



TRUI RÈN NỘI LỰC VƯỢT BÃO VƯƠN TÂM



2022
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

ASEAN	Hiệp hội các Quốc gia Đông Nam Á	M&A	Sáp nhập và Mua lại
BCTC	Báo cáo tài chính	MTV	Một thành viên
BĐH	Ban điều hành	NĐT	Nhà đầu tư
BĐS	Bất động sản	OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế
BKS	Ban kiểm soát	QTCT	Quản trị Công ty
BLĐ	Ban lãnh đạo	QTRR	Quản trị rủi ro
BLQ	Bên liên quan	ROA	Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
CBNV	Cán bộ nhân viên	ROE	Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
CBTT	Công bố thông tin	ROS	Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần
CCN	Cụm công nghiệp	SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
CNTT	Công nghệ thông tin	STM	Sàn thương mại
CTCK	Công ty chứng khoán	TGD	Tổng Giám đốc
CTCP	Công ty cổ phần	TMCP	Thương mại cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
DNTN	Doanh nghiệp tư nhân	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
HĐLĐ	Hợp đồng lao động	TTC Land	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
HĐQT	Hội đồng quản trị	UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
HOSE	Sở Giao dịch Chứng Khoán TP.HCM	UBKT	Ủy ban kiểm toán
KCN	Khu công nghiệp	VLQ	Văn bản lập quy
KSNB	Kiểm soát nội bộ	VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
BCTN	Báo cáo thường niên		





MỤC LỤC

MỤC LỤC **LỜI NGỎ BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN** **THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG NĂM 2022** **NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022**

CHƯƠNG

01

TỔNG QUAN TTC LAND

GIỚI THIỆU TTC LAND
GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG
GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN
CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN
THÀNH TÍCH TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG
TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2018 - 2022
DANH MỤC DỰ ÁN

CHƯƠNG

02

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY
MÔ HÌNH QTCT
BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN
BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
BÁO CÁO QUẢN TRỊ
BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO
TUÂN THỦ PHÁP LUẬT
THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

CHƯƠNG

03

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT
GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN



CHƯƠNG

04

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2022
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

CHƯƠNG

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

KIẾN TẠO CÁC GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN
CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

CHƯƠNG

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



TRUI RÈN NỘI LỰC VƯỢT BÃO VƯƠN TÂM



LỜI NGỎ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

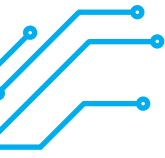
Kính gửi: Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2022 có thể được xem là một năm của **“sự thích nghi và thay đổi”** đối với TTC Land. Một năm mà Chúng tôi cùng với những doanh nghiệp BĐS khác tại Việt Nam phải đối mặt với hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cũng như rào cản trong việc thực thi các thủ tục pháp lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải “tạm dừng”... Và như giới chuyên gia phân tích, những khó khăn này còn nặng nề, nghiêm trọng hơn nhiều so với yếu tố bất khả kháng từ đại dịch Covid-19 của hai năm trước đó. Trong suốt nửa cuối năm 2022 và càng về sau, “sức khỏe” thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm. Đây cũng là khoảng thời gian cho Chúng tôi được “sống chậm” để hiểu, nhìn nhận và đánh giá lại bản thân mình. Và rồi, Chúng tôi nghiệm ra rằng: “Sức mạnh nội tại là gốc rễ của mọi sự thành công”. Tinh tâm trước sóng gió, giữ năng lực vững vàng, vận mệnh ắt sẽ đổi thay. Muốn thành công, nhất định phải có đủ năng lượng; muốn có năng lượng, nhất định phải tin vào bản thân.

BCTN năm nay với chủ đề **“TRUI RÈN NỘI LỰC – VƯỢT BÃO VƯƠNG TÂM”**, một lần nữa khẳng định, tập thể TTC Land với nội lực mà mình có, đã, đang và sẽ luôn tự trau dồi năng lực để thích ứng với thị trường và dũng cảm đương đầu trước mọi khó khăn; vững vàng, tự tin biến thách thức thành cơ hội, từng bước khẳng định thương hiệu qua các sản phẩm, dịch vụ bất động sản uy tín phục vụ nhu cầu an cư lạc nghiệp, nâng cao chất lượng sống của người dân Việt Nam.

Chúng tôi mong rằng, BCTN năm nay sẽ mang đến cho Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và các Bên có liên quan hiểu rõ hơn về TTC Land - một TTC Land không dễ dàng khuất phục, xứng đáng với niềm tin và sự lựa chọn của Quý vị.





THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý vị Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Cư dân, Quý Khách hàng và Đối tác thân mến

Thay mặt cho các thành viên của HĐQT TTC Land, Tôi xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành đến Quý vị đã đồng hành cùng TTC Land trong suốt thời gian vừa qua. Cá nhân Tôi và những người đứng đầu Đại gia đình TTC Land luôn dành sự cảm mến đến sự tín nhiệm quý báu của Quý vị dành cho một thương hiệu có gần 2 thập kỷ tuổi đời, đó luôn là hành trang quan trọng để giúp TTC Land đạt được những thành tựu như ngày hôm nay.

Khép lại năm 2022, hành trình phát triển của TTC Land không nằm ngoài dòng chảy của thị trường ngành Bất động sản nói chung, khi phải đối mặt với những thách thức không hề nhỏ và đan xen, chủ yếu đến từ các yếu tố khách quan. Bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào cũng sẽ có những chu kỳ phát triển và chu kỳ điều chỉnh, đó luôn là quy luật bất biến. Tuy nhiên, có trải qua những chu kỳ như vậy, các Doanh nghiệp với mô hình quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả mới có cơ hội thể hiện tốt thực lực của mình, từ đó đạt được sự vững vàng nhất định, khẳng định vị thế trên thị trường.

Tại TTC Land, thời gian vừa qua là chuỗi thời gian quý giá cho chúng tôi rà soát và ổn định lại bộ máy tổ chức, cơ cấu vận hành, cũng như đánh giá lại các danh mục đầu tư để kịp thời có biện pháp tái cấu trúc toàn diện nhằm thích nghi với tình hình thực tế. Một mặt, TTC Land tiếp tục phát huy hiệu quả những hoạt động hiện hữu, mang lại nguồn thu ổn định, từ các sản phẩm thương mại cho thuê với tổng diện tích gần 55.000 mét vuông sàn, cùng tỷ lệ lấp đầy ấn tượng hơn 95%. Đồng thời, với nỗ lực giữ vững tâm thế của một nhà phát triển Bất động sản trách nhiệm, TTC Land tiếp tục hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho những cư dân hiện hữu – những người đã chọn TTC Land là nơi trao gửi niềm tin xây đắp tổ ấm của mình – với lũy kế hơn 90% tỷ lệ khách hàng hoàn thành, và tiếp tục hoàn thiện trong năm 2023 theo lộ trình và kế hoạch cụ thể. Ngoài ra, TTC Land- M, một Công ty thành viên của TTC Land cũng là đơn vị quản lý vận hành của 12 dự án chung cư cao cấp – nơi an cư của hơn 20.000 hộ gia đình tại TP.HCM – liên tục được nâng tầm thương hiệu qua từng năm thông qua chất lượng dịch vụ của mình.

Năm 2023, triển vọng về tăng trưởng kinh tế nói chung được dự báo tăng trưởng trở lại với tốc độ đáng mong đợi, cùng với các vướng mắc về chính sách, quy định cụ thể cũng được tháo gỡ, tạo điều kiện thuận lợi gần như chắc chắn cho cả các Chủ đầu tư, cũng như Khách hàng ở nhiều phân khúc hấp dẫn. Tính đến thời điểm hiện tại, TTC Land hội tụ hầu như đầy đủ các yếu tố để bứt tốc cho chu kỳ thịnh vượng mới của ngành Bất động sản được kỳ vọng sẽ bắt đầu quay trở lại từ nửa cuối năm 2023.

Cụ thể, TTC Land tiếp tục áp ủ và đi tới những bước chuẩn bị về pháp lý sau cùng để triển khai gần 10 dự án được đánh giá là trọng yếu và có mã lực lớn tại các quận trung tâm của TP.HCM, tỉnh Đồng Nai, Thành phố Đà Lạt (Lâm Đồng) và Thành phố Phú Quốc (Kiên Giang), với tổng quỹ đất gần 800 hecta. Cùng với đó, TTC Land cũng đã hoàn thành xong 100% các nghĩa vụ về trái phiếu, tỷ lệ an toàn nợ vay cao hơn mức bình quân ngành, cùng đội ngũ Lãnh đạo và CBNV trong tâm thế sẵn sàng hơn bao giờ hết, nắm bắt các cơ hội và luôn luôn cải tiến, đa dạng hóa chính sách để đưa đến Quý khách hàng nhiều loại hình sản phẩm đặc biệt, đón đầu những cơ hội đầu tư, những kỳ nghỉ dưỡng và những quyết định an cư tốt nhất.

Với tư duy “luôn nhìn thấy những cơ hội trong thách thức” mà Đại gia đình TTC Land vẫn đang áp dụng, Tôi nhận định



rằng những khó khăn hiện hữu của ngành Bất động sản chỉ là nhất thời và là phép thử tốt nhất cho nội lực và sự vững vàng, cùng uy tín mà chính thương hiệu mang lại. Trên nền tảng ấy, kim chỉ nam trong hoạt động của TTC Land vẫn tiếp tục đặt những lợi ích chính đáng của Quý Cổ đông, Quý Nhà Đầu tư, Quý Cư dân, Quý khách hàng lên hàng đầu, đóng góp từ những điều nhỏ bé nhất đến mục tiêu cao hơn cho sự hưng vượng chung và bền vững của xã hội.

Một lần nữa, cho Tôi được đại diện những người đứng đầu Đại gia đình TTC Land gửi đến tất cả Quý vị lời cảm ơn sâu sắc nhất vì đã tin tưởng, lựa chọn TTC Land làm nơi đồng hành trong các quyết định quan trọng trong cuộc sống.

Kính chúc Quý Cổ đông, Quý Nhà Đầu tư, Quý Cư dân, Quý khách hàng cùng gia đình nhỏ của mình thật nhiều sức khỏe, an lành và may mắn trong công việc cũng như cuộc sống!

Bà Huỳnh Bích Ngọc

(Chủ tịch Hội đồng quản trị TTC Land)





NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG NĂM 2022

Tổng tài sản

9.691

Tỷ đồng

Tổng Doanh Thu

899

Tỷ đồng

Lợi nhuận
trước thuế

79

Tỷ đồng

Vốn điều lệ

3.956

Tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

5.068

Tỷ đồng

Dự án

23

(đã triển khai và đang triển khai)

Tỷ lệ lấp đầy các Sàn thương mại

95%

Số lượng cổ phiếu phát hành trả cổ tức trong năm 2022

29.305.472

Cổ phiếu

Công tác bàn giao sổ

565

GCN dự án Carillon 7

212

GCN dự án Carillon 5

200

GCN dự án Jamona City

Cùng các dự án Jamona Home Resort, Jamona Golden Silk



NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022



Sau 2 năm chịu nhiều ảnh hưởng của đại dịch Covid – 19, năm 2022 lại tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và TTC Land nói riêng trước những khó khăn về tình hình kinh tế - tài chính và đặc biệt thị trường ngành bất động sản (BDS) bị tác động nghiêm trọng. Trải qua một năm nhiều biến động, Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV TTC Land với nỗ lực và quyết tâm cao đã hoàn thành tốt nhiệm vụ và các chỉ tiêu do ĐHCĐ giao phó, từng bước thích ứng và vượt qua khó khăn với những sự kiện, hoạt động tiêu biểu.

HỘI NGHỊ TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 VÀ TRIỂN KHAI NHIỆM VỤ - KẾ HOẠCH NĂM 2022

Ngày 13/01/2022, Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đã tổ chức Hội nghị Tổng kết hoạt động năm 2021 và triển khai nhiệm vụ - kế hoạch năm 2022 với sự tham dự đầy đủ của HĐQT, Ban TGD, CBNV các cấp và CBQL các công ty thành viên trực thuộc TTC Land.

Hội nghị Tổng kết đã diễn ra thành công tốt đẹp. Xuyên suốt Hội nghị là nội dung đánh giá các hoạt động trong năm 2021, phân tích những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và nêu ra giải pháp triệt để giúp khắc phục khó khăn trong công tác quản lý và điều hành nhằm hoàn thiện và thực hiện hiệu quả mục tiêu kế hoạch năm 2022.



LỄ BÀN GIAO MẶT BẰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

Ngày 28/02/2022, tại 713 Quốc lộ 20, Thị trấn Liên Nghĩa, Huyện Đức Trọng, Tỉnh Lâm Đồng, TTC Land đã tổ chức thành công sự kiện Lễ bàn giao mặt bằng Trung tâm thương mại (TTTM) TTC Plaza Đức Trọng.

TTTM TTC Plaza Đức Trọng là tổ hợp TTTM đầu tiên và lớn nhất của tỉnh Lâm Đồng tính đến thời điểm hiện tại. Dự án sở hữu vị trí mặt tiền đẹp, nằm ngay tại khu vực dân cư đông đúc của Thị trấn Liên Nghĩa và hội tụ đủ đầy các điều kiện thuận lợi của một trung tâm thương mại hiện đại với 1 tầng hầm gửi xe rộng rãi và 4 tầng kinh doanh nổi. Theo đó, việc đưa vào hoạt động TTTM TTC Plaza được đặt kỳ vọng là kênh phân phối hàng hoá chất lượng trên địa bàn và các khu vực lân cận, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu mua sắm không ngừng tăng cao của người dân.

Với tổng diện tích sàn

HƠN 12.000 m²



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021

Ngày 25/4/2022, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Mã: SCR) đã tổ chức thành công Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm tài chính 2021. Đại hội đã thông qua kế hoạch kinh doanh, kế hoạch phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 8% cũng như bầu bổ sung Thành viên HĐQT, công bố Chủ tịch và Phó Chủ tịch HĐQT mới.

Bất chấp khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, TTC Land vẫn hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 thông qua.

Tại Đại hội, HĐQT cũng trình ĐHĐCĐ các vấn đề quan trọng khác như: Phân bổ lợi nhuận 2021, thù lao của HĐQT, sửa đổi Điều lệ, sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị công ty, lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022....

DOANH THU THUẦN HỢP NHẤT

1.683 tỷ đồng

VƯỢT **12%** KẾ HOẠCH





NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

LỄ RA QUÂN VÀ KÝ KẾT HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC PHỐ THƯƠNG MẠI SELASHINE

PHỐ THƯƠNG MẠI SELASHINE

Ngày 24/05/2022, Tập đoàn TTC phối hợp cùng chủ đầu tư Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (TTC Phú Quốc) và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land) tổ chức thành công Lễ ra quân và Ký kết Hợp tác chiến lược Phố Thương mại Selashine.

Trong khuôn khổ chương trình còn diễn ra Lễ ký kết đơn vị phát triển dự án TTC Land; Ký kết đơn vị phân phối độc quyền với Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land-S). Cùng với đó là sự tham gia của các đơn vị đối tác chiến lược như Kume Design Asia, Công ty cổ phần Xây dựng Central, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB)...

Đặc biệt, TTC Land-S cũng đã ký kết hợp tác với các đơn vị phân phối như AlphaLand, KaKaLand, An Lộc Điền, Phú Quốc Homes, NewLand Capital.

QUY MÔ LÊN ĐẾN 300 Ha

Phố thương mại Selashine nằm trong tổng Khu đô thị Selavia tại Phú Quốc với quy mô lên đến 300 ha. Dự án tọa lạc tại Vịnh Đầm - một trong những vị trí "vàng", kết nối đồng bộ hạ tầng, giao thông và trung tâm hành chính, thương mại hiện đại.



LỄ CÔNG BỐ PHỐ THƯƠNG MẠI SELASHINE – KHU PHỨC HỢP SELAVIA

Ngày 12/06/2022, Tập đoàn TTC tổ chức sự kiện công bố nhà phố thương mại Selashine thuộc khu phức hợp Selavia Phú Quốc. Dự án do TTC Phú Quốc làm chủ đầu tư và TTC Land là đơn vị phát triển. Sự kiện diễn ra vô cùng thành công và được đông đảo khách hàng tại Phú Quốc và các tỉnh thành trong khắp cả nước đã có mặt tham dự sự kiện để tìm hiểu thông tin về dự án.

Sản phẩm nhà phố thương mại Selashine được lòng các nhà đầu tư bởi vị trí ưu việt, tiếp cận nhanh trung tâm kinh tế - thương mại - du lịch tại Phú Quốc. Bên cạnh đó, tại buổi lễ những khách hàng đăng ký thành công trước và trong sự kiện công bố đã có cơ hội nhận nhiều giải thưởng giá trị như: voucher, chiết khấu ưu tiên dành cho những chủ nhân tương lai đầu tiên, các gói cam kết lợi nhuận, miễn phí quản lý và bốc thăm trúng thưởng với phần quà là các chuyến du lịch đến các nước lớn trên thế giới. Trong khuôn khổ diễn ra sự kiện còn có sự tham dự của diva Mỹ Linh và nhóm nhạc MTV.



HỘI NGHỊ SƠ KẾT HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM VÀ TRIỂN KHAI KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG CUỐI NĂM 2022

Ngày 14/07/2022, tại trụ sở tòa nhà TTC, TTC Land đã tổ chức Hội nghị Sơ kết hoạt động 6 tháng đầu năm 2022 và định hướng kế hoạch 6 tháng cuối năm 2022.

Hội nghị nhằm đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, công tác chỉ đạo điều hành, tổ chức thực hiện nhiệm vụ trong 6 tháng đầu năm 2022; trên cơ sở đó xác định giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, phát huy điểm mạnh, khắc phục những tồn tại để hoàn thành kế hoạch và mục tiêu chung đã đề ra trong năm 2022.

Về kết quả hoạt động kinh doanh, lũy kế 6 tháng đầu năm 2022, doanh thu thuần đạt 492 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 166 tỷ đồng. Hội nghị cũng nghe các báo cáo và các chủ đề tham luận thiết thực như: Báo cáo kiểm tra kiểm soát hoạt động Công ty 6 tháng đầu năm & kế hoạch 6 tháng cuối năm 2022 của Phòng KTNB; Tham luận chủ đề “Giá trị cốt lõi của Truyền thông Marketing Khu phức hợp Selavia”; Tham luận chủ đề “Phát triển chính sách hậu mãi trong Quản lý Vận hành - Công cụ duy trì và gia tăng giá trị BĐS” của cán bộ quản lý các cấp.

LỄ KHAI TRƯƠNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

Ngày 10/9/2022, TTC Land tổ chức Lễ khai trương TTMM TTC Plaza Đức Trọng tại Quốc lộ 20, Thị trấn Liên Nghĩa, Huyện Đức Trọng, Tỉnh Lâm Đồng. TTMM được xây dựng trên tổng diện tích sàn hơn 12.000m², bao gồm 1 tầng hầm và 4 tầng nổi với đầy đủ các dịch vụ thương mại, giải trí như thời trang, ẩm thực, khu vui chơi, rạp chiếu phim, Trung tâm Anh ngữ, spa, phòng tập gym... Được biết, đây cũng là tổ hợp Trung tâm thương mại lớn nhất của tỉnh Lâm Đồng ở thời điểm hiện tại.

Phát biểu tại lễ khai trương, ông Lê Nguyên Hoàng – Phó Chủ tịch UBND huyện Đức Trọng nhấn mạnh: Trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng đi vào hoạt động nhằm hoàn thiện quy hoạch hệ thống trung tâm thương mại trên địa bàn, nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện theo hướng dịch vụ, thương mại.

TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG LÀ DỰ ÁN THỨ 4

TTC Land đã triển khai sau TTC Plaza Tây Ninh, TTC Plaza Bình Thạnh và TTC Plaza Âu Cơ – Tân Phú.





TỔNG QUAN TTC LAND

Giới thiệu TTC LAND

Giới thiệu Hội đồng quản trị

Giới thiệu Ban điều hành

Giới thiệu Ủy ban kiểm toán

Các cột mốc phát triển

Thành tích trong quá trình hoạt động

Lĩnh vực kinh doanh

Tổng quan tài chính

Danh mục dự án







THÔNG DIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2022 vừa qua là một năm đầy thách thức và biến động đối với nền kinh tế - chính trị trên toàn thế giới và Việt Nam. Các doanh nghiệp bất động sản đã phải đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn, lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án... Đương đầu với những khó khăn ấy, TTC Land đã phải liên tục thay đổi để có thể kịp thích ứng với thị trường. Công tác bảo đảm thanh khoản và tính ổn định của dòng tiền được kích hoạt để duy trì huyết mạch cho doanh nghiệp. Việc tinh gọn bộ máy tổ chức song song được triển khai nhanh chóng nhưng vẫn đảm bảo năng lực hoạt động.

Kết thúc năm 2022, Tổng tài sản hợp nhất của TTC Land đạt 9.691 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,08% so với đầu năm 2022. Vốn chủ sở hữu đạt 5.068 tỷ tăng 0,70% so với đầu năm, chủ yếu do lợi nhuận giữ lại tăng thêm. Giá trị sàn thương mại cho thuê của TTC Land tăng từ 598 tỷ tại Q1/2022 lên 892 tỷ tại Q4/2022. Tỷ lệ lấp đầy sàn thương mại của TTC Land cũng đã đạt được con số ấn tượng 94% vào Q4/2022. Có thể nói, dù trong tình hình khó khăn bủa vây, HĐQT, Ban Điều hành và toàn thể CBNV TTC Land đã cùng nhau sát cánh vượt qua khó khăn và tận dụng những cơ hội dù là nhỏ nhất để đem lại lợi nhuận về cho Công ty.

Năm 2023, nền kinh tế Việt Nam được dự báo vẫn còn tiếp tục khó khăn. Tuy nhiên, với phương châm "tìm cơ trong nguy", TTC Land tiếp tục kiên trì toàn bộ máy hoạt động, mô hình tổ chức với đội ngũ cán bộ lãnh đạo cấp cao có đầy đủ Tâm, Tầm, Tài và đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, trách nhiệm, tận tâm, sáng tạo để hoàn thiện hệ thống điều hành, quản trị chuyên nghiệp, hiệu quả có nội lực mạnh mẽ; cùng với định hướng chiến lược rõ ràng, đầu tư có trọng điểm hướng đến phát triển bền vững và bứt phá trong giai đoạn tiếp theo.

Trong năm 2023, BĐH TTC Land tập trung vào 3 mục tiêu quan trọng làm tiền đề để tạo nền tảng cho sự ổn định trong ngắn hạn, tận dụng cơ hội và bứt phá trong tương lai gần:

1. Hoàn chỉnh pháp lý Dự án.
2. Ổn định thanh khoản và tái cấu trúc tài chính.
3. Định hình và đóng gói các sản phẩm tương thích với nhu cầu thị trường trong tình hình mới.

TTC Land qua gần 2 thập kỷ hình thành và phát triển đang từng bước định vị mình trở thành một địa chỉ đáng tin cậy cho những nhu cầu của cộng đồng, góp phần vững chắc vào việc phát triển ở mỗi địa phương mà TTC Land triển khai Dự án. Sản phẩm BĐS của TTC Land trong chiến lược 2021 – 2025 và tầm nhìn đến 2030 sẽ gồm các sản phẩm về BĐS dân dụng, BĐS thương mại, BĐS du lịch dịch vụ với các tiện ích để nâng cao chất lượng sống và tiêu chuẩn sống cho cộng đồng.

Tôi tin tưởng rằng, với những bước đi thận trọng, nhưng đầy quyết liệt sáng tạo trong mọi sách lược, dưới sự chỉ đạo và dẫn dắt của HĐQT, TTC Land sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn sắp tới, đem lại lợi ích gia tăng cho Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác, cũng như đóng góp nhiều hơn cho xã hội.

Ông Võ Quốc Khánh
(Tổng Giám đốc TTC Land)



TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

Chúng tôi mong muốn trở thành một trong những Nhà phát triển bất động sản tốt nhất với những sản phẩm xuất sắc hơn là Nhà phát triển bất động sản lớn nhất.

SỨ MỆNH

Giải pháp Bất Động sản toàn diện mang lại phần vinh cho cộng đồng

TTC Land đã xây dựng Chiến lược phát triển trung và dài hạn theo định hướng vừa củng cố, vừa phát triển, phù hợp theo cơ chế thị trường và kinh tế của Việt Nam. Chiến lược này dựa trên các yếu tố triển vọng như: kinh tế vĩ mô; khả năng tăng trưởng FDI (chủ yếu về cơ sở hạ tầng); và các yếu tố nội tại của công ty như: khả năng quản lý tài chính, tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm và phát triển quỹ đất cho giai đoạn 10-15 năm tới.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Các mục tiêu chủ yếu, giá trị cốt lõi hoạt động của TTC Land:

1

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

Việc đầu tư tiện ích - tạo ra không gian sống thân thiện với môi trường, hài hòa cùng thiên nhiên là cách bảo vệ và xây dựng thế hệ trẻ khỏe mạnh, năng động và sáng tạo. Chúng tôi luôn nỗ lực tạo ra sự khác biệt cho cư dân. Minh chứng là những công trình điện mặt trời áp mái có quy mô lớn đã và đang được áp dụng tại TTC Land, tiêu biểu là Khu đô thị Jamona City và Khu đô thị Jamona Golden Silk.

2

Chúng tôi tin rằng, công nghệ sẽ làm thay đổi lớn cách thức phát triển và kinh doanh BĐS.

Những năm qua, TTC Land đã triển khai đồng loạt các dự án CNTT trong chuỗi hoạt động của mình. Công nghệ được triển khai khép kín trong chuỗi giá trị, từ hoạt động đầu vào phát triển dự án, hoạt động kinh doanh đến hoạt động vận hành quản lý tòa nhà, bao gồm: hệ thống CRM, hệ thống Quản trị quan hệ khách hàng CRM Dynamic 365, Công nghệ BIM, App "TTC LAND HOME". Trong thời gian tới, với chiến lược số hóa, TTC Land sẽ từng bước chuyển sang công nghệ số, nghĩa là từ tiếp cận khách hàng tiềm năng, cung cấp thông tin tới khách hàng, chăm sóc khách hàng và thực hiện các giao dịch mua-bán đều được thực hiện online.

5

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

Tại các dự án do TTC Land phát triển, các tiện ích dành cho trẻ em được ưu tiên hàng đầu để phục vụ mọi hoạt động vui chơi, giải trí, tận hưởng cuộc sống cũng như gia tăng sức khỏe cho trẻ em: khu thể thao, vườn hoa, vườn ươm cho trẻ em, chòi nghỉ kết hợp khu chơi Boardgame, Terrace nặn tượng, tô tượng, sân trò chơi dân gian, sân nhảy flashmob, vườn nghệ thuật, vườn âm thanh, sân chơi cát thiếu nhi,...

6

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

Trong bối cảnh thị trường BĐS có nhiều khó khăn, thách thức với những vướng mắc về pháp lý, TTC Land vẫn nỗ lực bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở dự án đúng hạn cho cư dân.



3

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

Ngay từ những ngày đầu bắt tay vào thiết kế dự án, chúng tôi luôn quan tâm, chăm chú đến từng chi tiết nhỏ, từ làm thế nào tạo ra không gian sống thoáng đãng, đón gió trời, ban công xanh đến việc an toàn PCCC, an toàn cho trẻ nhỏ, lựa chọn nguyên vật liệu xanh hay sử dụng công nghệ tạo ra không khí trong lành. Chúng tôi quan niệm môi trường sống an toàn và gia tăng sức khỏe của khách hàng chính là thành công lớn nhất của chúng tôi.

4

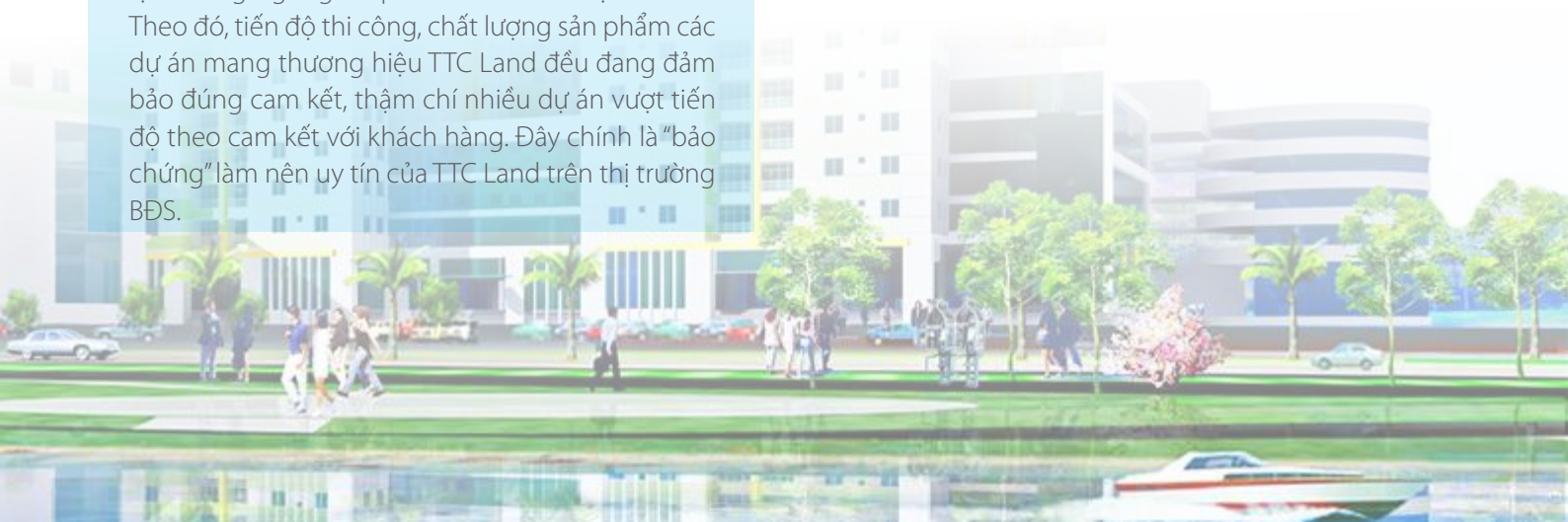
Chúng tôi tin rằng, để tạo ra những sản phẩm tốt, chúng tôi phải luôn phối hợp nhuần nhuyễn như một đội bóng.

Với chiến lược tạo ra sản phẩm xuất sắc "4 thuật": Mỹ thuật (Thiết kế), Nghệ thuật (Tiện ích), Kỹ thuật (Chất lượng), Chiến thuật (Chính sách Giá), các Khối/Đơn vị/ Phòng/Ban trong TTC Land bao gồm: Khối Đầu tư, Khối Pháp lý, Khối Dự án, Khối Kinh Doanh và các đơn vị vận hành hỗ trợ luôn phối hợp chặt chẽ với nhau, cùng chung mục tiêu, lý tưởng để đạt được chiến lược mà HĐQT đã đề ra.

7

Chúng tôi tin rằng, sự chính trực và trung thực sẽ mang lại giá trị trường tồn cho tổ chức.

Từ những dự án ban đầu như Belleza Apartment (quận 7), Carillon Apartment (Tân Bình), Jamona Home Resort (Thủ Đức) tại TP.HCM, chúng tôi nỗ lực không ngừng để phát triển nhiều dự án khác. Theo đó, tiến độ thi công, chất lượng sản phẩm các dự án mang thương hiệu TTC Land đều đang đảm bảo đúng cam kết, thậm chí nhiều dự án vượt tiến độ theo cam kết với khách hàng. Đây chính là "bảo chứng" làm nên uy tín của TTC Land trên thị trường BĐS.





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

MÔI TRƯỜNG

Môi trường là một yếu tố mà Công ty luôn quan tâm, 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 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.

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

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.





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN



Tên giao dịch: SAI GON THUONG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: TTC LAND

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 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022

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: <https://ttcland.vn>

Email: info@ttcland.vn



MÃ CỔ PHIẾU

SCR

VỐN ĐIỀU LỆ

3.956.617.750.000

Đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU

5.068.026.303.128

Đồng





NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, v.v... và đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện của Công ty.

MÃ NGÀNH

6810 (Chính)

2392

1811

4663

4311

4312

4321

TÊN NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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)

Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)

In ấn

Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Phá dỡ

Chuẩn bị mặt bằng

Lắp đặt hệ thống điện



MÃ NGÀNH

4329

4330

4511

4520

4530

4652

4659

TÊN NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác

Hoàn thiện công trình xây dựng

Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
Chi tiết: Mua bán ô tô

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)

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

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
Chi tiết: Mua bán thiết bị ngành in

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



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

MÃ NGÀNH

TÊN NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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.

9329

Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu
Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở)

6619

Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu
Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán)

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.

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

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

7320

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận

7410

Hoạt động thiết kế chuyên dụng
Chi tiết: Trang trí nội thất

4322

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
(trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)

MÃ NGÀNH

TÊN NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

4610

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa

8511

Giáo dục nhà trẻ
(không hoạt động tại trụ sở)

8512

Giáo dục mẫu giáo
(không hoạt động tại trụ sở)

8521

Giáo dục tiểu học
(không hoạt động tại trụ sở)

8522

Giáo dục trung học cơ sở
(không hoạt động tại trụ sở)

8523

Giáo dục trung học phổ thông
(không hoạt động tại trụ sở)

8531

Đào tạo sơ cấp
Chi tiết: Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở)

8532

Đào tạo trung cấp
Chi tiết: Đào tạo dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở)

8533

Đào tạo cao đẳng
(không hoạt động tại trụ sở)

3511

Sản xuất điện
Chi tiết: Sản xuất điện mặt trời

4101

Xây dựng nhà để ở



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

MÃ NGÀNH

TÊN NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

3512

Truyền tải và phân phối điện
Chi tiết: Bán điện mặt trời (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)

4102

Xây dựng nhà không để ở

4211

Xây dựng công trình đường sắt

4212

Xây dựng công trình đường bộ

4221

Xây dựng công trình điện

4222

Xây dựng công trình cấp, thoát nước

4223

Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc

4229

Xây dựng công trình công ích khác

4291

Xây dựng công trình thủy

4292

Xây dựng công trình khai khoáng

4293

Xây dựng công trình chế biến, chế tạo

4299

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác



ĐỊA BÀN KINH DOANH



Địa bàn hoạt động của Công ty hiện nay tập trung tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành vệ tinh lân cận và thành phố lớn như Đà Nẵng, Phú Quốc, Tây Ninh, Đồng Nai, Long An cùng một số nơi khác.

TTC Land là một trong các công ty BĐS trên thị trường đa dạng hóa mô hình hoạt động trên cả 3 dòng sản phẩm của Ngành BĐS gồm: BĐS Nhà ở, BĐS Thương mại và Dịch vụ BĐS. Với tổng quỹ đất hiện tại, TTC Land có thể hiện thực hóa chiến lược trong vòng 15 năm tiếp theo. Trong đó, Quỹ đất của TTC Land tập trung chủ yếu tại TPHCM, Đồng Nai, Long An - đây là vùng kinh tế năng động nhất cả nước và là mảnh đất giàu tiềm năng cho hoạt động đầu tư BĐS.



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà HUỖNH BÍCH NGỌC

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1962

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 25/04/2022

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

Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác

- 2022 – Nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2019 – Nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Thành Thành Công - Biên Hòa
- 2012 - Nay : Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư Thành Thành Công
- 2015 - Nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Toàn Hải Vân
- 2018 - 2020 : Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 2010 - 2012 : Chủ tịch HĐQT CTCP Đường Biên Hoà tiền thân là CTCP Bourbon Tây Ninh
- 2007 - 2019 : Phó Chủ tịch Thường trực CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 1981 - 2012 : Chủ tịch HĐQT CTCP Sản Xuất Thương Mại Thành Thành Công

Thành tựu nổi bật

Với bề dày kinh nghiệm trên thương trường, việc trở lại TTC Land với vị trí Chủ tịch HĐQT tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 vào tháng 04/2022, Bà Huỳnh Bích Ngọc sẽ dẫn dắt TTC Land và mang lại sự chuyển mình mạnh mẽ của TTC Land, đồng thời tăng cường chiến lược phát triển đến năm 2025.

Nhiệm vụ trong HĐQT

- Xây dựng, Quản trị chiến lược trung và dài hạn Công ty.
- Quản trị toàn bộ hoạt động của Công ty và các đơn vị trực thuộc.
- Tổ chức, chỉ đạo triển khai và giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Hoạch định công tác nhân sự và công tác lập quy.
- Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT



Ông ĐẶNG HỒNG ANH

Phó Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1980

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 25/04/2022

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty:
10,11%

Trình độ chuyên môn:
Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác

- 2022- Nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2015- Nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Thành Thành Công
- 2015- Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công
- 2015- Nay: Chủ tịch Sáng lập Công ty Cổ phần Y tế DHA và Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA
- 2015- Nay: Chủ tịch Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam, Phó Chủ tịch Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam, Ủy viên Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam khóa IX, Ủy viên Ban Cải cách thủ tục hành chính của Chính phủ.
- 2004- 2015: Đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín: Chủ tịch Sáng lập, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc
- 2002- 2004: Tổng Giám đốc Công ty TNHH TM – SX Thành Thành Công

Thành tựu nổi bật

Việc trở lại HĐQT TTC Land vào tháng 04/2022, với cương vị Phó chủ tịch HĐQT, ông Đặng Hồng Anh sẽ tiếp tục chèo lái con thuyền TTC Land vượt qua giai đoạn khó khăn của ngành Bất động sản, đồng thời phát triển bền vững, mạnh mẽ.

Nhiệm vụ trong HĐQT

- Tham mưu hoạch định chiến lược phát triển Công ty.
- Tham mưu, xúc tiến công tác đầu tư dự án.
- Định hướng và tìm kiếm các nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới. Kết nối quan hệ với các Quỹ đầu tư/Ngân hàng.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư các dự án.
- Tham gia công tác Quản trị Công ty.





GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà TRẦN DIỆP PHƯƠNG NHI

Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh: 1984

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT:
26/04/2021

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

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

- Từ 04/2021 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Từ 09/2021 – nay: Giám đốc Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Tổng Kho Vĩnh Đầm.
- Từ 02/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Toàn Hải Vân;
- Từ 2010- 2015: Kế toán tổng hợp; Phó phòng kế toán; Kế toán trưởng.

Thành tựu nổi bật:

Với hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính- Kế toán trong lĩnh vực Bất động sản, bà Trần Diệp Phương Nhi đã hoàn thành tốt việc hỗ trợ, tham mưu cho HĐQT trong các công tác quản trị công ty và công tác Tài chính- Kế toán.

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Tham mưu, xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định hướng, tìm kiếm các nguồn tài trợ cho dự án. Kết nối quan hệ với các định chế tài chính trong và ngoài nước.
- Tham mưu, kiểm soát công tác Tài chính- Kế toán, điều tiết nguồn lực tài chính, tín dụng và thanh khoản của Công ty.



Ông VÕ QUỐC KHÁNH

Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1979

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT:
04/05/2021

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

Trình độ chuyên môn:
Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

- Từ 2020 – nay: Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Từ 2020- nay: Tổng Giám đốc CTCP Toàn Hải Vân
- Từ 2020- nay: Chủ tịch HĐQT các Công ty: Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; CTCP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất; Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc; Chủ tịch Hội đồng Trường Yersin Đà Lạt và Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Tổng Kho Vĩnh Đầm.
- Từ 2007- 2019: Đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại CTCP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, CTCP Toàn Hải Vân và CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm.

Thành tựu nổi bật:

Với hơn 16 năm kinh nghiệm trong việc điều hành tại các công ty quản lý và phát triển dự án bất động sản, xây dựng, ông Võ Quốc Khánh là mảnh ghép có nhiều đóng góp quan trọng trong sự phát triển bền vững hiện tại và xây dựng chiến lược phát triển của TTC Land.

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Hỗ trợ HĐQT trong công tác quản trị toàn Công ty.
- Tham mưu công tác đầu tư (ngắn hạn, dài hạn, liên doanh, liên kết...) đầu tư dự án;
- Định hướng xây dựng chính sách kinh doanh, loại hình sản phẩm;
- Tham mưu Chủ tịch HĐQT về quy hoạch và quản lý cán bộ, các chính sách đối với người lao động
- Giữ vai trò Trưởng Tiểu ban chiến lược- Định hướng phát triển chiến lược Công ty.





Ông HOÀNG MẠNH TIẾN

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1962

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT:
26/04/2021

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

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật



Ông NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1978

Ngày bổ nhiệm vào HĐQT:
29/06/2020

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

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

- 2021 - Nay: Thành viên Độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- 2019 - Nay: Thành viên Độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán CTCP Thành Thành Công Biên Hòa
- 2015 - 2021: Thành viên Độc lập HĐQT CTCP Du Lịch Thành Thành Công
- 2015 - 2021: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Du Lịch Núi Tà Cú và CTCP Du Lịch Thanh Bình
- 2013 - 2014: Trưởng phòng Kiểm toán Ngân hàng TMCP Quốc Dân
- 2012 - 2013: Phó TGĐ CTCP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (SBS) phụ trách mảng Giám sát và Hỗ trợ
- 2012 - 2013: Thành viên HĐQT Công ty Chứng khoán Đại chúng Lanexang CHDCND Lào
- 1996 - 2012: Đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại Ngân hàng Sacombank như Trưởng phòng KSNB, Chánh văn phòng HĐQT kiêm Giám đốc điều hành,.

Thành tựu nổi bật:

Ông có hơn 27 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm soát nội bộ và Giám sát khi đảm nhận nhiều vị trí quan trọng có vai trò chiến lược như Phó TGĐ phụ trách mảng Giám sát và Hỗ trợ, Trưởng phòng KSNB, Chánh văn phòng HĐQT kiêm Giám đốc điều hành,

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Kiểm soát hiệu quả hoạt động và quản trị rủi ro cho Công ty.
- rà soát, xây dựng, hoàn thiện và ban hành hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả cho Công ty và các Công ty thành viên.
- Tham mưu cho HĐQT chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác QTCT được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Quá trình công tác

- 2020- nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 2019- nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán CTCP Thành Thành Công Biên Hòa;
- 2018- nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh;
- 2014- 2018: Giám đốc CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh;
- 2012- 2014: Phó Tổng Giám đốc CTCP Kho Vận Thiên Sơn;
- 2009- 2012: Giám đốc Chi nhánh – STL Sacombank;
- 2008- 2009: Giám đốc Chi nhánh- SBA Sacombank;
- 2005- 2007: Trưởng phòng kinh doanh- SBA Sacombank

Thành tựu nổi bật:

Với hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính- ngân hàng, Xây dựng, Ông đã hoàn thành tốt trong việc tham mưu, hỗ trợ, kiến nghị và xử lý các vấn đề phát sinh liên quan tới hoạt động Kiểm toán nội bộ và Quản trị rủi ro cho Công ty.

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- Tham mưu cho HĐQT chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.
- Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác QTCT được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.





THAY ĐỔI NHÂN SỰ HĐQT TRONG NĂM 2022



Năm 2022, TTC Land đã thay đổi cơ cấu thành viên HĐQT với sự trở lại của Bà Huỳnh Bích Ngọc đảm nhiệm vai trò Chủ tịch HĐQT và ông Đặng Hồng Anh giữ vị trí Phó Chủ tịch HĐQT. Với những kinh nghiệm dày dặn trên thương trường, sự trở lại này của Bà Huỳnh Bích Ngọc và Ông Đặng Hồng Anh hứa hẹn sẽ mang lại sự chuyển mình mạnh mẽ cho TTC Land thông qua chiến lược phát triển trung và dài hạn, đưa TTC Land tiếp tục là một trong những đơn vị phát triển bất động sản uy tín hàng đầu.



**MIỄN
NHIỆM**

Bà NGUYỄN THÙY VÂN

Chủ tịch HĐQT

Ngày miễn nhiệm: 25/04/2022

**BỔ
NHIỆM**

Bà HUỠNH BÍCH NGỌC

Chủ tịch HĐQT

Ngày bổ nhiệm: 25/04/2022

**MIỄN
NHIỆM**

Ông VÕ QUỐC KHÁNH

Phó Chủ tịch HĐQT

Ngày miễn nhiệm: 25/04/2022

**BỔ
NHIỆM**

Ông ĐẶNG HỒNG ANH

Phó Chủ tịch HĐQT

Ngày bổ nhiệm: 25/04/2022





CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ông VÕ QUỐC KHÁNH

Thành viên HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1979

Ngày bổ nhiệm : 01/09/2020

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

0%

Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

(Xem thông tin lý lịch tại mục Giới thiệu HĐQT)



Bà PHẠM THỊ KHUÊ

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1983

Ngày bổ nhiệm: 26/01/2020

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

0,03%

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh Tế; Thạc sỹ Châu Á
học

Quá trình công tác

- 2020 - Nay: Phó TGD CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2020 - Nay: Thành viên HĐQT CTCP Điện Gia Lai
- 2020 - Nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín;
- 2020 - Nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
- 2006 - 2020: Đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại CTCP Thương Mại Thành Thành Công; CTCP Y Tế Việt Anh; CTCP Y Tế DHA; CTCP Dịch vụ Ô tô Hàng Xanh.

Thành tựu nổi bật:

Với hơn 17 năm kinh nghiệm về Marketing, Quản lý thương hiệu và Vận hành doanh nghiệp, bà đã dẫn dắt, kiểm soát và hoàn thiện hệ thống vận hành của Công ty, tạo nền tảng vững chắc cho Công ty phát triển bền vững.

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành:

- Quản lý, điều phối và chịu trách nhiệm trực tiếp mọi mặt hoạt động trong công tác vận hành Công ty;
- Triển khai phát triển nguồn nhân lực, xây dựng và đào tạo đội ngũ kế thừa cho Công ty và các đơn vị;
- Phê duyệt các công việc chi tiết theo thẩm quyền;
- Thành viên Hội đồng chọn thầu;
- Báo cáo cho HĐQT và TGD.





Bà NGUYỄN THỤY HOÀNG PHƯƠNG

Giám Đốc Khối Tài Chính

Năm sinh: 1980

Ngày bổ nhiệm: 30/09/2022

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

Trình độ chuyên môn:
CFA

Quá trình công tác

- 2022 - Nay: Giám đốc Khối Đầu tư Dự án, sau đó là Giám đốc Khối Tài chính - CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- 2019 - 2022: Lãnh đạo phòng Tài chính Kế toán kiêm Người phụ trách quản trị công ty niêm yết – CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
- 2008 - 2019: Giám đốc Tài chính - CTCP Chứng khoán SaigonBank Berjaya

Thành tựu nổi bật:

Với gần 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, bà hoàn thành các nhiệm vụ về kết nối, tìm kiếm và xây dựng các mối quan hệ với các Tổ chức tín dụng, Quỹ đầu tư nhằm đảm bảo vốn tài trợ dự án và vốn lưu động cho Công ty.

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành:

- Quản lý và điều hành hoạt động của Khối Tài chính;
- Mở rộng và tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư; làm việc với Ngân hàng, Tổ chức tín dụng, Quỹ đầu tư nhằm đảm bảo vốn tài trợ dự án và vốn lưu động;
- Lập kế hoạch tài chính, kiểm soát dòng tiền của doanh nghiệp; Xây dựng Chiến lược phát triển.



Bà TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

Kế toán trưởng

Năm sinh: 1986

Ngày bổ nhiệm: 10/09/2022

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

Trình độ chuyên môn:
CPA Việt Nam

Quá trình công tác

- 2022 - Nay: Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;
- 2018 - 2022: Kế toán trưởng CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh;
- 2014 - 2018: Phó Kế toán trưởng- Kế toán Quản trị Hợp nhất CTCP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh (DXG);
- 2008 - 2014: Đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại CTCP Ô tô Trường Hải; Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt;

Thành tựu nổi bật:

Với những kinh nghiệm và năng lực chuyên môn từ 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kế toán kiểm toán, bà có vai trò không nhỏ trong việc đảm bảo tính minh bạch của Công ty thông qua các số liệu sổ sách và báo cáo tài chính.

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành:

- Phụ trách báo cáo kế toán quản trị cho ban lãnh đạo;
- Phụ trách lập báo cáo tài chính riêng, hợp nhất và các báo cáo liên quan;
- Giám sát và kiểm tra việc thực hiện và tuân thủ các quy trình, quy định về tài chính;
- Tổ chức hệ thống kế toán của doanh nghiệp.





THAY ĐỔI NHÂN SỰ BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2022

Bà LÊ TRẦN BÍCH THÙY

Phó Tổng Giám Đốc

Ngày bổ nhiệm: 04/04/2022

Bà LÊ TRẦN BÍCH THÙY

Phó Tổng Giám Đốc

Ngày miễn nhiệm: 01/08/2022

Bà NGUYỄN THỤY HOÀNG PHƯƠNG

Giám đốc Khối Tài Chính

Ngày bổ nhiệm: 30/09/2022

Bà NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Giám đốc Khối Tài Chính

Ngày miễn nhiệm: 30/09/2022

Bà TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

Kế toán trưởng

Ngày bổ nhiệm: 10/09/2022

Ông NGUYỄN VĂN THANH

Kế toán trưởng

Ngày miễn nhiệm: 10/09/2022





CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	THÀNH VIÊN UBKT	CHỨC VỤ
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch UBKT
2	Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên UBKT
3	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên UBKT

Thay đổi nhân sự UBKT trong năm 2022: Không có





CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN



2004

CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - TTC Land thành lập ngày 29/03/2004 với vốn điều lệ 11 tỷ đồng, tổng 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 kinh doanh môi giới BĐS”**.



2008

- Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển Dự án Phú Lợi, Quận 8, TP.HCM.
- Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển Dự án Belleza, Quận 7, TP.HCM.
- Thành lập Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín;
- Chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án:
- Dự án Cao ốc TTC Land Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP.HCM;
- Dự án Phú Lợi 1, Quận 8, TP.HCM;
- Dự án cao ốc văn phòng TTC Land – Generalimex, Quận 1, TP.HCM.



2009

- **Mở bán:** Dự án Belleza – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
- **Bàn giao:** Dự án Hòa Bình – Thấp tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM;
- 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:** Dự án Celadon City (Ruby) – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM;
- **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:** Dự án Carillon 1 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Bình, TP.HCM
- **Bàn giao:** Dự án Phú Lợi 1 - Cao tầng và Trung cấp, Quận 8, TP.HCM
- 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:** Dự án Jamona Home Resort – Thấp tầng và Trung cấp, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- **Bàn giao:** Dự án Belleza Apartment, Quận 7, TP.HCM đúng tiến độ.
- 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 áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hợp đồng kinh doanh.

2013

- **Vốn điều lệ:** 1.501 tỷ đồng
- **Mở bán:** Dự án Jamona City – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
- **Bàn giao:**
 1. Dự án Belleza – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
 2. Dự án Carillon 1, Quận Tân Bình, TP.HCM;
 3. Khu Rubby Dự án Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM.
- Công bố dự án Jamona Home Resort, Quận Thủ Đức, TP.HCM.





CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN



2014

- **Vốn điều lệ:** 1.876 tỷ đồng
- **Mở bán:**
 1. Dự án Jamona City – Thấp tầng và Cao cấp, Quận 7, TP.HCM;
 2. Dự án TTC Plaza Âu Cơ – Thương mại, Quận Tân Bình, TP.HCM.
- **Bàn Giao:** Dự án Carillon 1 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Bình, TP.HCM.

2015

- **Vốn điều lệ:** 2.170 tỷ đồng
- **Mở bán:**
 1. Dự án Carillon 3 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Bình, TP.HCM;
 2. Dự án Jamona Golden Silk – Thấp tầng và Cao cấp, Quận 7, TP.HCM;
- **Bàn Giao:**
 1. Dự án Celadon City (Ruby) – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM;
 2. Dự án Jamona City – Thấp tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM

2016

- **Vốn điều lệ:** 2.279 tỷ đồng
- **Chuyển sàn:** HSX
- **Mở bán:**
 1. Dự án Carillon 5 - Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM;
 2. Dự án TTC Plaza Bình Thạnh – Thương mại, Quận Bình Thạnh, TP.HCM;
 3. Dự án Charmington La Pointe – Cao tầng và Cao cấp, Quận 10, 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 DouL, CTCP Đầu tư Xây dựng Kỹ thuật Toàn Thịnh Phát, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thuận Việt, CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình,...



2017

- **Vốn điều lệ:** 2.438 tỷ đồng
- **Mở bán:**
 1. Dự án Jamona Heights – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
 2. Dự án Carillon 7 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM.
- **Bàn giao:**
 1. Dự án Carillon 3 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Bình, TP.HCM;
 2. Dự án TTC Plaza Âu Cơ – Thương mại, Quận Tân Bình, TP.HCM.
- Top 3 chủ đầu tư 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 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:** Dự án Charmington Iris – Cao tầng và Cao cấp, Quận 4, TP.HCM;
- **Bàn giao:**
 1. Dự án Jamona Home Resort – Thấp tầng và Trung cấp, Quận Thủ Đức, TP.HCM;
 2. Dự án Jamona City – Cao tầng và Cao cấp, Quận 7, TP.HCM;
 3. Dự án Charmington La Pointe – Cao tầng và Cao cấp, Quận 10, TP.HCM;
- Công bố dự án Jamona Sky Villas, Quận 7, TP.HCM.
- Ngày 29/03/2018: 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 nhà ở, BĐS thương mại và văn phòng, BĐS công nghiệp, BĐS kho vận và dịch vụ logistics, BĐS du lịch và nghỉ dưỡng.

2019

- Cổ đông chiến lược: VCSC nắm giữ 5,6%
- **Vốn điều lệ:** 3.392 tỷ đồng
- **Tổng tài sản:** 10.885 tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế:** 347 tỷ đồng
- **Bàn giao:**
 1. Dự án TTC Plaza Bình Thạnh – Thương mại, Quận Bình Thạnh, TP.HCM;
 2. Dự án Jamona Heights – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
 3. Dự án Jamona Golden Silk – Thấp tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
 4. Dự án Carillon 5 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM.





CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN

2020

- **Vốn điều lệ:** 3.663 tỷ đồng
- **Tổng tài sản:** 11.414 tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế:** 205 tỷ đồng
- **Mở bán:**
 1. Dự án Panomax – Cao tầng và Trung cấp, Quận 7, TP.HCM;
 2. Dự án TTC Plaza Đức Trọng – Thương mại, Lâm Đồng.

2021

- **Vốn điều lệ:** 3.663 tỷ đồng
- **Tổng tài sản:** 9.797 tỷ đồng
- **Doanh thu thuần:** 1.683 tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế:** 242 tỷ đồng
- **Bàn giao:** Dự án Carillon 7 – Cao tầng và Trung cấp, Quận Tân Phú, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

3.956 tỷ đồng

DOANH THU THUẦN

893 tỷ đồng

Bàn giao mặt bằng TTTM TTC Plaza
Đức Trọng

TỔNG TÀI SẢN

9.691 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

79 tỷ đồng

Bàn giao chủ quyền nhà dự án
Carillon 5, Carillon 7 và Luxury Home

2022





THÀNH TÍCH TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG



TTC Land đã vinh dự nhận nhiều bằng khen và giải thưởng được các tổ chức uy tín Quốc tế và trong nước vinh danh về những thành tích đóng góp của công ty trong hoạt động kinh doanh, trách nhiệm doanh nghiệp đối với cộng đồng xã hội.

TOP 10

Nhà phát triển dự án Châu Á - BCI Asia Award

TOP 10

Chủ đầu tư BĐS uy tín nhất Việt Nam (Vietnam Report 2018)

TOP 50

Doanh nghiệp Việt

2018

Thương hiệu Nhà tuyển dụng hấp dẫn 2018 (Aphabe & VCCI)

PropertyGuru Group

Chứng nhận đặc biệt về Trách nhiệm xã hội Doanh nghiệp;

Jamona Golden Silk

Best High End Condo Landscape Architectural Design – Thiết kế kiến trúc cảnh quan đẹp nhất

Dot property Southeast Asia's Best of the Best

Nhà phát triển dự án Nhà ở tốt nhất Đông Nam Á

Các thành tích mà Công ty đã đạt được không chỉ là sự ghi nhận quý báu đối với những cống hiến của toàn thể người lao động mà còn là động lực để TTC Land phấn đấu không ngừng phát triển trong thời gian tới.





LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Là nhà phát triển bất động sản, từ năm 2008 đến nay, TTC Land không ngừng mở rộng quỹ đất, phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường với gần 30 dự án, 15.000 sản phẩm được công bố ra thị trường và trao tay khách hàng. TTC Land luôn hướng đến trải nghiệm của khách hàng làm mục tiêu để hoàn thiện chất lượng dịch vụ cũng như chăm chút từng loại hình sản phẩm từ tiện ích đến môi trường sống xung quanh nhằm tạo giá trị gia tăng cho Dự án và sự tiện nghi đến cho Khách hàng. Hiện nay, TTC Land đang phát triển 03 mảng kinh doanh:

**Bất động sản
nhà ở**

**Bất động sản
Thương Mại**

**Dịch vụ Bất
động sản**



BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Với triết lý kinh doanh muốn cung cấp nơi an cư lý tưởng, môi trường sống tốt nhất cho cư dân; 3 dòng sản phẩm chính mang thương hiệu Charmington (căn hộ cao cấp), Jamona (phức hợp) và Carillon (căn hộ trung cấp) đã đáp ứng được nhu cầu đa dạng của các phân khúc khách hàng.

Bất động sản Nhà ở hiện vẫn đang là thế mạnh, mảng chủ lực và chiến lược phát triển then chốt của TTC Land từ những ngày đầu thành lập tới hiện tại. Với quỹ đất tập trung tại các vùng đất vàng trung tâm TP.HCM nên các sản phẩm khi tung ra thị trường đều được hấp thụ nhanh và phù hợp nhu cầu của nhiều khách hàng.

Từ những ngày đầu thành lập tới nay, khách hàng đã sống và trải nghiệm chất lượng, môi trường sống của các dự án tiêu biểu như: Jamona Golden Silk, Carillon Apartment, Carillon 3, Carillon 5, Charmington Lapointe, Jamona Home Resort, ...

Trong chiến lược phát triển cho những giai đoạn tiếp theo, TTC Land sẽ mang tới các phân khúc, loại hình sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu sống của Khách hàng.

BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

TTC Land luôn hướng tới giá trị sống của cư dân tại các dự án TTC Land, vì vậy mảng Bất động sản Thương mại luôn quy tụ nhiều thương hiệu đẳng cấp như: Các cụm rạp Cinema, Lotteria, Aeon Mall, Winmart, CoopMart, ... Với các thương hiệu lớn ngay tại dự án, TTC Land luôn mong muốn cư dân luôn được hưởng những tiện ích và thuận tiện trong cuộc sống, đáp ứng mọi nhu cầu mua sắm, giải trí và tạo nên một khu vực phát triển sôi động.

Đồng thời, việc phát triển dòng sản phẩm Bất động sản Thương mại cũng sẽ mang lại nhiều cơ hội hợp tác, cung cấp các mặt bằng kinh doanh cho các Tập đoàn Bán lẻ, Nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Trong năm qua, TTC Land đã khai trương dự án trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng tại thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng vào tháng 9/2022. Khu tổ hợp Trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng được xây dựng trên tổng diện tích sàn hơn 12.000m², bao gồm 1 tầng hầm và 4 tầng nổi với đầy đủ các dịch vụ Thương mại, giải trí như thời trang, ẩm thực, khu vui chơi, rạp chiếu phim, spa, siêu thị Winmart... Được biết đây là tổ hợp Trung tâm thương mại lớn nhất của tỉnh Lâm Đồng ở thời điểm hiện tại.

TTC Plaza Đức Trọng cũng là dự án thứ 4 mà TTC Land đã triển khai sau TTC Plaza Tây Ninh, TTC Plaza Bình Thạnh và TTC Plaza Âu Cơ – Tân Phú.

Trong chiến lược phát triển của Công ty, với quỹ đất dồi dào hiện tại, TTC Plaza là thương hiệu của dòng sản phẩm thương mại mà TTC Land sẽ tập trung tiếp tục phát triển nhằm vừa mang tới giá trị sống và tiện ích cho cư dân, vừa gia tăng quy mô mảng kinh doanh bất động sản thương mại.

DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Với sự am hiểu thị trường, thấu cảm khách hàng cùng mong muốn cung cấp dịch vụ bất động sản toàn diện, TTC Land đã và đang phát triển cả 2 mảng: Dịch vụ Môi giới (TTC Land Services) và Quản lý Tòa nhà (TTC Land Management):

TTC Land Services (TTC Land-S): Được thành lập từ năm 2008, TTC Land-S luôn đặt giá trị cốt lõi là mang lại dịch vụ tốt nhất cho khách hàng cũng như gia tăng lợi nhuận cho khách hàng đầu tư đặc biệt là những dự án do TTC Land phát triển. Ngoài ra, TTC Land-S luôn đa dạng hóa các hình thức dịch vụ, mở rộng thị trường tiềm năng bằng cách phát triển mạng lưới đại lý môi giới bất động sản rộng khắp đồng thời phát triển hệ thống Sàn giao dịch bất động sản đạt chuẩn của Bộ Xây dựng.

TTC Land Management (TTC Land-M): Đồng hành trong việc mang lại giá trị sống cho khách hàng, TTC Land-M được thành lập với sứ mệnh là đơn vị quản lý vận hành tòa nhà chung cư, khu dân cư; cũng như là đơn vị xây dựng và chăm sóc cảnh quan cây xanh các dự án trong suốt thời gian qua. Ngoài ra, TTC Land-M luôn hoàn thiện quy trình vận hành, áp dụng công nghệ và luôn đặt tâm huyết vào từng công việc nhằm gia tăng giá trị cho cộng đồng cư dân.





TỔNG QUAN TÀI CHÍNH

2018 -2022

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	2018	2019	2020	2021	2022
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
Doanh thu thuần	tỷ đồng	2.929	1.030	918	1.683	893
Lợi nhuận gộp	tỷ đồng	638	422	(308)	312	243
Chi phí hoạt động	tỷ đồng	(330)	(213)	(178)	(204)	(185)
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	tỷ đồng	314	346	103	233	80
Lợi nhuận Trước thuế	tỷ đồng	309	347	205	242	79
Lợi nhuận Sau thuế	tỷ đồng	207	278	194	194	56
EBITDA	tỷ đồng	504	529	490	634	439
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN						
Tổng Tài sản	tỷ đồng	10.879	10.885	11.414	9.797	9.691
Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	4.472	4.738	4.892	5.033	5.068
Vốn điều lệ	tỷ đồng	3.392	3.392	3.664	3.664	3.957
Tổng Nợ phải trả	tỷ đồng	6.407	6.417	6.522	4.764	4.623
CHỈ SỐ TÀI CHÍNH						
Khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,75	1,83	1,86	1,96	1,77
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,92	0,98	1,13	1,14	0,95
Cơ cấu vốn và Đòn bẩy tài chính						
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (D/E)	lần	1,43	1,30	1,33	0,95	0,91
Hệ số nợ/Tổng tài sản (D/A)	lần	0,59	0,56	0,57	0,49	0,48
Tỷ lệ nợ vay/Tổng tài sản	%	22%	21%	24%	16%	20%
Năng lực hoạt động						
Vòng quay Khoản phải thu	lần	3,11	1,92	2,02	5,67	3,91
Vòng quay Tổng tài sản	lần	0,27	0,09	0,08	0,17	0,09
Vòng quay Hàng tồn kho	lần	0,68	0,25	0,28	0,60	0,32
Khả năng sinh lời						
Biên lợi nhuận gộp	%	21,78%	40,97%	-33,52%	18,56%	27,21%
ROS	%	7,51%	26,98%	21,16%	11,54%	6,28%
ROE	%	5,22%	6,04%	4,04%	3,91%	1,11%
ROA	%	2,03%	2,55%	1,74%	1,83%	0,58%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,15%	33,53%	11,17%	13,82%	8,92%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022

KẾT QUẢ KINH DOANH



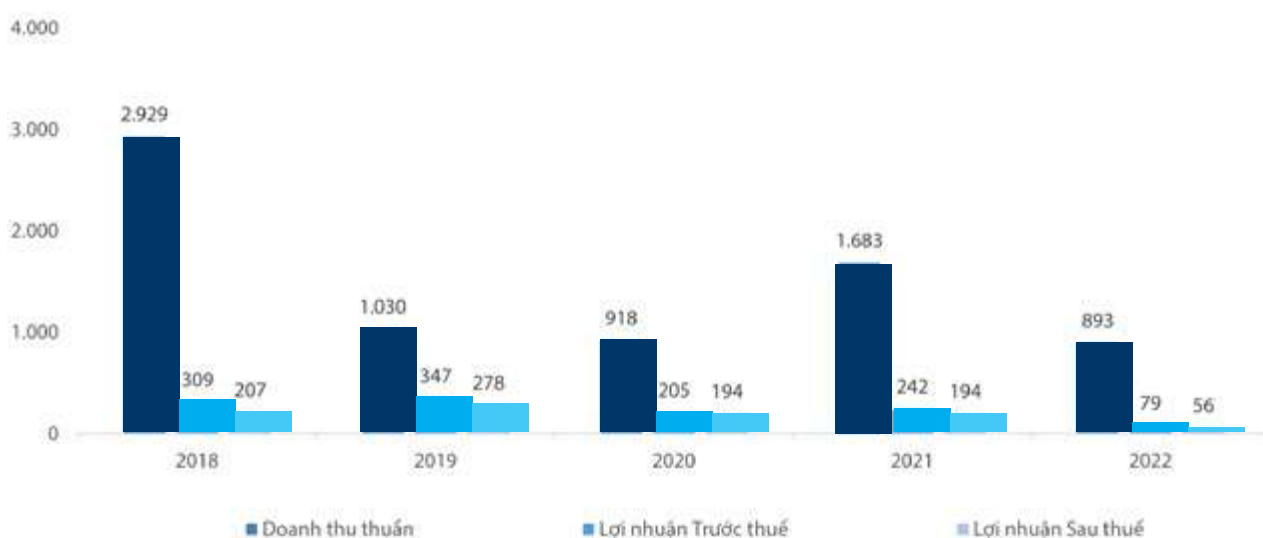
Bước vào năm 2022, thị trường bất động sản Việt Nam diễn ra với “hai gam màu” khác nhau. Trong những tháng đầu năm thị trường diễn ra sôi động với mặt bằng lãi suất rẻ và nhu cầu được kích thích sau giai đoạn 2020-2021 dịch bệnh Covid 19 kéo dài. Trái ngược lại, những tháng cuối năm các doanh nghiệp trong ngành nói chung và TTC Land nói riêng gặp rất nhiều khó khăn khi các chính sách thắt chặt tín dụng bất động sản và trái phiếu doanh nghiệp, cộng thêm việc nhu cầu và niềm tin của nhà đầu tư sụt giảm đã có những tác động mạnh mẽ lên kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp. Đối mặt với những khó khăn đó, trong năm TTC Land đã nỗ lực có được kết quả kinh doanh với:

LỢI NHUẬN SAU THUẾ (ĐVT: Tỷ đồng)

56

Doanh thu thuần của Công ty ghi nhận đạt 893 tỷ đồng, với đặc thù ngành bất động sản chịu ảnh hưởng của chu kỳ kinh tế, vì vậy doanh thu của TTC Land biến động khá mạnh trong giai đoạn 2018-2022.

Lợi nhuận sau thuế ghi nhận dương, đạt 56 tỷ đồng. Trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm và gặp nhiều khó khăn, nhưng với nỗ lực của tập thể Lãnh đạo và cán bộ nhân viên TTC Land đã đảm bảo có lợi nhuận cho cổ đông và nhà đầu tư.





TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2018 -2022

TÌNH HÌNH TÀI SẢN/NGUỒN VỐN

9.691

TỔNG TÀI SẢN
(ĐVT: Tỷ đồng)

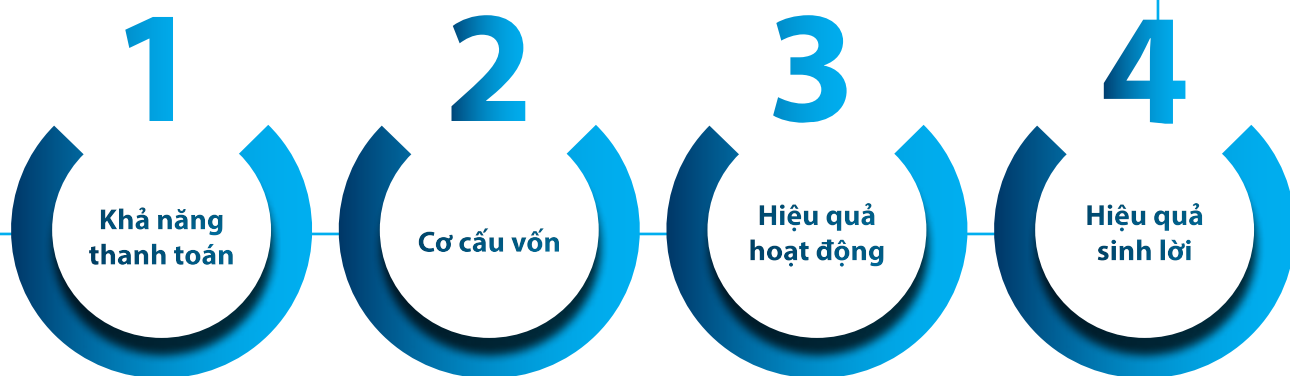
5.068

VỐN CHỦ SỞ HỮU
(ĐVT: Tỷ đồng)

Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022, Tổng tài sản của Công ty ghi nhận giảm 1,08% so với cùng kỳ năm trước đạt mức 9.691 tỷ đồng. Đồng thời, Vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng nhẹ lên 5.068 tỷ đồng so với giá trị 5.033 tỷ đồng năm 2021.



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH





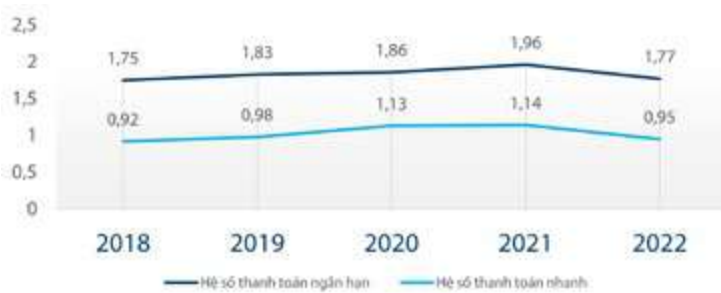
TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2018 -2022

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

1

Khả năng thanh toán

TTC Land là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, luôn duy trì mức độ thanh toán thích hợp để tạo sự yên tâm cho các cổ đông, đối tác, bên cung ứng, dịch vụ và khách hàng. Trong giai đoạn từ 2018 đến 2022, chỉ tiêu này đã được duy trì ở mức ổn định qua các năm. Năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh giảm nhẹ so với năm trước, lần lượt đạt 1,77 lần và 0,95 lần. Sự sụt giảm khả

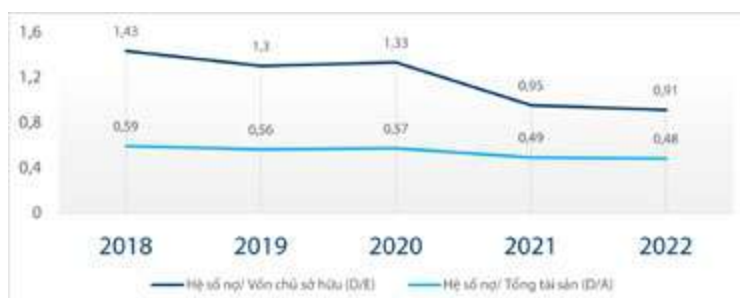


năng thanh toán này đến từ việc tổng tài sản ngắn hạn của Công ty giảm nhẹ so với cuối năm trước trong khi lượng hàng tồn kho cũng như Nợ ngắn hạn gần như không có sự biến động nhiều trong năm vừa qua. Cụ thể, Tài sản ngắn hạn ghi nhận giảm từ 6.722 tỷ đồng đầu kỳ xuống còn 6.000 tỷ đồng vào cuối năm nay, tương đương giảm hơn 12,03%. Tác động lớn đến từ sự sụt giảm các khoản phải thu ngắn hạn đến từ giảm mạnh khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn. Mức giảm ghi nhận gần 28,75%, tương ứng giảm từ 2.030 tỷ đồng hồi đầu năm xuống còn 1.446 tỷ đồng cuối kỳ.

2

Cơ cấu vốn

Trong giai đoạn 2018-2022, cơ cấu vốn và tỷ lệ đòn bẩy của TTC Land đã được giữ ở mức ổn định. Năm 2022, TTC Land ghi nhận mức sụt giảm nhẹ đối với tổng tài sản và tổng nợ phải trả, trong khi vốn chủ sở hữu tăng nhẹ. Hệ số nợ/tổng tài sản giảm từ 0,49 lần xuống 0,48 lần và Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm từ 0,95 lần xuống 0,91 lần. Tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản TTC Land luôn duy trì ở mức an toàn, năm 2022 tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản nằm ở mức 20%. TTC Land luôn cân nhắc sử

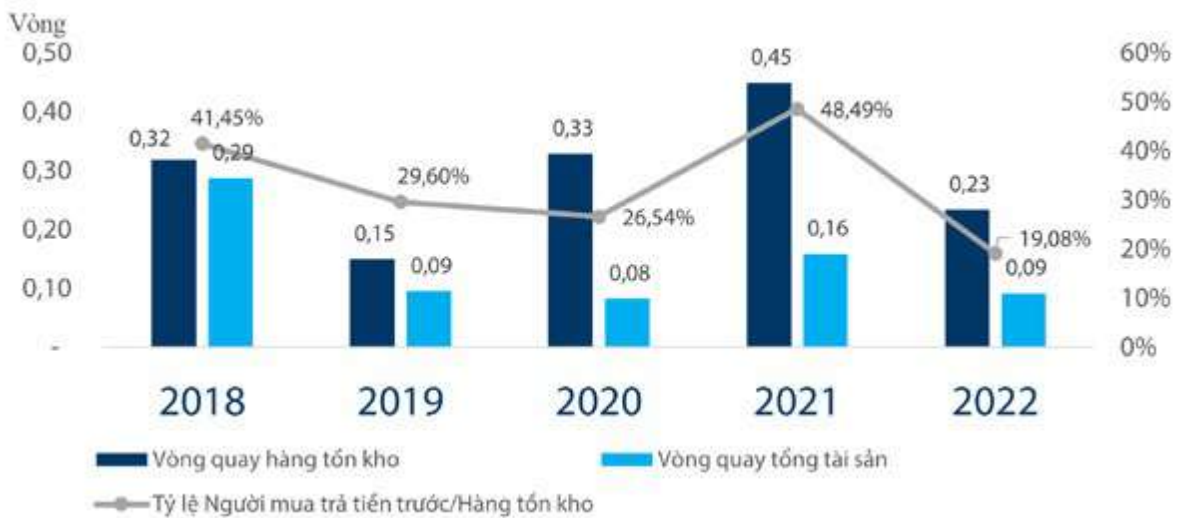


dụng nợ một cách thận trọng và hợp lý, đảm bảo tình hình tài chính của Công ty luôn lành mạnh và duy trì mức rủi ro thấp. Điều này tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả tối ưu và giúp TTC Land có nhiều lợi thế trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay mới để tài trợ cho các dự án và hoạt động đầu tư sau này, đặc biệt là từ các ngân hàng và tổ chức tài chính. Ngoài ra, trong lúc thị trường bất động sản đang đóng băng như hiện tại, thì việc duy trì một cơ cấu nợ và tỷ lệ đòn bẩy tài chính hợp lý giúp cho TTC Land tránh được những rủi ro thanh khoản khi các vấn đề về dòng tiền bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

3

Hiệu quả hoạt động

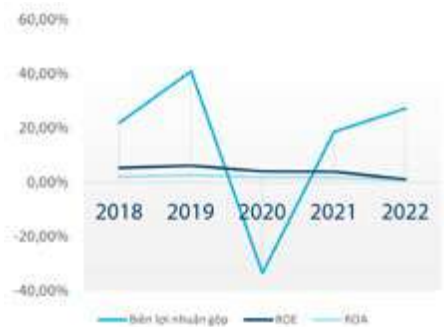
Năm 2022, các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động của Công ty đều ghi nhận sụt giảm so với năm trước đó. Năm qua, hoạt động kinh doanh của ngành bất động sản nói chung và Công ty nói riêng gặp vô vàn thách thức. Vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,09 vòng từ con số 0,16 vòng năm trước. Vòng quay Hàng tồn kho cũng ghi nhận giảm từ 0,45 vòng năm 2021 xuống còn 0,23. Tỷ lệ Người mua trả tiền trước/Hàng tồn kho năm nay ở mức 19,08%. Tình hình tiêu thụ các sản phẩm bất động sản trong năm 2022 có sự sụt giảm mạnh, các chính sách thắt chặt tiền tệ của Ngân hàng nhà nước đã tác động trực tiếp tới ngành bất động sản gặp nhiều khó khăn. Trong tương lai gần, khi thị trường bất động sản phục hồi và Chính phủ có những biện pháp khắc phục khó khăn thì các dự án của TTC Land sẽ được triển khai nhanh chóng, hiệu quả hoạt động của công ty sẽ tiếp tục tăng trưởng.



4

Hiệu quả sinh lời

Trong năm 2022, hệ số ROE và ROA đã giảm so với năm 2021, đạt lần lượt 1,11% và 0,58% so với mức 3,91% và 1,83% năm trước. Nguyên nhân chủ yếu vẫn đến từ điều kiện kinh doanh không thuận lợi trong lúc thị trường đang gặp rất nhiều khó khăn. Các hệ số về hiệu quả sinh lời của TTC Land sẽ được cải thiện trong thời gian tới khi Thị trường bất động sản đã có những tín hiệu hồi phục trong năm 2023 và Chính phủ đã có những chỉ đạo nhằm tháo gỡ các khó khăn cho doanh nghiệp.





DANH MỤC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TTC PLAZA

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

18.512

Vị trí: Quận Bình Thạnh

Diện tích đất: 5.570 m²

Loại hình: Thương mại

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Bàn giao: 2018 - 2019



JAMONA HOME RESORT

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

100.904

Vị trí: Thành phố Thủ Đức

Diện tích đất: 91.966 m²

Loại hình: Thấp tầng

Phân khúc: Cao cấp

Sản phẩm: 238

Tỷ lệ hấp thụ: 99%

Bàn giao: 2018





3 BELLEZA APARTMENT

SÀN XÂY DỰNG (ĐVT: m²) **191.428**

Vị trí: Quận 7

Sản phẩm: 994

Diện tích đất: 27.044 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2016

Phân khúc : Trung cấp



4 JAMONA CITY THẤP TẦNG

SÀN XÂY DỰNG (ĐVT: m²) **15.188**

Vị trí: Quận 7

Sản phẩm: 201

Diện tích đất: 21.078 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Thấp tầng

Bàn giao: 2015 - 2018

Phân khúc : Cao cấp



5 JAMONA CITY CAO TẦNG

SÀN XÂY DỰNG (ĐVT: m²) **114.770**

Vị trí: Quận 7

Sản phẩm: 1.290

Diện tích đất: 6.339 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2015 - 2018

Phân khúc : Nhà ở xã hội





DANH MỤC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



6 JAMONA HEIGHTS

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

41.877

Vị trí: Quận 7

Diện tích đất: 5.767 m²

Loại hình: Cao tầng

Phân khúc: Trung cấp

Sản phẩm: 331

Tỷ lệ hấp thụ: 85%

Bàn giao: 2018 - 2019





JAMONA GOLDEN SILK

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

29.623

Vị trí: Quận 7

Sản phẩm: 226

Diện tích đất: 76.821 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 97%

Loại hình: Thấp tầng

Bàn giao: 2017 - 2018

Phân khúc: Cao cấp



CHARMINGTON LA POINTE

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

44.380

Vị trí: Quận 10

Sản phẩm: 508

Diện tích đất: 5.012 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 96%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2018

Phân khúc: Cao cấp



PHÚ LỢI 1

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

37.954

Vị trí: Quận 8

Sản phẩm: 330

Diện tích đất: 7.670 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2011

Phân khúc: Trung cấp



HÒA BÌNH

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

6.926

Vị trí: Quận Tân Phú

Sản phẩm: 43

Diện tích đất: 1.078 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2009

Phân khúc: Trung cấp





DANH MỤC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

11 CARILLON 1

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

57.746

Vị trí: Quận Tân Bình

Diện tích đất: 7.834 m²

Loại hình: Cao tầng

Phân khúc: Trung cấp

Sản phẩm: 484

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Bàn giao: 2014



12 TTC PLAZA ÂU CƠ

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

6.000

Vị trí: Quận Tân Bình

Diện tích đất: 7.800 m²

Loại hình: Thương mại

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Bàn giao: 2017



13**CARILLON 3**SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)**10.944**

Vị trí: Quận Tân Phú

Sản phẩm: 97

Diện tích đất: 1.283 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2017

Phân khúc : Trung cấp

**14****CARILLON 5**SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)**25.782**

Vị trí: Quận Tân Phú

Sản phẩm: 229

Diện tích đất: 3.352 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 98%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2018 - 2019

Phân khúc : Trung cấp

**15****CELADON CITY - RUBY**SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)**175.000**

Vị trí: Quận Tân Phú

Sản phẩm: 1.488

Diện tích đất: 820.000 m²

Tỷ lệ hấp thụ: 100%

Loại hình: Cao tầng

Bàn giao: 2015

Phân khúc : Trung cấp





DANH MỤC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



16 TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

12.000

Vị trí: Lâm Đồng

Diện tích đất: 3.196 m²

Loại hình: Thương mại

Tổng đầu tư: 151 tỷ đồng

Bàn giao: 2022





17

CARILLON 7

SÀN XÂY DỰNG
(ĐVT: m²)

59.885

Vị trí: 33 Lương Minh Nguyệt,
Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân
Phú, TP.HCM

Diện tích đất: 5.378 m²

Loại hình: Cao tầng, Trung cấp

Tổng đầu tư: 935 tỷ đồng

Bàn giao: 2022





DANH MỤC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Hiện tại, TTC Land đang triển khai 06 dự án với rổ sản phẩm đa dạng gồm nhiều loại hình như: căn hộ (từ trung cấp – cao cấp), nhà phố, biệt thự, đất nền... Trong thời gian tới, Công ty sẽ đánh giá lại hiệu quả và tiềm năng của từng dự án, từ đó thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư và tập trung hoàn thiện công tác pháp lý để đảm bảo tiến độ đúng theo định hướng chiến lược đã đề ra.

STT	Chỉ tiêu	Vị trí	Diện tích	Sàn xây dựng	Loại hình
1	PANOMAX RIVER VILLA	Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	12.920 m ²	43.444 m ²	Thấp tầng, Cao cấp
2	TAHITI CENTER	46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng	14.615 m ²	122.388 m ²	Cao tầng, Cao cấp
3	CHARMINGTON DRAGONIC	09 Tân Đà, Phường 10, Quận 5, TP.HCM	5.077,3 m ²	32.967,4 m ²	Cao tầng, Cao cấp
4	CHARMINGTON IRIS	76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, TP.HCM	16.645,3 m ²	141.412 m ²	Cao tầng, Cao cấp
5	CHARMINGTON TÂN SƠN NHẤT	202B Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	14.518 m ²	128.000 m ²	Cao tầng, Cao cấp
6	PHAN ĐÌNH GIÓT	06 Phan Đình Giót, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM	3.643,9 m ²	21.864 m ²	Cao tầng,

DỰ ÁN HỢP TÁC - MÔI GIỚI

Tên Dự án	Chủ đầu tư	Địa chỉ	Quy mô DA	Loại hình sản phẩm
SELAVIA	CTCP Toàn Hải Vân	Vịnh Đầm, xã Dương Tơ Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	290ha	Bất động sản nghỉ dưỡng: Shophouse, Căn hộ dịch vụ, Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà hàng, Khách sạn,... Bất động sản thương mại tổng hợp: cảng, Kho bãi, Bến du thuyền, Siêu thị,...
THUNG LŨNG TÌNH YÊU MỞ RỘNG	TTC Lâm Đồng	Thành phố Đà Lạt	34ha	Bất động sản nghỉ dưỡng Shophouse, Villa,...





QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức Công ty

Mô hình Quản trị Công ty

Báo cáo HĐQT

Báo cáo hoạt động của UBKT

Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT

Báo cáo quản trị

Báo cáo quản trị rủi ro

Tuân thủ pháp luật

Thông tin cổ phiếu và quan hệ nhà đầu tư







CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức 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:

Hoạt động chính của các Công ty con và các Công ty liên kết là Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, 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 BĐS, 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.

Danh sách các Công ty con của TTC Land

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	LĨNH VỰC KINH DOANH	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)
1	Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	100,00%	100,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
3	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	16/9 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	50,00%	50,00%
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	129 Âu Cơ, phường 14, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	90,17%	90,17%
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	74,00%	74,00%
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	99,84%	99,85%
9	Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	100,00%	100,00%
10	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Tổ 11, ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%

11**CÔNG TY CON**TTC Land nắm giữ
vốn chi phối trên
50% tổng VĐL**04****CÔNG TY
LIÊN KẾT**TTC Land nắm
giữ vốn**Danh sách các Công ty liên kết của TTC Land**

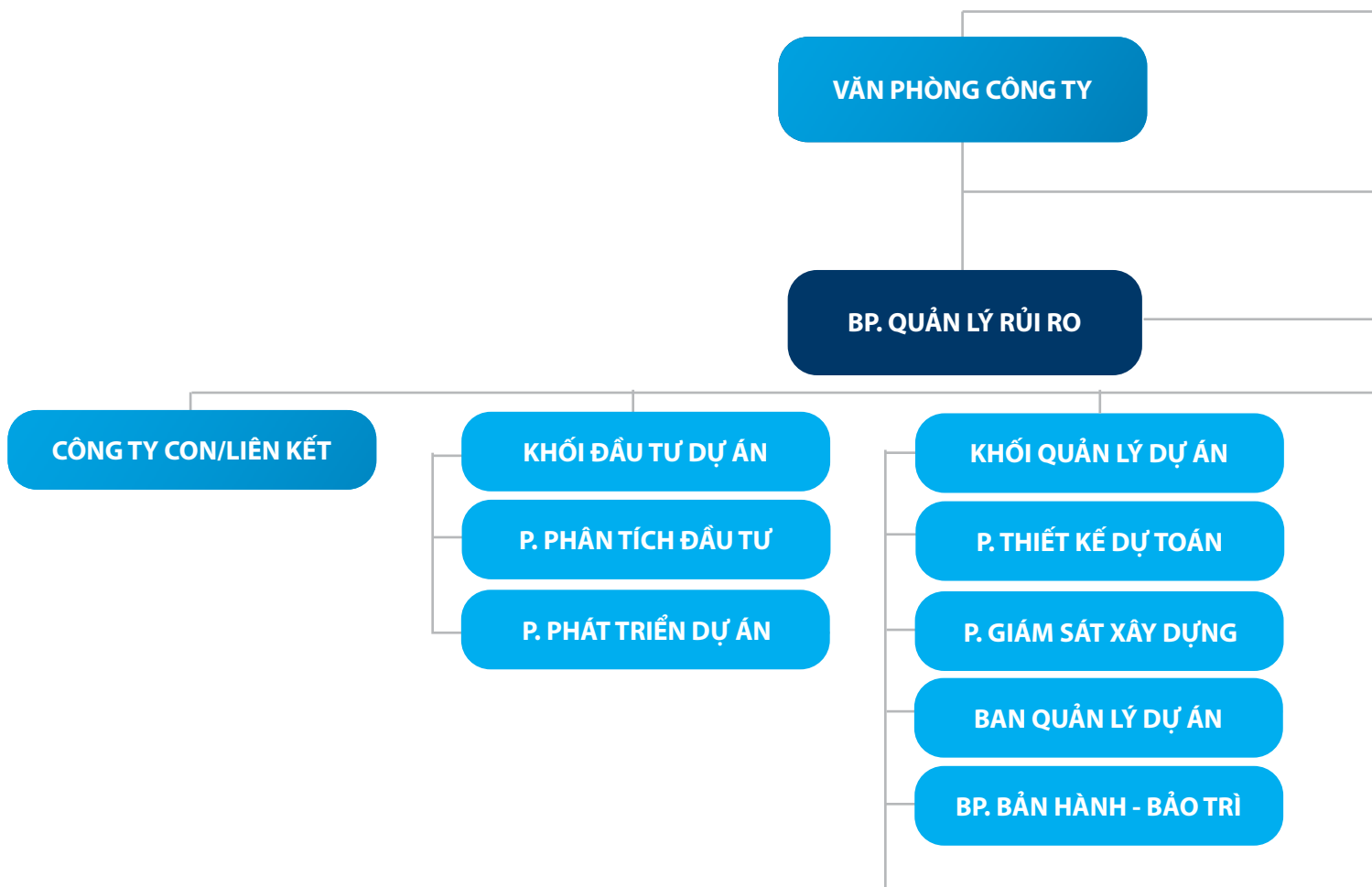
STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	LĨNH VỰC KINH DOANH	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, phường 12, quận Phú Nhuận, TPHCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	Công ty đã giải thể	Công ty đã giải thể
2	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM	Sản xuất và xây dựng	50%	(*)
3	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	01 Trần Văn Danh, Phường 13, Quận Tân Bình, TPHCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	22,51%	22,51%
4	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long An – Idico	Đường số 01, KDC Trung tâm phường 06, Phường 06, TP. Tân An, Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	23,98%	24,00%

Ghi chú: (*) Dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, tỷ lệ biểu quyết của TTC Land tại Công ty Cổ phần Đầu tư SVG không tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần; TTC Land không có quyền kiểm soát doanh nghiệp này. Do đó Công ty đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào Công ty liên kết.





MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



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



Mô hình Quản trị Công ty (“QTCT”) 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 HĐQT, 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.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐHĐCĐ NĂM 2022

HĐQT TTC Land hoạt động theo Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về QTCT, cũng như tuân thủ theo Thông tư 116/2020/TT-BTC về hướng dẫn Quản trị Công ty đại chúng.

Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 vào ngày 25 tháng 04 năm 2022. ĐHĐCĐ đã nhất trí thông qua nội dung Nghị Quyết như sau:

13

NGHỊ QUYẾT

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
2	02/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập để thực hiện Công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022.
3	03/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021.
4	04/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2022.
5	05/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua Phương án phát hành Cổ phiếu để trả Cổ tức năm 2021, phát hành Cổ phiếu ESOP năm 2022, chào bán Cổ phiếu cho Cổ động viên hữu để tăng vốn điều lệ năm 2022.
6	06/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty, và sửa đổi Điều lệ Công ty về nội dung liên quan.
7	07/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2021 và đề xuất thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2022.
8	08/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT.
9	09/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua số lượng thành viên HĐQT và bầu bổ sung thành viên HĐQT.
10	10/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung Thành viên HĐQT
11	11/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT của Công ty
12	12/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty.
13	13/2022/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2022	V/v Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.



CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT



Trong năm 2022, các thành viên thuộc HĐQT TTC Land đã luôn nâng cao vai trò và thực hiện nhiệm vụ của HĐQT, luôn giám sát sát sao, chỉ đạo, tham mưu cho các công việc của Công ty; trực tiếp chỉ đạo triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Thay mặt HĐQT, Bà Huỳnh Bích Ngọc, chủ tịch HĐQT thường xuyên giám sát các Công việc mà HĐQT đã triển khai cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện, thường xuyên đề ra chủ trương, giải pháp nhằm định hướng và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh để đảm bảo tính phát triển nhanh và bền vững, đồng thời đảm bảo hiệu quả ổn định lâu dài cho Công ty.

Đồng thời, HĐQT 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 cùng kế hoạch kinh doanh hàng năm của bộ máy điều hành các cấp, thực hiện chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc đáp ứng các nhu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP
1	Bà Nguyễn Thùy Vân	08	08/28	Miễn nhiệm ngày 25/04/2022
2	Ông Nguyễn Thành Chương	28	28/28	
3	Ông Võ Quốc Khánh	28	28/28	
4	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	28	28/28	
5	Ông Hoàng Mạnh Tiến	28	28/28	
6	Bà Huỳnh Bích Ngọc	20	20/28	Bổ nhiệm ngày 25/04/2022
7	Ông Đặng Hồng Anh	20	20/28	Bổ nhiệm ngày 25/04/2022





BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ, trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 28 cuộc họp (trong đó 4 định kỳ và 24 bất thường). Các cuộc họp Hội đồng quản trị luôn được tổ chức nghiêm túc và thực hiện theo Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của hội đồng quản trị, đồng thời ứng dụng các thông lệ và thực hành tiên tiến. Trong năm, HĐQT đã ban hành tổng cộng 23 Nghị quyết và 70 Quyết định để làm cơ sở cho Ban điều hành thực hiện, cụ thể nội dung như sau

23

NGHỊ QUYẾT

70

QUYẾT ĐỊNH

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	01/2022/NQ-HĐQT	04/01/2022	NQ gia hạn khoản vay 80 tỷ tại BIDV Hóc Môn	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	04/01/2022	NQ gia hạn khoản vay 30 tỷ tại BIDV Hóc Môn	100%
3	03/2022/NQ-HĐQT	21/02/2022	NQ thuê mua tài chính tại Vietcombank Leasing	100%
4	05A/2022/NQ-HĐQT	01/03/2022	NQ chuyển đổi loại hình kinh doanh Công ty Hùng Anh Năm sang CTCP	100%
5	04/2022/NQ-HĐQT	02/03/2022	NQ thông qua thời gian, địa điểm và nội dung chính ĐHĐCĐ năm tài chính 2021	100%
6	05/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	NQ thông qua nội dung và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021	100%
7	06/2022/NQ-HĐQT	22/04/2022	NQ thông qua việc sửa đổi, bổ sung tài liệu ĐHĐCĐ thường niên	100%
8	07/2022/NQ-HĐQT	25/04/2022	NQ bầu CT HĐQT và PCT HĐQT	100%

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
9	08/2022/NQ-HĐQT	13/05/2022	NQ thông qua các nội dung hợp HĐQT Quý 1/2022	100%
10	09/2022/NQ-HĐQT	18/05/2022	NQ Thay đổi người phụ trách Quản trị kiêm thư ký Công ty	100%
11	10/2022/NQ-HĐQT	18/05/2022	NQ Vay vốn 30 tỷ tại BIDV Hóc môn	100%
12	11/2022/NQ-HĐQT	18/05/2022	NQ vay vốn 80 tỷ tại BIDV Hóc môn	100%
13	12/2022/NQ-HĐQT	20/05/2022	NQ phân Công nhiệm vụ các TV HĐQT	100%
14	13/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	NQ thông qua hệ thống PQ-UQ cho TV HĐQT và Ban TGD	100%
15	14/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	NQ mua lại trái phiếu tại VP Bank năm 2019	100%
16	15/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	NQ vay vốn 50 tỷ tại HD Bank	100%
17	16/2022/NQ-HĐQT	19/7/2022	NQ tạm hoãn chào bán cổ phiếu và phát hành ESOP	100%
18	17/2022/NQ-HĐQT	12/8/2022	NQ phê duyệt chủ trương ký kết HĐ với người liên quan	100%
19	18/2022/NQ-HĐQT	17/8/2022	NQ phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	100%
20	19/2022/NQ-HĐQT	12/10/2022	NQ thông qua ngày đăng ký cuối cùng để trả cổ tức	100%
21	21/2022/NQ-HĐQT	03/11/2022	NQ tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành cổ phiếu trả cổ tức	100%
22	22/2022/NQ-HĐQT	15/11/2022	NQ đăng ký chứng khoán bổ sung và niêm yết chứng khoán bổ sung	100%
23	24/2022/NQ-HĐQT	17/11/2022	NQ sửa đổi Điều lệ Công ty	100%





BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

STT	SỐ QUYẾT ĐỊNH/ THÔNG BÁO	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2022/QĐ-HĐQT	03/01/2022	QĐ bổ nhiệm PTGD
2	02/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng Công ty con
3	03/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng tập thể "Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao năm 2021"
4	04/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng tập thể "Hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao năm 2021"
5	05/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng CBNV "Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao năm 2021"
6	06/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng CBNV "Hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao năm 2021"
7	07/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng CBNV "Đạt danh hiệu Xuất sắc 3 năm liền"
8	08/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng CBNV "Đạt danh hiệu Xuất sắc 5 năm liền"
9	09/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng tập thể "Đã có đóng góp tích cực vào Công tác phòng chống dịch Covid 19 của Công ty năm 2021"
10	10/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ biểu dương khen thưởng Đơn vị năm 2021
11	11/2022/QĐ-HĐQT	10/01/2022	QĐ khen thưởng tập thể Phòng Kế Toán
12	13/2022/QĐ-HĐQT	16/02/2022	QĐ bổ nhiệm GD Khối Tài chính kiểm KTT
13	14/2022/QĐ-HĐQT	16/02/2022	QĐ luân chuyển nhân sự
14	15/2022/QĐ-HĐQT	16/02/2022	QĐ miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Khối Đầu tư Dự án
15	16/2022/QĐ-HĐQT	16/02/2022	QĐ miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Khối Pháp lý Dự án
16	17/2022/QĐ-HĐQT	16/02/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ
17	18/2022/QĐ-HĐQT	24/02/2022	QĐ bổ nhiệm Trưởng phòng đấu thầu
18	19/2022/QĐ-HĐQT	28/02/2022	QĐ ban hành Nội quy lao động Công ty
19	20/2022/QĐ-HĐQT	01/3/2022	QĐ ban hành quy chế tổ chức hoạt động Công ty
20	21/2022/QĐ-HĐQT	02/3/2022	QĐ chủ sở hữu Công ty Hùng Anh Năm



70

QUYẾT ĐỊNH

STT	SỐ QUYẾT ĐỊNH/ THÔNG BÁO	NGÀY	NỘI DUNG
21	22/2022/TB-HĐQT	02/3/2022	TB CBTT thời gian, địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ
22	23/2022/QĐ-HĐQT	02/3/2022	QĐ ban hành Sổ tay KTNB
23	24/2022/QĐ-HĐQT	21/3/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ
24	25/2022/QĐ-HĐQT	22/3/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ
25	26/2022/QĐ-HĐQT	24/3/2022	QĐ ban hành quy trình KTNB
26	27/2022/QĐ-HĐQT	25/3/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ
27	28/2022/QĐ-HĐQT	29/3/2022	QĐ thay đổi nhân sự tham gia Hội đồng thẩm định mức trích lập và xử lý các khoản dự phòng
28	29/2022/QĐ-HĐQT	30/3/2022	QĐ Ban hành Khung đối sánh Ngành BĐS 2022-2025
29	30/2022/QĐ-HĐQT	30/3/2022	QĐ ban hành Quy định Quản lý và sử dụng hóa đơn
30	31/2022/QĐ-HĐQT	04/4/2022	QĐ bổ nhiệm PTGD
31	32/2022/TB-HĐQT	04/4/2022	TB V/v ứng cử, đề cử Thành viên HĐQT
32	34/2022/QĐ-HĐQT	04/4/2022	QĐ thôi phân Công kiêm giữ chức vụ Kế Toán trưởng
33	35/2022/QĐ-HĐQT	04/4/2022	QĐ bổ nhiệm Kế Toán trưởng
34	36/2022/QĐ-HĐQT	21/4/2022	QĐ ban hành Quy định Quản lý và sử dụng con dấu
35	36A/2022/QĐ-HĐQT	25/4/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ
36	36B/2022/QĐ-HĐQT	24/4/2022	QĐ bổ nhiệm Chánh Văn phòng
37	37/2022/TB-HĐQT	04/5/2022	TB thay đổi người đại diện pháp luật
38	38/2022/TB-HĐQT	05/5/2022	TB thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh
39	39/2022/QĐ-HĐQT	05/5/2022	QĐ bổ nhiệm GD Nhân sự
40	40/2022/QĐ-HĐQT	24/4/2022	QĐ phân Công nhân sự





BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

STT	SỐ QUYẾT ĐỊNH/ THÔNG BÁO	NGÀY	NỘI DUNG
41	40A/2022/QĐ-HĐQT	04/5/2022	QĐ ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Ban QLDA
42	40B/2022/QĐ-HĐQT	16/5/2022	QĐ bổ nhiệm nhân sự
43	41/2022/QĐ-HĐQT	23/5/2022	Chấm dứt hợp đồng CBNV
44	42/2022/QĐ-HĐQT	24/5/2022	QĐ Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty
45	42A/2022/QĐ-HĐQT	26/5/2022	QĐ bổ nhiệm nhân sự
46	43/2022/QĐ-HĐQT	16/6/2022	QĐ thành lập ban xử lý các vấn đề tồn đọng
47	44/2022/QĐ-HĐQT	16/6/2022	QĐ thành lập ban hoạch định và Quản trị chiến lược
48	44/2022/QĐ-HĐQT	16/6/2022	QĐ thành lập ban hoạch định và quản trị chiến lược
49	45/2022/BC-HĐQT	28/7/2022	Báo cáo quản trị 6 tháng đầu năm
50	46/2022/QĐ-HĐQT	01/8/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ PTGD Khối Kinh Doanh
51	47/2022/QĐ-HĐQT	01/8/2022	QĐ miễn nhiệm PTGD Khối Kinh Doanh
52	48/2022/QĐ-HĐQT	16/8/2022	QĐ tái bổ nhiệm GD Khối Tài chính
53	52/2022/QĐ-HĐQT	05/9/2022	QĐ ban hành hệ thống cấp bậc - chức vụ
54	53/2022/QĐ-HĐQT	08/9/2022	QĐ ban hành Quy chế khen thưởng
55	54/2022/QĐ-HĐQT	10/9/2022	QĐ miễn nhiệm Kế toán trưởng
56	55/2022/QĐ-HĐQT	10/9/2022	QĐ bổ nhiệm Kế toán trưởng
57	56/2022/QĐ-HĐQT	10/9/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ Nguyễn Văn Thanh
58	57/2022/QĐ-HĐQT	10/9/2022	QĐ thành lập Hội đồng phê duyệt phương án mời thầu
59	58/2022/QĐ-HĐQT	10/9/2022	QĐ thành lập Hội đồng phê duyệt kết quả đấu thầu
60	59/2022/QĐ-HĐQT	15/9/2022	QĐ phê duyệt kết quả lựa chọn thầu



STT	SỐ QUYẾT ĐỊNH/ THÔNG BÁO	NGÀY	NỘI DUNG
61	60/2022/QĐ-HĐQT	30/9/2022	QĐ miễn nhiệm GD Khối Tài chính
62	61/2022/QĐ-HĐQT	30/9/2022	QĐ miễn nhiệm GD Khối Đầu tư dự án
64	63/2022/QĐ-HĐQT	30/9/2022	QĐ chấm dứt HĐLĐ - Nguyễn Thị Thanh Thảo
65	64/2022/QĐ-HĐQT	30/9/2022	QĐ ban hành quy chế văn bản lập quy
66	66/2022/QĐ-HĐQT	20/10/2022	QĐ ban hành quy chế tổ chức và hoạt động Công ty
67	68/2022/QĐ-HĐQT	31/10/2022	QĐ ban hành Quy chế tiền lương
68	69/2022/QĐ-HĐQT	21/11/2022	QĐ ban hành hệ thống tên gọi đơn vị và chức danh theo cấp bậc - chức vụ
69	70/2022/QĐ-HĐQT	13/12/2022	QĐ tái bổ nhiệm Trưởng KTNB - Đoàn Hữu Lộc
70	71/2022/QĐ-HĐQT	15/12/2022	QĐ ban hành cấm nang KTNB

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2022 là một năm đầy khó khăn, thách thức cho các doanh nghiệp tại Việt Nam bởi các tác động dư âm từ đại dịch Covid 19 và tình hình kinh tế vĩ mô trên toàn thế giới. Đặc biệt, đối với các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn, về lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án. Nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp quy mô đầu tư, kinh doanh, giảm lực lượng lao động. Theo Bộ Xây dựng, số lượng doanh nghiệp bất động sản tuyên bố phá sản, giải thể trong năm 2022 tăng khoảng 38,7% so với cùng kỳ năm trước.

Trong tình hình khó khăn chung của thị trường, Hội đồng quản trị đã nỗ lực hỗ trợ Ban điều hành tập trung giải quyết những vấn đề trọng tâm, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu; từng bước thực hiện kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết ĐHCĐ đã giao; đảm bảo giám sát chặt chẽ công tác quản lý, quản trị hệ thống quản lý tại TTC Land.

Tuy đối mặt với nhiều khó khăn, nhưng nhờ sự cố gắng nỗ lực và nhiệt huyết từ Ban Điều Hành cùng các cán bộ nhân viên, TTC Land đã có những điểm sáng trong công tác triển khai các dự án như: Tháng 9/2022, TTC Land đã tổ chức khai trương và đưa vào vận hành dự án trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng. Đây cũng là tổ hợp Trung tâm thương mại lớn nhất của tỉnh Lâm Đồng ở thời điểm hiện tại. Bên cạnh đó, TTC Land đã hoàn tất ra sổ tại nhiều dự án: Carillon 7, Carillon 5, Jamona City cùng các dự án Jamona Home Resort, Jamona Golden Silk.





BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng Quản trị giám sát và điều hành hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc trên cơ sở Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHCĐ, Quy chế về nguyên tắc làm việc và mối quan hệ công tác của HĐQT và với Ban điều hành và các cơ quan, tổ chức trong Công ty và các quy chế nội bộ khác của TTC Land, cụ thể:




Giám sát và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý các dự án của TTC Land. HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc để chỉ đạo và giải quyết kịp thời các đề xuất, yêu cầu của Ban lãnh đạo Công ty trong hoạt động kinh doanh hàng ngày.

Các cuộc họp định kỳ và đột xuất được tổ chức giữa Hội đồng quản trị để nghe báo cáo và giải quyết kịp thời mọi tình huống.

Xem xét và chuyển đổi vị trí, bộ phận phòng ban trong Công ty để phù hợp hơn trong công tác quản lý, tăng hiệu quả và năng suất công việc.

Chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc về việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án, triển khai bán hàng, tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ - hợp tác đầu tư và rà soát, xây dựng các chiến lược phát triển trung - dài hạn.

The image features the word "BANK" rendered in large, 3D isometric letters. The letters are a light purple color with a slight gradient and are set against a vibrant blue background. The background is filled with intricate white circuit board patterns, including lines, squares, and dots, creating a high-tech, digital atmosphere. There are also several glowing blue light effects, including a prominent one in the upper right and another in the lower right, which add to the futuristic feel of the design.

Dưới sự giám sát của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện các nhiệm vụ và triển khai các Nghị quyết từ Hội Đồng Quản Trị và ĐHĐCĐ. Ban Tổng Giám Đốc thường xuyên báo cáo với Hội đồng quản trị về tiến độ triển khai, tình hình hoạt động kinh doanh của công ty. Đối với những vấn đề cần tham mưu, Ban Tổng Giám Đốc luôn nhanh chóng kịp thời xin ý kiến tham mưu, chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị.

Nhờ vào nỗ lực nắm bắt thông tin, năng lực chuyên môn, thực hiện tốt kế hoạch ứng phó kịp thời theo chiến lược của HĐQT và sự cống hiến của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT càng đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý điều hành trong quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2022 đầy khó khăn.





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2022



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, UBKT nòng cốt chính do các Thành viên độc lập HĐQT phụ trách và có Phòng KTNB trực thuộc, đã tích cực triển khai nhiều hoạt động thiết thực, thực thi chức năng hỗ trợ và tham mưu giúp HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến quản trị công ty tại TTC Land.

Hoạt động của UBKT tiếp tục được duy trì xuyên suốt trong năm 2022. UBKT đã xây dựng cơ cấu tổ chức, tiêu chuẩn thành viên, phân công nhiệm vụ và các vấn đề liên quan khác phục vụ cho hoạt động của UBKT. Từng bước cải tiến hoạt động kiểm tra, giám sát, nâng cao tính độc lập, tính bao quát và thay đổi hình ảnh tích cực trong mắt các cổ đông và nhà đầu tư. Thành viên UBKT đã được HĐQT thống nhất bổ nhiệm như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ HĐQT	CHỨC VỤ UBKT	THỜI GIAN ĐẢM NHIỆM
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	26/04/2021
2	Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên	29/06/2020
3	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên HĐQT	Thành viên	26/04/2021



CÁC CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	THÀNH VIÊN UBKT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	04/04	100%	100%
2	Ông Nguyễn Thành Chương	04/04	100%	100%
3	Bà Trần Diệp Phương Nhi	04/04	100%	100%

NỘI DUNG CÁC CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

NGÀY HỌP	NỘI DUNG
28/03/2022	<ul style="list-style-type: none">Thảo luận các vấn đề, nội dung trình bày trên báo cáo hoạt động của UBKT trước ĐHĐCĐ thường niên 2021.Thảo luận về công tác giám sát hoạt động của HĐQT và BĐH; tổ chức thực hiện hoạt động KTNB.
30/06/2022	<ul style="list-style-type: none">Đánh giá hoạt động của UBKT/KTNB trong 06 tháng đầu năm 2022.Đánh giá chung về Hệ thống KSNB.Thảo luận về kế hoạch trọng tâm UBKT/KTNB trong 06 tháng cuối năm 2022.
30/09/2022	<ul style="list-style-type: none">Thảo luận, đánh giá hoạt động KTNB trong Quý 3/2022.Đánh giá chung về Hệ thống KSNB.Thảo luận về việc cải thiện công tác KTNB trên cơ sở định hướng rủi ro, đảm bảo hoạt động KTNB luôn hữu hiệu, hiệu quả.
31/12/2022	<ul style="list-style-type: none">Thảo luận, đánh giá công tác KTNB trong Quý 4/2022.Đánh giá chung về Hệ thống KSNB của Công ty tham khảo theo Khung đánh giá của COSO.Đánh giá công tác Quản trị rủi ro của Công ty.Đánh giá chung tình hình tuân thủ trong hoạt động tại Công ty.Định hướng hoạt động UBKT/KTNB trong năm 2023.





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2022

TỔ CHỨC, XÂY DỰNG HOẠT ĐỘNG UBKT

Thực hiện

Tổ chức hoạt động của UBKT liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát hoạt động Công ty; đánh giá hệ thống KSNB, QTRR;

Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác QTCT được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Kết quả đạt được

Tổ chức các cuộc họp UBKT định kỳ đảm bảo công tác kiểm soát hữu hiệu, hiệu quả;

Đề xuất ý kiến đánh giá, tham mưu tới HĐQT trong công tác quản trị và điều hành (của Ban điều hành).

GIÁM SÁT GIAO DỊCH CÁC BLQ

Thực hiện

Thường xuyên rà soát (các) giao dịch các BLQ;

Đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo CBTT đầy đủ các hoạt động liên quan đến giao dịch các BLQ.

Kết quả đạt được

Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch BLQ;

Công bằng trong các giao dịch, không đem lại bất kỳ sự thiên vị cho các BLQ.

GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY, HĐQT VÀ BDH

Thực hiện

Giám sát hoạt động của Công ty thông qua công tác vận hành của BDH và cơ chế phân quyền của HĐQT đối với BDH;

Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT;

Kiểm tra, giám sát tính tuân thủ hoạt động Công ty theo đúng Điều lệ, Pháp luật hiện hành, quy định nội bộ;

Tư vấn, giám sát nhằm từng bước cải thiện hoạt động quản trị công ty theo thông lệ quốc tế như Bộ Nguyên tắc quản trị công ty theo Thông lệ tốt nhất Việt Nam, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN - ASEAN SCORECARD.

Kết quả đạt được

Các Nghị quyết của HĐQT ban hành tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp định hướng phát triển đã được ĐHCĐ phê duyệt;

Nắm bắt kịp thời các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, các chỉ đạo đảm bảo công tác điều hành hoạt động đúng thẩm quyền và tuân thủ quy định, Nghị quyết của HĐQT; đồng thời có ý kiến, trao đổi đối với các vấn đề nổi bật, rủi ro tại Công ty;

Hoạt động tuân thủ theo quy định Pháp luật và các quy định nội bộ được duy trì, đảm bảo không phát sinh sai phạm trọng yếu;

Tăng cường cam kết thực hiện chuẩn mực quản trị công ty thông qua Cam kết của HĐQT, Bộ Quy chế ứng xử, Bộ Quy tắc quản trị công ty.



CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG KTNB

Thực hiện

Tái tổ chức và cải tiến bộ máy KTNB phù hợp với các xu hướng và thông lệ quốc tế;

Quản lý hoạt động KTNB thông qua phê duyệt và giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán năm, chỉ đạo các cuộc kiểm toán đột xuất, thiết lập chế độ báo cáo định kỳ/đột xuất;

Định hướng, chỉ đạo kịp thời cách thức, cũng như hình thức hoạt động KTNB trong từng thời điểm.

Đề nghị BĐH cập nhật kết quả xử lý các kiến nghị của KTNB lên hệ thống báo cáo công việc trên EO và tính vào KPI các phòng ban..

Kết quả đạt được

Chỉ đạo Phòng KTNB xây dựng Cẩm nang Kiểm toán nội bộ được HĐQT thông qua và phê duyệt ban hành;

Phòng KTNB hoàn thành kế hoạch kiểm toán niên độ 2022. Hoạt động KTNB tiệm cận với chuẩn mực của quốc tế; từng bước chuyển đổi phương pháp KTNB theo định hướng rủi ro; nghiên cứu áp dụng xu hướng số hóa giúp cải thiện thời gian, nhân lực, chất lượng KTNB;

Chỉ đạo Phòng KTNB thực hiện tự đánh giá hệ thống KSNB theo Khung COSO, đánh giá các khía cạnh QTRR doanh nghiệp nhằm đưa ra được góc nhìn tổng quan về hệ thống KSNB của Công ty;

Hoạt động theo dõi, giám sát công tác hoàn thiện các kiến nghị của KTNB được các đơn vị liên quan thực hiện và cập nhật kết quả kịp thời.

GIÁM SÁT, DUY TRÌ VÀ HOÀN THIỆN HỆ THỐNG KSNB, QTRR

Thực hiện

Xây dựng chính sách phát hiện và quản lý rủi ro, các giải pháp xử lý rủi ro gian lận phát sinh trong hoạt động của Công ty;

Xây dựng và định hướng công tác đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả đối với hệ thống KSNB;

Đề xuất BĐH nghiên cứu triển khai hoàn thiện hệ thống QTRR, ứng dụng CNTT vào hoạt động kiểm soát vận hành.

Kết quả đạt được

UBKT đã chỉ đạo Phòng KTNB xây dựng chính sách phát hiện và quản lý rủi ro, các giải pháp xử lý rủi ro gian lận thông qua Sổ tay Kiểm toán nội bộ đã được HĐQT thông qua và phê duyệt ban hành;

Nghiên cứu và thực hiện đánh giá hệ thống KSNB theo Khung đánh giá của COSO từ đó đưa ra các ý kiến giúp cải thiện hoạt động Công ty;

Công tác ứng dụng CNTT trong hoạt động kiểm soát dần được thiết lập thông qua hệ thống ERP/CRM, quản lý công việc/tiến độ công việc trên EO.





BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT

- Tiếp tục tăng cường giám sát việc thực hiện của BĐH nhằm đảm bảo sự phù hợp theo quy định Pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Quyết định của HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty, kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ của BĐH;
- Giám sát việc lập và trình bày BCTC tuân thủ chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành và quy định về CBTT;
- Giám sát, đánh giá hoạt động KSNB đảm bảo hữu hiệu, hiệu quả;
- Giám sát, rà soát thường xuyên giao dịch các BLQ, đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và giao dịch BLQ.
- Tiếp tục bảo đảm các khuyến nghị của KTNB được thực thi, nâng cao năng lực KTNB đáp ứng theo kỳ vọng của HĐQT.

HỆ THỐNG KSNB, QTRR

- Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác kiểm soát, quản trị phù hợp với Pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty;
- Đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả của hệ thống KSNB;
- Tham mưu, tư vấn với HĐQT về hệ thống KSNB và QTRR nhằm tăng cường tính hiệu quả, giảm thiểu rủi ro, tối đa hóa lợi ích Công ty.

CAM KẾT MINH BẠCH

Với tinh thần trách nhiệm, thông qua việc thực hiện một cách nghiêm túc những thủ tục kiểm tra, soát xét những khía cạnh trọng yếu để đảm bảo thông tin, số liệu, chỉ số được lựa chọn và trình bày một cách phù hợp trong Báo cáo thường niên năm 2022, TTC Land cam kết các nội dung đáp ứng đầy đủ các quy định về CBTT trong và ngoài nước:

- BCTC kết thúc ngày 31/12/2022 của TTC Land được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn CBTT trên thị trường chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành;
- Bộ Tiêu chuẩn Quốc tế về lập Báo cáo Phát triển bền vững toàn cầu GRI .
- Bộ Nguyên tắc QTCT theo Thông lệ tốt nhất do UBCKNN xây dựng với sự hỗ trợ của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), Ngân hàng thế giới (WB) và Cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ (SECO).
- UBKT đánh giá Báo cáo thường niên năm 2022 được thể hiện hợp lý, đảm bảo nhu cầu thông tin cho các BLQ trọng yếu bao gồm (1) Cơ quan Ban ngành, (2) Cổ đông và NĐT, (3) Đối tác, (4) Cộng đồng và Xã hội. Dưới góc độ của người đọc, chúng tôi tin tưởng BCTN đã nỗ lực truyền tải nhiều hơn những thông tin có giá trị đến từ 2 khía cạnh Tài chính và Phi Tài chính, là cơ sở cho lòng tin mà các BLQ đã chọn TTC Land để cùng hợp tác phát triển.





BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

HĐQT Công ty có 02 thành viên độc lập bao gồm **Ông Hoàng Mạnh Tiến** và **Ông Nguyễn Thành Chương**. Các Thành viên độc lập HĐQT đều tham gia 100% các phiên họp của HĐQT trong năm 2022 và có những ý kiến đóng góp quan trọng vào công tác quản trị công ty. Đồng thời, các Thành viên độc lập HĐQT còn tham gia đưa ý kiến tham vấn, phản biện các quyết định của HĐQT trên tinh thần thượng tôn Pháp luật và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.

Thành viên độc lập HĐQT 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 ĐHĐCĐ.

Trong năm 2022, các Thành viên độc lập HĐQT 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.

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.

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.

Đưa ra góc nhìn tổng thể, bao quát đến toàn bộ các lợi ích của các chủ thể có liên quan, đưa ra những ý kiến, quyết định tăng cường tính hiệu quả, khả thi các quyết định của HĐQT, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty, đảm bảo được quyền và lợi ích của Công ty và các cổ đông

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

Cũng trong năm qua, các Thành viên độc lập HĐQT luôn đồng hành, giám sát hoạt động của TGD và các cấp quản lý khác để đảm bảo Công ty tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Sự giám sát của Thành viên độc lập HĐQT nhằm thúc đẩy cấp điều hành thực thi nghĩa vụ một cách trung thực, hiệu quả, đảm bảo sự minh bạch trong việc sử dụng tài sản của Công ty. Thành viên độc lập HĐQT 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 độc lập HĐQT 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, để xuất những giải pháp xử lý và ngăn ngừa hiệu quả.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022



Công tác Quản trị công ty năm 2022 của TTC Land luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo mọi hoạt động của TTC Land luôn minh bạch và suôn sẻ. Quản trị công ty tốt giúp Công ty giảm thiểu rủi ro và các hành vi gian lận về tài chính, ngăn ngừa các giao dịch trục lợi cá nhân của các nhà quản lý, mở rộng khả năng tiếp cận thị trường vốn, nâng cao uy tín và thương hiệu.

Năm 2022 với những ảnh hưởng sau Đại dịch toàn cầu Covid-19 nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động của các doanh nghiệp nói riêng đã gặp không ít khó khăn thử thách. Tuy nhiên với các biện pháp hỗ trợ của Chính Phủ và tình hình dịch bệnh cơ bản đã được kiểm soát chặt chẽ, các yếu tố kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ hồi phục trong thời gian tới. TTC Land sẽ có kế hoạch chuẩn bị sẵn sàng các nguồn lực để có khả năng đáp ứng và khai thác tối đa nhu cầu của các thị trường trong bối cảnh ngành bất động sản vẫn còn nhiều giá trị tiềm năng.

Hội đồng quản trị đánh giá Công ty đã kết thúc một năm hoạt động mặc dù có sự suy giảm so với năm trước về lợi nhuận, tuy nhiên, Chúng tôi nhận thấy các mặt hoạt động nội tại và hoạt động kinh doanh chính vẫn đang được thực hiện đúng với kế hoạch, phù hợp với những chuyển biến của thị trường, xu hướng phát triển của ngành; qua đó, góp phần giữ vững được các giá trị cốt lõi mà HĐQT và Ban TGD luôn cố gắng mang lại cho cổ đông.

Trong nhiều năm qua, TTC Land vẫn luôn tăng cường kiến thức quản trị cho các thành viên HĐQT và Ban TGD thông qua việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo tập huấn của UBCKNN, Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.



CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC, BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ, CÔNG TÁC TỰ ĐỘNG HÓA, ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ VÀO QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC

Nhằm nâng cao chất lượng hoạt động và tối ưu hóa chi phí và con người, năm 2022 công ty đã thực hiện rà soát và ban hành sơ đồ tổ chức nhân sự mới, trong đó đánh giá năng lực, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp với trình độ chuyên môn. Với sơ đồ tổ chức mới, Bộ máy nhân sự của Công ty được tinh gọn phù hợp với tình hình thị trường và nội tại Công ty; nâng cao nhiệm vụ quản trị điều hành.

Bên cạnh đó, nhằm quản trị rủi ro trong quy trình nhưng vẫn đảm bảo tốc độ làm việc, xử lý vấn đề năm 2022 Công ty đã thực hiện rà soát hệ thống văn bản lập quy hiện có của TTC Land. Từ đó điều chỉnh, bổ sung, song song cắt giảm số lượng văn bản lập quy không còn phù hợp đảm bảo sự đồng bộ về quy trình, quy chế và phù hợp với các Luật định.

BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ

Tại TTC Land, hành vi ứng xử của CBNV trong quá trình thực thi nhiệm vụ được Công ty hết sức quan tâm. Đồng thời, với mong muốn 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, Công ty đã chủ trương xây dựng và ban hành bộ quy tắc ứng xử, đạo đức nghề nghiệp, hướng đến mục tiêu nâng cao năng lực của toàn thể BLĐ và CBNV, đạt được những tiêu chuẩn cao nhất cả về trình độ chuyên môn lẫn đạo đức nghề nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của xã hội và khách hàng...

Bộ quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp TTC Land gồm mười ba (13) quy tắc ứng xử, mỗi quy tắc được quy định rõ, chi tiết theo từng chuẩn mực, khía cạnh cụ thể; với mục đích tạo ra các thông lệ tốt (tuân thủ pháp luật, truyền thông, báo cáo, bảo mật thông

tin, giao tiếp, ứng xử...) liên quan đến các hoạt động hàng ngày của Công ty đối với tất cả các chức danh tại Công ty bao gồm: các thành viên lãnh đạo cấp cao là HĐQT, những CBNV đang làm việc tại Công ty, các các nhân đang giao kết hợp đồng dưới mọi hình thức,...

Bộ quy tắc ứng xử và đạo đức nghề nghiệp này được TTC Land truyền thông và công bố rộng rãi trên các công cụ quản lý, lưu trữ văn bản của Công ty, nhằm đảm bảo tất cả CBNV đều có thể tiếp cận một cách dễ dàng và hiệu quả nhất. Theo đó, phòng Nhân sự Công ty luôn luôn xem văn bản này là một trong những văn bản cần đặc biệt lưu ý trong quá trình đào tạo hội nhập cho nhân sự mới. Cụ thể, 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. 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.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC, BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ, CÔNG TÁC TỰ ĐỘNG HÓA, ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ VÀO QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022



BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ

- 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 sổ 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.



ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TRONG VẬN HÀNH QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH

Hiện nay, việc phát triển công nghệ đang là xu hướng trong quản lý doanh nghiệp nhằm cải thiện trong chất lượng quản trị, không chỉ tối ưu hoạt động kinh doanh, tăng doanh thu mà còn giúp nâng cao chất lượng nhân sự doanh nghiệp.

CÔNG NGHỆ SỐ HÓA 4.0

Trong thời đại cách mạng ứng dụng khoa học công nghệ là yếu tố quyết định trong việc bắt kịp xu hướng kinh doanh mới. Đối với TTC Land, việc ứng dụng Công nghệ trong vận hành quản lý và kinh doanh là nhiệm vụ quan trọng, thiết yếu hiện tại và chiến lược trung-dài hạn; đồng thời cũng là nền tảng quan trọng trong việc phát triển trong dài hạn. TTC Land hiểu rằng, việc sử dụng công nghệ sẽ giúp công ty trong việc quản lý vận hành, và bán hàng hiệu quả. hoàn thiện mô hình, cách thức bán hàng hiệu quả.

Trên tinh thần ấy, năm 2022 đã đạt được một số kết quả trong quá trình công nghệ hóa như sau:

1. ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

Tháng 06/2022, TTC Land đã nghiệm thu hoàn thiện Hệ thống ERP Oracle đồng thời tích hợp với hệ thống CRM, tích hợp hóa đơn điện tử (E-Invoice). 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 BCTC VAS 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 một trong những đơn vị BĐS tiên phong triển khai thành công hệ thống ERP Oracle.

ORACLE®

ERP





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

2

◦ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁN HÀNG



Dynamics 365

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 hợp đồng mẫu ban hành.

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.

3

◦ 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 trải nghiệm của khách hàng là vô cùng quan trọng. Hệ thống App mobile Land home dành cho cư dân được xây dựng với mục đích luôn được kết nối và chăm sóc khách hàng từ

khi quan tâm dự án tới lúc trở thành thành viên của những cộng đồng cư dân ở các dự án - sản phẩm của TTC Land.

Đồng thời, luôn 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.

Bên cạnh đó, nhằm tạo sự thuận tiện cho cư dân, trong năm 2022 TTC Land cũng đã phối hợp các đơn vị ví điện tử VNPAY, MoMo, Zalopay, Viettel Pay,... để bổ sung kênh thanh toán cho cư dân ngay trên App Land Home



4

◦ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



Các dự án của TTC Land luôn ưu tiên lựa chọn các đơn vị thi công uy tín, trách nhiệm trong ngành vào vị trí 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 2022 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 E-Office V4 Renovation (là phiên bản nâng cấp của E-Office V3). Module Quản lý công việc mới của E-Office 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.

5

◦ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÒA NHÀ

Trong năm 2022, App Land Home đang được nâng cấp ứng dụng, mở rộng kênh tương tác cho cư dân, phản ánh nhanh sự cố nhằm đảm bảo sự kết nối với khách hàng từ đó hỗ trợ khách hàng nhanh chóng và kịp thời. Ngoài ra, App Vận hành QLTN 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.

TTCL-M luôn nỗ lực trong việc hoàn thiện phát triển công nghệ, ứng dụng vào quản lý tòa nhà nhằm đảm bảo tốc độ xử lý thông tin và an ninh cho cư dân





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

6

◦ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH



Trong bối cảnh thị trường luôn nhiều biến động, nhằm đưa ra những quyết định và giải pháp nhanh chóng cho hoạt động kinh doanh, quản lý; HĐQT và Ban điều hành luôn cần các báo cáo quản trị nhanh chóng và số liệu chính xác. Vì vậy Công ty đã xây dựng hệ thống báo cáo quản trị BI tự động được lấy số tự động từ các hệ thống HRM, Eoffice, CRM, ERP phản ánh tính 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.

Việc đầu tư, ứng dụng công nghệ trong quá trình chuyển đổi số tại TTC Land được thực hiện có kế hoạch từ những ngày đầu phù hợp với xu hướng phát triển toàn cầu hiện nay. Công ty đã tích cực thúc đẩy việc chuyển giao, ứng dụng các công nghệ tiên tiến và kết quả thực tế đã cho thấy khả năng hấp thụ, đổi mới công nghệ nói chung, và năng lực quản trị doanh nghiệp, trình độ, kĩ năng nguồn nhân lực nói riêng tại Công ty được sự nâng cao rõ rệt. Điều này đã góp phần không nhỏ trong việc đổi mới quy trình hoạt động và mô hình kinh doanh của doanh nghiệp; nâng cao tính kết nối hợp tác cùng phát triển, chia sẻ và sử dụng các nguồn lực chung của ngành trong giai đoạn thị trường BĐS còn nhiều biến động.

Phát triển hệ sinh thái đổi mới sáng tạo liên kết chặt chẽ giữa các dự án trong các đơn vị trong hệ thống. Trong đó, Công ty mẹ đóng vai trò trung tâm dẫn dắt các hoạt động

đổi mới sáng tạo, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành có vai trò kiến tạo môi trường thể chế, chính sách thuận lợi, thúc đẩy liên kết với các Công ty con và các doanh nghiệp liên kết; tạo thuận lợi tối đa, khuyến khích các đơn vị thành lập quỹ đầu tư cho hoạt động khoa học, công nghệ; mạnh dạn triển khai, sử dụng hiệu quả và đổi mới sáng tạo; đảm bảo tỉ lệ trích quỹ đầu tư phát triển khoa học và công nghệ của doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật.

Các quy trình được đưa lên hệ thống tại TTC Land luôn đảm bảo tính đúng đắn khi có sự phân quyền rõ ràng và công tác tiền kiểm trong quá trình thực thi. Kế hoạch triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ được thực hiện theo hướng công khai, minh bạch, khách quan, đơn giản hóa thủ tục; chuyển đổi số quy trình quản lý, cơ sở dữ liệu các nguồn lực khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

TỔNG SỐ LƯỢNG NGƯỜI

295

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Tiêu chí	Số lượng người	Tỷ trọng
I	Theo trình độ lao động	295	100%
1	Trình độ cao đẳng, đại học, trên đại học	222	75,25%
2	Trình độ trung cấp chuyên nghiệp	33	11,19%
3	Trình độ lao động phổ thông	40	13,56%
II	Theo loại hợp đồng lao động	295	100%
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	133	45,08%
2	Hợp đồng từ 1-3 năm	162	54,92%
3	Hợp đồng thời vụ	00	0%
III	Theo giới tính	295	100%
1	Nam	185	62,71%
2	Nữ	110	37,29%





BÁO CÁO QUẢN TRỊ

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG NGUỒN NHÂN LỰC

Nguồn nhân lực là nhân tố quan trọng quyết định sự thành công của công ty trong bất kỳ giai đoạn phát triển nào, qua các đợt đại dịch vai trò của mỗi cá nhân càng trở nên quan trọng hơn cho sự phát triển của TTC Land. Trong năm 2022 đầy khó khăn của ngành Bất động sản, TTC Land ghi nhận sự đóng góp hết mình của tất cả các cán bộ nhân viên đã gắn bó với Công ty. Tổng số nhân sự năm 2022 là 295 người tại ngày 31/12/2022.

Bộ phận Phát triển nguồn nhân lực của Công ty phụ trách việc phát triển văn hóa, gắn kết giữa các nhân viên với Công ty và thực hiện các cuộc khảo sát khi nhân viên nghỉ việc. Ban Tổng Giám đốc bày tỏ sự tri ân và tự hào đối với tất cả các nhân viên của TTC Land, những người đã cùng Công ty vượt qua một năm sóng gió. Mặc dù kết quả kinh doanh chưa tăng trưởng như kỳ vọng nhưng Công ty đã thành công trong việc đảm bảo thu nhập cho 295 nhân viên, giữ vững nguồn nhân lực, duy trì kinh doanh liên tục.

Bên cạnh những điểm đạt được, Ban Tổng Giám đốc nhìn nhận hoạt động quản trị nguồn nhân lực vẫn còn nhiều điểm tồn tại. Điển hình là việc quản trị nhân sự ở một số đơn vị trực thuộc còn chưa đi vào chiều sâu, quản trị doanh mục sản phẩm và dự báo chưa thực hiện tốt. Sự phối hợp liên bộ phận bán hàng, hỗ trợ bán hàng, kế hoạch và sản xuất chưa được nhịp nhàng. Trong năm 2023, Công ty sẽ đẩy mạnh công tác quản lý, tư vấn, giám sát, nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và các kỹ năng bổ trợ khác cho từng nhân sự phòng ban tại hội sở, đơn vị trực thuộc,...nhằm phục vụ cũng như đáp ứng ngày càng tốt hơn cho công việc.

CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI ĐỐI VỚI NGƯỜI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Điều kiện làm việc và chính sách phúc lợi đối với nhân viên của TTC Land luôn được Ban lãnh đạo quan tâm điều chỉnh để đảm bảo sự cạnh tranh, thu hút nhân tài và tạo sự gắn kết hiệu quả với đội ngũ nhân viên hiện hữu hiệu quả trong công việc.

Công ty luôn cải thiện và nâng cao phúc lợi cho toàn thể nhân viên, từ những hỗ trợ trong công việc như phụ cấp xăng, phụ cấp xe di chuyển, phụ cấp điện thoại, các khoản thưởng Lễ/Tết trong năm, cho đến việc tặng quà vào các dịp đặc biệt của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, ốm đau.

Hàng năm, Công ty luôn duy trì thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho người lao động để đảm bảo quyền lợi tối đa cho nhân viên. Đồng thời, công ty cũng có chính sách mua bảo hiểm y tế cho cấp bậc lãnh đạo.



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

Căn cứ theo Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT hiện hành. Tổng thù lao tất cả thành viên HĐQT nhận được trong năm 2022 là 3.938.461.536 đồng, phù hợp với thời gian hoạt động thực tế của mỗi thành viên trong năm và thực hiện đúng nội dung được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua.



Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	LƯƠNG/THƯỜNG/ THÙ LAO
1	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	0,800
2	Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	4,027
3	Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	3,453
4	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên HĐQT, TV UBKT	0,222
5	Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT, TV UBKT	0,399
6	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	0,399





BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản trị rủi ro là một trong các hoạt động quan trọng giúp TTC Land hướng đến mục tiêu phát triển bền vững. Hoạt động QTRR của TTC Land bao gồm nhận diện, phân tích, đánh giá yếu tố rủi ro từ các bộ phận chức năng, đơn vị kinh doanh, ban quản lý dự án... kết hợp với hoạt động xem xét đánh giá rủi ro của BLĐ, từ đó giúp Công ty có được đánh giá tổng quan về rủi ro từ góc độ vận hành, quản lý và quản trị.

RỦI RO

CHI TIẾT



RỦI RO KINH TẾ

Các chỉ tiêu kinh tế như tốc độ tăng trưởng, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động kinh doanh của TTC Land chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động kinh tế vĩ mô nói trên của nền kinh tế chung.

Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Theo quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), năm 2022, kinh tế thế giới chỉ tăng trưởng ở mức 3,2% trong khi năm 2021 ghi nhận mức tăng trưởng là 6%. Mặc dù năm qua vốn được kỳ vọng là năm phục hồi mạnh mẽ của kinh tế thế giới trong bối cảnh đại dịch Covid-19 về cơ bản đã được kiểm soát. Tuy nhiên, số liệu tăng trưởng lại ghi nhận mức tăng trưởng thấp, qua đó cũng thấy được phần nào khó khăn đối với nền kinh tế thế giới trong năm 2022.



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

Trong nước, theo Tổng cục Thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 ước tính tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại sau đại dịch Covid-19. Mặc dù, năm qua, sự phục hồi kinh tế của nước ta ghi nhận những con số ấn tượng. Tuy nhiên, với tình hình kinh tế thế giới có sự chững lại, dấu hiệu suy thoái đang bủa vây toàn cầu. Kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao... Điều này đặt ra những rủi ro và thách thức không hề nhỏ đối với sự tăng trưởng kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng trong năm 2023.





RỦI RO KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng và lạm phát

Năm 2022, kinh tế Việt Nam phục hồi, nhu cầu sản xuất hàng hóa phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu cùng với tác động của giá hàng hóa thế giới đã đẩy giá hàng hóa và dịch vụ thiết yếu tăng nhưng nhìn chung mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh một năm nhiều biến động khó lường. Đối với lạm phát, bình quân năm 2022, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021.



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

Năm 2023 sẽ đối mặt với áp lực lạm phát rất lớn dù năm qua tình hình về lạm phát cơ bản được kiểm soát. Trên thế giới, giá cả hàng hóa và nguyên liệu đang có xu hướng giảm do tăng trưởng kinh tế chậm lại. Tuy nhiên, rủi ro tăng trở lại khá cao do xung đột giữa Nga và Ukraine vẫn diễn biến phức tạp. Hơn nữa, sự phục hồi kinh tế Trung Quốc có thể kéo theo nhu cầu năng lượng gia tăng. Bên cạnh đó, kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi trong năm 2023 đi kèm với các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng có thể làm tăng nhu cầu tiêu dùng hàng hóa và dịch vụ, từ đó đẩy giá cả hàng hóa lên cao.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO

CHI TIẾT



**RỦI RO
KINH TẾ**

Lãi suất

Năm 2022, một điểm nhấn quan trọng trên thị trường tài chính – tiền tệ thế giới đó là việc các ngân hàng trung ương (NHTW) tích cực sử dụng chính sách lãi suất theo hướng thắt chặt nhằm đối phó với xu hướng tăng lạm phát ở hầu hết các nước trên thế giới. Tại Hoa Kỳ, tính đến tháng 02/2023, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (FED) đã tăng lãi suất tham chiếu lần thứ 9 liên tiếp kể từ tháng 3/2022. Lãi suất tham chiếu tại Mỹ hiện vào khoảng 4,75 - 5%. Đây là mức cao nhất kể từ tháng 09/2007.

Với bối cảnh quốc tế và tình hình vĩ mô, lạm phát trong nước cũng như mục tiêu chính sách tiền tệ, lần đầu tiên trong 02 năm trở lại đây, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã chính thức hai lần nâng lãi suất điều hành vào tháng 9 và tháng 10 năm 2022. Qua đó kéo theo sự gia tăng đồng loạt lãi suất tại các ngân hàng thương mại. Lãi suất cho vay tăng đã và đang gây áp lực không nhỏ lên thị trường bất động sản. Bất động sản là lĩnh vực huy động vốn rất lớn, cho nên khi lãi suất tăng sẽ làm giảm khả năng mua nhà của người dân, từ đó tác động mạnh đến tình hình cung cầu trên thị trường. Bên cạnh đó, đối với các doanh nghiệp bất động sản, việc sử dụng nợ lớn trong cơ cấu nguồn vốn cũng mang lại các rủi ro về thanh toán khi áp lực về chi phí tài chính tăng mạnh.

Những biến động của nền kinh tế có sự tác động đến tính 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, phức hợp 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 trọng 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.



RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH

Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực BĐS, HĐKD 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 HĐKD 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 cùng 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 HĐKD, TTC Land chú trọng và nâng cao bộ phận quản trị pháp luật (Phòng 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 HĐKD của Công ty thành các văn bản lập quy như quy trình, quy chế, nội quy, quy định, cẩm nang, 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.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO

CHI TIẾT



RỦI RO TÀI CHÍNH

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. Rủi ro về các khoản nợ phải trả, sự thay đổi của lãi suất hay chi phí sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng đến tính thanh khoản của dòng tiền tại doanh nghiệp. Năm 2022 vừa qua, thị trường trái phiếu doanh nghiệp bị tác động mạnh sau khi Nghị định số 65 được Chính Phủ ban hành và một số vụ việc xử lý hình sự đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu. Trong thời gian tới, việc tuân thủ quy định về nhà đầu tư chuyên nghiệp được nhận định sẽ làm lực cầu mua trái phiếu của nhà đầu tư cá nhân sụt giảm. Điều này sẽ làm các doanh nghiệp BĐS gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn lực tài chính để thanh toán cho những khoản trái phiếu đến hạn tập trung cao vào năm 2023-2024 và huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh.

Tiến độ thu tiền từ khách hàng chậm có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính của công ty, khó giữ được sự cân đối dòng tiền các dự án, từ đó làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công vì thiếu hụt nguồn vốn đầu tư và dòng tiền chi trả cho các 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 dừng 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.

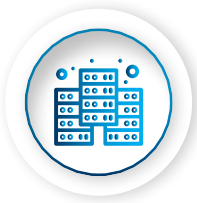
Khối Tài chính luôn chủ động quản lý, kiểm soát dòng tiền theo đúng Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS), Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt nhằm đảm bảo dòng tiền theo đúng kế hoạch đã đề ra.





RỦI RO

CHI TIẾT



RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Thực tế cho thấy các giai đoạn trong quá trình triển khai dự án từ đền bù giải phóng mặt bằng đến thủ tục pháp lý dự án, thiết kế, xây dựng, vận hành quản lý tòa nhà/khu dân cư đều có thể nảy sinh vướng mắc ảnh hưởng đến tiến độ triển khai toàn dự án và chất lượng sản phẩm.

Giai đoạn vừa qua, thị trường BĐS phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý thị trường còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, tác động không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh, làm cho khả năng quay vòng vốn của các doanh nghiệp giảm đi đáng kể; rủi ro trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng khi Chủ đầu tư phải trực tiếp thương lượng với các hộ dân, hộ dân không chịu di dời, tái lấn chiếm, giá đền bù quá cao không thương lượng được,... làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án; rủi ro trong quá trình thi công có thể xuất hiện đối Công ty như các rủi ro về chất lượng, tiến độ thực hiện, nguồn nhân lực, an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ khi Nhà thầu không đủ năng lực, không tuân thủ chặt chẽ trong quá trình thi công làm xảy ra thiệt hại cho Công ty.

Với các nhóm rủi ro được xác định và phân loại nêu trên sẽ được cập nhật vào công tác quản trị rủi ro phát triển dự án, cùng với hệ thống văn bản lập quy của Công ty nhằm hướng dẫn, cảnh báo và ngăn ngừa ngay từ đầu từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho đến nghiệm thu công trình bàn giao đưa vào sử dụng và cả quá trình quản lý vận hành. Ngoài ra, Công ty có một đội ngũ gồm các chuyên gia về pháp lý dự án để nắm bắt tình hình chính sách địa phương; đội ngũ kỹ sư giàu kinh nghiệm để có thể thẩm định và đánh giá các thiết kế, chất lượng và năng lực chuyên môn của nhà thầu.





BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO

CHI TIẾT



RỦI RO VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

Hiện tại, Công ty vẫn tiếp tục sàng lọc mạnh để đảm bảo các nhân sự mảng hoạt động có chuyên môn phù hợp, có năng lực tốt để thực hiện công việc. Về môi giới BĐS, các nhân viên kinh doanh vẫn là một trong những nguồn nhân lực chính của Công ty, do đó việc Nhân viên kinh doanh bị thu hút bởi các đối thủ bên ngoài với các chế độ đãi ngộ tốt, chi trả hoa hồng hấp dẫn hoặc nguồn hàng phân phối khan hiếm hay đa dạng là thách thức lớn đối với TTC Land.

Bên cạnh đó, ngành BĐS là Ngành có đặc thù cạnh tranh nhân lực khá cao trên thị trường lao động. Vì vậy, việc giữ chân nhân sự có năng lực chuyên môn tốt trong Công ty là rủi ro khó tránh khỏi do bị hấp dẫn bởi các đơn vị cùng Ngành. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định, Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng mềm cho đội ngũ nhân viên và xây dựng các chương trình đào tạo cán bộ quản lý kế thừa. Mặt khác, TTC Land cũng chú trọng việc xây dựng nguồn dữ liệu ứng viên tiềm năng phù hợp, để chuẩn bị cho các trường hợp cần thay thế nhân sự bởi nguồn lao động bên ngoài. Ngoài ra, Công ty đã xây dựng một môi trường văn hóa đặc trưng với chính sách đãi ngộ, cạnh tranh và minh bạch, phát động các hoạt động tạo sự gắn kết cho các nhân sự.





RỦI RO

CHI TIẾT



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Với mục tiêu phát triển bền vững, các doanh nghiệp hiện nay luôn quan tâm đến việc đảm bảo an toàn lao động và chú trọng công tác vệ sinh môi trường. Các dự án BĐS 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.

TTC Land luôn tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về ATLĐ, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án. Cán bộ chuyên trách về an toàn lao động thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo hướng dẫn các biện pháp bảo đảm ATLĐ trong thi công nhằm giảm thiểu tai nạn nghề nghiệp. Công ty cũng chú trọng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe thường niên, chính sách bảo hiểm để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Luôn luôn yêu cầu các nhà thầu phải chấp hành các quy định an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, huấn luyện an toàn, cấp giấy chứng nhận theo quy định, mua bảo hiểm và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy tại dự án.



RỦI RO KHÁC

Hoạt động của Công ty còn có khả năng chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, tai nạn cháy, nổ... TTC Land luôn chủ động tuân thủ nghiêm ngặt các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, thực hiện đúng quy trình vận hành, quan tâm đến các yếu tố bảo vệ môi trường, hạn chế tác động đến môi trường xung quanh. Đồng thời tuân thủ các quy định liên quan đến lĩnh vực hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện chế độ bảo hiểm đầy đủ.





THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Số liệu tại ngày 31.12.2022

Chứng khoán	SCR	Vốn hóa thị trường (tỷ VNĐ)	2.176
KLGD Trung bình (cổ phiếu)	5.694.043	Số lượng cổ phiếu niêm yết	395.661.775
GTGD trung bình (tỷ VNĐ)	88	Giá trị sổ sách (VNĐ)	12.808
Giới hạn sở hữu nước ngoài	49%	EPS (VNĐ)	135
P/E	41	P/B	0,43





THÔNG TIN CỔ PHIẾU

VỐN ĐIỀU LỆ

3.956.617.750.000 đồng

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

395.661.775 cổ phiếu

MỆNH GIÁ

10.000 đồng/cổ phiếu

CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

395.661.775 cổ phiếu

CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI VÀ CỔ PHIẾU QUÝ

0 cổ phiếu

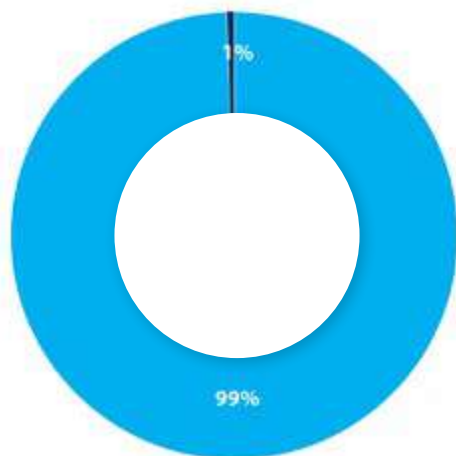


CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

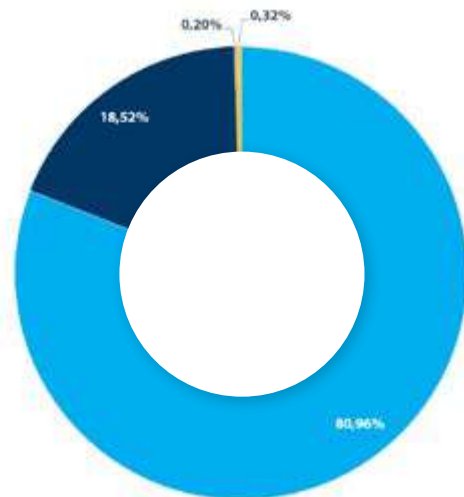
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN NGÀY 31.12.2022

CHỈ TIÊU	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG CỘNG	
	Cổ phần	%VĐL	Cổ phần	%VĐL	Cổ phần	%VĐL
Tổ chức	73.283.589	80,96%	1.255.197	0,32%	74.538.786	81,28%
Cá nhân	320.332.730	18,52%	790.259	0,20%	321.122.989	18,72%
Tổng cộng	393.616.319	99,48%	2.045.456	0,52%	395.661.775	100,00%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC VÀ NƯỚC NGOÀI



■ Cổ đông trong nước ■ Cổ đông nước ngoài



■ Cá nhân trong nước ■ Tổ chức trong nước ■ Cá nhân nước ngoài ■ Tổ chức nước ngoài

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31.12.2022

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG (CỔ PHIẾU)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	Đặng Hồng Anh	40.005.008	10,11%
2	CTCP Đầu Tư Thành Thành Công	68.806.953	17,39%
Tổng cộng		108.811.961	27,50%



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm 2022, TTC Land đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức thêm 29.305.472 cổ phiếu, nâng vốn điều lệ TTC Land lên 3.956.617.750.000 đồng.

CHỨNG KHOÁN KHÁC VÀ CỔ PHIẾU QUỸ

TRÁI PHIẾU

Đến ngày 23/11/2022, TTC Land đã thực hiện thanh toán hoàn toàn cả nợ gốc và lãi lô trái phiếu SCRBOND2019 trị giá 80 tỷ đồng. Như vậy, tại ngày 31/12/2022, dư nợ trái phiếu của TTC Land bằng 0.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có





HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Báo cáo hoạt động kinh doanh của
Ban điều hành

Giao dịch các bên liên quan







BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2022, TTC Land ước doanh thu thuần hợp nhất đạt 893 tỷ đồng, đạt 42% kế hoạch năm 2022 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên.

DOANH THU THUẦN

893 TỶ ĐỒNG



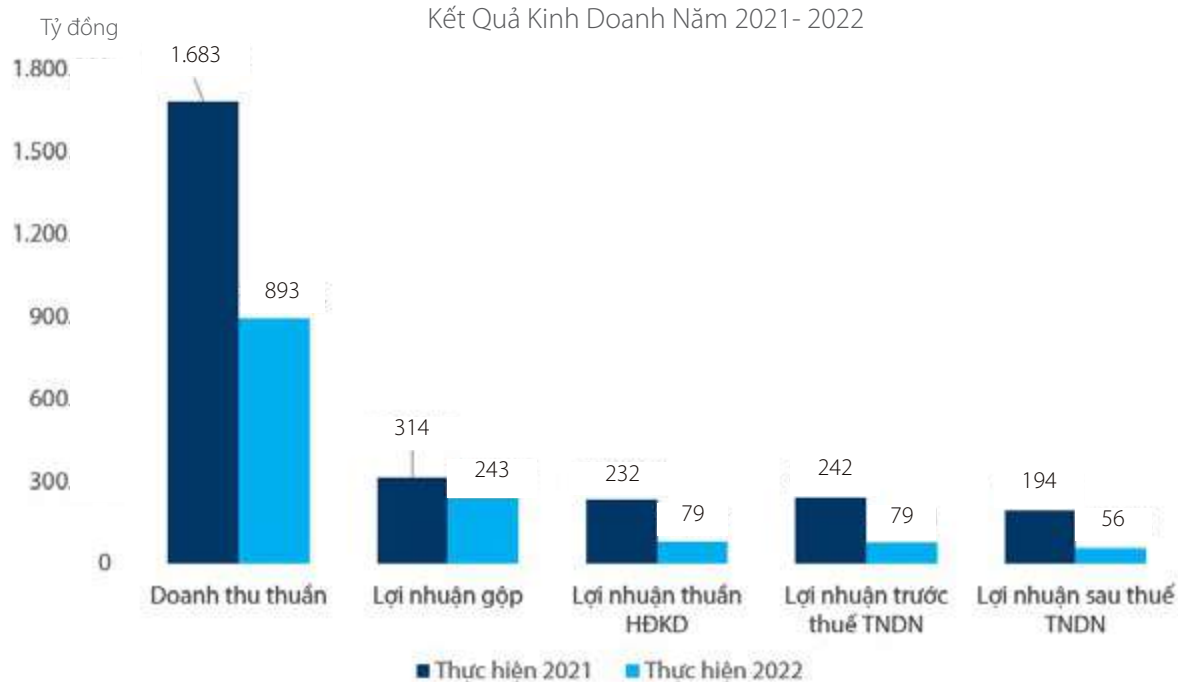
Nguồn ghi nhận doanh thu chủ yếu từ dự án Carillon 7 là 408 tỷ đồng, Jamona Golden Silk 37 tỷ đồng, Jamona Home Resort 25 tỷ; Doanh thu từ cho thuê Sàn thương mại trên 100 tỷ từ các dự án TTC Plaza Bình Thạnh, Charmington La Pointe, Mai Lan (Jamona Heights), Belleza, Jamona City.... Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản 52 tỷ; doanh thu môi giới là 38 tỷ. Trong bối cảnh chung của ngành khi nhiều tập đoàn, doanh nghiệp bất

động sản ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ; Lợi nhuận trước thuế năm 2022 của TTC Land vẫn đạt 79 tỷ đồng, dù bằng 26% kế hoạch năm. 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.

ĐVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2021	NĂM 2022	% TĂNG/GIẢM 2022/2021
1	Doanh thu thuần	1683	893	-46,9%
2	Lợi nhuận gộp	31	243	-22,2%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	23	79	-65,8%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	242	79	-67,4%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	194	56	-71,1%

Kết Quả Kinh Doanh Năm 2021- 2022



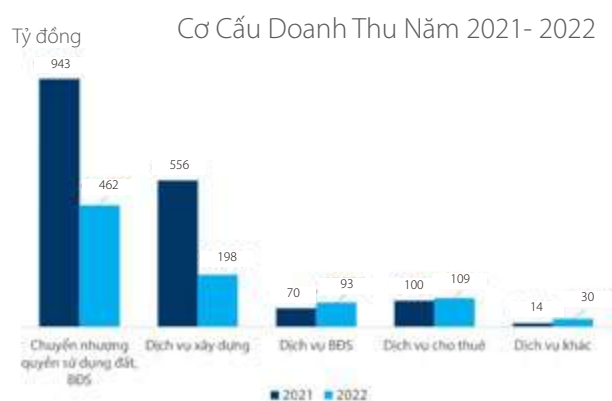
CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: tỷ đồng

DOANH THU THUẦN	NĂM 2021	NĂM 2022	% TĂNG GIẢM 2022/2021	TỶ TRỌNG NĂM 2022	TỶ TRỌNG NĂM 2021
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	943	462	-50,9%	56%	52%
Dịch vụ BĐS	70	93	31,9%	4%	10%
Dịch vụ cho thuê	100	109	9,1%	6%	12%
Dịch vụ xây dựng	556	198	-64,3%	33%	22%
Dịch vụ khác	14	30	119,8%	1%	3%
Tổng	1.683,2	893	-46,9%	100%	100%

Tổng doanh thu trong năm 2022 của TTC Land được ghi nhận đạt 893 tỷ đồng, sụt giảm đáng kể 46,9% so với năm 2021, trong đó:

- Mảng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS dù giảm đi 50,9% so với năm trước nhưng vẫn tiếp tục là hoạt động kinh doanh chủ lực, giữ vai trò quan trọng của TTC Land khi chiếm tỷ trọng cao nhất với 56,00% tổng doanh thu, được ghi nhận đạt 462 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các dự án Carillion 7, Jamona Home Resort, Jamona Golden Silk...
- Bên cạnh đó, trong năm Công ty cũng phát sinh thêm khoản thu từ hoạt động xây dựng, đóng góp 199 tỷ đồng (tương ứng 33%) vào tổng doanh thu.



Mảng kinh doanh dịch vụ BĐS, dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác có tỉ lệ đóng góp không đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Công ty và vẫn ghi nhận kết quả khả quan trong bối cảnh thị trường chung còn nhiều khó khăn.



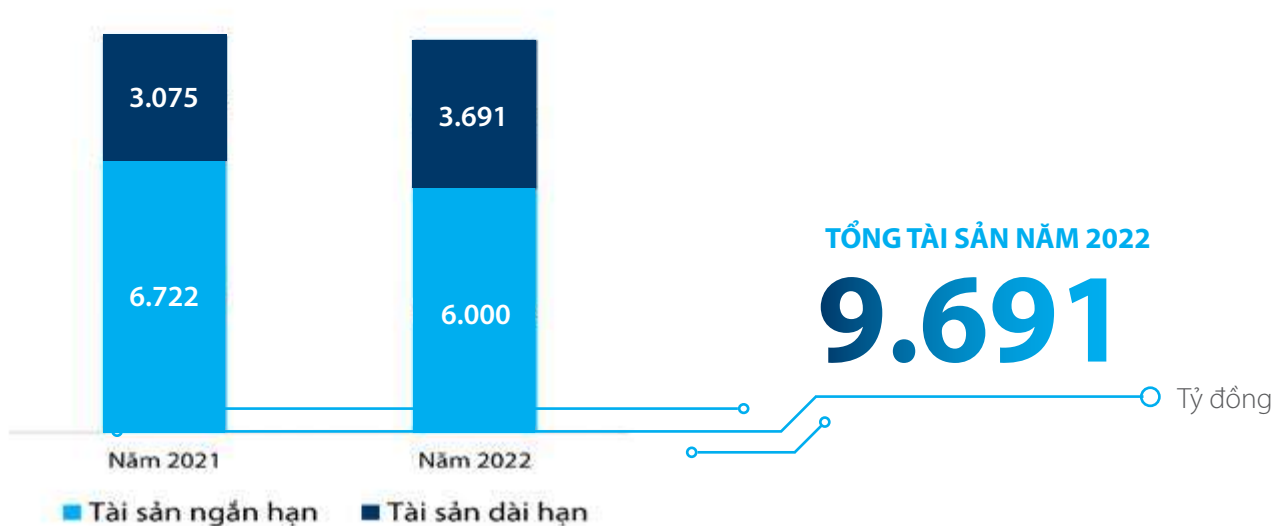
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH TÀI SẢN – NGUỒN VỐN

Cơ cấu tài sản

ĐVT: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2021	NĂM 2022	% TĂNG GIẢM 2022/2021	TỶ TRỌNG NĂM 2022	TỶ TRỌNG NĂM 2021
Tài sản ngắn hạn	6.722	6.000	-10,7%	69%	62%
Tài sản dài hạn	3.075	3.691	20,0%	31%	38%
Tổng tài sản	9.797	9.691	-1,1%	100%	100%



Tính tới thời điểm ngày 31/12/2022, tổng tài sản của TTC Land được ghi nhận là 9.691 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,1% so với đầu năm.

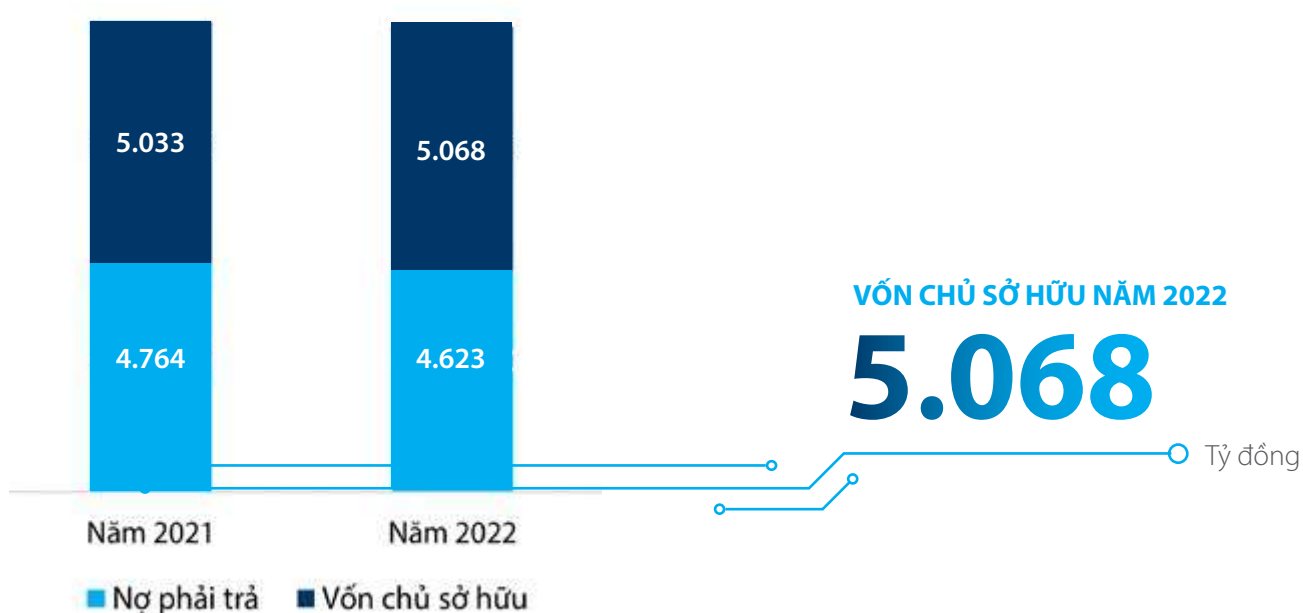
Tài sản ngắn hạn luôn duy trì ở mức cao, chiếm 69% tổng tài sản, tương ứng 6.000 tỷ đồng, giảm 10,7% so với năm 2021. Sự sụt giảm này chủ yếu là do khoản phải thu ngắn hạn giảm đáng kể 788 tỷ đồng so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu do thu hồi các khoản cho vay ngắn hạn.

Tài sản dài hạn duy trì ở mức ổn định, được ghi nhận ở mức 3.691 tỷ đồng, chiếm 31% tổng tài sản; tăng 20% so với năm trước do sự gia tăng trong khoản phải thu dài hạn, giá trị bất động sản đầu tư và việc đẩy mạnh góp vốn đầu tư tài chính dài hạn vào các đơn vị khác.

Cơ cấu nguồn vốn

ĐVT: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2021	NĂM 2022	% TĂNG GIẢM 2022/2021	TỶ TRỌNG NĂM 2022	TỶ TRỌNG NĂM 2021
Tổng nợ	4.764	4.623	-3,0%	49%	48%
Nợ ngắn hạn	3.438	3.383	-1,6%	35%	35%
Nợ dài hạn	1.326	1.240	-6,5%	14%	13%
Vốn chủ sở hữu	5.033	5.068	0,7%	51%	52%
Tổng nguồn vốn	9.797	9.691	-1,1%	100%	100%



Nợ phải trả của Công ty năm 2022 được ghi nhận là 4.623 tỷ đồng, giảm nhẹ 3% so với năm trước. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn, trong năm cũng đã giảm nhẹ chủ yếu do số tiền trả trước của người mua có sự sụt giảm.

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2022 được ghi nhận là 5.068, tăng nhẹ so với năm trước chủ yếu ghi nhận thêm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2022.

Kết quả những thay đổi làm tổng nguồn vốn của Công ty tại thời điểm cuối năm được ghi nhận đạt giá trị 9.691 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,1% so với năm 2021.

Cấu trúc tài chính ổn định và an toàn giúp TTC Land gia tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường, giảm thiểu rủi ro tài chính, đảm bảo khả năng thích ứng với những thay đổi trong chính sách lãi vay, tiền tệ của nền kinh tế cũng như các kế hoạch triển khai dự án trong thời gian tới.



GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ 6.675.196.709 Cung cấp dịch vụ 278.885.208 Lợi nhuận được chia 23.089.574.632 Bán hàng hóa 3.022.650.893
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ 53.985.742.829 Cung cấp dịch vụ 84.314.136 Gốc đi vay 20.500.000.000 Trả gốc vay 2.500.000.000 Lãi đi vay 142.717.808
3	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi đi vay 25.800.001
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn 8.839.000.000 Cung cấp dịch vụ 111.952.001
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ 722.593.999 Chuyển nhượng cổ phần 14.335.586.000
6	Công ty Cổ phần Thương Tín Tài Quốc	Công ty con	Cổ tức được chia 218.443.188.925 Mua dịch vụ 34.074.825.589 Cung cấp dịch vụ 26.165.227.987 Chuyển nhượng cổ phần 21.503.379.000



STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
7	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Gốc cho vay 3.785.000.000 Lãi cho vay 20.643.289
8	Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Gốc cho vay 63.850.000.000 Thu hồi gốc cho vay 72.550.000.000 Cổ tức được chia 2.799.361.500 Lãi cho vay 3.374.369.902 Cung cấp dịch vụ 324.285.132
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Lãi đi vay 81.000.000 Hoàn trả gốc đi vay 7.300.000.000
10	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi gốc cho vay 611.288.000.000 Gốc cho vay 120.140.000.000 Lãi cho vay 45.582.641.239 Mua dịch vụ 3.203.232.300 Cung cấp dịch vụ 2.280.214.450 Lợi nhuận hợp tác 91.360.548.000
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa 16.001.546.402 Mua dịch vụ 16.852.161.940 Gốc đi vay 106.700.000.000 Hoàn trả gốc đi vay 48.000.000.000 Lãi đi vay 1.391.334.248
12	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Gốc đi vay 16.666.500.000 Lãi đi vay 623.281.439 Trả trước 1.911.437.500





GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
13	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi gốc cho vay 49.661.365.754 Gốc cho vay 32.000.000.000 Lợi nhuận HTKD 61.321.595.387 Lãi cho vay 3.552.849.249 Mua hàng hóa 79.863.511.291 Góp vốn HTKD 390.000.000.000 Thu hồi góp vốn HTKD 24.500.000.000 Cung cấp dịch vụ 253.733.335 Đặt cọc 1.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ 22.690.383.804
2	Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 841.784.110
3	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 192.782.775
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 175.548.183
5	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 76.693.432
6	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 23.186.387



STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
7	Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa và dịch vụ 114.501.769
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ 9.900.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ 2.974.941.281
2	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ 1.911.437.500
3	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ 1.000.000.000
Phải thu khác ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh 303.440.421.410
2	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Lãi cho vay 199.805.404.428
3	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Lãi cho vay 50.341.287.097
4	Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Ủy thác đầu tư 38.394.100.405
5	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Lợi nhuận được chia 11.466.268.064
6	Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Lãi cho vay, cổ tức 7.666.849.213
7	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Chi hộ 129.108.671
8	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay 20.643.289
9	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác 20.000.000
Phải thu khác dài hạn			
1	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác kinh doanh 552.500.000.000





GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
Phải trả người bán ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ 25.363.570.470
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ 5.285.785.266
3	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa và dịch vụ 4.372.505.921
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ 4.172.460.621
5	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ 468.768.202
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ 214.453.167
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
1	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
Phải trả khác ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay 35.808.835.350
2	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác 14.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Chi phí đền bù của dự án 9.082.000.000
4	Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Thu hộ 539.000.000

STT	TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
1	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay 203.475.209
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác 125.589.041
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay 378.852.000.000
2	Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay 24.936.000.000
3	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay 3.785.000.000
4	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay 3.838.634.246
Vay ngắn hạn			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay 58.700.000.000
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Vay 18.000.000.000
3	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Vay 16.666.500.000
4	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay 430.000.000

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT: Không có

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC: Không có

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY: Không có





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tổng quan kinh tế Việt Nam năm 2022 và dự báo 2023

Tổng quan thị trường bất động sản







TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2022

KINH TẾ PHỤC HỒI MẠNH MẼ SAU KHI BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI **ĐẠI DỊCH COVID-19** TRONG NĂM 2021 - 2022

Việc kinh tế vĩ mô ổn định và lạm phát trong tầm kiểm soát là những điểm quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của nền kinh tế. Việc GDP tăng trưởng 8,02% trong năm 2022 là một thành tựu đáng kể, một điểm sáng nổi bật của Việt Nam. Để duy trì đà tăng trưởng này, Việt Nam cần phải tiếp tục đẩy mạnh cải cách kinh tế, đầu tư vào hạ tầng, tăng cường năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, cũng như đối phó với những rủi ro tiềm ẩn như biến đổi khí hậu, thương chiến toàn cầu và dịch bệnh có thể bùng phát trở lại. Dự báo tăng trưởng GDP năm 2023 là 6,2% (Nguồn: VNDirect Research), nguyên nhân do suy thoái kinh tế toàn cầu tác động mạnh hơn dự kiến đến ngành sản xuất và xuất khẩu của Việt Nam.

Đà thắt chặt chính sách tiền tệ chậm lại trên toàn cầu sẽ tạo dư địa cho NHNN giữ nguyên lãi suất điều hành. Theo đó, lãi suất huy động sẽ tăng chậm lại trong nửa đầu năm 2023 và sau đó giảm dần kể từ Quý 03/2023.



Mặc dù vốn FDI đăng ký đã giảm trong năm 2022, tuy nhiên, vốn FDI thực hiện đã tăng lên, cho thấy hiện thực hóa các cam kết đầu tư từ các nhà đầu tư. Theo Bộ KH&ĐT, vốn FDI thực hiện tăng 3,0% so với cùng kỳ lên 2,7 tỷ USD trong tháng 12/2022. Trong năm 2022, vốn thực hiện của các dự án FDI tăng 13,5% so với cùng kỳ lên 22,4 tỷ USD, mức tăng trưởng theo năm cao nhất kể từ năm 2016.

Trong tháng 12/2022, chỉ số CPI của Việt Nam giảm 0,01% so với tháng trước đó, chủ yếu do giá nhóm giao thông giảm 1,7% so với tháng trước. Điều này có thể được giải thích bằng việc giá dầu thô giảm trong thời gian này, làm giảm giá các loại nhiên liệu và dịch vụ vận tải.

Tuy nhiên, chỉ số giá nhóm nhà ở & vật liệu xây dựng tăng 0,7% so với tháng trước, có thể cho thấy một số áp lực lạm phát từ chi phí xây dựng và bất động sản. So với cùng kỳ năm trước, lạm phát của Việt Nam đã giảm tốc xuống 4,4% so với mức 4,6% trong tháng trước. Điều này cho thấy rằng tình hình lạm phát của Việt Nam đang ổn định hơn và chính sách kiểm soát lạm phát của chính phủ có hiệu quả.

GDP NĂM 2022

8,02%

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Bước ra khỏi 2 năm Covid-19, thị trường bất động sản năm 2022 được kỳ vọng sẽ nhanh chóng khởi sắc. Tuy nhiên, những diễn biến thị trường theo báo cáo lại không thực sự tươi sáng như mong đợi.

1

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Năm 2022, cả nước có khoảng 66.000 sản phẩm đủ điều kiện được bán nhà hình thành trong tương lai. Trong đó, loại hình căn hộ cao tầng chiếm tỷ lệ cao nhất, đến 88% trong tổng lượng cung mới. Nhà ở thấp tầng chiếm 8%, và không có bất kỳ căn hộ du lịch nghỉ dưỡng nào được mở bán mới.

Với 620.000 giao dịch mua bán chuyển nhượng có đến 50% tập trung tại phía Nam, và 70% lượng giao dịch liên quan đến nhà ở thấp tầng. Mức giá bán điển hình ở 2 thành phố lớn nhất cả nước là TP.HCM và Hà Nội cũng có sự chênh lệch khá lớn. Trong khi tại Hà Nội, giá bán căn hộ trung bình khoảng 49 triệu đồng/m², thì mức giá này tại TP.HCM ghi nhận cao hơn khoảng 30%, rơi vào vào khoảng 65 triệu đồng/m². Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm trong các đợt mở bán trên cả nước đạt trung bình từ 70% – 80%. Đây được xem là tỷ lệ khá cao trong bối cảnh kinh tế bị ảnh hưởng và các nguồn tín dụng liên tục bị siết chặt.

Năm 2022, thị trường BĐS nhìn chung có những vấn đề nổi bật:

- Xử lý sai phạm trong quản lý đất đai
- Giá mở bán ghi nhận tăng trung bình +10%/theo quý
- Nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản ở tất cả các loại hình và phân khúc đều hạn chế.
- Nhà ở, đất nền vẫn là loại hình bất động sản thu hút được sự quan tâm nhiều nhất năm 2022. Tình hình giao dịch các sản phẩm bất động sản trên thị trường sơ cấp và thứ cấp có sự cải thiện so với cùng kỳ năm 2021 tuy nhiên đang có xu hướng chững lại.
- Giá giao dịch các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở, đất nền trên thị trường bất động sản năm 2022 vẫn có xu hướng tăng và giữ ở mức cao so với năm 2021.
- Tình trạng đấu giá đất, đẩy giá bán lên cao so với giá khởi điểm sau đó bỏ cọc xuất hiện tại nhiều địa phương (TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Phước, Lâm Đồng, Vũng Tàu, Đắk Lắk,...) gây mất ổn định thị trường.





TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Những vấn đề được người dân quan tâm nhiều nhất:

- Trái phiếu doanh nghiệp
- Động thái siết tín dụng đối với loại hình BĐS của Chính phủ
- Tâm lý chờ “bắt đáy” Bất động sản từ một bộ phận các Nhà đầu tư
- Câu hỏi đặt ra là có nên “giải cứu” Bất động sản hay không?



2

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Nguồn cung văn phòng cho thuê năm 2022 hơn 110.000 m² sàn, và dự báo đến năm 2025 thị trường sẽ tiếp nhận thêm khoảng 510.000 m² sàn văn phòng đạt tiêu chuẩn trên cả nước. Tỷ lệ lấp đầy đối với các văn phòng cho thuê khoảng 95% ở cả 3 hạng A,B,C. Mức tăng giá ghi nhận đạt khoảng +6%/theo quý.

Thị trường dẫn đầu vẫn là Hà Nội và TP.HCM. Các ngành nghề có nhu cầu thuê văn phòng tập trung nhiều nhất tại lĩnh vực Công nghệ thông tin và Kinh doanh thương mại điện tử.

3

DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Năm 2022 cả nước đón nhận hơn 19.124 sản phẩm bất động sản du lịch nghỉ dưỡng mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực miền Trung với gần 8.000 sản phẩm, tương đương khoảng 42% lượng cung toàn thị trường.

Sản phẩm biệt thự, shophouse nghỉ dưỡng được đầu tư bởi chủ đầu tư uy tín, có quy hoạch tổng thể tốt và ở các vị trí, khu vực có tiềm năng tăng trưởng du lịch thu hút nhà đầu tư trong 2022. Đây cũng là phân khúc tâm điểm của thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng năm 2022 với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 44% và 65% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của cả nước.

Thị trường dẫn đầu vẫn là Hà Nội và TP.HCM. Các ngành nghề có nhu cầu thuê văn phòng tập trung nhiều nhất tại lĩnh vực Công nghệ thông tin và Kinh doanh thương mại điện tử.



4

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Đối với 1 nước có tiềm năng phát triển đạt mức cao như Việt Nam thì việc các Tập đoàn phát triển công nghiệp lớn trên Thế giới đổ ạt đầu tư vào các Khu công nghiệp là điều dễ nhận thấy. Trong năm qua, cả nước đón nhận thêm khoảng 250.000 ha chủ yếu tập trung tại các tỉnh thành như TPHCM, Đồng Nai, Bắc Ninh. Ngoài ra, những tỉnh thành sẽ

tiếp tục đóng góp nâng nguồn cung đối với loại hình này phải kể đến Bình Dương, Quảng Ninh là 2 địa phương đóng góp tỷ lệ GDP khá cao trong bảng xếp hạng năm 2022. Tỷ lệ lấp đầy tại các Khu công nghiệp đạt khoảng 90%, và ghi nhận mức giá thuê tăng khoảng +10% theo năm đối với mỗi chu kỳ thuê mới.





DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023



Trước những diễn biến kinh vĩ mô nêu trên, thị trường bất động sản năm 2023 được dự báo :

- Niềm tin của người mua nhà tiếp tục suy giảm khi những vướng mắc về khung pháp lý vẫn còn là trở ngại lớn với các chủ đầu tư. Tâm lý chung trên thị trường e ngại, giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng, kéo theo doanh số bán sụt giảm.
- Các chính sách điều hành thị trường BĐS dự kiến tiến hành dự án thúc đẩy thị trường BĐS, BĐS căn hộ, chung cư giá bình dân, các dự án đang triển khai phải thông thoáng hơn nhưng vẫn được kiểm soát. Tuy nhiên, các chính sách hỗ trợ mới cho thị trường sẽ có độ trễ nhất định và cần thời gian để phát huy hiệu quả, giúp vực dậy niềm tin của nhà đầu tư và hồi phục thị trường. Trong thời gian tới, nhiều doanh nghiệp sẽ tiếp tục gặp khó khăn khi huy động được nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án hoặc không thể tái đầu tư để phát triển Công ty.
- Lãi suất tăng trong bối cảnh chung của ngành vẫn còn nhiều khó khăn làm chi phí tài chính cao hơn trong khi doanh thu chưa hồi phục sẽ ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng và vòng quay vốn của doanh nghiệp, buộc họ phải rút tiền từ hoạt động khác hoặc tạm dừng dự án để xoay sở dòng tiền trả nợ.
- Nguồn cung các sản phẩm được dự đoán không có nhiều thay đổi, tuy nhiên về cuối năm nguồn cung phù hợp với nhu cầu của khách hàng được kỳ vọng sẽ giúp thị trường cải thiện. Trong năm, các chủ đầu tư có thể sẽ phải giảm giá sản phẩm trên diện rộng để có nguồn cầu mới trên thị trường và thu hút dòng tiền quay trở lại.



Về tầm nhìn trong dài hạn, Việt Nam vẫn sẽ tiếp tục là thị trường BĐS hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ tốc độ đô thị hoá nhanh và thu nhập bình quân đầu người gia tăng, kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Năm 2023 nằm trong một chu kỳ mới của thị trường BĐS, những nhóm giải pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường được Chính Phủ đưa ra như thực hiện nhiệm vụ chiến lược nhà ở quốc gia, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội, rà soát, phân loại các dự án BĐS, chuyển đổi nhiều dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội, điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở cho phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường, miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế VAT đối với các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội; đặc biệt là các gói hỗ trợ tín dụng với lãi suất ưu đãi dành cho doanh nghiệp và người dân vay để mua. Những điều này góp phần đem lại cho ngành BĐS những bước chuyển mình tích cực.

Tóm lại, thị trường bất động sản sẽ còn những khó khăn trong nửa đầu năm 2023 do tâm lý của nhà

đầu tư chưa được củng cố; các chính sách hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cần có thời gian thực thi và có độ trễ nhất định. Tuy nhiên, thị trường sẽ có khả năng hồi phục vào nửa cuối năm 2023 khi tình hình lãi suất được giảm nhẹ, các chính sách tháo gỡ khó khăn dần phát huy hiệu quả và các quy định pháp lý được sửa đổi, bổ sung. Về phía TTC Land, hoạt động kinh doanh chủ yếu ở mảng bất động sản nhà ở và thương mại, bán lẻ. Đối với mảng bất động sản nhà ở thì nhu cầu thực vẫn có tuy nhiên sẽ gặp một vài khó khăn từ phía thị trường chung và tâm lý e ngại của nhà đầu tư. Song mảng bất động sản thương mại, bán lẻ kỳ vọng sẽ có nhiều sôi nổi trong năm 2023, hiện TTC Land đang sở hữu 4 bất động thương mại, bán lẻ bao gồm: TTC Plaza Đức Trọng, TTC Plaza Tây Ninh, TTC Plaza Bình Thạnh và Auchan Retail Âu Cơ – Tân Phú. Ngoài ra, hoạt động du lịch sẽ phục hồi mạnh trong năm 2023, đặc biệt là từ phía khách du lịch Trung Quốc; trong khi đó TTC đang có một vài dự án bất động du lịch – nghỉ dưỡng như ..., do đó kỳ vọng mảng này sẽ mang lại nhiều tín hiệu khả quan cho Công ty giai đoạn sắp tới.





KẾ HOẠCH KINH DOANH DỰ KIẾN 2023

Năm 2023 được đánh giá là một năm nhiều khó khăn của ngành BĐS tuy nhiên sẽ có nhiều khởi sắc so với năm 2022.

Năm 2023 TTC Land sẽ tập trung triển khai các dòng sản phẩm dự án đã đủ điều kiện bán hàng, nhằm tung ra thị trường các sản phẩm cạnh tranh, phù hợp với nhu cầu nhiều tầng lớp khách hàng. Đồng thời, với định hướng áp dụng CNTT trong kinh doanh và vận hành, Công ty cũng sẽ nghiên cứu và chuyển đổi dần hình thức kinh doanh nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh và bắt kịp xu hướng.

Đối với mảng kinh doanh bất động sản nhà ở, Công ty thực hiện xây dựng các kế hoạch triển khai kinh doanh, chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu của khách hàng và cạnh tranh trên thị trường. Với phương châm phát triển bền vững, Công ty luôn chú trọng vào các dòng sản phẩm cho khách hàng

mua ở, làm việc hoặc làm tài sản tích lũy.

Hiện tại, Dự án Tahiti Center Đà Nẵng đang đẩy nhanh tiến độ hoàn thành công tác xây dựng để triển khai bán hàng trong năm 2023. Đây dự kiến sẽ là một sản phẩm “hot” trên thị trường với thiết kế 18 tầng khi nằm ở vị trí đặc địa : 4 mặt tiền tại Đại lộ Điện Biên Phủ, đối diện Công viên 29/3, cách Biển chỉ 1km và vị trí thuận lợi để di chuyển tới Sân bay và các khu vực trung tâm khác tại Đà Nẵng.

Ngoài ra, TTC Land sẽ triển khai đầu tư và liên kết với các doanh nghiệp BĐS trong tập đoàn và đối tác để phân phối, quản lý và tư vấn các dự án như

- Selavia (Phú Quốc): Căn hộ nghỉ dưỡng, Shophouse.
- Centria IsLand (Tân Vạn - Đồng Nai).
- Thung Lũng Tình Yêu Mở Rộng (Đà Lạt).



CÔNG TÁC TRỌNG TÂM 2023

NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH

Không gì khác ngoài tăng nguồn thu và kiểm soát chi phí.

- Pháp lý: thu sổ hồng các dự án Carillon 7 và Jamona Height, đảm bảo nguồn thu hài hòa với lợi ích của khách hàng. Ngoài ra, nguồn thu đến từ một phần dự án đủ điều kiện bán hàng.
- Kinh doanh: dự án trọng điểm trong năm 2023: triển khai bán hàng Dự án Panomax và Tahiti Center và Selavia gồm các sản phẩm shophouse, căn hộ dịch vụ. Cùng với đó là lấp đầy sản phẩm cho thuê sàn thương mại
- Huy động vốn: xúc tiến thắt chặt và đẩy mạnh mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư trong và ngoài nước nhằm tái cơ cấu nguồn vốn cũng như hiệu quả/chi phí sử

dụng vốn. Đồng thời huy động nguồn vốn mới để tài trợ cho các dự án đang triển khai: Tahiti Center đang trong tiến độ thi công, dự án Panomax,... Song song, công tác kiểm soát tính lưu động của dòng tiền trong toàn hệ thống, hiệu quả sử dụng, chi phí sử dụng đồng vốn huy động luôn cần được sự quan tâm, chú trọng đặc biệt.

- Cổ tức từ Công ty liên kết: các khoản đầu tư tài chính vào các công ty liên kết luôn mang lại dòng tiền cổ tức đều đặn hàng năm, điển hình là Idico Long An – 1 doanh nghiệp có tiền sử lâu năm trả cổ tức cho cổ đông đều đặn và đúng hạn.

TINH GỌN, CHUYÊN MÔN HÓA VÀ KHAI THÁC TỐI ĐA NỘI LỰC CỦA BỘ MÁY TỔ CHỨC

TTC Land sở hữu một đội ngũ trẻ, nhiệt huyết và trình độ chuyên môn cao. Việc làm sao để vận dụng hết khả năng, chuyên môn và sự cống hiến vào tổ chức đòi hỏi công tác nhân sự phải mạnh dạn, quyết liệt và hợp tình lý.

Quyết liệt tinh gọn bộ máy làm cho hoạt động của tổ chức được thông suốt, mượt mà và nêu cao tính trách nhiệm, cầu thị với công việc.

Thường xuyên củng cố, đẩy cũ ra mới, các quy trình, quy chế không hợp thời, kìm hãm cả guồng máy vận hành thì kiên quyết cải cách, sửa đổi.

Thể hiện sự ghi nhận, quan tâm các cá nhân, đơn vị có chuyên môn, năng lực và tính gắn bó cao với tổ chức.

Và sau cùng, văn hóa tổ chức cần được đề cao và mang tính xuyên suốt, nhân sự tuyển dụng ngoài năng lực chuyên môn cao cần phù hợp với văn hóa của TTC Group nói chung và TTC Land nói riêng.





CÔNG TÁC TRỌNG TÂM 2023





ĐẨY MẠNH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

1 PHÁP LÝ

Xây dựng chiến lược phát triển đi đôi với việc nắm rõ, thấu hiểu chính sách của Nhà nước về công tác pháp lý. Luôn đảm bảo sự chắc chắn từ khâu pháp lý ban đầu, cũng là khâu quan trọng, cốt yếu nhất cho toàn dự án.

2 CÔNG NGHỆ

Việc vận dụng công nghệ 4.0 vào quản lý, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản đang là xu hướng. Các đô thị, dự án, căn hộ thông minh đang dần hình thành và hiện hữu trong tâm thức khách hàng mua nhà.

3 ĐỊNH HƯỚNG SẢN PHẨM

Chiến lược dòng sản phẩm định vị thiết thực, bám sát nhu cầu cũng như khả năng chi trả tài chính của khách hàng. Song song với đó, nâng cấp các dòng sản phẩm trung cấp/cận cao cấp lên phân khúc cao cấp để đáp ứng nhu cầu cho tập khách hàng có khả năng tài chính tốt, có yêu cầu cao về chất lượng sống. Sau cùng, tỷ trọng bất động sản thương mại cần nâng cao để tạo nguồn thu ổn định, lâu dài, bền vững để phục vụ cho các mục đích, dự án và kế hoạch dài hơi.

4 VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Môi trường làm việc tốt, tinh thần kỷ luật và văn hóa doanh nghiệp vững mạnh là điều kiện tốt nhất để mỗi cá nhân, mỗi đơn vị, mỗi Tổng công ty ngành nỗ lực, cống hiến và phát triển vì sự thành công của TTC Group nói chung và TTC Land nói riêng.





PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG


- Trách nhiệm đối với cộng đồng
- Trách nhiệm đối với môi trường
- Trách nhiệm đối với người lao động







TTC
LAND



“Với mong muốn đem lại những giá trị bền vững cho xã hội, cho cộng đồng, TTC Land nỗ lực tạo nên một diện mạo mới cho chính nơi mình kiến tạo an cư.”



KIẾN TẠO CÁC GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TTC Land lựa chọn con đường phát triển bền vững đặc thù của một Doanh nghiệp Bất động sản thông qua các hoạt động sau

TÍCH CỰC SỬ DỤNG CÁC NGUỒN TÀI NGUYÊN VÀ NĂNG LƯỢNG BỀN VỮNG

Sử dụng nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, năng lượng gió, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên như nước và đất đai.

LỰA CHỌN PHÂN PHỐI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VỚI TÍNH BỀN VỮNG

Đảm bảo an toàn môi trường, đáp ứng nhu cầu của khách hàng, đảm bảo tiêu chí “Xanh – Sạch – Đẹp – Thông Minh”.

THÚC ĐẨY CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÓNG GÓP TÍCH CỰC CHO CỘNG ĐỒNG

Tổ chức các hoạt động đóng góp xã hội, đóng góp cho các chương trình bảo vệ môi trường và cộng đồng, giúp tạo ra sự kết nối tốt hơn với cộng đồng.

XÂY DỰNG MỘT MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TÍCH CỰC

Cải thiện chất lượng cuộc sống và sức khỏe cho nhân viên, đảm bảo các quyền lợi lao động, tăng cường đào tạo và phát triển nhân viên để tạo ra một môi trường làm việc tích cực và khuyến khích sự sáng tạo.

THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường như tăng cường chính sách về xử lý rác thải và nước thải, giảm thiểu khí thải ô nhiễm, tăng cường sử dụng năng lượng xanh.

Thường xuyên rà soát lại các quy trình hoạt động liên quan đến mục tiêu phát triển bền vững thông qua việc chủ động trao đổi với các bên liên quan. Quá trình đối thoại tích cực giữa TTC Land với các bên liên quan nhằm đảm bảo thực hiện các giải pháp hiệu quả và phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển bền vững.





Với mục tiêu góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho Cộng đồng, TTC Land đã xây dựng chiến lược phát triển bền vững về “Doanh nghiệp” và “Sản phẩm” dựa trên các yêu cầu minh bạch và trách nhiệm, quản trị rủi ro và định hướng chiến lược.

Doanh nghiệp bền vững

bao gồm việc xây dựng một mô hình kinh doanh có khả năng tồn tại và phát triển trong thời gian dài mà không gây tác động tiêu cực đến môi trường và xã hội. Điều này bao gồm việc tăng cường trách nhiệm xã hội, quản lý chất lượng sản phẩm, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và giảm thiểu lãng phí, và thúc đẩy các hành động đóng góp tích cực đến cộng đồng.

Sản phẩm bền vững

đảm bảo rằng các sản phẩm Bất động sản được bán ra thị trường không chỉ đáp ứng nhu cầu của khách hàng mà còn phù hợp với các tiêu chuẩn bền vững về môi trường và xã hội. Điều này có thể bao gồm việc sử dụng nguyên liệu tái chế, thiết kế sản phẩm có tính thân thiện với môi trường, sử dụng công nghệ xanh, và đảm bảo quyền lợi của người lao động và các bên liên quan khác được bảo vệ.



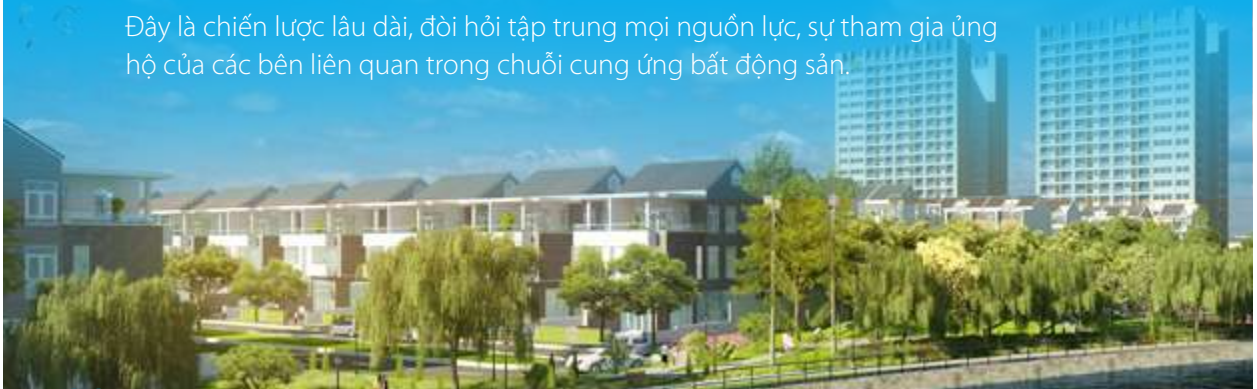


GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

TTC Land đề ra mục tiêu phát triển bền vững gắn liền với hai tiêu chí

DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG SẢN PHẨM BỀN VỮNG

Đây là chiến lược lâu dài, đòi hỏi tập trung mọi nguồn lực, sự tham gia ủng hộ của các bên liên quan trong chuỗi cung ứng bất động sản.



Trên hành trình “hướng đến khách hàng, lấy khách hàng làm trọng tâm”, dưới sự định hướng của HĐQT, TGD là người chịu trách nhiệm triển khai và đảm bảo hiệu quả của các chính sách phát triển bền vững tại TTC Land với cam kết tạo lập giá trị tốt nhất cho các bên liên quan, củng cố bộ phận vững vàng để đưa doanh nghiệp vươn đến khát vọng thịnh vượng kinh tế, bền vững môi trường, công bằng xã hội, cụ thể:

- Cung cấp sản phẩm Bất động sản đảm bảo chất lượng về kỹ thuật, thẩm mỹ và độ an toàn cao.
- Minh bạch trong quản trị công ty, từng bước hoàn thiện hiệu quả hoạt động quản trị theo hướng tiếp cận những thông lệ tốt trong nước và quốc tế.
- Tuân thủ các yêu cầu Luật định, các tiêu chuẩn Quốc tế yêu cầu của các bên liên quan đến các công tác quản lý chất lượng, môi trường và sức khỏe nghề nghiệp.
- Đầu tư các nguồn lực hợp lý để quản lý chất lượng, môi trường, kiểm soát các yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại nhằm ngăn ngừa sự cố, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp gây thiệt hại đến con người, tài sản, tác động đến môi trường.
- Tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và thúc đẩy phát triển.
- Người lao động được đào tạo để làm chủ công nghệ, trình độ tác nghiệp theo chuẩn mực khu vực và quốc tế.
- Luôn luôn thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội, góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng.

Ngoài ra, việc xây dựng phát triển mối quan hệ với các bên liên quan có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với thành công của TTC Land, do đó trên cơ sở công khai, minh bạch và trung thực, Công ty đã thiết lập quy trình xác định các Bên liên quan nhằm xây dựng cơ chế để các bên liên quan đều có thể tham gia ý kiến, đóng góp vào hoạt động hiệu quả của TTC Land.



BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
Cổ đông - Nhà đầu tư	
Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> • Gặp gỡ trực tiếp • ĐHCĐ • Bản tin IR • Website www.ttcland.vn/vi/ • Phương tiện truyền thông đại chúng; Các kênh liên lạc khác (Email, Điện thoại...)
Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> • Hoạt động kinh doanh tăng trưởng hiệu quả, bền vững • Đảm bảo quyền lợi cổ đông • Thông tin minh bạch.
Nỗ lực của TTC Land	<p>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với từng giai đoạn • Nỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý tài chính • Chủ động và linh hoạt xây dựng chuỗi giá trị nhằm kiểm soát chi phí • Đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ để phục vụ cho nhu cầu khách hàng. <p>Về Quản trị Cổ đông</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tuân thủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, đảm bảo thông tin trung thực, minh bạch, phản ánh đúng hoạt động và các chiến lược phát triển của Công ty • Đa dạng hóa kênh trao đổi thông tin, chủ động xử lý, điều chỉnh các thông tin sai lệch về Công ty trên thị trường, chú trọng xây dựng hình ảnh một công ty vững mạnh tiêu biểu của ngành bất động sản • Rà soát và cải tiến hoạt động Quản trị công ty theo các thông lệ tốt trên thị trường • Tăng cường vai trò Kiểm soát nội bộ, Quản lý rủi ro tuân thủ, phát huy sức mạnh hợp lực và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành.
Kết quả đạt được	<ul style="list-style-type: none"> • Kiên định với mục tiêu chiến lược nhưng không tách rời với bối cảnh thực tế • Duy trì hoạt động có lợi nhuận trong bối cảnh ngành bất động sản đối mặt với khó khăn và cạnh tranh gay gắt • Cung cấp giải pháp chi phí cho khách hàng • Phản hồi hài lòng từ khách hàng với những sản phẩm mà TTC Land phân phối.





GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
Người lao động	
Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none">Hội nghị người lao độngHợp định kỳ hàng quýHợp đánh giá mức độ hoàn thành công việcKênh truyền thông nội bộĐào tạoEmail phòng nhân sự: pns@ttcland.vn
Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none">Môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệpGia tăng quyền lợi, phúc lợi cho người lao độngChế độ đãi ngộ và cơ hội thăng tiến.
Nỗ lực của TTC Land	<ul style="list-style-type: none">Tuyển dụng và thu hút nhân tàiBồi dưỡng nhân tài, tăng cường sự gắn kết của người lao độngĐầu tư cho hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lựcTuân thủ các quy định pháp luật về an toàn lao động
Kết quả đạt được	Về nguồn nhân lực <ul style="list-style-type: none">Tạo ra việc làm ổn định cho người lao động389 giờ đào tạo, tăng 360 giờ so với năm 2021;
Đối tác	
Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none">Gặp gỡ trao đổi trực tiếpQuá trình lựa chọn dự ánHợp đồng phân phối dự án.
Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none">Uy tín doanh nghiệpChất lượng sản phẩm, dịch vụTiến độ thực hiệnAn toàn lao động.
Nỗ lực của TTC Land	<ul style="list-style-type: none">Linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với từng giai đoạn;Nỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý tài chính;Chủ động và linh hoạt xây dựng chuỗi giá trị nhằm kiểm soát chi phí phân phối.Đối tác quan tâm và thỏa mãn với những lợi ích khi hợp tác với TTC Land.
Kết quả đạt được	<ul style="list-style-type: none">Giữ vững cam kết hợp tác phân phối các Dự án chất lượng, an toàn.Duy trì các mối quan hệ tốt đẹp với Đối tác.



BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
Khách hàng	
Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> • Khảo sát mức độ hài lòng; • Sàn giao dịch BĐS.
Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> • Chất lượng dự án mang lại cho người sử dụng; • An toàn và hiệu quả trong thực tế sử dụng.
Nỗ lực của TTC Land	<ul style="list-style-type: none"> • Luôn lắng nghe, ghi nhận ý kiến của Khách hàng, tư vấn giải pháp và đưa ra chính sách hỗ trợ, đáp ứng mong đợi của Khách hàng, mang lại giá trị sống văn minh tiên tiến tại dự án khách hàng lựa chọn. • Kiểm soát chất lượng sản phẩm, dịch vụ theo quy trình kiểm soát chất lượng. Nghiên cứu và cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ đáp ứng mong đợi của Khách hàng.
Kết quả đạt được	<ul style="list-style-type: none"> • Các chính sách đáp ứng mong đợi, giải quyết những vấn đề Khách hàng yêu cầu và cần hỗ trợ.





CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

GHG

CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG



Trong năm 2022, về hoạt động triển khai các chính sách về môi trường của TTC Land., Công ty đã thực thi các chính sách môi trường như sau:

Tổng phát thải nhà kính (GHG): Bên cạnh đại dịch COVID-19, vấn đề biến đổi khí hậu là thách thức toàn cầu khẩn cấp và trở thành ưu tiên hàng đầu của các quốc gia và cộng đồng quốc tế hiện nay, trong đó Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề. Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ bầu khí quyển, Việt Nam là một trong những nước đang phát triển đầu tiên trên thế giới đưa ra lời hứa giảm phát thải nhà kính vào hệ thống pháp luật do toàn dân thực hiện, cam kết giảm phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 trong Hội nghị Liên Hợp Quốc về biến đổi khí hậu lần thứ 26 (COP26). Tiếp nhận lời kêu gọi của quốc gia, TTC Land đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả, góp phần giảm phát thải khí nhà kính. Bên cạnh đó, TTC

Land luôn theo dõi và cập nhật nhanh chóng tin tức từ các quy định về môi trường, từ đó có biện pháp tuân thủ theo quy định.

Tuân thủ các quy định về môi trường: TTC Land luôn tuân thủ các quy định về an toàn môi trường theo yêu cầu của Sở ban ngành tại tất cả các Dự án. TTC Land nghiên cứu đầu tư các “dự án xanh” và bền vững, bắt đầu từ giai đoạn chọn lựa dự án thiết kế, cho đến giai đoạn thi công và vận hành. Các giải pháp quản lý chất thải từ quá trình thi công xây dựng mang tính đặc thù được theo dõi quản lý chặt chẽ nhằm đảm bảo kiểm soát tác động đến môi trường. TTC Land quản lý thi công xây dựng theo mô hình khép kín hạn chế tác động đồng thời tăng cường thu hồi tái chế các chất thải rắn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và ngăn ngừa ô nhiễm môi trường.





Với sứ mệnh “Vi cộng đồng – Kiến tạo an cư”, bên cạnh hoạt động kinh doanh, TTC Land luôn hướng đến cộng đồng bằng những hành động thiết thực. Bằng khả năng của mình, mỗi năm TTC Land luôn dành ra một quỹ riêng cho các hoạt động thiện nguyện và tham gia nhiều chương trình nhân đạo lớn nhỏ dành cho cộng đồng – xã hội trên khắp mọi miền đất nước. Qua những hành trình không mệt mỏi, công ty đã mang đến sự sẻ chia bằng vật chất và tinh thần cho hàng triệu người có hoàn cảnh khó khăn trên cả nước, đặc biệt là việc ủng hộ, tài trợ các chương trình thiện nguyện, hỗ trợ các hộ nghèo, người neo đơn, trẻ mồ côi, khuyết tật,...

Nổi bật là một số hoạt động ý nghĩa như: đồng

hành bảo trợ, chăm sóc trẻ sơ sinh, trẻ mồ côi do dịch bệnh Covid-19 tại TP.HCM, đây là hoạt động thuộc chương trình “Vòng tay yêu thương” do Hội Liên hiệp Phụ nữ TP.HCM, Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam, báo Phụ Nữ TP.HCM và các đơn vị khác tổ chức; đồng hành cùng Hội liên hiệp Phụ nữ Quận 4 trao tặng 3 mái ấm tình thương cho các hộ dân khó khăn; tài trợ 13 bộ máy tính phục vụ để án 06 cho Công an Quận 4,... Bên cạnh đó, TTC Land tích cực kêu gọi CBNV cùng tham gia các hoạt động CSR do Tập đoàn TTC phát động tổ chức như: “Hiến máu tự nguyện – Niềm vui từ lòng nhân ái lần thứ 11”, chương trình “Garage Sale – Cũ người mới ta” – Quyên góp vật phẩm bán gây quỹ tặng những hoàn cảnh khó khăn,...





BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022

Ý kiến của kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2022







Financial Report

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các Công ty con (“Tập đoàn”) 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 tại Số 253 Đường 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 (“HĐQT”) trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên

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	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 5 tháng 5 năm 2022 là Bà Nguyễn Thùy Vân và từ ngày 6 tháng 5 năm 2022 đến ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và 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 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất; 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023





Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1 Ho Chi
Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 12071824/22994443-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 30 tháng 3 năm 2023, và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 của Tập đoàn 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 2022, 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 Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

A blue ink signature of Trần Thanh Thúy, written in a cursive style.

Trần Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.000.405.698.832	6.722.441.165.232
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	121.781.677.897	40.948.032.398
111	1. Tiền		25.179.013.993	26.318.505.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		96.602.663.904	14.629.527.155
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		62.672.729.432	90.949.087.204
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	76.551.438.274	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(24.481.408.842)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	10.602.700.000	90.949.087.204
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.980.933.129.171	3.768.025.429.793
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	216.073.177.843	241.137.045.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	386.532.752.341	652.232.599.725
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.446.924.328.691	2.030.683.588.834
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	933.556.039.222	846.125.364.173
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.776.108.098.042	2.795.520.723.543
141	1. Hàng tồn kho		2.777.113.023.599	2.796.989.971.100
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		58.910.064.290	26.997.892.294
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.093.381.660	10.909.706.828
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	51.815.989.439	15.300.761.760
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	693.191	787.423.706

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.690.870.253.281	3.074.821.910.075
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.267.057.114.213	1.061.098.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		-	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.267.057.114.213	1.060.401.268.058
220	II. Tài sản cố định		204.134.068.032	206.981.143.584
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.288.052.476	2.410.285.509
222	Nguyên giá		14.201.778.298	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.913.725.822)	(13.421.040.940)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	4.068.255.000	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(894.788.637)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	198.777.760.556	202.390.072.731
228	Nguyên giá		230.598.515.615	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(31.820.755.059)	(29.160.707.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	892.125.021.127	604.547.333.304
231	1. Nguyên giá		990.146.280.377	674.101.555.753
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(98.021.259.250)	(69.554.222.449)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		330.900.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	330.900.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.004.524.300.624	874.821.023.292
252	1. Đầu tư vào Công ty liên kết		116.481.688.431	114.893.304.688
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		883.702.387.584	755.519.262.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(659.775.391)	(591.543.980)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		322.698.849.285	324.616.549.255
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	246.015.868.458	234.449.445.189
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	33.3	2.520.303.014	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	18	74.162.677.813	87.646.801.052
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.691.275.952.113	9.797.263.075.307



Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.623.249.648.985	4.764.371.280.314
310	I. Nợ ngắn hạn		3.383.318.207.499	3.438.051.200.150
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	210.467.714.989	85.149.670.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	529.715.305.057	1.355.558.480.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	138.914.267.276	143.610.672.116
314	4. Phải trả người lao động		6.090.348.906	1.335.486.470
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	422.733.438.269	368.653.201.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	30.442.397.836	42.075.977.370
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	930.683.403.541	619.214.366.290
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	1.071.405.932.293	788.219.626.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	42.865.399.332	34.233.718.542
330	II. Nợ dài hạn		1.239.931.441.486	1.326.320.080.164
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	102.376.053.565	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	3.538.018.832	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	203.519.106.264	301.984.214.034
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	837.942.360.870	777.851.644.675
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	92.555.901.955	99.153.532.199

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.068.026.303.128	5.032.891.794.993
411	1. Vốn cổ phần	26	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.103.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26	156.557.329.395	150.121.777.502
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	391.519.407.503	661.111.130.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		341.368.737.764	473.970.795.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		50.150.669.739	187.140.334.951
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	205.337.742.497	199.947.783.731
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.691.275.952.113	9.797.263.075.307



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	898.962.649.120	1.692.449.709.553
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(5.707.478.170)	(9.265.591.533)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	893.255.170.950	1.683.184.118.020
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(650.224.201.125)	(1.370.754.412.138)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		243.030.969.825	312.429.705.882
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	405.555.024.700	515.806.002.857
22	7. Chi phí tài chính	30	(398.540.955.801)	(407.659.106.702)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(310.571.740.870)	(396.209.819.043)
24	8. Phần lãi trong Công ty liên kết	17.1	14.244.588.846	15.737.135.324
25	9. Chi phí bán hàng	31	(78.899.943.297)	(114.334.980.080)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(105.723.725.146)	(89.318.529.160)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		79.665.959.127	232.660.228.121
31	12. Thu nhập khác	32	3.630.147.370	33.025.796.166
32	13. Chi phí khác	32	(4.375.324.799)	(23.649.058.451)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(745.177.429)	9.376.737.715
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		78.920.781.698	242.036.965.836
51	16. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	33.1	(29.435.581.539)	(49.401.666.414)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	6.597.630.244	1.570.444.115
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		56.082.830.403	194.205.743.537
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	26.1	50.165.262.336	187.140.334.951
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	5.917.568.067	7.065.408.586
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	127	427
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	127	427



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.920.781.698	242.036.965.836
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 15, 18	49.977.827.184	47.326.773.001
3	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		24.085.318.253	(1.749.337.921)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(418.624.182.628)	(271.119.881.019)
6	Chi phí lãi vay	30	310.571.740.870	213.862.542.089
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.931.485.377	230.357.061.986
9	Giảm các khoản phải thu		225.070.386.818	914.024.825.867
10	Giảm hàng tồn kho		19.876.947.501	513.512.466.079
11	Giảm các khoản phải trả		(509.313.858.574)	(610.715.013.572)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(8.851.277.101)	80.110.918.203
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(76.551.438.274)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(296.017.301.255)	(166.711.569.236)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.479.776.865)	(31.349.738.090)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.620.439.580)	(13.503.348.009)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(630.955.271.953)	915.725.603.228
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(319.047.153.585)	(4.727.488.020)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ và bất động sản đầu tư		-	50.000.000
23	Tiền chi cho vay		(775.501.354.370)	(4.987.503.365.781)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.296.120.391.599	5.148.021.913.640
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(159.494.562.500)	(230.852.623.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		53.439.349.185	74.615.275.429
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		274.969.625.242	137.445.906.340
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		370.486.295.571	137.049.617.958



VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.253.741.752.189	1.084.225.859.254
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(911.316.196.939)	(2.304.158.238.161)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	25	(1.122.933.369)	-
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	26.3	-	(317.125.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		341.302.621.881	(1.220.249.504.407)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		80.833.645.499	(167.474.283.221)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		40.948.032.398	208.422.315.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	121.781.677.897	40.948.032.398


Nguyễn Việt Hùng
Người lập


Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có mười một (11) Công ty con trực tiếp và ba (3) 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 (*) %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	100	100
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50	50
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	74	74
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm ¹ (“Công ty Hùng Anh Năm”)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100	100
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	61	61

(*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn.

¹ Trước đây là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có mười một (11) Công ty con trực tiếp và ba (3) Công ty liên kết và với chi tiết như sau (tiếp theo):

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (*) %	Tỷ lệ biểu quyết (*) %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50	49,89

(*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn.

Hoạt động chính 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 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 tại Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, 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 2022 là 295 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 318 người).

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 các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- ▶ 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); và
- ▶ 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 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 trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ 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 và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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; và
- ▶ 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

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 năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.4. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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. 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 Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.6. Thuê tài sản (tiếp theo)**

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.

3.7. 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 và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 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 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 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;
- ▶ Chi phí thuê; và
- ▶ Chi phí môi giới cho dự án.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12. Các khoản đầu tư (tiếp theo)*****Đầu tư vào Công ty liên kết (tiếp theo)***

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 căn trừ 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.

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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. 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 HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14. Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)*****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.

3.15. 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 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.

3.16. 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 từ chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản 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 bất động sản đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Doanh thu 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.

3.17. 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 thuận.

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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17. Thuế (tiếp theo)

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.

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.

3.18. 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.

3.19. 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	27.186.238	41.854.637
Tiền gửi ngân hàng	25.151.827.755	26.276.650.606
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	96.602.663.904	14.629.527.155
TỔNG CỘNG	121.781.677.897	40.948.032.398

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn nói trên này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1. Chứng khoán kinh doanh

VNĐ

	Số cuối năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (VNĐ)	Giá hợp lý (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	5.527.300	76.548.574.842	52.067.166.000	(24.481.408.842)
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100	2.863.432	2.863.432	-
TỔNG CỘNG	5.527.400	76.551.438.274	52.070.029.432	(24.481.408.842)

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất là 8.5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 4,9%/năm đến 7,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 25).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	179.886.717.563	209.314.577.369
• Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	103.980.456.491
• Khác (*)	146.644.053.311	81.424.228.189
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	36.186.460.280	31.822.468.618
TỔNG CỘNG	216.073.177.843	241.137.045.987
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẬN	214.930.362.129	239.994.230.273

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	360.847.373.560	651.232.599.725
• Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
• Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Công ty Đặng Huỳnh")	48.249.506.849	71.400.000.000
• Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao bì	28.873.619.676	28.873.619.676
• Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	12.109.117.887
• Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	214.666.511.346
• Khác	44.259.343.437	96.827.565.105
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	25.685.378.781	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	386.532.752.341	652.232.599.725

(*) 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 74% 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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	1.155.353.634.246	1.439.110.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	291.570.694.445	591.573.588.834
TỔNG CỘNG	1.446.924.328.691	2.030.683.588.834



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.123.035.000.000	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2023 đến ngày 6 tháng 11 năm 2023	10,5 - 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	23.738.634.246	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	10,5 - 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	10,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.155.353.634.246			

(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 (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2023	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	60.105.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2023 đến ngày 29 tháng 11 năm 2023	11,5 – 12,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	54.940.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2023	12,
Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2023	10,5 – 12
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 – 10,5
TỔNG CỘNG	291.570.694.445		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	933.556.039.222	846.125.364.173
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	681.951.072.228	551.365.672.770
Phải thu ủy thác đầu tư	88.257.305.581	91.033.636.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”)	35.367.899.856	59.526.252.848
Đặt cọc	57.812.400.000	57.986.000.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	30.356.275.709	23.393.647.412
Khác	39.811.085.848	62.820.155.143
Dài hạn	1.267.057.114.213	1.060.401.268.058
Phải thu từ HĐHTKD (i)	1.214.335.693.553	1.007.681.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.721.420.660	10.719.420.660
TỔNG CỘNG	2.200.613.153.435	1.906.526.632.231
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.199.602.800.223	1.905.516.279.019
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.573.180.740.528	1.148.820.372.758
Phải thu các bên khác	627.432.412.907	757.706.259.473

(i) Đây là các khoản đầu tư theo 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 Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

(ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.643.711.312.303	2.727.938.323.569
• Dự án Jamona City	1.206.057.881.115	1.160.393.998.562
• Dự án Charmington Dragonic	576.254.047.658	574.597.102.243
• Dự án Tahiti	509.278.956.272	489.671.895.458
• Dự án Jamona Cầu Tre	196.678.309.168	196.498.309.168
• Dự án Jamona Home Resort	92.336.462.024	109.795.529.438
• Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
• Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	9.281.286.495
• Dự án Carillon 7	8.205.191.017	6.364.943.109
• Dự án Jamona Golden Silk	8.049.406.397	3.931.384.933
• Dự án TTC Plaza Đức Trọng	-	144.275.032.666
• Các dự án khác	15.793.168.236	11.352.237.576
Hàng hóa bất động sản	92.548.182.995	40.357.786.643
Nguyên vật liệu	322.502.200	280.902.086
Công cụ và dụng cụ	21.373.890.287	1.508.327.557
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	19.157.135.814	26.904.631.245
TỔNG CỘNG	2.777.113.023.599	2.796.989.971.100
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.776.108.098.042	2.795.520.723.543

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 9.018.575.334 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 80.789.023.925 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.093.381.660	10.909.706.828
Chi phí môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	2.132.495.089	-
Khác	181.486.568	1.350.906.821
Dài hạn	246.015.868.458	234.449.445.189
Chi phí môi giới	215.362.018.888	225.692.187.898
Chi phí thuê đất, mặt bằng	26.355.551.591	-
Công cụ, dụng cụ	4.298.297.979	8.216.004.579
Khác	-	541.252.712
TỔNG CỘNG	253.109.250.118	245.359.152.017

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	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	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
Mua trong năm	-	-	-	89.636.364	89.636.364
Thanh lý, nhượng bán	(249.090.909)	(653.517.216)	-	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Số cuối năm	-	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	609.024.990	-	7.685.539.490	8.294.564.480
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	249.090.909	1.233.897.319	660.846.568	11.277.206.144	13.421.040.940
Khấu hao trong năm	-	28.644.887	193.340.905	989.883.605	1.211.869.397
Thanh lý, nhượng bán	(249.090.909)	(653.517.216)	-	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Số cuối năm	-	609.024.990	854.187.473	11.450.513.359	12.913.725.822
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Số cuối năm	-	-	305.857.981	982.194.495	1.288.052.476



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VNĐ

Máy móc thiết bị	
Nguyên giá:	
Số đầu năm	2.426.950.909
Mua trong năm	2.536.092.728
Số cuối năm	4.963.043.637
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	246.165.565
Khấu hao trong năm	648.623.072
Số cuối năm	894.788.637
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	2.180.785.344
Số cuối năm	4.068.255.000

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	209.629.895.999	17.954.013.213	3.966.871.000	231.550.780.212
Mua trong năm	-	86.962.500	-	86.962.500
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.466.900.000	-	2.466.900.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.506.127.097)	-	(3.506.127.097)
Số cuối năm	209.629.895.999	17.001.748.616	3.966.871.000	230.598.515.615
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	979.166.500	-	979.166.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	18.627.074.633	8.224.794.244	2.308.838.604	29.160.707.481
Hao mòn trong năm	3.684.959.820	2.102.204.932	379.009.923	6.166.174.675
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.506.127.097)	-	(3.506.127.097)
Số cuối năm	22.312.034.453	6.820.872.079	2.687.848.527	31.820.755.059
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	191.002.821.366	9.729.218.969	1.658.032.396	202.390.072.731
Số cuối năm	187.317.861.546	10.180.876.537	1.279.022.473	198.777.760.556
Trong đó:				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc	
Nguyên giá:	
Số đầu năm	674.101.555.753
Mua trong năm	316.044.724.624
Thanh lý trong năm	990.146.280.377
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	69.554.222.449
Khấu hao trong năm	28.467.036.801
Thanh lý	98.021.259.250
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	604.547.333.304
Số cuối năm	892.125.021.127

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	86.581.360.375	74.389.535.626
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	18.575.254.717	23.402.212.785

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 36.

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 2022. 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 kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	-	1.580.175.000
Thiết kế website	-	360.000.000
Khác	330.900.000	817.600.000
TỔNG CỘNG	330.900.000	2.757.775.000

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào Công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	116.481.688.431	114.893.304.688
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	883.702.387.584	755.519.262.584
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.005.184.076.015	875.412.567.272
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(659.775.391)	(591.543.980)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.004.524.300.624	874.821.023.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

VNĐ

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	Đang hoạt động	22,51	22,51	76.819.791.877	22,51	22,51	70.068.263.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO	Bất động sản và dịch vụ thương mại	Đang hoạt động	23,98	24	39.473.613.063	23,98	24	34.716.404.145
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Sản xuất và xây dựng	Đang hoạt động	50	49,89	188.283.491	50	49,89	189.823.491
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành (“Công ty Kim Thành”) (ii)	Bất động sản	Đang hoạt động	-			48	48	9.918.813.065
TỔNG CỘNG			116.481.688.431			114.893.304.688		

(i) 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.

(ii) Vào ngày 11 tháng 8 năm 2022, Công ty Kim Thành đã ra thông báo giải thể. Theo đó, Công ty Kim Thành không còn là Công ty liên kết của Công ty.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các Công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 (tiếp theo)

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị đầu tư		
Số đầu năm	141.722.030.907	196.534.048.907
Tăng trong năm	-	39.587.982.000
Giảm trong năm	(9.600.000.000)	(94.400.000.000)
Số cuối năm	132.122.030.907	141.722.030.907
Phần lũy kế lãi (lỗ) sau khi đầu tư vào Công ty liên kết		
Số đầu năm	(926.828.726.219)	(38.950.586.114)
Lợi nhuận từ các Công ty liên kết	14.244.588.846	15.737.135.324
Giải thể Công ty liên kết	637.394.897	-
Lợi nhuận từ chuyển nhượng cổ phần Công ty liên kết	-	78.324.571
Cổ tức được chia trong năm	(3.693.600.000)	(3.693.600.000)
Số cuối năm	(15.640.342.476)	(26.828.726.219)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu năm	114.893.304.688	157.583.462.793
Số cuối năm	116.481.688.431	114.893.304.688

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2. Các khoản đầu tư tài chính khác

VNĐ

Tên Công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư (VNĐ)	Dự phòng (VNĐ)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (i)	14,6	527.521.636.000	-	24,41	527.521.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (ii)	19,88	311.215.800.000	-	9,88	153.632.675.000	-
Công ty Đăng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	1,52	43.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	8	1.600.000.000	(659.775.391)	8	1.600.000.000	(591.543.980)
Công ty Xây dựng Đầu tư Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	-	-	-	9,13	29.400.000.000	-
TỔNG CỘNG		883.702.387.584	(659.775.391)		755.519.262.584	(591.543.980)

(i) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (“Công ty KCN Thành Thành Công”) đã tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Tập đoàn đã không thực hiện góp thêm vốn vào Công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty KCN Thành Thành Công đã giảm từ 24,41% xuống 14,6%.

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 7.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân từ các cá nhân với tổng giá trị là 157.583.125.000 VNĐ.

17.3. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 84 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7,5%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm	56.047.679.748	42.563.556.509
Khấu hao trong năm	13.484.123.239	13.484.123.239
Thanh lý	69.531.802.987	56.047.679.748
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	87.646.801.052	101.130.924.291
Số cuối năm	74.162.677.813	87.646.801.052

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	179.496.492.510	77.781.405.227
• Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	59.916.358.760	17.685.540.076
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	27.459.671.188	2.058.274.840
• Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	8.442.173.904	4.658.262.974
• Khác	83.678.288.658	53.379.327.337
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	30.971.222.479	7.368.265.410
TỔNG CỘNG	210.467.714.989	85.149.670.637

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	506.724.334.101	1.355.558.480.195
• Công ty TNHH Lotte Land	-	358.512.000.000
• Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	43.773.798.186	118.157.699.657
• Các bên khác (i)	462.950.535.915	878.888.780.538
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	22.990.970.956	-
TỔNG CỘNG	529.715.305.057	1.355.558.480.195

(1) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.726.773.354	29.435.581.539	(36.976.983.650)	73.185.371.243
Thuế GTGT	55.833.399.538	89.599.343.230	(111.707.660.453)	33.725.082.315
Tiền thuê đất	3.163.815.122	20.576.088.025	(3.709.759.445)	20.030.143.702
Thuế thu nhập cá nhân	3.853.907.990	12.273.346.436	(4.183.009.549)	11.944.244.877
Thuế khác	32.776.112	892.486.615	(895.837.588)	29.425.139
TỔNG CỘNG	143.610.672.116	152.776.845.845	(157.473.250.685)	138.914.267.276
Phải thu				
Thuế GTGT	15.300.761.760	101.646.782.897	(65.131.555.218)	51.815.989.439
Thuế khác	787.423.706	-	(786.730.515)	693.191
TỔNG CỘNG	16.088.185.466	101.646.782.897	(65.918.285.733)	51.816.682.630

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	422.733.438.269	368.653.201.923
Chi phí xây dựng dự án	239.168.302.788	222.294.525.992
Chi phí lãi vay	134.871.067.176	87.190.506.500
Chi phí bồi thường đất Dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	10.411.234.775	20.885.335.901
Dài hạn	102.376.053.565	133.063.083.199
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	102.376.053.565	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	525.109.491.834	501.716.285.122

(*) 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	30.442.397.836	42.075.977.370
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	19.601.008.454	31.236.406.170
Tiền cho thuê nhận trước	10.841.389.382	10.839.571.200
Dài hạn	3.538.018.832	14.267.606.057
Tiền cho thuê nhận trước	3.538.018.832	14.267.606.057
TỔNG CỘNG	33.980.416.668	56.343.583.427

(*) 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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	930.683.403.541	619.214.366.290
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	489.642.549.385	535.645.203.483
Phải trả về chuyển nhượng cổ phiếu (i)	358.512.000.000	-
Quỹ bảo trì chung cư	31.319.847.853	34.660.040.145
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.728.436.465	17.415.122.754
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	10.385.760.551	15.297.944.868
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	9.021.540.421	3.900.540.421
Khác	10.073.268.866	12.295.514.619
Dài hạn	203.519.106.264	301.984.214.034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	59.019.106.264	57.484.214.034
TỔNG CỘNG	1.134.202.509.805	921.198.580.324
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	1.098.156.751.257	920.135.537.859
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	36.045.758.548	1.063.042.465

(i) Đây là khoản phải trả cho Công ty TNHH Lotte Land theo thông báo số LL/VN/22-17 vào ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc chấm dứt Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần ký ngày 1 tháng 6 năm 2020.

(ii) Đây là khoản đầu tư nhận từ Công ty Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty theo HĐHTKD ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Công ty Đặng Huỳnh được hưởng tỷ lệ 18,0%/năm kể từ ngày góp đủ vốn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	788.219.626.607	778.741.752.189	(858.592.976.466)	363.037.529.963	1.071.405.932.293
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3)	346.160.996.983	424.185.293.014	(258.771.072.937)	-	511.575.217.060
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	184.598.702.023	354.556.459.175	(301.091.607.446)	-	238.063.553.752
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000	-	(80.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	176.830.581.321	-	(217.607.362.714)	361.750.069.717	320.973.288.324
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4)	629.346.280	-	(1.122.933.369)	1.287.460.246	793.873.157
Dài hạn	777.851.644.675	476.974.400.000	(53.846.153.842)	(363.037.529.963)	837.942.360.870
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	777.014.768.752	475.000.000.000	(53.846.153.842)	(361.750.069.717)	836.418.545.193
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 25.4)	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.287.460.246)	1.523.815.677
TỔNG CỘNG	1.566.071.271.282	1.255.716.152.189	(912.439.130.308)	-	1.909.348.293.163
Trong đó					
Vay từ bên khác	1.558.771.271.282				1.831.801.793.163
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.300.000.000				77.546.500.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1. Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn				
Khoản vay 1	74.424.912.496	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 1 tháng 10 năm 2023	7,3-10,2	Tiền gửi có kỳ hạn; và quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	29.999.486.623	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2023 đến ngày 1 tháng 9 năm 2023	8,4 – 9,2	
Khoản vay 3	36.700.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	6,45	
Khoản vay 4	44.265.119.950	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	10,2	
Khoản vay 5	10.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	6,05	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	26.974.034.683	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 1 tháng 5 năm 2023	8,5 – 10,5	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Đặng Huỳnh tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu				
Khoản vay 1	15.700.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2023	6,4	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	238.063.553.752			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2. Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 1 tháng 5 năm 2025	11,6	Tài trợ dự án Carillon 7	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Khoản vay 2	282.705.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2027	10,7	HTKD tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng – thương mại Tân Đà - Hàm Tử do Công ty Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	65.399.384.142	Ngày 1 tháng 10 năm 2030	11,4-14,0	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Lâm Đồng; 97% cổ phần trong Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	451.153.846.155	Ngày 1 tháng 9 năm 2028	11,70-12,50	Góp vốn HTKD với Công ty Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2. 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 (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình					
Khoản vay 3	133.133.603.220	Ngày 1 tháng 10 năm 2024	13,4-14,5	Góp vốn HTKD và mua sàn thương mại kinh doanh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m2 tại Xã Dương Tư và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang của Công ty Toàn Hải Vân
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở					
Khoản vay 1	75.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	13,0	Thuê sàn thương mại kinh doanh	Quyền phát sinh từ hợp đồng thuê dài hạn tầng thương mại Dự án khu nhà ở Phú Mỹ, Quận 7; khoản phải thu, quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu chung cư thấp tầng thuộc dự án khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	1.157.391.833.517				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	320.973.288.324				
Vay dài hạn	836.418.545.193				

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3. Vay cá nhân và tổ chức

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các 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 (VNĐ)	Số đầu năm (VNĐ)
Các cá nhân	7,5-11,0	354.669.058.406	338.860.996.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	9,0-12,0	58.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	10,5	48.640.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Aseet	7,5	30.386.158.654	-
Công ty Đặng Huỳnh	13,0	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	10,5	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	10,5	2.180.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	4,5	-	7.300.000.000
TỔNG CỘNG		511.575.217.060	346.160.996.983

25.4. Vay nợ thuê tài chính

Chi tiết các khoản vay nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định được trình bày như sau:

	Số đầu năm (VNĐ)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích
Khoản vay 1	409.999.986	25 tháng 3 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	426.888.853	25 tháng 5 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	1.480.799.995	25 tháng 3 năm 2025	8,0	Mua tài sản cố định
TỔNG CỘNG	2.317.688.834			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	793.873.157			
Vay dài hạn	1.523.815.677			



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	187.140.334.951	187.140.334.951
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của Công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

VND

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.165.262.336	50.165.262.336
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.002.120.370)	(18.002.120.370)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu Công ty con trong năm	-	-	-	-	(14.592.597)	(14.592.597)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Số cuối năm	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	4.862.688.560.631

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2022/BH-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 11 năm 2022, Công ty đã công bố việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với giá trị 293.054.720.000 VND. Theo đó, vào ngày 26 tháng 10 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 29.305.472 cổ phiếu mới dưới hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 15 tháng 11 năm 2022, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 37 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 3.956.617.750.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2. Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	395.661.775	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	366.356.303

26.3. Các giao dịch về vốn với các cổ đông

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
Tăng trong năm	293.054.720.000	-
Vốn góp cuối năm	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
Cổ tức đã công bố và trả bằng cổ phiếu	293.054.720.000	-
Cổ tức đã công bố và trả bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát	-	317.125.500

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần	178.679.936.802	178.665.344.205
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.657.805.695	21.282.439.526
TỔNG CỘNG	205.337.742.497	199.947.783.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	199.947.783.731	228.165.894.816
Lợi nhuận thuần trong năm	5.917.568.067	7.065.408.586
Chia cổ tức	(542.201.898)	(317.125.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu Công ty con	14.592.597	(34.966.394.171)
Số cuối năm	205.337.742.497	199.947.783.731

28. DOANH THU

28.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	898.962.649.120	1.692.449.709.553
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	468.395.811.989	952.062.878.431
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	109.074.518.607	99.961.975.973
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	92.758.392.027	70.331.882.392
Doanh thu khác	30.068.700.141	13.682.398.815
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(5.655.179.000)	(5.610.194.622)
Giảm giá hàng bán	(52.299.170)	(3.655.396.911)
DOANH THU THUẦN	893.255.170.950	1.683.184.118.020
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	886.713.154.838	1.675.413.513.959
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.542.016.112	7.770.604.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2. Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	245.402.038.012	15.239.178.080
Thu nhập lãi cho vay	127.981.878.674	316.925.643.396
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	16.252.175.000	173.527.325.653
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.763.734.000	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	6.155.199.014	6.602.568.092
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT	-	3.511.287.636
TỔNG CỘNG	405.555.024.700	515.806.002.857

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	333.197.470.044	701.630.322.022
Giá vốn dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942
Giá vốn dịch vụ cho thuê	45.826.214.761	43.166.664.724
Giá vốn dịch vụ bất động sản	45.663.148.793	61.289.858.134
Giá vốn khác	27.336.463.171	8.256.993.316
Hoàn nhập dự phòng	(464.322.000)	-
TỔNG CỘNG	650.224.201.125	1.370.754.412.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	310.571.740.870	396.209.819.043
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	57.419.557.625	2.013.257.834
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.696.881.240	1.783.388.820
Dự phòng giảm giá đầu tư	24.549.640.253	433.414.522
Chi phí tài chính khác	3.303.135.813	7.219.226.483
TỔNG CỘNG	398.540.955.801	407.659.106.702

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	78.899.943.297	114.334.980.080
Chi phí môi giới	39.404.729.824	89.204.171.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.234.182.976	4.958.899.852
Chi phí nhân viên	10.390.711.536	8.538.649.666
Chi phí khác	3.870.318.961	11.633.259.543
Chi phí quản lý doanh nghiệp	105.723.725.146	89.318.529.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.408.997.167	28.330.921.836
Chi phí nhân viên	31.193.191.814	34.457.492.540
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.248.479.897	6.081.091.584
Chi phí đồ dùng văn phòng	955.495.120	1.366.853.387
Khác	8.433.437.909	5.598.046.574
TỔNG CỘNG	184.623.668.443	203.653.509.240



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.630.147.370	33.025.796.166
Thu nhập từ các khoản bồi thường	2.800.226.896	3.244.295.975
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	571.161.626	29.239.592.954
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	141.005.268	50.000.000
Khác	117.753.580	491.907.237
Chi phí khác	4.375.324.799	23.649.058.451
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.917.976.905	11.357.619.880
Chi phí phạt thuế	1.016.739.680	515.416.097
Chi phí dự án không thực hiện	-	7.849.765.540
Khác	1.440.608.214	3.926.256.934
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(745.177.429)	9.376.737.715

33. 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.

33.1. Chi phí thuế TNDN

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.435.581.539	49.046.481.934
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	355.184.480
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(6.597.630.244)	(1.570.444.115)
TỔNG CỘNG	22.837.951.295	47.831.222.299

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**33.1. Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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:

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.920.781.698	242.036.965.836
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	15.784.156.340	48.407.393.167
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Chi phí không được trừ	2.064.602.608	6.302.113.674
Chi phí lãi vay không được trừ	5.912.659.339	-
Hao mòn lợi thế thương mại	2.696.824.648	2.696.824.648
Các điều chỉnh hợp nhất	1.352.361.644	(4.389.153.322)
Phần lãi trong các Công ty liên kết	(2.848.917.769)	(3.147.427.065)
Thu nhập từ cổ tức	(1.952.746.800)	-
Lỗi thuế hoãn lại chưa ghi nhận	(170.988.715)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	355.184.479
Lỗi chuyển sang năm sau	-	(4.761.308.261)
Giải thể Công ty con	-	2.829.449.277
Các khoản giảm thuế	-	(461.854.298)
Chi phí thuế TNDN	22.837.951.295	47.831.222.299

33.2. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3. 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:

VNĐ

	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phát hành trái phiếu	2.520.303.014	2.520.303.012	-	2.520.303.012
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.622.838.469	21.703.150.506	(1.080.312.037)	(3.909.601.156)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các Công ty con và các Công ty liên kết	(12.017.710.311)	(19.695.652.592)	7.677.942.281	2.959.742.258
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
	(92.555.901.955)	(99.153.532.199)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(90.035.598.941)	(96.633.229.185)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			6.597.630.244	1.570.444.114

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Gốc đi vay	425.278.000.000	1.494.939.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	677.868.000.000	1.590.623.250.000
		Lãi cho vay	46.688.889.896	85.959.730.997
		Lợi nhuận hợp tác	91.360.548.000	11.812.315.068
		Cung cấp dịch vụ	6.166.215.888	7.663.282.061
		Mua dịch vụ	3.205.702.456	4.270.976.400
		Gốc đi vay	2.180.000.000	3.523.555.530
		Chia cổ tức	236.923.198	-
		Góp vốn	-	31.631.966.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Gốc đi vay	106.700.000.000	-
		Hoàn trả gốc đi vay	48.000.000.000	-
		Mua hàng hóa	16.001.546.402	7.604.139.777
		Mua dịch vụ	17.343.483.940	-
		Chi phí lãi vay	1.391.334.248	-
		Lãi cho vay	858.000.001	-
		Cung cấp dịch vụ	120.745.889	104.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	3.693.600.000	3.693.600.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Góp vốn HTKD	390.000.000.000	66.300.000.000
		Thu hồi góp vốn HTKD	24.500.000.000	-
		Lợi nhuận HTKD	132.253.133.848	69.431.523.286
		Gốc cho vay	32.000.000.000	-
		Thu hồi gốc cho vay	62.561.365.754	47.000.000.000
		Mua hàng hóa	79.863.511.291	-
		Lãi cho vay	7.792.770.479	7.083.887.664
		Đặt cọc	1.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	255.054.335	3.122.000
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Hoàn trả gốc đi vay	7.300.000.000	-
		Lãi đi vay	81.000.000	328.500.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Gốc đi vay	16.666.500.000	-
		Lãi đi vay	623.281.439	-
		Trả trước	1.911.437.500	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa	-	2.290.035.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI 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:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	33.489.323.439	31.707.966.849
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.571.565.072	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	114.501.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	11.070.000	-
			36.186.460.280	31.822.468.618
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa và dịch vụ	20.799.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.974.941.281	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.911.437.500	-
			25.685.378.781	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.123.035.000.000	1.376.230.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Cho vay	23.738.634.246	54.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
			1.155.353.634.246	1.439.110.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI 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 (tiếp theo):

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay	431.008.354.138	347.347.710.335
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Lãi cho vay	53.879.261.855	24.623.764.376
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Ủy thác đầu tư	38.394.100.405	34.481.720.073
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	1.825.177.975	967.177.974
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-
			525.126.894.373	407.420.372.758
Phải thu khác dài hạn				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.003.653.846.155	697.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác kinh doanh	44.400.000.000	44.400.000.000
			1.048.053.846.155	741.400.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	26.598.716.558	7.368.265.410
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.372.505.921	
			30.971.222.479	7.368.265.410



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI 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:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ	22.990.970.956	-
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	35.808.835.350	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Khác	236.923.198	-
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Vay	-	1.063.042.465
			36.045.758.548	1.063.042.465
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	58.700.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Vay	16.666.500.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	2.180.000.000	-
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Vay	-	7.300.000.000
			77.546.500.000	7.300.000.000

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ủy ban kiểm toán (“UBKT”) và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	800.000.000	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	1.184.048.000	1.233.333.333
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	3.453.950.156	1.841.008.465
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	4.027.299.080	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	166.666.668
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	399.999.996	366.666.663
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	399.999.996	299.999.997
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	222.222.224	500.000.004
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	66.666.666
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	133.333.332
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	186.092.231
		10.487.519.452	4.793.767.359

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận sau thuế (VND)	50.165.262.336	187.140.334.951
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(18.002.120.370)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	50.165.262.336	186.743.533.899
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu)	395.661.775	395.661.775
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	127	427

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết cho 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:

VNĐ

	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	40.194.000.000	45.738.000.000
TỔNG CỘNG	67.914.000.000	73.458.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN (tiếp theo)

Cam kết đi 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	96.969.712.814	116.524.250.581
Trên 1 đến 5 năm	340.720.261.922	384.768.753.535
Trên 5 năm	667.448.757.819	727.265.876.375
TỔNG CỘNG	1.105.138.732.556	1.228.558.880.491

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 1.595.022.879.732 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.020.462.189.999 VND).

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 HỢP NHẤT của Tập đoàn.



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023





JAMONA

JAMONA Cafe

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



VÕ QUỐC KHÁNH





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

 (028) 3824 9988 - (028) 3824 9977

 info@ttcland.vn

 www.ttcland.vn