.000.000	1.166.136.600
TỔNG CỘNG	1.097.415.000	1.166.136.600

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	10.600.000.000	12.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	256.432.650.491	256.417.698.907
TỔNG CỘNG	2.785.998.323.40	1.166.136.600
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(102.482.256.179)	(115.024.222.264)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.683.516.067.223	2.508.531.036.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hưng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	703.011.300.000	19.027.423.595	100	537.079.300.000	(18.751.278.658)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	90	608.400.000.000	(28.102.981.787)	90	608.400.000.000	(28.103.673.632)
Công ty TNHH Thương Tin - C/Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74	444.000.000.000	-	74	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tin Tài Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	92,20	293.940.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(48.955.476.473)	94,9	219.163.852.083	(61.973.252.578)
Công ty Cổ phần Núi Lan	Cung cấp Dịch vụ	Đang hoạt động	90,17	145.937.003.328	-	90,07	145.869.243.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp Dịch vụ	Đang hoạt động	100	70.000.000.000	-	100	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điện	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61	13.235.000.000	(97.889.602)	61	10.230.000.000	(16.738.678)
Công ty TNHH Quận ủy Dịch vụ Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp Dịch vụ	Đang hoạt động	50	5.000.000.000	(2.061.181.779)	50	5.000.000.000	(2.074.680.256)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp Dịch vụ	Đang hoạt động	100	1.300.000.000	-	100	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	30.000.000	(30.000.000)	100	30.000.000	(26.367.357)
Công ty Cổ phần Năng Lương Thương Tín (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	52	-	-	52	18.104.940.000	(3.252.061.935)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Cung cấp Dịch vụ	Đang hoạt động	-	-	-	98	1.220.000.000	(20.104.581)
TỔNG CỘNG				2.518.965.672.911	(98.274.953.236)		2.354.337.559.411	(114.218.137.675)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

(*) Theo Biên bản cân trừ công nợ số 05/2020/BBC, vào ngày 18 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc cân trừ khoản hoàn trả vốn góp vào Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Theo đó, số từ nghiệp vụ này là 5.355.240.000 VND đã được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Số cuối năm			Số cuối năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành ("Kim Thành") (i)	48	9.600.000.000	-	59	11.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	50	1.000.000.000	(808.357.704)	50	1.000.000.000	(806.064.589)
TỔNG CỘNG		10.600.000.000	(808.357.704)		12.800.000.000	(806.064.589)

(i) Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 11% vốn cổ phần của Kim Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Kim Thành giảm từ 59% xuống còn 48%.

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư SVG là 50%. Tuy nhiên, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Công ty không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Công ty không có quyền kiểm soát. Do đó, Công ty đã phân loại khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng.

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số cuối năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	11,91	238.186.700.000	-	19,05	238.186.700.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(3.398.945.239)	4,00	18.230.998.907	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		256.432.650.491	(3.398.945.239)		256.417.698.907	-

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Phải trả các bên khác:	51.467.540.393	75.166.899.083
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	15.541.752.551	11.062.190.199
- Khác	35.925.787.842	64.104.708.884
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	16.830.743.392	21.800.748.944
TỔNG CỘNG	68.298.283.785	96.967.648.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Các bên khác:	649.512.537.142	869.974.549.915
- Công ty TNHH Latte Land (i)	358.512.000.000	-
- Khác (ii)	291.000.537.142	869.974.549.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	88.633.449.797	89.166.034.997
TỔNG CỘNG	738.145.986.939	959.140.584.912

(i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.

(ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.270.087.868	(34.578.136.867)	-	31.691.951.001
Thuế giá trị gia tăng	3.791.572.337	41.147.895.912	(44.939.468.249)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.932.993	10.428.387.339	(11.042.547.357)	1.516.772.975
TỔNG CỘNG	72.192.593.198	16.998.146.384	(55.982.015.606)	33.208.723.976

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	263.535.434.711	264.137.156.514
Chi phí xây dựng dự án	227.742.828.860	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	27.760.192.072	59.450.806.836
Khác	8.032.413.779	7.677.040.449
Dài hạn	134.666.390.880	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	134.666.390.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	398.201.825.591	399.912.335.914

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.



23. PHẢI TRẢ KHÁC

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

VND

	Số cuối năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.734.364.709.431	1.996.012.753.346
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	1.618.693.932.636	1.604.865.789.647
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	52.454.374.452	335.352.874.452
Quỹ bảo trì chung cư	26.729.072.180	24.962.969.328
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.801.398.165	19.266.235.020
Cổ tức, lãi vay phải trả	14.650.387.023	8.725.427.086
Khác	7.035.544.975	2.839.457.813
Dài hạn	287.581.871.658	42.526.098.118
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	43.081.871.658	42.526.098.118
TỔNG CỘNG	2.021.946.581.089	2.038.538.851.464
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	1.697.710.629.820	1.699.549.311.356
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	324.235.951.269	338.989.540.108

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huynh ("Đặng Huynh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty. Theo HĐHTKD, Công ty phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huynh 18,0%/năm kể từ ngày Đặng Huynh góp đủ vốn như cam kết.

24. VAY

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.535.190.757.998	1.358.865.008.712	(2.287.926.256.664)	(56.195.315.147)	683.168.902.546	1.233.103.097.445
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.4)	877.295.884.072	964.762.359.521	(1.460.684.454.482)	(56.195.315.147)	52.973.012.135	378.151.486.099
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	347.608.873.927	394.102.649.191	(516.955.802.183)	-	-	224.755.720.935
Trả phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	279.000.000.000	-	(279.000.000.000)	-	570.095.890.411	570.095.890.411
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 24.2)	31.285.999.999	-	(31.285.999.999)	-	60.100.000.000	60.100.000.000
Dài hạn	875.482.676.120	311.613.214.291	(157.000.000.000)	(630.195.890.411)	399.900.000.000	
Trả phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3)	850.095.890.411	-	(100.000.000.000)	-	(570.095.890.411)	180.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	27.000.000.000	310.000.000.000	(57.000.000.000)	-	(60.100.000.000)	219.900.000.000
Chi phí phát hành trả phiếu (Thuyết minh số 24.3)	(1.613.214.291)	1.613.214.291	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.410.673.434.118	1.670.478.223.003	(2.444.926.256.664)	(56.195.315.147)	52.973.012.135	1.605.085.127.406
Trong đó:						
Phải trả các bên khác	2.270.567.657.739					1.605.085.127.406
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	140.105.776.379					27.917.970.039

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	81.500.000.000	Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 5 năm 2021	8,35	Tài trợ dự án Carillon 7	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đồng Sài Gòn
Khoản vay 2	19.841.977.108	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021	8,20	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2021	9,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TPHCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	25.413.743.827	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	7,50 đến 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huynh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cánh Giò, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG: 224.755.720.935					

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Cơ sở đánh giá
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	270.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
TỔNG CỘNG: 280.000.000.000					



24.2 Vay dài hạn ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Cơ sở đánh giá
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Bình					
Khoản vay 1	270.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
TỔNG CỘNG: 280.000.000.000					

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 60.100.000.000 / Vay dài hạn 219.900.000.000

24.3 Trái phiếu dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Cơ sở đánh giá
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương					
Khoản trái phiếu 1	470.095.890,41	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	8,85	Tài trợ dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam					
Khoản trái phiếu 1	100.000.000.000	Ngày 4 tháng 7 năm 2022	11,70	Tài trợ dự án	54.530.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công; quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 Tân Đà, Phường 10, Quận 5, TPHCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TPHCM

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM
Khoản trái phiếu 2	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	11,60	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City

TỔNG CỘNG: 750.095.890.411

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 570.095.890.411
Trái phiếu dài hạn 180.000.000.000

24.4 Vay cá nhân và tổ chức

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

VND

Bên cho vay	Lãi suất %/năm	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các cá nhân	1,00 - 12,00	347.103.486.099	420.920.064.072
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,50	21.818.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	7.300.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	6,50	900.000.000	54.500.000.000
Công ty TNHH MTV Từ Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	10,50	430.000.000	460.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	-	169.433.120.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	--	--	59.750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	-	-	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	-	-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	-	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	-	-	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	-	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG:		378.151.486.099	877.295.884.072

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Ngày 07 tháng 7 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2019 và ghi nợ là 271.336.280.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-CHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 10 năm 2019.

Ngày 5 tháng 5 năm 2020, Công ty đã nhận được CONVENED điều chỉnh lần thứ 33 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.663.563.030.000 VND.

Năm trước	Năm nay	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tích quỹ đầu tư phát triển	-	-
Tích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-
Năm nay	3.392.226.750.000	333.257.781.211
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211
Phát hành cổ phiếu (*)	27.133.628.000	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-
Tích quỹ đầu tư phát triển	-	-
Tích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

25.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

Vốn cổ phần đã góp	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng trong năm	271.336.280.000	-
Số cuối năm	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Cổ tức công bố	271.336.280.000	-
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	271.336.280.000	-

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đang lưu hành	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	339.222.675

26. DOANH THU**26.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	490.493.755.412	442.489.504.272
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	93.600.762.905	62.622.524.784
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	79.882.543.571	310.788.581.858
Doanh thu khác	16.179.280.932	25.033.432.475
TỔNG CỘNG	680.156.342.820	840.934.043.389

Giảm giá hàng bán (5.519.883.332) (16.224.655.151)

DOANH THU THUẦN 674.636.459.488 824.709.388.238

Trong đó:	Năm nay	Năm trước
Doanh thu với bên khác	617.569.720.970	494.395.617.711
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	57.066.738.518	330.313.770.527

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	302.188.320.000	58.618.767.863
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT (*)	143.612.273.964	-
Thu nhập từ lãi cho vay	138.603.896.534	160.549.433.722
Cổ tức nhận được	84.715.552.500	1.500.000.000
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	7.710.656.937	9.424.869.529
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	6.464.643.836	-
TỔNG CỘNG	683.295.343.771	230.093.071.114

(*) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Tấn Hưng chịu trách nhiệm hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Mùng Điền – Tân Hưng Quận 8. Đồng thời, Tấn Hưng cũng sẽ trả thêm chi phí bồi thường liên quan đến việc thanh lý hợp đồng là 100.000.000.000 VND (Thuyết minh số 30)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	899.644.149.187	363.374.042.438
Giá vốn dịch vụ cho thuê	36.205.880.010	32.708.815.434
Giá vốn dịch vụ bất động sản	46.102.184.902	56.312.589.631
Giá vốn khác	50.051.442.274	16.683.467.395
TỔNG CỘNG	1.032.003.656.373	469.078.914.898

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	200.492.626.184	134.968.073.199
Chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	5.201.472.018
Khác	14.251.601.217	24.049.252.386
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(12.541.966.085)	(10.597.921.605)
TỔNG CỘNG	203.815.475.607	153.620.875.998

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	87.540.554.755	35.586.218.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.176.228.227	13.267.519.989
Chi phí hoa hồng môi giới	17.568.244.209	6.515.999.360
Chi phí nhân viên	9.309.519.087	11.020.190.561
Chi phí khác	8.486.563.232	4.782.508.655
Chi phí quản lý doanh nghiệp	65.385.010.491	127.109.345.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.118.906.381	35.964.106.976
Chi phí nhân viên	17.604.850.656	71.108.295.462
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.698.926.297	2.411.587.173
Chi phí thiết bị văn phòng	994.830.198	2.376.698.205
Chi phí khác	16.967.496.959	15.248.657.793
TỔNG CỘNG	152.925.565.246	162.695.564.174

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	106.696.267.766	12.534.519.637
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tân Hùng (Thuyết minh số 26.2)	100.000.000.000	-
Thu nhập từ tiền bồi thường	1.369.399.476	6.923.078.119
Khác	5.326.868.290	5.611.441.518
Chi phí khác	824.374.345	12.099.286.535
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	7.137.940	4.795.997.600
Chi phí phạt thuế	-	2.461.471.352
Lỗ từ thanh lý tài sản	-	1.456.311.541
Khác	817.236.405	3.385.506.042
LỢI NHUẬN KHÁC	105.871.893.421	435.233.102

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	66.609.163.648
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(34.578.136.867)	(4.747.062.130)
TỔNG CỘNG	(34.578.136.867)	61.862.101.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	75.058.999.454	269.842.337.384
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	15.011.799.891	53.968.467.477
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.102.935.989	12.940.696.171
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	828.374.620	-
Thu nhập từ cổ tức	(16.943.110.500)	(300.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(4.747.062.130)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(34.578.136.867)	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	(34.578.136.867)	61.862.101.518

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 34.578.136.867 VND.

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ Doanh thu cho thuê văn phòng Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.252.507.084 279.167.217 -	42.202.598.016 1.084.052.243 176.644.873.690
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ Doanh thu cho thuê văn phòng Hoàn trả lý quỹ dự án Vay Cổ tức được nhận	28.571.591.699 2.329.395.417 1.000.000.000 - -	33.433.596.198 8.523.700.537 - 3.000.000.000 1.500.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Trả gốc vay Góp vốn Thu nhập cho thuê văn phòng	- - -	2.040.000.000 600.000.000 226.470.363
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn Thu hồi gốc vay Cho vay Thu nhập lãi cho vay Cung cấp dịch vụ tư vấn	165.932.000.000 137.915.000.000 4.455.000.000 3.001.273.973 112.577.499	- - 51.575.000.000 13.177.925.750 4.622.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Trả gốc vay Vay Thu nhập cho thuê văn phòng Chi phí lãi vay Bán hàng hóa dịch vụ	61.200.000.000 7.600.000.000 1.362.142.566 663.416.439 -	17.500.000.000 72.000.000.000 8.567.878.336 2.357.408.219 34.635.512.000

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Trả gốc vay Cổ tức Vay	250.683.120.000 81.916.191.000 41.250.000.000	134.416.880.000 -
		Mua hàng hóa và dịch vụ	8.406.399.159	177.350.000.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.847.451.167	18.639.682.363
		Chi phí lãi vay	318.302.695	3.465.447.478
				11.596.966.956
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Trả gốc vay Cung cấp dịch vụ	282.898.500.000 -	- 3.268.299.625
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Thu nhập cho thuê văn phòng Cổ tức	2.799.361.500 162.142.566	- -
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Trả gốc vay Vay Chi phí lãi vay	44.000.000.000 14.000.000.000 1.070.268.491	20.000.000.000 50.000.000.000 1.933.890.409
		Trả gốc vay	1.017.879.675	100.491.948.960
		Trả gốc vay	-	16.392.606.013
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	417.008.217	950.000.004
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi gốc vay Cho vay Thu nhập lãi cho vay Mua hàng hóa, dịch vụ Thu nhập cho thuê văn phòng Cung cấp dịch vụ mới giới	1.019.782.500.000 919.824.200.000 95.951.837.466 4.270.976.400 2.920.180.266 894.290.849	883.746.000.000 1.045.905.000.000 104.192.346.311 7.812.134.432 5.516.075.400 51.342.933.731
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay Thu hồi gốc vay Chi phí lãi vay Thu nhập lãi cho vay Cung cấp dịch vụ	97.846.544.820 26.074.544.820 1.645.257.345 979.532.055 -	9.228.000.000 -
				1.202.157.942
				6.297.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	9.071.568.499	8.570.000.004
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đầu tư khác	Vay Chi phí lãi vay	- -	179.391.778 800.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Hoàn ứng Ưng trước	1.155.282.686 228.052.790	761.474.106 1.288.148.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay Trả gốc vay Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa, dịch vụ	82.500.000.000 82.500.000.000 40.000.000.000 13.689.386.900	- - 16.810.582.387 13.689.386.900
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Vay Mua dịch vụ	2.459.048.777 600.000.000 -	3.089.311.746 - 2.927.937.954
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ Thu nhập lãi cho vay Vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay Ưng trước tiền thuế Cho vay	12.824.641.641 5.773.356.163 800.000.000 800.000.000 8.197.260 -	7.048.826.180 10.614.904.110 -
				573.500.000.000
				500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty Cổ phần Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc vay Thu nhập lãi cho vay Bán dịch vụ	212.000.000.000 100.663.095.887 8.094.011.018 -	- 8.000.000.000 1.748.909.296 461.559.484
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ Vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay	40.639.965.539 5.000.000.000 5.000.000.000 120.000.000	1.924.414.883 5.000.000.000 -
				276.164.382
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ tiền phạt lãi chậm nộp	263.704.675	2.184.471.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Cho vay Vay Chi phí lãi vay trả chậm	59.750.000.000 3.749.255.137 - - -	20.000.000.000 3.558.676.973 79.764.200.000 79.750.000.000 4.448.254.981
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Bên liên quan	Thanh lý đầu tư Đầu tư Vay Trả gốc vay Cung cấp dịch vụ	49.000.000.000 47.780.000.000 40.000.000.000 40.000.000.000 6.793.429.027	- 1.170.000.000 -
				-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Chi phí lãi vay Vay	2.617.534.932 -	1.697.608.933 41.178.405.846
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đàng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Cho vay Thu hồi gốc vay Vay Chi phí lãi vay Mua dịch vụ Trả gốc vay	244.500.000.000 12.350.000.000 12.350.000.000 2.000.000.000 146.438.356 - -	- -
				5.000.000.000
				236.876.713
				35.103.963.636
				1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay Cho vay	3.894.292.053 3.355.000.000	3.592.295.338 4.085.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay Mua hàng hóa, dịch vụ	668.528.939 -	666.702.358 34.777.555.203
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ Thu nhập cho thuê văn phòng	- -	12.357.095.934 124.171.498
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa Bán dịch vụ Thanh lý khoản tư vấn Vay Ưng trước từ khách hàng	55.704.384.089 297.765.714 - - -	- -
				270.000.000.000
				80.000.000.000
				61.500.000.000
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Vay	8.750.000.000 437.106.166 -	4.750.000.000 770.334.932 13.500.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay Vay Chi phí lãi vay	9.175.508.500 1.939.124.801 472.448.882	7.725.000.000 13.400.000.000 469.821.199
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay Vay	3.111.729.812 1.000.000.000	280.000.000 2.391.729.812

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	18.354.000.000	2.000.000.000
		Tạm ứng	5.143.527.319	400.000.000
		Trả gốc vay	1.855.154.762	2.000.000.000
		Chi phí lãi vay	789.163.902	876.712
		Hoàn ứng	493.527.319	50.000.000
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Trả gốc vay	2.000.000.000	1.000.000.000
		Chi phí lãi vay	141.952.054	171.150.684
		Vay	-	4.000.000.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Hoàn ứng	1.393.264.693	-
		Tạm ứng	860.000.000	-
		Thu hộ	-	14.145.765.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Hoàn ứng	23.713.818.118	21.958.432.960
		Tạm ứng	17.188.122.632	12.216.300.000
		Mua hàng hóa	15.701.509.171	-
		Bán dịch vụ	1.945.813.636	-
		Trả gốc vay	708.838.067	25.727.013.588
		Thu hồi nợ gốc	616.666.659	200.000.004
		Chi phí lãi vay	246.192.285	748.438.499
		Vay	-	21.132.553.558
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng	21.625.907.595	6.341.007.372
		Trả gốc vay	11.716.565.206	70.161.702.794
		Hoàn ứng	8.379.733.998	258.655.800
		Chi phí lãi vay	10.494.247	4.701.652.571
		Vay	-	81.878.268.000
		Bán dịch vụ	-	9.557.452.228

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu phải thu và phải trả của các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	18.622.758.137	53.387.285.037
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.233.197.451	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	186.471.137	6.926.700.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	178.356.822	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	291.510.54
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	123.835.249	5.084.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	89.958.328	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	208.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	38.569.109.065
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	2.068.072.928
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
			31.403.837.457	323.596.458.204

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	71.400.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	61.500.000.000
Cty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.164.893.164
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000
			71.400.000.000	136.449.893.164

Phải thu khác ngắn hạn

Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập lãi cho vay	184.805.179.756	88.853.342.290
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	147.283.252.584	2.526.145.679
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc Thu nhập lãi cho vay	57.350.000.000 16.709.760.273	57.350.000.000 10.936.404.110
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	27.649.646.183	533.264.693
Công ty Cổ phần Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	22.989.318.503	13.917.750.004
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	19.328.525.169	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	16.339.627.171	6.738.940.012
		Khác	213.244.526	-

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí hoa hồng mỗi giới	9.877.967.177	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	9.732.649.890	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	5.000.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.915.416.044	2.712.301.369
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	1.856.698.313	1.188.169.374
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Thu hộ	1.031.757.132	43.983.257
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	630.000.000	21.267.606.169
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	602.671.233	1.294.207.942
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	179.190.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Khác	61.397.275	97.325.597.275
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Khác	11.717.230	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	Bên liên quan	Khác	-	253.765.946.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Khác	-	11.405.900
			524.588.018.459	558.835.064.874

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả của các bên liên quan như sau:

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	4.006.984.802	5.091.398.260
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Phí thi công	4.596.243.325	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thuê văn phòng	3.092.845.991	5.006.835.346
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí môi giới	1.898.186.400	2.133.482.617
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Phí quản lý	1.561.722.673	1.726.722.673
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty con	Thuê mặt bằng	803.500.500	241.050.150
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí quản lý	434.088.701	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Công tác phí	422.171.000	392.384.358
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thuê mặt bằng	-	2.349.037.020
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thuê mặt bằng	-	2.147.602.261
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí quản lý	-	2.105.019.841
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	536.378.368
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	48.902.050
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa	-	6.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Công tác phí	-	936.000
			16.830.743.392	21.800.748.944

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	132.585.200
			88.633.449.797	89.166.034.997

Phải trả khác ngắn hạn

Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	34.145.765.000	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Ứng trước để mua sản phẩm	17.101.500.000	300.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	13.789.678.034	17.386.797.674
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Thu hộ	5.221.000.000	-
Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua căn hộ	2.870.049.285	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	2.138.379.147	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua căn hộ	1.038.843.225	1.038.843.225

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	734.542.465	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	402.587.399	171.535.153
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay phải trả	151.875.207	124.219.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	87.739.726	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	32.621.918	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	21.369.863	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hộ	-	100.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Khác	-	20.379.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Khác	-	2.000.000
			79.735.951.269	337.989.540.108
Phải trả khác dài hạn				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	-	1.000.000.000
			244.500.000.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	939.506.700.000	1.039.465.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Cho vay	104.420.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Cho vay	86.100.000.000	14.328.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	35.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	28.000.000.000	13.663.095.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	-	133.460.000.000
			1.288.592.394.445	1.381.641.790.332
Phải thu về cho vay dài hạn				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Cho vay	-	616.666.659
Vay ngắn hạn				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	16.498.845.238	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	9.500.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	1.839.124.801	9.075.508.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Vay	900.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	430.000.000	430.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	250.000.000	-
Ông Vũ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Vay	-	59.750.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Vay	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Vay	-	12.749.700.000
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan	Vay	-	5.000.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	2.111.729.812
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Vay	-	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Vay	-	708.838.067
			27.917.970.039	140.105.776.379



Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

Tên	Chức vụ	THU NHẬP (*)	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	466.666.668	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	1.894.436.260	3.675.096.367
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.619.784.282	2.876.643.450
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT kiêm trưởng TBKT	155.555.554	-
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên TBKT	257.487.920	192.592.591
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT	311.111.109	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	1.467.481.939	361.616.312
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	651.578.346	1.446.524.422
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	101.932.366	288.888.886
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên TBKT	277.749.500	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	383.067.624	-
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.147.898.403	-
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	720.970.265	180.157.590
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	-	1.274.834.320
TỔNG CỘNG		9.455.720.236	10.296.353.938

(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	94.214.934.611	4.083.647.595
Trên 1 đến 5 năm	342.556.897.472	16.334.590.379
Trên 5 năm	809.903.216.418	138.316.375.593
TỔNG CỘNG	1.246.675.048.501	158.734.613.567

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	51.282.000.000	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	79.002.000.000	87.318.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.048.033.348.959	490.523.081.404
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.626.330.955	929.615.531.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	546.690.508.073	305.376.548.291
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	90.206.490.644	61.037.691.174
TỔNG CỘNG	5.477.109.530.545	3.690.556.678.631	1.786.552.851.914

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Văn Thanh
 Người lập
 Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng





BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm Tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	185
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	186
Báo cáo kiểm toán độc lập	187
Bảng cân đối kế toán riêng	188 - 189
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	190
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	191 - 192
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	192 - 234

THÔNG TIN CHUNG
CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã giao dịch SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội Đồng Quản trị ("HDQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thủy Văn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán ("TBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chương	Trưởng TBKT	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Bà Nguyễn Thủy Văn	từ ngày 6 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	đến ngày 5 tháng 7 năm 2020

Kiểm toán viên

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BẢO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



(Handwritten signature)
Nguyễn Thủy Văn
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 61466670/22016363/HN

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021, và được trình bày từ trang 6 đến trang 67 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Tường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

B01-DN/HN
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.459.696.820.280	8.973.003.089.584
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5	208.422.315.619	83.538.083.050
111	1. Tiền		116.481.959.777	61.210.930.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		91.940.355.842	22.327.152.266
120	<i>II. Đầu tư ngắn hạn</i>	6	84.347.079.452	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		84.347.079.452	100.501.261.233
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		4.827.666.587.635	4.608.397.414.474
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	352.112.518.139	555.962.421.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.035.463.333.418	1.352.772.211.492
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.202.804.144.445	2.089.640.340.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.243.091.760.559	610.111.667.010
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,10	(5.805.168.926)	(89.225.518)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	11	3.310.374.692.824	4.159.537.510.162
141	1. Hàng tồn kho		3.310.374.692.824	4.159.537.510.162
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		28.886.144.750	21.028.820.665
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	11.465.671.989	1.221.307.716
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.419.779.570	12.473.430.082
152	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		693.191	7.334.082.867
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.953.979.887.066	1.911.874.324.969
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		967.291.485.640	331.350.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.294.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	35	*	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác		965.997.268.058	328.300.721.858
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		229.811.530.212	213.095.454.249
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.266.930.517	4.808.400.424
222	Nguyên giá		15.042.399.338	15.740.606.478
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.775.468.821)	(10.932.206.054)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	206.570.422.836	208.287.053.825
228	Nguyên giá		229.811.530.212	226.008.226.695
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.241.107.376)	(17.721.172.870)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	15	631.186.041.110	557.362.259.382
231	1. Nguyên giá		674.708.951.586	576.757.016.615
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.522.910.476)	(19.394.757.233)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	16	1.097.415.000	1.635.679.640
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.097.415.000	1.635.679.640
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	17	729.911.920.919	405.749.063.496
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		157.583.462.793	145.907.427.496
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.486.587.584	259.841.636.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.482.256.179)	*
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		414.655.671.044	402.681.818.745
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	313.524.746.753	288.066.771.215
269	2. Lợi thế thương mại	18	101.130.924.291	114.615.047.530
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.413.676.707.346	10.884.877.414.553



Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.522.051.201.191	6.147.209.710.070
310	I. Nợ ngắn hạn		4.537.561.743.613	4.912.998.633.069
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	105.471.053.936	150.989.947.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	878.629.642.798	1.231.294.824.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	66.312.648.570	94.228.902.926
314	4. Phải trả người lao động		1.392.554.053	1.712.985.104
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	316.527.377.807	289.307.619.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	30.268.727.553	79.960.193.351
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.724.439.233.907	1.712.251.807.582
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.384.894.542.498	1.338.275.937.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	29.625.962.491	14.976.414.814
330	II. Nợ dài hạn		1.984.489.457.578	1.234.211.077.001
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	134.666.390.890	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	50.086.494.049	38.328.609.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	300.423.791.658	54.468.018.118
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	1.401.109.107.691	920.482.676.120
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	98.203.673.300	85.156.593.954
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.891.625.506.155	4.737.667.704.483
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.891.625.506.155	4.737.667.704.483
411	1. Vốn cổ phần	26	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26	144.639.920.686	134.240.908.893
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chia phần	26	497.108.586.920	621.355.873.192
421a	- Lợi nhuận sau thuế chia phần phối lũy kể đến cuối năm trước		308.417.397.503	347.103.464.136
421b	- Lợi nhuận sau thuế chia phần phối trong năm		188.691.189.417	274.252.409.056
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	228.165.894.816	231.696.098.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.413.676.707.346	10.884.877.414.553

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

 Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	923.675.078.177	1.046.718.751.221
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(5.519.883.332)	(16.227.382.424)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	918.155.194.845	1.030.491.368.797
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.225.874.976.003)	(608.296.023.820)
20	5. (Lãi) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(307.719.781.158)	422.195.344.977
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	850.108.898.939	283.052.480.485
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	32	(254.290.963.358)	(175.051.332.989)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(240.948.570.933)	(147.246.982.759)
24	8. Phần (lãi) lỗ trong công ty liên kết	17.1	(7.262.212.450)	28.812.603.442
25	9. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	(85.000.693.034)	(54.215.378.527)
26	10. Các khoản giảm trừ doanh thu	31	(93.282.416.274)	(159.238.628.810)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		102.552.832.665	345.555.088.578
31	12. Thu nhập khác	33	108.193.586.132	16.612.210.919
32	13. Chi phí khác	33	(6.198.509.723)	(15.636.254.787)
40	14. Lợi nhuận khác		975.956.132	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		204.547.909.074	346.531.044.710
51	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	34.1	2.797.744.802	(77.532.430.714)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(13.047.079.346)	8.979.561.219
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	34.3	194.298.574.530	277.978.175.215
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	188.691.189.417	274.252.409.056
62	20. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	5.607.385.113	3.725.766.159
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	515	692
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	515	692

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

 Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch



Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	I. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		204.547.909.074	346.531.044.710
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)		44.588.600.491	35.579.351.927
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		5.874.072.866	(5.701.760.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(667.948.937.870)	(309.993.152.225)
06	Chi phí lãi vay	32	240.949.570.933	147.246.982.259
08	(Lãi) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(171.988.784.506)	213.662.466.671
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		250.928.324.979	(271.926.582.629)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		850.775.797.225	(344.505.744.810)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(245.909.516.560)	32.902.026.366
12	Tăng chi phí trả trước		(35.702.339.811)	(30.451.222.624)
14	Tiền lãi vay đã trả		(230.652.495.362)	(130.741.555.431)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(17.066.173.777)	(31.394.565.299)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.722.068.762)	(14.162.764.511)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		388.662.743.426	(576.617.942.267)
	II. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(98.936.030.903)	(40.828.840.582)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	143.739.783.972
23	Tiền chi cho vay		(2.012.329.365.908)	(885.370.855.901)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.016.247.689.687	1.186.175.557.400
25	Tiền chi cho vay		(1.709.665.990.000)	(257.966.683.202)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		958.324.000.000	525.411.554.816
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		54.121.191.175	58.068.693.904
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(792.238.505.949)	729.229.210.407
	III. LƯU CHUYỂN TIẾN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	22.400.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.756.215.102.978	2.250.084.657.663
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(2.227.360.978.186)	(2.498.193.218.274)
35	Tiền chi trả nợ thuế tài chính		-	(109.204.034)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	26.3	(394.129.700)	(1.500.000.000)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		528.459.995.092	(227.317.764.645)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		124.884.232.569	(74.706.496.505)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		83.538.083.050	158.244.579.555
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	208.422.315.619	83.538.083.050

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDCK HCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có mười hai (12) công ty con trực tiếp, năm (5) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
<i>Công ty con</i>					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín ("Năng lượng")	TP HCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	TP HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	TP HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn")	TP HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	TP HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cấu Tre ("CJ Cấu Tre")	TP HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	TP HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mai Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	95,10	95,17
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	TP HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Hưng Điện ("Hưng Điện")	TP HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	34,47	36,90

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.1)

Hoạt động chính theo đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng, hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò địa chất, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan, hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 370 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 416).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1).
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2).
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3).
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4).
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất** (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu.
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**3.2 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Quyền sử dụng đất được trích khấu hao dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không hao mòn.

3.6 Thuế tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuế tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuế tài sản được phân loại là thuế tài chính nếu theo hợp đồng thuế tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuế tài sản khác được phân loại là thuế hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.



3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

• Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
• Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
• Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
• Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
• Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
• Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
• Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm.
------------------------	--------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm.
- ▶ Nhà mẫu.
- ▶ Chi phí hoa hồng cho dự án.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấu trúc vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

◆ **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

◆ **Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

◆ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến suy thoái kinh tế và tác động xấu đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành công nghiệp. Tình hình này có thể đem đến những bất ổn và tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã liên tục theo dõi và đánh giá tác động tài chính trong việc định giá tài sản, cũng như nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và đánh giá đối với các vấn đề khác nhau khi tình hình tiến triển, sử dụng thông tin tốt nhất đã được thu thập cho đến ngày báo cáo này.

4.2 Mua và thanh lý cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tin Nghĩa Á Châu ("TNAC") trong năm

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Công ty và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước, một công ty con đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng lần lượt 24% và 15% vốn cổ phần của TNAC từ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, bên liên quan, với giá chuyển nhượng lần lượt là 286.195.680.000 VND và 178.872.300.000 VND.

Sau đó, vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ cổ phần sở hữu tại TNAC nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với tổng giá trị chuyển nhượng trị giá là 956.124.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 491.056.020.000 VND từ việc thanh lý này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản TTC Land Long An ("TTC Land Long An")

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98% vốn cổ phần của TTC Land Long An cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, bên liên quan với giá chuyển nhượng là 49.000.000.000 VND. Theo đó, TTC Land Long An không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Mua thêm sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("DSG")

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã mua thêm 1.122.790 cổ phiếu trong DSG từ nhà đầu tư cá nhân. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong DSG tăng từ 95% lên 99.99%.

Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của DSG mua thêm vào ngày giao dịch là **6.302.550.738 VND** đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 26.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	211.287.587	153.245.550
Tiền gửi ngân hàng	116.270.672.190	61.057.685.234
Các khoản tương đương tiền (*)	91.940.355.842	22.327.152.266
TỔNG CỘNG	208.422.315.619	83.538.083.050

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 5,4%/năm.

Một số các khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 63.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 25).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	283.705.351.297	233.886.325.235
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	103.980.456.491	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
- Bà Huỳnh Kim Yến	11.092.076.730	11.092.076.730
- Bà Tôn Châu Phương Yến	8.441.635.440	8.441.635.440
- Khác (*)	123.751.039.947	177.912.470.376
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	68.407.166.842	322.076.095.923
TỔNG CỘNG	352.112.518.139	555.962.421.158
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(89.225.518)
GIÁ TRỊ THUẦN	350.969.702.425	555.873.195.640

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.



8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	493.288.290.680	1.244.032.211.492
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	237.086.352.345
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao Bì	26.720.793.000	26.720.793.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	17.942.076.735	25.817.779.167
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (**)	-	522.000.000.000
- Bà Lê Thị Giàu	-	128.000.000.000
- Khác	30.213.391.162	113.351.042.908
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	542.175.042.738	108.740.000.000
TỔNG CỘNG	1.035.463.333.418	1.352.772.211.492

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng Nguyên tắc Đầu tư ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản trả trước này (Thuyết minh số 10).

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35) (i)	2.046.804.144.445	1.887.455.340.332
Cho vay bên khác (ii)	156.000.000.000	202.185.000.000
TỔNG CỘNG	2.202.804.144.445	2.089.640.340.332

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên liên quan như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.425.819.250.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021	Từ 3,0 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch vụ Hoa Đồng	287.919.200.000	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2021	Từ 12,5 đến 13,0	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66	104.420.000.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2021 đến ngày 3 tháng 12 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	6,5	Tin chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	48.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 8 năm 2021	Từ 10,5 đến 13,0	Tin chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	41.500.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2021	11,0	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	35.540.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,0	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.590.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2021	9,0	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Từ 10,0 đến 10,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	2.046.804.144.445			

(ii) Chi tiết khoản phải thu về cho vay tín chấp bên khác như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CI Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.243.091.760.559	610.111.667.010
Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước (i)	568.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	398.227.635.150	263.909.943.752
Phải thu ủy thác đầu tư	71.990.509.000	73.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù đất	51.314.191.804	55.769.763.596
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	27.533.053.054	17.218.104.614
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Đặt cọc	58.245.709.000	57.413.000.000
Phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền chọn mua sản phẩm khác	-	97.264.200.000
	59.393.488.884	36.158.972.581
Dài hạn	965.997.268.058	328.300.721.858
Phải thu từ các HHTKD (iii)	913.281.847.398	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.715.420.660	10.752.927.660
TỔNG CỘNG	2.209.089.028.617	938.412.388.868
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.662.353.212)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.204.426.675.405	938.412.388.868

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.097.441.322.290	633.879.660.260
Phải thu các bên khác	1.106.985.353.115	304.532.728.608

(i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HHTDT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng ("Tấn Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã ký với Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8.

(ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiến trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.



10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(iv) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh để phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cán Giuộc, Huyện Cán Giuộc, Tỉnh Long An.

(v) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Văn tế Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charming-ton La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, TPHCM.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	3.290.352.964.048	610.111.667.010
- Dự án Jamana City (*)	1.127.060.715.248	1.954.113.327.359
- Dự án Charmington Dragonic	579.454.130.697	572.646.682.502
- Dự án Canlon 7 (*)	543.760.326.479	404.857.644.504
- Dự án Charmington Tamashi Đô Nẵng	470.246.250.095	463.327.030.047
- Dự án Jamana Cầu Tre	196.498.309.169	196.498.309.169
- Dự án Jamana Home Resort	156.507.447.462	286.064.356.692
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	90.182.144.485	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	59.592.613.130	35.331.091.935
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Jamana Golden Silk (*)	10.922.611.505	4.219.033.304
- Dự án Charmington La Pointe	10.013.243.812	4.358.338.675
- Dự án Phong Điền Phúc Dân	4.358.338.675	55.769.763.596
- Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	-	73.291.340.187
- Dự án Canlon 5	-	17.940.886.016
- Các dự án khác	19.980.229.370	46.163.357.788
Hàng hóa bất động sản	12.692.831.704	113.660.002
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	5.546.341.819	13.906.041.451
Công cụ và dụng cụ	1.508.327.557	59.966.364
Nguyên vật liệu	274.227.696	293.840.627
TỔNG CỘNG	3.310.374.692.824	4.159.537.510.162

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trả phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.3 và 25.4).

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 80.789.023.925 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 89.594.050.471 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	11.465.671.989	610.111.667.010
Chi phí hoa hồng môi giới	9.558.800.007	1.954.113.327.359
Công cụ, dụng cụ	58.766.419	572.646.682.502
Khác	1.848.105.563	404.857.644.504
Dài hạn	313.524.746.753	610.111.667.010
Chi phí hoa hồng môi giới	287.969.485.774	288.066.771.215
Công cụ, dụng cụ	20.553.521.362	269.708.359.257
Khác	5.001.739.617	1.156.214.861
TỔNG CỘNG	324.990.418.742	289.288.078.931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	249.090.909	1.332.069.713	1.290.830.909	12.868.614.947	15.740.606.478
Mua mới	-	-	252.424.249	-	252.424.249
Thanh lý	-	(58.254.780)	(383.209.704)	(46.500.000)	(487.964.484)
Xóa sổ	-	(11.272.727)	-	(451.394.178)	(462.666.905)
Số cuối năm	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.370.720.769	15.042.399.338
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	1.023.943.943	-	6.691.696.438	7.715.640.381
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(186.818.184)	(1.159.217.514)	(318.850.856)	(9.267.319.500)	(10.932.206.054)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(72.103.656)	(180.058.076)	(1.114.310.836)	(1.407.987.720)
Thanh lý	-	58.254.780	31.403.268	12.400.000	102.058.048
Xóa sổ	-	11.272.727	-	451.394.178	462.666.905
Số cuối năm	(228.333.336)	(1.161.793.663)	(467.505.664)	(9.917.836.158)	(11.775.468.821)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	62.272.725	172.852.199	971.980.053	3.601.295.447	4.808.400.424
Số cuối năm	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	209.629.895.999	13.792.520.696	2.585.810.000	226.008.226.695
Mua trong năm	-	2.470.644.300	1.381.061.000	3.851.705.300
Xóa sổ	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Số cuối năm	209.629.895.999	16.214.763.213	3.966.871.000	229.811.530.212
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(11.257.154.993)	(5.010.829.206)	(1.453.188.671)	(17.721.172.870)
Hao mòn trong năm	(3.684.959.820)	(1.648.574.411)	(234.802.058)	(5.568.336.289)
Xóa sổ	-	48.401.783	-	48.401.783
Số cuối năm	(14.942.114.813)	(6.611.001.834)	(1.687.990.729)	(23.241.107.376)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	198.372.741.006	8.781.691.490	1.132.621.329	208.287.053.825
Số cuối năm	194.687.781.186	9.603.761.379	2.278.880.271	206.570.422.836
Trong đó:				
- Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818



15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	576.757.016.615
Mua trong năm	95.704.384.089
Kết chuyển từ hàng tồn kho	2.247.590.882
Số cuối năm	674.708.951.586
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(19.394.757.233)
Khấu hao trong năm	(24.128.153.243)
Số cuối năm	(43.522.910.476)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	557.362.259.382
Số cuối năm	631.186.041.110

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	90.293.954.450	43.478.588.322
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	41.155.444.156	9.511.282.854

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 37.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	737.415.000	-
Phần mềm bán hàng CRM thu nhập cho thuê trong năm	360.000.000	1.166.136.600
Công trình đang xây dựng	-	469.543.040
TỔNG CỘNG	1.097.415.000	1.635.679.640

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	157.583.462.793	145.907.427.496
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	572.486.587.584	259.841.636.000
TỔNG CỘNG	730.070.050.377	405.749.063.496
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(158.129.458)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	571.940.591.919	405.749.063.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

VND

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm			
			Tỷ lệ sở hữu %	Quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng ("Hoa Đồng")	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	34,47	36,00	94.277.458.412	48,00	49,00	68.600.497.157
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,08	24	32.038.743.256	23,08	24	19.925.654.829
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	0	20.671.255.368	12,51	0	43.893.390.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành ("Kim Thành") (0)	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00	10.406.182.266	59,00	0	12.487.875.793
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	0	189.823.491	50,00	0	1.000.000.000
TỔNG CỘNG					157.583.462.793			145.907.427.496

(0) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,51%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

(0) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư SVG là 50%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(0) Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 11% vốn cổ phần của Kim Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Kim Thành giảm từ 59% xuống còn 48%.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá trị đầu tư		
Số đầu năm	173.312.048.907	627.415.493.044
Tăng trong năm	25.422.000.000	68.600.000.000
Giảm trong năm	(2.200.000.000)	(522.703.444.137)
Số cuối năm	196.534.048.907	173.312.048.907
Phần lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu năm	(27.404.621.411)	(24.606.343.085)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	(7.262.212.450)	28.812.603.442
Giảm trong năm	(179.752.253)	(29.148.481.768)
Cổ tức được chia trong năm	(4.104.000.000)	(2.462.400.000)
Số cuối năm	(38.950.586.114)	(27.404.621.411)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu năm	145.907.427.496	602.809.149.959
Số cuối năm	157.583.462.793	145.907.427.496



17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư(VND)	Dự Phòng	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư(VND)	Dự Phòng
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	24,41	527.521.636.000	-	19,05	257.241.636.000	-
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	3,21	43.350.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8	1.600.000.000	(158.129.458)	8	1.600.000.000	-
Công ty Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	-	-	-	3,17	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		572.486.587.584	(158.129.458)		259.841.636.000	-

(*) Mặc dù tổng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công là 24,41%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể đến các vấn đề liên quan đến quản trị, hoạch định chính sách, chiến lược kinh doanh. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào đầu tư khác trong báo cáo tài chính hợp nhất.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm nay	Năm trước
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	(29.079.433.270)	(15.019.466.456)
Hao mòn trong năm	(13.484.123.239)	(14.059.966.814)
Số cuối năm	(42.563.556.509)	(29.079.433.270)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu năm	114.615.047.530	128.675.014.344
Số cuối năm	101.130.924.291	114.615.047.530

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	91.881.837.605	132.777.624.590
- Khác	15.541.752.551	11.062.190.199
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	76.340.085.054	121.715.434.391
	13.589.216.331	18.212.323.220
TỔNG CỘNG	105.471.053.936	150.989.947.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác:		
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	878.618.807.798	1.212.292.240.528
- Khác	358.512.000.000	-
	520.106.807.798	1.212.292.240.528
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	10.835.000	19.002.583.642
TỔNG CỘNG	878.629.642.798	1.231.294.824.170

- (i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.671.406.865	(2.930.388.058)	(17.066.173.777)	62.674.845.030
Thuế giá trị gia tăng	6.577.697.242	55.363.817.126	(60.030.775.345)	1.910.739.023
Tiền thuế đất	2.164.039.200	4.328.078.400	(6.492.117.600)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.807.459.619	11.725.205.560	(12.805.600.662)	1.727.064.517
Các loại thuế khác	8.300.000	2.000.000	(10.300.000)	-
TỔNG CỘNG	94.228.902.926	68.488.713.028	(96.404.967.384)	66.312.648.570

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	316.527.377.807	289.307.619.314
Chi phí xây dựng phải trả	227.742.828.860	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	40.039.533.647	44.170.368.837
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington	-	-
Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	10.462.181.770	9.845.107.718
Dài hạn	134.666.390.880	135.775.179.400
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	134.666.390.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	451.193.768.687	425.082.798.714

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	30.268.727.553	79.960.193.351
Tiền cho thuê nhận trước	24.079.953.891	60.320.867.040
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	6.188.773.662	19.639.326.311
Dài hạn	50.086.494.049	38.328.609.409
Tiền cho thuê nhận trước	37.441.724.640	25.683.840.000
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	12.644.769.409	12.644.769.409
TỔNG CỘNG	80.355.221.602	118.288.802.760

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.



24. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.724.439.233.907	1.712.251.807.582
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	1.601.592.432.636	1.652.560.804.277
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	52.454.374.452	-
Quỹ bảo trì chung cư	26.729.072.180	10.560.829.150
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.996.856.172	18.481.463.568
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	17.312.186.854	23.800.735.920
Khác	4.354.311.613	6.847.974.667
Dài hạn	300.423.791.658	54.468.018.118
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	-
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	55.923.791.658	54.368.018.118
Khác	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	2.024.863.025.565	1.766.719.825.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	1.703.735.565.049	1.722.475.915.905
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	321.127.460.516	44.243.909.795

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huynh ("Đặng Huynh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn. Theo HĐHTKD, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huynh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huynh góp đủ vốn như cam kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VND

	Số cuối năm	Phân loại lại	Ghiảm trong năm	Tăng trong năm	Cần trả	Số đầu năm	Ghiảm trong năm	Tăng trong năm	Cần trả	Số đầu năm
25. VAY VÀ NỢ										
Ngắn hạn	1.381.275.937.998	7.65.47.639.435	(2.055.547.778.186)	1.380.135.102.078	(43.445.615.147)	1.381.275.937.998	986.032.453.787	394.102.649.191	(43.445.615.147)	680.381.064.072
Vay cá nhân và số chức (Thuyết minh số 25.1)	4.348.894.542.498	40.223.312.135	(1.228.305.976.004)	986.032.453.787	(43.445.615.147)	680.381.064.072	(1.228.305.976.004)	986.032.453.787	(43.445.615.147)	680.381.064.072
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	2.247.572.095	-	(516.955.802.183)	394.102.649.191	-	347.608.873.927	(516.955.802.183)	394.102.649.191	-	347.608.873.927
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4)	6.409.589.411	640.095.890.411	(279.000.000.000)	-	-	279.000.000.000	(279.000.000.000)	-	-	279.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	85.157.692.309	85.157.692.309	(31.285.999.999)	-	-	31.285.999.999	(31.285.999.999)	-	-	31.285.999.999
Dài hạn	1.401.109.107.691	(725.253.582.720)	(1.718.13.200.000)	1.377.493.214.291	-	9.20.482.674.120	(1.718.13.200.000)	1.377.493.214.291	-	9.20.482.674.120
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.4)	490.000.000.000	(640.095.890.411)	(100.000.000.000)	380.000.000.000	-	850.095.890.411	(100.000.000.000)	380.000.000.000	-	850.095.890.411
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.3)	913.073.007.691	(85.157.692.309)	(72.425.000.000)	999.500.000.000	-	720.000.000.000	(72.425.000.000)	999.500.000.000	-	720.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 25.4)	(2.208.200.000)	-	61.800.000	(1.806.785.709)	-	(1.613.214.291)	61.800.000	(1.806.785.709)	-	(1.613.214.291)
TỔNG CỘNG	2.782.385.045.689	40.223.312.135	(2.227.360.978.186)	2.775.328.317.269	(43.445.615.147)	2.228.758.614.118	(2.227.360.978.186)	2.775.328.317.269	(43.445.615.147)	2.228.758.614.118
<i>Trong đó:</i>										
<i>Vay từ bên khác</i>	2.701.351.927.406	-	2.701.351.927.406	2.701.351.927.406	-	2.108.019.027.190	2.701.351.927.406	2.701.351.927.406	-	2.108.019.027.190
<i>Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	84.651.722.783	-	84.651.722.783	84.651.722.783	-	150.739.586.928	84.651.722.783	84.651.722.783	-	150.739.586.928



25. VAY VÀ NỢ

25.1 Vay cá nhân và tổ chức

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	Lãi suất % năm	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các cá nhân	1,00 - 12,00	347.103.486.099	420.920.064.072
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	12,50	58.063.752.744	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	10,00	21.818.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	7.300.000.000	9.500.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-	59.750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo	-	-	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	-	28.400.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	-	-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	-	-	16.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	-	11.828.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đồng Huỳnh	-	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		434.885.238.843	680.381.064.072

25.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất % năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	81.500.000.000	Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 5 năm 2021	8,35	Tài trợ dự án Carillon 7	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM. 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đồng Sài Gòn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất % năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 2	19.841.977.108	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021	8,20	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM. 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đồng Sài Gòn.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2021	9,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng tọa lạc tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TPHCM.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	25.413.743.827	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	7,50 đến 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đồng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
TỔNG CỘNG	224.755.720.935				
25.3 Vay dài hạn ngân hàng					
Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau:					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	270.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	29.575.000.000	Ngày 26 tháng 11 năm 2022	11,70	Tài trợ dự án Jamona Golden Silk	5.400.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát; và hợp đồng mua ba (3) căn hộ thuộc dự án Jamona Golden Silk



25. VAY VÀ NỢ

25.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất % năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm
Khoản vay 3	179.500.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2024	12,10	Góp vốn HTKD với Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m ² tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
TỔNG CỘNG	999.075.000.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	85.157.692.309				
Vay dài hạn	913.917.307.691				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.4 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất % năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương					
Khoản trái phiếu 1	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	8,85	Tài trợ Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam					
Khoản trái phiếu 1	100.000.000.000	Ngày 4 tháng 7 năm 2022	11,70	Tài trợ Dự án	54.530.000 Cổ phần của Tín Nghĩa Á Châu được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công; quyền và tài sản phát sinh từ quyền sở hữu nhà ở tại số 7 trệt Tân Đà, Phường 10, Quận 5, TPHCM và số 740 Hàm Tử, Phường 10, Quận 5, TPHCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM;
Khoản trái phiếu 2	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021	10,60	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
Khoản trái phiếu 3	380.000.000.000	Từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 1 năm 2023	11,10	Tài trợ cho hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Thành Thành Công, tỉnh Tây Ninh	Các lô đất số B18, B19 tại Khu công nghiệp Thành Thành Công, tỉnh Tây Ninh; quyền sử dụng đất tại số 46 Điện Biên Phủ, TP Đà Nẵng; toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng
TỔNG CỘNG	1.130.095.890.411				
Chi phí phát hành	(2.808.200.000)				
GIÁ TRỊ THUẦN	1.127.287.690.411				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	640.095.890.411				
Trái phiếu dài hạn	490.000.000.000				

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (Tiếp theo)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

809-DN/HN

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.976.414.814	11.641.012.334
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.798.023.586	13.811.325.291
Sử dụng quỹ	(6.148.475.909)	(10.475.922.811)
Số cuối năm	29.625.962.491	14.976.414.814

29. DOANH THU**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	923.675.078.177	1.046.718.751.221
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	695.271.005.081	590.695.101.977
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	100.857.812.268	68.180.309.006
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	104.194.240.651	354.841.600.846
Doanh thu từ dịch vụ khác	23.352.020.177	33.001.739.392
Trừ		
Giảm giá hàng bán	(5.519.883.332)	(16.227.382.424)
Doanh thu thuần	918.155.194.845	1.030.491.368.797
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	689.751.121.749	574.470.446.826
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	104.194.240.651	68.180.309.006
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	100.857.812.268	354.841.600.846
Doanh thu từ dịch vụ khác	23.352.020.177	32.999.012.119
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	855.399.770.129	712.334.141.050
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	62.755.424.716	318.157.227.747

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	491.056.020.000	86.106.930.507
Thu nhập lãi cho vay	180.186.342.879	177.379.039.293
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT (*)	143.612.273.964	-
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	27.001.722.402	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	8.252.539.694	19.566.510.685
TỔNG CỘNG	850.108.898.939	283.052.480.485

(*) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Tân Hưng chịu trách nhiệm hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Hưng Điền - Tân Hưng Quận 8. Đồng thời, Tân Hưng cũng sẽ trả thêm chi phí bồi thường liên quan đến việc thanh lý hợp đồng là 100.000.000.000 VND (Thuyết minh số 33)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

809-DN/HN

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	1.080.363.814.280	522.879.949.163
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	44.019.436.786	19.538.662.737
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	46.864.401.813	53.315.988.228
Khác	54.627.323.124	12.558.423.692
TỔNG CỘNG	1.225.874.976.003	608.296.023.820

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	85.000.693.034	54.215.378.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.176.228.227	31.825.607.544
Chi phí môi giới	14.628.617.140	3.649.965.871
Chi phí nhân viên	9.309.519.087	13.391.877.821
Khác	8.886.328.580	5.347.927.291
Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.282.416.274	159.238.628.810
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.552.014.895	40.343.871.108
Chi phí nhân viên	21.465.309.165	79.337.560.865
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	14.059.966.814
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.567.471.800	6.223.878.506
Chi phí thiết bị văn phòng	1.249.614.795	2.808.791.581
Khác	19.963.882.380	16.464.559.936
TỔNG CỘNG	178.283.109.308	213.454.007.337

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	240.949.570.933	147.246.982.259
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	5.201.472.018
Chiết khấu thanh toán	144.070.160	16.000.763.069
Dự phòng giảm giá đầu tư	158.129.458	-
Chi phí quản lý tài khoản trái phiếu và tài khoản khác	-	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	11.425.978.516	2.102.115.643
TỔNG CỘNG	254.290.963.358	175.051.332.989

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	108.193.586.132	16.612.210.919
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tân Hưng (Thuyết minh số 29.2)	100.000.000.000	-
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	2.322.423.194	9.344.173.065
Tiền thu được khi thanh lý tài sản cố định	73.911.120	-
Khác	5.797.251.818	7.268.037.854



33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	(6.198.509.723)	(15.636.254.787)
Chi phí phát thuế	(4.962.808.960)	-
Lỗ từ xóa sổ công nợ	(996.745.861)	(1.760.014.188)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(231.816.962)	(1.868.748.227)
Tiến bồi thường do vi phạm hợp đồng	(7.137.940)	(5.142.218.695)
Khác	-	(6.865.273.677)
LỢI NHUẬN KHÁC	101.995.076.409	975.956.132

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.982.894.028	82.513.527.348
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(33.780.638.830)	(4.981.096.634)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.047.079.346	(8.979.561.219)
TỔNG CỘNG	10.249.334.544	68.552.869.495

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	204.547.909.074	346.531.044.710
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	40.909.581.815	69.305.208.942
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	11.403.300.801	18.963.984.649
Hao mòn lợi thế thương mại	2.696.824.648	-
Ảnh hưởng của việc chia lỗ (lãi) từ các công ty liên kết	1.452.442.490	(5.759.986.896)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	797.498.037	(4.981.096.635)
Lỗ chuyển sang năm sau	845.184.589	(8.976.240.565)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP (*)	(34.578.136.867)	-
Các khoản giảm thuế (**)	(13.277.360.969)	-
Chi phí thuế TNDN	10.249.334.544	68.552.869.495

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Tập đoàn đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 34.578.136.867 VND.

(**) Một số công ty con trong tập đoàn được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của năm 2020 theo hướng dẫn của Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không vượt quá 200.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.612.751.663	39.332.160.577	(13.719.408.914)	7.182.856.863
Dự phòng giảm giá đầu tư và các công ty con và các công ty liên kết	(22.655.394.850)	(23.327.724.418)	672.329.568	1.796.704.356
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(98.203.673.300)	(85.156.593.954)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(13.047.079.346)	8.979.561.219

34.4 Lỗ chuyển sang năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 17.119.048.710 VND (31 tháng 12 năm 2019: 62.387.830.279 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
2015	2020	11.208.502.248	(288.566.655)	(10.919.935.593)	-
2016	2021	7.110.329.350	-	-	7.110.329.350
2017	2022	19.765.000.000	(19.765.000.000)	-	-
2018	2023	855.724.375	-	-	855.724.375
2019	2024	4.927.072.039	(94.920.334)	-	4.832.151.705
2020	2025	4.320.843.280	-	-	4.320.843.280
TỔNG CỘNG		48.187.471.292	(20.148.486.989)	(10.919.935.593)	17.119.048.710

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do Tập đoàn không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.



35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.052.254.200.000	1.050.005.000.000		
		Thu hồi cho vay	1.079.607.500.000	-		
		Lãi cho vay	116.926.076.837	139.525.329.475		
		Vay	58.063.752.744	-		
		Bán hàng hóa và dịch vụ	9.661.219.906	63.920.584.288		
		Thanh lý Jemona Heights	5.200.000.000	-		
		Mua hàng hóa và dịch vụ	4.270.976.400	53.259.501.852		
		Chi phí lãi vay	1.312.399.891	-		
		Cổ tức phải trả	88.851.000	-		
		Thanh lý tài sản	1.600.000	-		
		Hàng bán bị trả lại	-	61.071.636.284		
		Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa	55.704.384.089	-
				Bán dịch vụ	297.765.714	-
Bán khoản đầu tư	-			270.000.000.000		
Vay	-			80.000.000.000		
Ứng trước	-			61.500.000.000		
Chi phí lãi vay	-			621.369.863		
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Hoàn ứng	1.393.264.693	-		
		Tạm ứng	860.000.000	-		
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.840.000.000		
		Cho vay	-	41.500.000.000		
		Thu hộ	-	14.145.765.000		
			-	-		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua cổ phần	286.195.680.000	-		
		Trả nợ vay	44.000.000.000	-		
		Vay	14.000.000.000	50.000.000.000		
		Chi phí lãi vay	1.070.268.491	1.933.890.409		
		Dịch vụ môi giới	1.017.879.675	100.491.948.960		
		Mua hàng hóa và dịch vụ	6.928.455	16.392.606.013		
Lãi cho vay	-	13.192.854.617				
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Ứng trước	21.625.907.595	6.341.007.372		
		Hồa tạm ứng	8.359.733.998	-		
		Chi phí lãi vay	10.494.247	4.688.226.669		
		Vay	-	81.878.268.000		
		Bán khoản đầu tư	-	59.716.400.000		
		Cung cấp dịch vụ	-	9.557.452.228		
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu ("Tín Nghĩa Á Châu")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả nợ gốc vay	59.750.000.000	-		
		Chi phí lãi vay	2.346.210.617	3.558.676.973		
		Cho vay	-	79.764.200.000		
		Vay	-	79.750.000.000		
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.824.641.641	7.048.826.180		
		Lãi cho vay	5.773.356.163	10.614.904.110		
		Vay	800.000.000	-		
		Trả nợ vay	800.000.000	-		
		Tạm ứng	-	57.350.000.000		
		Cho vay	-	500.000.000		
		Cung cấp dịch vụ	-	383.910.145		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	2.617.534.932	-
		Đầu tư dự án	-	41.178.405.846
		Lãi cho vay	-	1.697.608.933
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	668.528.939	666.702.358
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	34.777.555.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Vay	82.500.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	82.500.000.000	-
		Cho vay	66.399.106.148	-
		Thu hồi cho vay	58.363.106.148	-
		Bán hàng hóa và dịch vụ	40.000.000.000	16.810.582.387
		Mua hàng hóa và dịch vụ	8.132.638.265	13.689.386.900
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.533.546.744	-
		Chi phí lãi vay	103.274.574	-
		Hoàn ứng trước	23.713.818.118	-
		Ứng trước	17.188.122.632	12.216.300.000
		Mua hàng hóa	15.701.509.171	-
		Cung cấp dịch vụ	1.945.813.636	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả nợ gốc vay	708.838.067	-
		Cho vay	616.666.659	-
		Chi phí lãi vay	246.192.285	748.438.499
		Lãi cho vay	48.076.394	76.125.663
		Phạt	457.700	-
		Vay	-	21.132.553.558
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Trả nợ gốc vay	8.750.000.000	-
		Chi phí lãi vay	437.106.166	770.334.932
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	-	13.500.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	12.357.095.934
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	124.171.498
		Trả nợ gốc vay	9.175.508.500	-
		Tạm ứng	2.061.673.810	-
		Vay	1.939.124.801	13.400.000.000
		Chi phí lãi vay	472.448.882	469.821.199
		Hoàn tạm ứng	23.373.810	-
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa	-	590.909.091
		Vay	508.752.744.820	-
		Hoàn trả gốc vay	508.752.744.820	-
		Cho vay	292.125.744.820	9.228.000.000
		Thu hồi cho vay	26.074.544.820	-
		Lãi cho vay	5.535.186.577	1.202.157.942
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	1.645.257.345	-
		Cung cấp dịch vụ	292.779.215	6.297.000.000
		Mua dịch vụ	249.041.602	-



35. NGHIỆP VỤ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Lãi cho vay	9.071.568.499	8.570.000.004
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi phạt Mua hàng hóa và dịch vụ	263.704.675 29.459.091	2.184.471.465 15.882.728
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Hoàn trả gốc vay Chi phí lãi vay Vay	2.000.000.000 141.952.054 -	- 171.150.684 4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Thông báo chia cổ tức Đầu tư	4.104.000.000 -	2.462.400.000 1.170.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ Vay Hoàn trả gốc vay	40.639.965.539 5.000.000.000 5.000.000.000	- 5.000.000.000 -
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Lãi vay Bán hàng hóa và dịch vụ	120.000.000 8.875.000	276.164.382 1.924.414.883
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay Ứng tiền Hoàn trả gốc vay Chi phí lãi vay Hoàn tạm ứng	18.354.000.000 5.143.527.319 1.855.154.762 789.163.902 493.527.319	2.000.000.000 400.000.000 - 876.712 -
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Hoàn trả gốc vay Vay Chi phí lãi vay	3.111.729.812 1.000.000.000 44.777.077	- 2.391.729.812 107.079.225
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay Hoàn trả gốc vay Góp vốn đầu tư Thu hồi cho vay Chi phí lãi vay Lãi cho vay Bán hàng hóa và dịch vụ	510.000.000.000 510.000.000.000 232.000.000.000 100.663.095.887 20.952.328.766 8.094.011.018 -	- - - - - 1.748.909.296 461.559.484
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay Trả nợ gốc vay	417.008.217 2.200.000.000	950.000.004 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Vay Chi phí lãi vay	- -	800.000.000 179.391.778
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	470.908.099
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ Cung cấp dịch vụ	1.812.000.000 12.600.000	- -
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đồng lớn	Tạm ứng Hoàn tạm ứng	228.052.790 1.155.282.686	- -

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con đến ngày 9 tháng 3 năm 2020	Thanh lý khoản đầu tư Góp vốn Vay Hoàn trả gốc vay Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	49.000.000.000 47.780.000.000 40.000.000.000 40.000.000.000 6.793.429.027	- - - - -
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Cho vay Thu hồi cho vay Vay Chi phí lãi vay Cung cấp dịch vụ	244.500.000.000 12.350.000.000 12.350.000.000 2.000.000.000 146.438.356 2.309.091	- - - - - -
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng giám đốc	Vay	100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Vay Mua dịch vụ	2.459.048.777 600.000.000 -	3.089.311.746 - 2.927.937.954
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi Cho vay	3.894.292.053 3.355.000.000	3.592.295.338 4.085.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	28.470.000.000	28.740.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	26.615.190.719	64.264.644.561
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.233.197.451	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.117.428.339	6.926.700.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	291.510.549
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.090.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	208.500.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	4.355.475.053
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000



35. NGHIỆP VỤ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng(tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	142.275.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	34.815.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	33.165.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	14.025.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.905.000
			68.407.166.842	322.076.095.923
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	470.646.667.738	41.655.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Cổ đồng lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	28.375.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Cổ đồng lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	61.500.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	5.200.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000
			542.175.042.738	108.740.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.425.819.250.000	1.500.622.550.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đầu tư khác	Cho vay	287.919.200.000	14.328.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Công ty liên kết	Cho vay	104.420.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	48.000.000.000	13.663.095.887
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Cho vay	41.500.000.000	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	35.540.000.000	-

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu về cho vay ngắn hạn(tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Cho vay	8.580.000.000	16.616.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cho vay	-	120.000.000.000
			2.046.804.144.445	1.887.455.340.332
Phải thu về cho vay dài hạn				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Cho vay	-	616.666.659
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	657.283.252.584	2.526.145.679
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	252.480.306.360	156.576.195.238
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc	57.350.000.000	57.350.000.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	16.709.760.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Khác	27.649.646.183	2.698.930.445
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	22.989.318.503	13.917.750.004
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đến bù	19.328.525.169	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đến bù	16.552.871.697	13.379.940.012
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	9.732.649.890	-
Ông Vũ Quốc Thái	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	5.158.325.755	1.294.207.942
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công Lâm Đồng	Thành viên HĐQT	Khác	5.000.000.000	860.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Thành viên HĐQT	Khác	2.915.416.044	2.712.301.369
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi chậm thanh toán	2.039.200.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	1.856.698.313	1.188.169.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn	Thu nhập từ cho vay	179.190.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Nghĩa Á Châu	Cổ đồng lớn	Thu nhập từ cho vay	123.047.014	1.492.151.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
		Thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	-	97.264.200.000



35. NGHIỆP VỤ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu khác(tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	11.717.230	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Phải thu liên quan đến HEHTKD	-	253.765.946.800
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thu nhập từ cho vay	-	28.760.918.547
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Khác	-	11.405.900
			1.097.441.322.290	633.879.660.260
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	4.031.281.712	5.978.069.144
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.092.845.991	5.026.291.346
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.314.244.300	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí môi giới	2.151.650.733	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	1.561.722.673	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	422.171.000	392.384.358
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Chi phí thuê mặt bằng	299.922	2.147.602.261
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Chi phí thuê mặt bằng	-	2.349.037.020
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.726.722.673
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	536.378.368
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	48.902.050
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	6.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	936.000
			13.589.216.331	18.212.323.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.835.000	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	17.550.000.742
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.017.879.675
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	434.703.225
			10.835.000	19.002.583.642
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	34.145.765.000	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	21.818.000.000	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	13.789.678.034	17.386.797.674
Bà Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch	Đặt cọc mua căn hộ	2.870.049.285	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	1.038.843.225	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Cổ đông	Lãi vay	734.542.465	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	88.851.000	9.552.124.154
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	87.739.726	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	32.621.918	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	21.369.863	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Tạm ứng mua bất động sản đầu tư	-	100.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Khác	-	20.379.742
			321.127.460.516	44.243.909.795



35. NGHIỆP VỤ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Vay				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	58.063.752.744	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	16.498.845.238	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	9.500.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	1.839.124.801	9.075.508.500
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	600.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	250.000.000	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	59.750.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Vay	-	23.552.000.000
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	5.000.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	2.111.729.812
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Vay	-	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thống	Bên liên quan	Vay	-	708.838.067
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Vay	-	291.510.549
			84.651.722.783	150.739.586.928

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tiểu ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thủy Vân	Chủ tịch HĐQT	466.666.668	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	1.894.436.260	3.675.096.367
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.619.784.282	2.876.643.450
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng TBKT	155.555.554	-
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên TBKT	257.487.920	192.592.591
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT	311.111.109	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	1.467.481.939	361.616.312
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	651.578.346	1.446.524.422
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	101.932.366	288.888.886
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên TBKT	277.749.500	-
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	383.067.624	-
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.147.898.403	-
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	720.970.265	180.157.590
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	-	1.274.834.320
TỔNG CỘNG		9.455.720.236	10.296.353.938

(*) Bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	188.691.189.417	274.252.409.056
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(20.798.023.586)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	188.691.189.417	253.454.385.470
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	366.356.303	366.356.303
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	515	692

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("NQ ĐHĐCĐ") số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2020.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 7 tháng 2 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIẾM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng đi thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.310.327.102	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.907.872.603	22.176.000.000
Trên 5 năm	58.574.158.054	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	87.792.357.759	87.318.000.000

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	94.214.934.611	11.618.470.177
Trên 1 đến 5 năm	342.556.897.472	41.161.547.144
Trên 5 năm	809.903.216.418	383.870.422.581
TỔNG CỘNG	1.246.675.048.501	436.650.439.902

Các cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VND

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.364	3.048.033.348.959	490.523.081.405
Dự án Jamona Golden Silk	1.003.589.907.355	940.603.440.280	62.986.467.075
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.626.330.955	929.615.531.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	5.466.90.508.073	305.376.548.291
Dự án Chamington Tamashi Đà Nẵng	203.931.669.128	38.713.684.922	165.217.984.206
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	90.206.490.644	61.037.691.174
Dự án Chamington Plaza	6.748.781.818	1.043.895.015	5.704.886.803
TỔNG CỘNG	6.691.379.888.847	4.670.917.698.848	2.020.462.189.999

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Nguyễn Văn Thanh

Người lập

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Vân

Chủ tịch





CAM KẾT TÍNH TRUNG THỰC VÀ HỢP LÝ CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

Trên cơ sở thực hiện đúng vai trò, chức năng nhiệm vụ của Phòng Kiểm toán nội bộ Công ty, chúng tôi cam kết:



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN:

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2020 của Công ty đáp ứng đầy đủ các quy định về CBTT hiện hành.

Tất cả các thông tin, dữ liệu tài chính được trình bày trong BCTN ND 2020 của Công ty đồng nhất với BCTC 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

BCTN 2020 của Công ty đã được trình bày trung thực và hợp lý, phản ánh tổng thể tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, các dự án đầu tư và tình hình tài chính trong 2020 vừa qua hướng tới mục tiêu minh bạch hoá thông tin, bảo vệ quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và các Bên liên quan.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Dựa trên các cơ sở đánh giá theo Bộ tiêu chuẩn Báo cáo PTBV GRI hợp nhất (2016), KTNB nhận thấy Báo cáo PTBV của Công ty là phù hợp và phản ánh đúng chiến lược phát triển dựa trên lợi ích cốt lõi của Công ty, Cổ đông và các Bên liên quan nhằm hướng tới những mục tiêu Quản trị hiệu quả, Sản phẩm vì Khách hàng, Trách nhiệm với Cộng đồng.

Hệ thống kiểm soát do Ban Điều hành thiết lập đã vận hành tốt trong việc kiểm soát và đảm bảo sự hợp lý của các chỉ số được trình bày trên Báo cáo PTBV. Báo cáo được trình bày dưới sự hướng dẫn và đào tạo của tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu - GRI Việt Nam.

Báo cáo PTBV được trình bày hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, mối quan hệ tương hỗ giữa các Bên liên quan, phản ánh tổng thể 3 chỉ tiêu chính là Kinh tế, Môi trường và Xã hội, hướng tới mục tiêu minh bạch hóa thông tin, bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. HCM
- (84.28) 3824.9988
- (84.28) 3824.9977
- www.ttcland.vn

