



CHUYỂN MÌNH LỚN MẠNH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Cao ốc Tây Nam
Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2,
Quận Tân Bình, TP. HCM

P : (+84) 28 3824 9988
F : (+84) 28 3824 9977
E : Info@ttcland.vn

Mục lục

- 4 THÔNGIỆP CỦA HĐQT
- 6 TẦM NHÌN - SỨ MỆNH- GIÁ TRỊ CỐT LÕI

THÔNG TIN CHUNG

- 8 THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- 9 LĨNH VỰC KINH DOANH
- 10 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN
- 12 THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- 14 CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT
- 16 GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN HĐQT
- 18 GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
- 20 GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

- 22 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017
 - KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017
 - TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 - TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- 26 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- 27 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

28 **BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY**

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

32 **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2018**

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

ĐỊNH HƯỚNG - KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2018

36 **CÁC RỦI RO**

38 **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

KẾ HOẠCH NĂM 2018

42 **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2018

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

44 **TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**

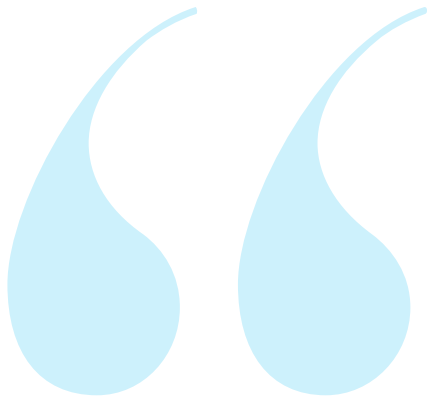
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

74 **BÁO CÁO KIỂM TOÁN RIÊNG**

83 **BÁO CÁO KIỂM TOÁN HỢP NHẤT**

THÔNG điệp CỦA

● HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lịch sử hình thành của TTC Land được viết lên từ ngày 29/03/2004 bằng hoài bão lớn lao, ý chí nội lực và khát khao chinh phục đỉnh cao mới của Nhà sáng lập. Trong bối cảnh toàn cầu hóa và hội nhập, Lãnh đạo Công ty chú trọng “Phát triển bền vững” với định hướng 6 giá trị cốt lõi “Cam kết - Cầu thị - Chủ động - Chính trực - Kỷ cương - Hiệu quả”.

Quý Khách hàng, Quý Cổ đông, Quý Đối tác chiến lược thân mến!

Lời đầu tiên, cho phép Tôi thay mặt Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land), xin gửi lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng nhất đến Quý vị và gia quyến. Tôi và toàn thể Ban Lãnh đạo Công ty trân trọng cảm ơn sự quan tâm và ghi nhận sự hợp tác chí tình và hiệu quả của Quý vị trong suốt thời gian qua.

Thưa Quý vị, Năm 2017 đã qua, với truyền thống đoàn kết, hợp tác, TTC Land đã nỗ lực vượt qua mọi thử thách để gặt hái được nhiều thành tích to lớn. Doanh thu toàn ngành năm 2017 ước đạt gần 2.003 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế hơn 275 tỷ đồng, tăng 23% so với năm 2016, vốn chủ sở hữu đạt 3.484 tỷ đồng & tổng tài sản tăng mạnh lên mức 9.554 tỷ đồng; nộp ngân sách nhà nước hàng chục tỷ đồng; đời sống của CBNV và người lao động không ngừng được nâng lên. Đặt nền móng hợp tác với hơn 100 đối tác chiến lược trong và ngoài nước, TTC Land đã ký kết với Auchan thương hiệu siêu thị hàng đầu của Pháp; Emart chuỗi bán lẻ số một tại Hàn Quốc; Kishokai đơn vị vận hành phòng khám, bệnh viện đa khoa chuyên nghiệp của Nhật Bản, Kume và DP các đơn vị tư vấn thiết kế lớn, Thuận Việt và Contecons các tổng thầu xây dựng, Kidoland đơn vị cùng ngành, Tân Cảng hàng cảng vụ số 1 tại Việt Nam...

Lịch sử hình thành của TTC Land được viết lên từ ngày 29/03/2004 bằng hoài bão lớn lao, ý chí nội lực và khát khao chinh phục đỉnh cao mới của Nhà sáng lập. Trong bối cảnh toàn cầu hóa và hội nhập, Lãnh đạo công ty chú trọng “Phát triển bền vững” với định hướng 6 giá trị cốt lõi “Cam kết - Cầu thị - Chủ động - Chính trực - Hiệu quả - Kỷ cương”.

Trong vai trò là đơn vị cung cấp giải pháp bất động sản uy tín và toàn diện hướng đến sứ mệnh “Vi cộng đồng, kiến tạo an cư”, chúng tôi đã xác lập định hướng chiến lược tạo ra xu hướng đầu tư, tiêu dùng mới cho nhóm khách hàng cá nhân và doanh nghiệp. Để hoàn thiện mô hình “Tổng Công ty” với thương hiệu TTC Land, chúng tôi quyết tâm tái cơ cấu vốn và xác định rõ lợi thế cạnh tranh để phát huy thành tích ở các lĩnh vực bất động sản dân dụng, bất động sản nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, dịch vụ, logistics. Bằng việc hợp nhất các Công ty thành viên thuộc ngành bất động sản, giá trị cổ phiếu năm 2018-2019 dự kiến tăng mạnh so với những năm trước đây. Với sự quyết tâm trong việc thực thi chiến lược phát triển 05 năm tới (2016 – 2020) của Tập đoàn TTC, Tổng Công ty Bất động sản TTC Land cùng với 4 ngành còn lại của Tập đoàn bao gồm Mía đường - TTC Sugar, Du lịch - TTC Hospitality, Năng lượng - TTC Energy, và Giáo dục - TTC Edu, thống nhất bộ nhận dạng thương hiệu và tạo sức mạnh tổng hợp của Tập đoàn TTC vốn được biết đến là Tập đoàn kinh tế tư nhân đầu tư đa ngành nghề trên thị trường Việt Nam, và khối tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia.

Với sự “chính trực” trong phẩm chất lãnh đạo, TTC Land luôn tuân thủ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của nhà nước về quy hoạch nhằm hạn chế việc sử dụng đất đô thị với mật độ thấp, gây lãng phí, phát triển dự án theo tiêu chuẩn quốc tế, phù hợp với điều kiện của Việt Nam. TTC Land đã thực hiện đầy đủ các quy định trong đền bù, giải phóng mặt bằng, cấp phép xây dựng, thực hiện đầy đủ các quy định về phòng cháy



chữa cháy, bảo hiểm công trình, bảo trì bảo dưỡng, đầu tư vào dịch vụ quản lý tòa nhà chuyên nghiệp. Về hoạt động sản xuất kinh doanh và vận hành doanh nghiệp, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế và tài chính khác đối với nhà nước, tham gia nghiên cứu và đóng góp ý kiến cho các chương trình mục tiêu quốc gia, các dự án luật sửa đổi nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

Đối với cộng đồng doanh nghiệp, nhà đầu tư và đối tác chiến lược, TTC Land mong muốn góp phần kiến tạo và phát triển một môi trường cạnh tranh lành mạnh. Với bề dày kinh nghiệm hoạt động hơn một thập kỷ, TTC Land hiểu rằng thành công không chỉ đến từ năng lực nội tại của doanh nghiệp mà còn đến từ phương châm hợp tác cùng phát triển (thái độ win-win). TTC Land thực hiện

cam kết với nhà đầu tư và cổ đông bằng tỷ lệ chia sẻ lợi nhuận, và hiệu quả kinh doanh thông qua minh bạch tài chính.

Phát huy thành tích đạt được của năm 2017, sang năm 2018, TTC Land đã có kế hoạch mở bán 8 dự án, tập trung vào dòng sản phẩm trung như Carillon 6, 7, 8, và cao cấp như Charmington Iris, Charmington Tân Sơn Nhất, Charmington Plaza, và những dự án phức hợp; cung cấp cho thị trường gần 3.100 sản phẩm; khai thác hàng chục nghìn mét vuông sàn thương mại và văn phòng thông minh. Kế hoạch này dự kiến mang lại cho TTC Land trên 2.000 tỷ đồng doanh thu và hơn 300 tỷ đồng lợi nhuận; từ đây đời sống CBNV được cải thiện rõ rệt thông qua chế độ đãi ngộ lương và thưởng. Bên cạnh đó, TTC Land tiếp tục đẩy mạnh các phong trào thi đua giữa các phòng ban, người lao động, tạo cơ hội thăng tiến cho CBNV bằng hệ thống đánh giá năng lực KPI chuyên nghiệp và công bằng. Nhận thức rõ về “Trách nhiệm xã hội” của doanh nghiệp, TTC Land phát triển mô hình “công viên khu công nghiệp” ở KCN Đặng Huỳnh, KCN TTCTây Ninh, KCN Tân Kim,

nhằm tạo giá trị gia tăng cho mọi thành phần liên quan và góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, biến đổi khí hậu.

Với tinh thần “ Cầu thị - Chủ động - Hy sinh”, năm 2018 được đánh giá là dấu mốc lịch sử trong tiến trình trở thành một Tổng công ty Bất động sản uy tín và toàn diện hàng đầu với thương hiệu TTC Land. Qua đó, Tôi và toàn thể Ban Lãnh đạo mong muốn mang đến cho Quý vị cái nhìn toàn diện và sâu sắc hơn về các giá trị mà TTC Land mang đến cho xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn.

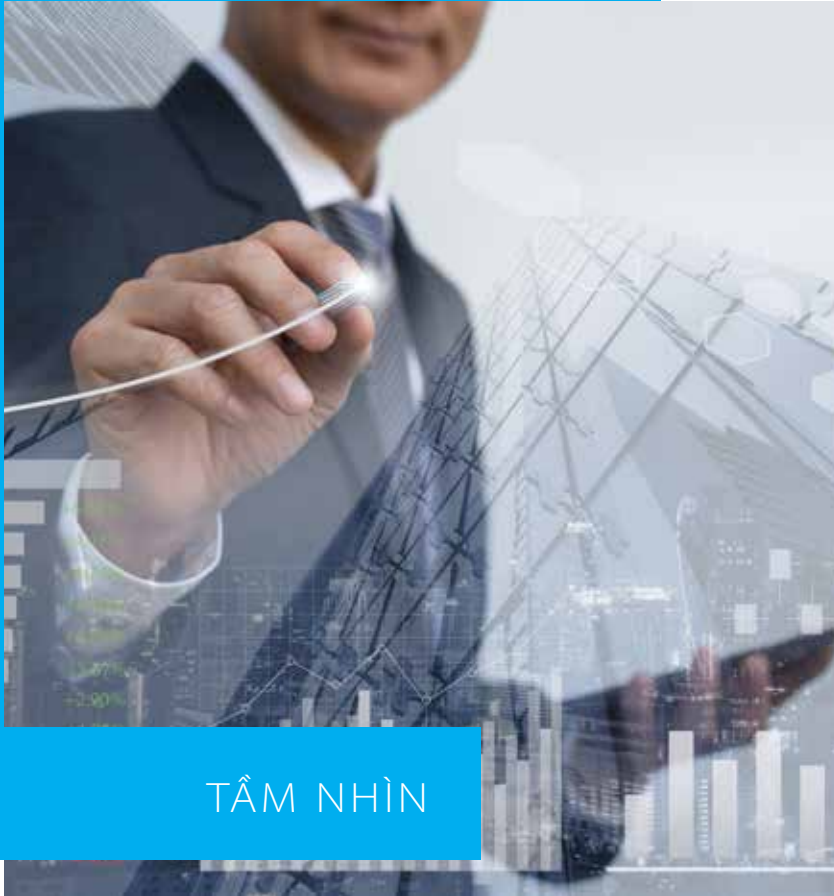
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM ĐIỂN TRUNG

TÂM NHÌN - SỨ MỆNH

● GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TÂM NHÌN

TÂM NHÌN

Thương hiệu Bất động sản được tin cậy nhất



SỨ MỆNH

SỨ MỆNH

Giải pháp Bất động sản toàn diện mang lại Phần vinh cho cộng đồng

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

1. CAM KẾT:

Trách Nhiệm; Hành Động; Kiên Định

2. CẢU THỊ:

Lắng Nghe; Học Hỏi; Sáng Tạo

3. CHỦ ĐỘNG:

Giải Pháp; Phối Hợp; Triển Khai

4. CHÍNH TRỰC:

Minh Bạch; Trung Thực; Công Bằng

5. KỶ CƯƠNG:

Hệ Thống; Tuân Thủ; Phối Hợp

6. HIỆU QUẢ:

Mục Tiêu; Thước Đo; Phương Pháp



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

● THÔNG TIN KHÁI QUÁT

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Tên tiếng Anh : **SAIGON THUONG TIN REAL ESTATE
JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt : **TTC Land**

Vốn điều lệ : **2.439 tỷ đồng**

Địa chỉ : **253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2,
Quận Tân Bình, TP. HCM**

Biểu tượng :



Điện thoại : **(+84) 28 3824 9988**

Fax : **(+84) 28 3824 9977**

Website : **www.ttcland.vn**

Mã cổ phiếu : **SCR**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
0303315400 do Sở KHĐT cấp ngày 29/03/2004

● LĨNH VỰC KINH DOANH



01

Đầu tư Bất động sản



02

Đầu tư xây dựng
Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công
nghiệp, khu dân cư



03

Quản lý Bất động sản và Dự án đầu tư



04

Xây dựng dân dụng và
công nghiệp



05

Cho thuê kho bãi, nhà xưởng,
Văn phòng



06

Dịch vụ chính:
Quảng cáo, Bất động sản,
Pháp lý nhà đất, Tư vấn thiết kế



QUÁ TRÌNH

● HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

2004

29/03: Thành lập Công ty với Vốn điều lệ 11 tỷ đồng và 19 nhân sự.
 Dịch vụ chính: Quảng cáo BĐS, Pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.

2006

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

2008

Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Phú Lợi.
 Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Belleza.
 Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín.
 Chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án: Cao ốc TTC Land Hoà Bình, quận Tân Phú, Dự án Phú Lợi 1, quận 8, Dự án cao ốc văn phòng TTC Land - Generalimex, quận 1.

2010

Bàn giao dự án căn hộ TTC Land Hoà Bình, quận Tân Phú.
 Khởi công dự án Celadon City, 82 ha.
 Ký kết hợp tác với Dragon Capital.
 Chính thức niêm yết cổ phiếu SCR trên HNX.

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.

2007

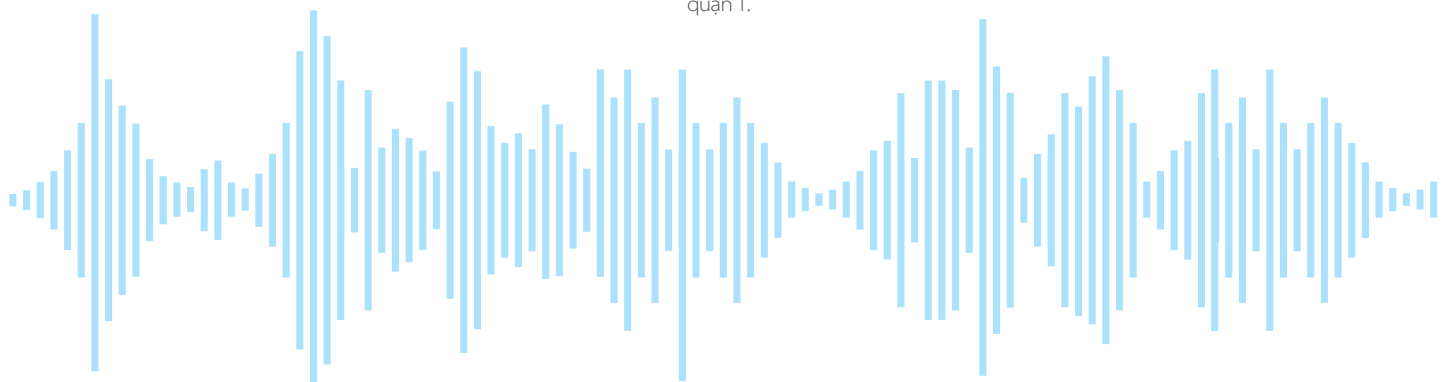
Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án: An Phú An Khánh, SeaLinks, NewSaiGon...
 Triển khai chương trình liên kết các công ty BĐS, nhà môi giới nhằm “Phát triển kinh doanh môi giới BĐS”.

2009

Chính thức đầu tư Dự án Belleza, quận 7.
 Đẩy mạnh hợp tác với các đối tác chiến lược: Ngân hàng Liên Việt, Unesco Việt Nam, Liên hiệp HTX Thương mại TP.HCM.

2011

Khai trương trụ sở làm việc mới của TTC Land-S.
 Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác.
 Thành lập Hội đồng cố vấn kỹ thuật.
 Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cống Quỳnh Plaza.
 Khởi công biệt thự mẫu dự án Jamona City. Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu.
 Tiếp tục triển khai giải pháp Microsoft Dynamics.



2004/2018

2012

Công bố Khu đô thị Celadon City - quận Tân Phú.
Phân phối thành công dự án căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình.
Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT.
Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hoạt động kinh doanh.
Bàn giao Căn hộ Belleza Apartment - quận 7 đúng tiến độ.

2014

Công bố mở bán dự án đất nền Jamona City.

2016

Công bố mở bán dự án phức hợp Jamona Golden Silk, quận 7.
Công bố 20 đối tác chiến lược của TTC Land.
Chuyển cổ phiếu SCR về sàn HoSE.



2013

Công bố dự án Jamona Home Resort, quận Thủ Đức ra thị trường.
Bàn giao căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình.
Bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, quận Tân Phú.

2015

Giới thiệu dự án và khai trương nhà mẫu Jamona Apartment.
Mở bán khu phố thương mại Jamona City.
Công bố mở bán dự án chung cư cao cấp Charminton La Pointe..

2017

TTC Land được các tổ chức uy tín vinh danh và thay đổi mô hình tổ chức.
Top 3 chủ đầu tư uy tín nhất Việt nam từ tổ chức báo cáo VN Report
Đơn vị phát triển nhà ở tốt nhất khu vực Đông Nam Á từ Dot Property Southeast Asia's Best of the Best Awards 2017.
Tháng 9/2017, TTC Land chuyển mình lớn mạnh, trở thành Tổng Công ty ngành Bất động sản, trực thuộc Tập đoàn TTC và TTC Land trở thành thương hiệu chính thức, thay thế cho Sacomreal.

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH

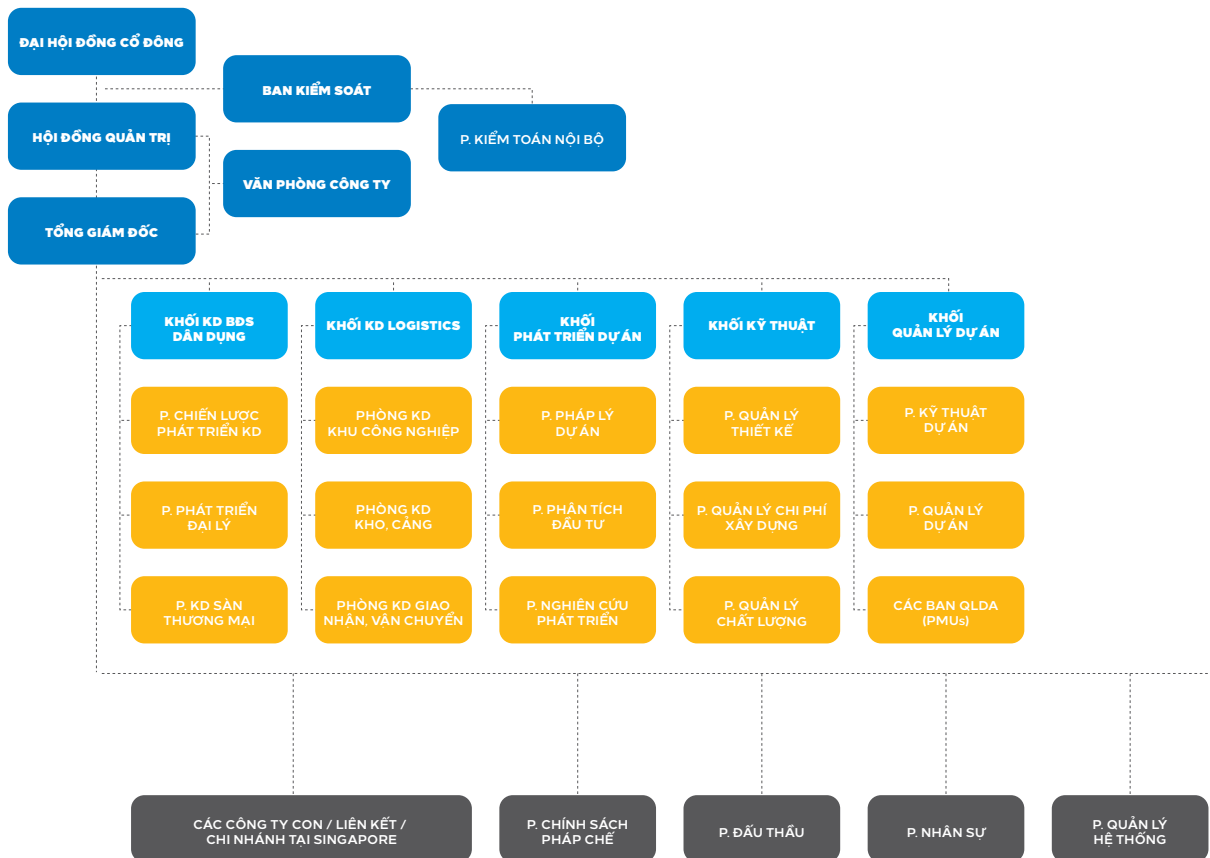
● QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ:

Xây dựng mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận của Đại hội đồng Cổ đông và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát – Điều hành. Trên cơ sở tham chiếu Luật doanh nghiệp và bản Điều lệ mẫu do Bộ Tài chính quy định để xây dựng Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty. TTC Land đã vận dụng triệt để những quy tắc cơ bản về quản trị để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của cổ đông; thiết lập những chuẩn mực đạo đức về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát 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.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

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.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Số lượng lao động đến ngày 31/12/2017: 307 CBNV (chưa bao gồm: TTC Land-S 168 CBNV, TTC Land-M: 102 CBNV).
Mức thu nhập bình quân của CBNV Công ty năm 2017: 17.800.000đ

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Các chính sách theo quy định pháp luật:

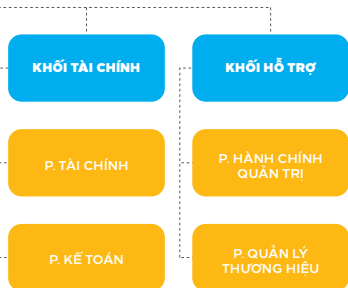
- Khám sức khỏe định kỳ theo Bộ Luật lao động
- Nghỉ phép định kỳ: 12 ngày phép/ năm
- Tham gia BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ cho người lao động khi ký HĐLĐ chính thức.

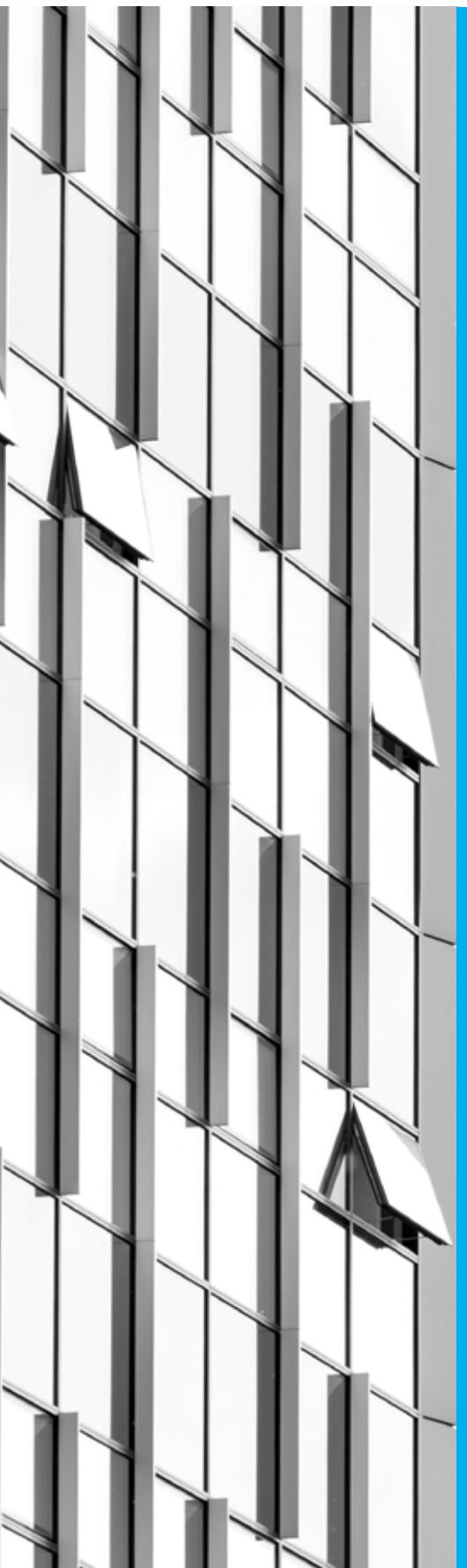
Chính sách phúc lợi theo quy định Công ty

- Bảo hiểm tai nạn 24/24 cho toàn bộ CBNV Công ty
- Bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ quản lý
- Cơm trưa
- Thưởng thăm niên
- Thưởng thu nhập tháng 13
- Chế độ chúc mừng: Sinh nhật, cưới hỏi
- Chế độ thăm hỏi: Ốm đau, ma chay
- Quà tặng nhân các dịp Lễ, Tết trong năm: Quà Tết cổ truyền, quà tặng nhân sinh nhật Công ty, quà tặng Tết Thiếu nhi, quà tặng Tết trung thu, quà tặng 8/3, quà tặng 20/10,...

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công tác đào tạo được thực hiện thường xuyên theo nhóm nghiệp vụ chuyên môn, các kỹ năng mềm và hội nhập cho CBNV tân tuyển. Trong năm 2017, Công ty đã triển khai tất cả 101 chương trình đào tạo trong toàn Công ty, trong đó có 58 chương trình về chuyên môn nghiệp vụ, 25 chương trình đào tạo về kỹ năng mềm và 18 chương trình đào tạo hội nhập với tổng chi phí là 1.053.000.000đ.





4. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON:

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ

Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý bất động sản Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ

Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước

Trụ sở: 16/9 Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7,

Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Đông Sài Gòn

Trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Kinh doanh Bất động sản

Công ty Cổ phần Mai Lan

Trụ sở: 129 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm và

nguyên liệu ngành giấy. Kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, thương mại và dịch vụ

Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre

Trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ

CÔNG TY LIÊN KẾT:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành

Trụ sở: 62 Trần Huy Liệu, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình

kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Bao Bì Kho Bãi Bình Tây

Trụ sở: 621 Phạm Văn Chí, Phường 07, Quận 06, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư SVG

Trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình

kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công

Trụ sở: Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất

thuộc chủ sở hữu; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO

Trụ sở: Số 88, quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường 6, TP. Tân An, tỉnh Long An

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất

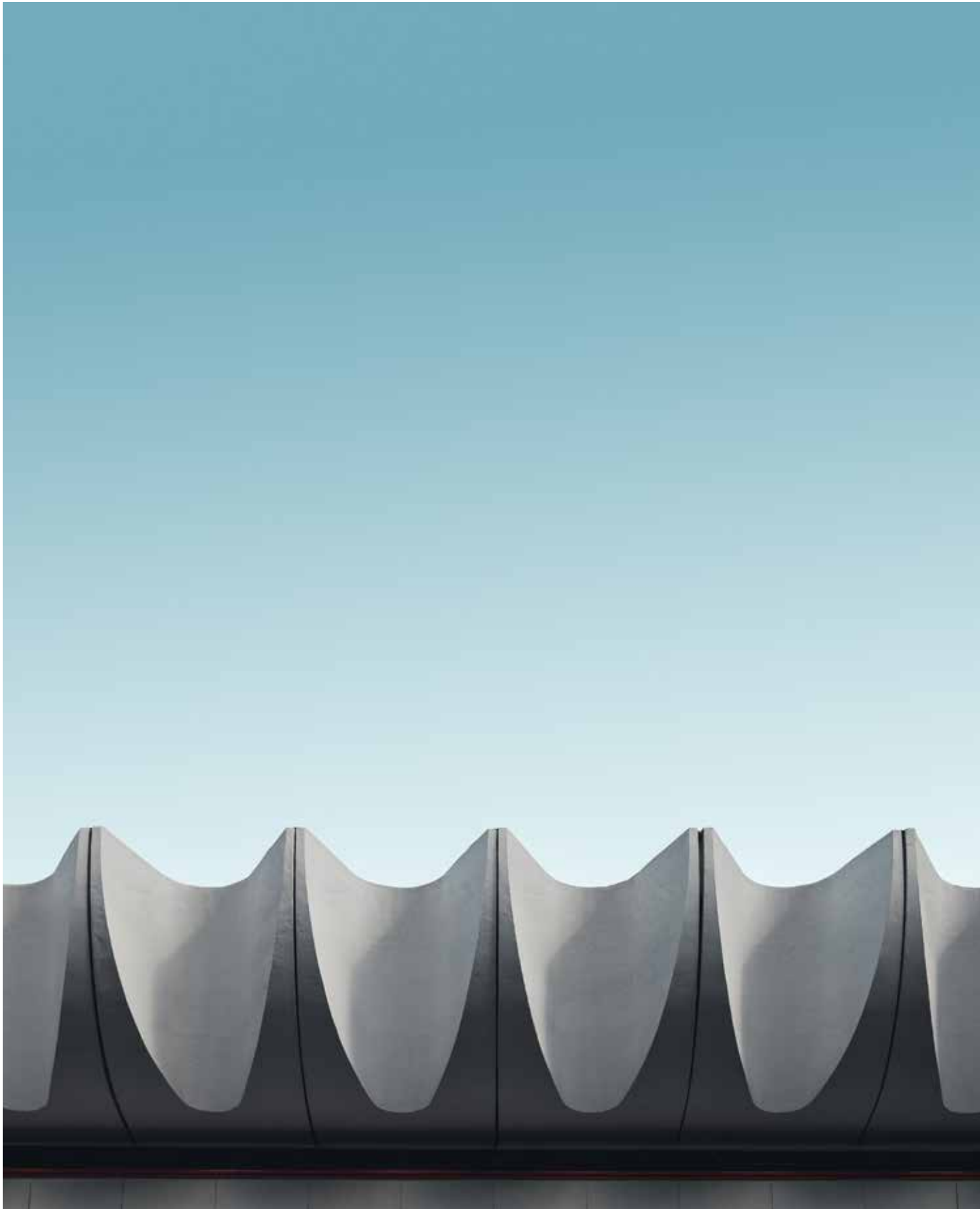
thuộc chủ sở hữu; Hoàn thiện công trình xây dựng.

Công ty Cổ phần May Tiến Phát

Trụ sở: Số 1 Trần Văn Danh, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất

thuộc chủ sở hữu; Hoàn thiện công trình xây dựng.



GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN

● HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG PHẠM ĐIỀN TRUNG
CHỦ TỊCH HĐQT

2001 - 2009

Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Trung tâm
Viễn thông IP Công ty CP DV BCVT Sài Gòn

2009 - 2011

Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia Ban
Điều hành, HĐQT các Công ty thành viên
Công ty CP SXTM
Thành Thành Công

2012 - 2015

Chánh Văn phòng HĐQT Công ty CP Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến 31/12/2017

Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến 31/12/2017

Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín



BÀ HUỖNH BÍCH NGỌC
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC
HĐQT

2009 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP SX-TM Thành
Thành Công

4/2012 - 7/2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP
Đường Biên Hòa

2010 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP mía đường
Bourbon Tây Ninh. Chủ tịch Công ty CP ĐT
BDS Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng

Từ 2010 đến 31/12/2017

Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT Công ty CP
Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 7/2015 đến 31/12/2017

Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần
Toàn Hải Vân



ÔNG BÙI TIẾN THẮNG
THÀNH VIÊN HĐQT

2001 - 2005

Giám đốc chi nhánh Hưng Đạo,
Ngân hàng Sacombank

2005 - 2011

Phó Tổng giám đốc, Phó Tổng Giám đốc Điều
hành Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 - 2014

Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP
Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2014 - 2015

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Tài chính
kiêm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Từ 11/2015 đến 31/12/2017

Phó tổng Giám đốc Thường trực kiêm phụ
trách Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài
Gòn Thương Tín



ÔNG NGUYỄN THẾ VINH
THÀNH VIÊN HĐQT

1997 - 2006

Trưởng phòng Sở giao dịch Ngân hàng
TMCP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2009

TGD Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín

Từ 2009 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho vận Thiên
Sơn, Công ty giao nhận hàng hóa Sơn Tín,
Thành viên HĐQT CP Địa ốc Sài Gòn Thương
Tín

Từ 2012 đến 31/12/2017

Chủ tịch Công ty CP Khai Thác và quản lý KCN
Đặng Huỳnh
Phó CT Công ty CP KCN
Thành Thành Công
Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín



ÔNG ĐỖ HUY HIỆP
THÀNH VIÊN HĐQT

1995 - 2000

Công tác tại Sacombank chi nhánh Hưng Đạo

2000 - 2004

Công tác tại Công ty TNHH SX & TM Hồng Đức

2004 - 2012

Công tác tại Công ty TNHH SX & TM Hồng Long

2012 đến 31/12/2017

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ
phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

Từ 4/2017 đến 31/12/2017

Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín

GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN

● BAN KIỂM SOÁT



ÔNG LÂM MINH CHÂU

Trưởng Ban Kiểm Soát

1992 - 2005

Kế toán trưởng Công ty TNHH
Thành Công

2005 - 2009

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Thành
Thành Công

Từ 2009 đến 31/12/2017

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài
Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến 31/12/2017

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành
Thành Công
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP
Toàn Hải Vân



ÔNG NGUYỄN TÂM HÒA

Thành Viên Ban Kiểm Soát

06/2014 - 03/2017

Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ
phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

12/2012 - 05/2014

Phó Tổng Giám đốc Công ty CP điện Gia Lai;
Chủ tịch HĐQT Công ty CP điện cao su Gia Lai;
Chủ tịch HĐQT Công ty cơ điện Diên Phú; Chủ
tịch HĐQT Công ty TVTK năng lượng Gia Lai

12/2007 - 05/2012

Thành viên HĐQT Công ty CP Đồng Tâm

03/2011 - 05/2012

Thành viên HĐQT Công ty CP du lịch Kiên
Giang

06/2011 - 05/2012

Thành viên HĐQT Công ty CP nước khoáng
Đakai

10/2009 - 05/2012

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư
Xây dựng Hùng Anh

03/2010 - 05/2012

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP thủy điện
Trường Phú

10/2010 - 05/2012

Giám đốc đầu tư dự án Công ty CP đầu tư
Sài Gòn Thương Tín

07/2007 - 10/2010

Phó Giám đốc đầu tư dự án Công ty CP
đầu tư Sài Gòn Thương Tín

Từ 04/2017 đến 31/12/2017

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín



BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH LOAN

Thành Viên Ban Kiểm Soát

04/1989 - 01/2015

Công tác tại Công ty CP Đường Biên Hòa

Từ 02/2015 đến 31/12/2017

Chuyên viên Kiểm soát nội bộ Công ty CP
Đầu Tư Thành Thành Công

Từ 04/2017 đến 31/12/2017

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín



GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN

● BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ÔNG PHẠM ĐIỀN TRUNG

CHỦ TỊCH HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

2001 - 2009

Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Trung tâm Viễn thông IP Công ty CP DV BCVT Sài Gòn

2009 - 2011

Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia Ban Điều hành, HĐQT các Công ty thành viên Công ty CP SXTM Thành Thành Công

2012 - 2015

Chánh Văn phòng HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 - tháng 4/2017

Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 31/12/2017

Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 4/2017 đến 31/12/2017

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG BÙI TIẾN THẮNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

2001 - 2005

Giám đốc chi nhánh Hưng Đạo, Ngân hàng Sacombank

2005 - 2011

Phó Tổng giám đốc, Phó Tổng Giám Đốc điều hành Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 - 2014

Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2014 - 2015

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Tài chính kiêm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Từ 11/2015 đến 31/12/2017

Phó Tổng Giám đốc Thường trực kiêm phụ trách Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 4/2017 đến 31/12/2017

Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín





NGUYỄN VĂN TRIỂN
GIÁM ĐỐC KHỐI TÀI CHÍNH

Từ tháng 10/2004 - tháng 6/2007

Kế toán Trưởng Công ty TNHH SX-TM Phú Phú.

Từ tháng 7/2007 - tháng 11/2009

Kế toán quản trị cấp cao Công ty TNHH Spartronics Việt Nam.

Từ tháng 12/2009 - tháng 12/2014

Kế toán Trưởng Công ty CP Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng.

Từ tháng 01/2015 - tháng 12/2016

Phó phòng Quản trị tài chính Công ty Đầu tư Thành Thành Công

Từ tháng 01/2017 - tháng 6/2017

Quyền Giám đốc Khối Tài chính.

Từ tháng 6/2017 đến 31/12/2017

Giám đốc Khối Tài chính.



VÕ KHÁNH KIÊN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Từ tháng 01/2016 - tháng 02/2017

Phó phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Từ tháng 02/2017 - tháng 8/2017

Quyền Kế toán Trưởng kiêm Quyền Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 8/2017 đến 31/12/2017

Kế toán Trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

● KINH DOANH 2017

1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017

Nguồn: Báo cáo hợp nhất 2017

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	TH NĂM 2016	KH 2017	TH 2017	% SO SÁNH KH NĂM	% SO SÁNH CÙNG KỲ
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	tr.đ	774.710	2.514.375	1.841.811	73,25%	237,74%
2	Các khoản giảm trừ	tr.đ	120	0	16.965	-	-
3	Doanh thu thuần	tr.đ	774.590	2.514.375	1.824.846	72,58%	235,59%
4	Giá vốn	tr.đ	486.844	2.049.721	1.275.350	62,22%	261,96%
5	Lợi nhuận gộp	tr.đ	287.746	464.654	549.496	118,26%	190,97%
6	Doanh thu tài chính	tr.đ	133.885	73.077	148.122	202,69%	110,63%
7	Chi phí tài chính	tr.đ	40.409	31.320	205.351	655,65%	508,18%
8	Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	tr.đ	2.478	(88.900)	3.657	-	147,58%
9	Chi phí bán hàng	tr.đ	60.838	28.284	102.584	362,69%	168,62%
10	Chi phí quản lý DN	tr.đ	117.880	130.509	117.773	90,24%	99,91%
11	Lợi nhuận từ HĐKD	tr.đ	204.982	258.718	275.567	106,51%	134,43%
12	Thu nhập khác	tr.đ	20.892	1.290	13.259	1.027,83%	63,46%
13	Chi phí khác	tr.đ	2.066	0	13.649	-	660,65%
14	Lợi nhuận khác	tr.đ	18.826	1.290	(390)	-	-
15	Lợi nhuận trước thuế	tr.đ	223.808	260.008	275.177	105,83%	122,95%

VỀ DOANH THU:

• Doanh thu bán hàng đạt gần 1.841 tỷ đồng, hoàn thành 73,25% kế hoạch năm và bằng 237,74% so với cùng kỳ năm 2016. Doanh thu bán hàng ghi nhận trong năm 2017 chủ yếu đến từ dự án Jamona Golden Silk, Jamona City và chuyển nhượng thành công dự án 66 Phó Đức Chính.

• Tỷ trọng doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS năm 2017 của TTC Land chiếm 84% tổng doanh thu (năm 2016 là 75%), qua đó cho thấy hoạt động lõi đã phát triển rất tốt và luôn là định hướng chủ đạo của Công ty.

VỀ LỢI NHUẬN:

• Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2017 đạt 275,1 tỷ đồng, bằng 105,83% so kế hoạch đề ra và bằng 122,95% so với cùng kỳ năm 2016. Kết quả này đến từ nỗ lực của Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành Công ty trong việc nắm bắt thị trường và có các chiến lược đúng đắn tại các khâu đầu tư, xây dựng và bán hàng tại các dự án, duy trì mức tăng trưởng lợi nhuận hàng năm cho cổ đông.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Nguồn: Báo cáo hợp nhất 2017

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2016	NĂM 2017	TĂNG TRƯỞNG
1			7.498.402	9.554.061	27,41%
2	Tổng tài sản	tr.đ	3.262.393	3.483.673	6,78%
3	Vốn chủ sở hữu	tr.đ	2.170.691	2.438.724	12,35%
4	Vốn điều lệ	tr.đ	774.590	1.824.846	135,59%
5	Doanh thu thuần	tr.đ	204.982	275.567	34,43%
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	tr.đ	223.808	275.177	22,95%
7	Lợi nhuận trước thuế	tr.đ	179.840	218.954	21,75%
	Lợi nhuận sau thuế	tr.đ			

Nguồn: Báo cáo hợp nhất 2017

B. CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2016	NĂM 2017
1	Hệ số khả năng thanh toán		1,79	1,44
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,77	0,70
+	Hệ số thanh toán nhanh	Lần		
2	Cơ cấu tài sản		84%	82%
+	Tài sản NH/Tổng TS	%	16%	18%
+	Tài sản DH/Tổng TS	%		
3	Cơ cấu nguồn vốn		56%	64%
+	Nợ phải trả /Tổng NV	%	44%	36%
+	Vốn CSH /Tổng NV	%		
4	Hệ số năng lực hoạt động		0,15	0,33
+	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,12	0,21
+	Vòng quay TTS	Vòng		
5	Hệ số khả năng sinh lời		23%	12%
+	ROS	%	6%	6%
+	ROE	%	3%	3%
+	ROA	%		

KHẢ NĂNG THANH TOÁN:

Chỉ số thanh toán ngắn hạn của công ty giảm so với năm trước từ 1,79 xuống còn 1,44 lần, đồng thời chỉ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 0,77 lần xuống còn 0,70 lần do TTC Land cần phải gia tăng các khoản phải trả và các khoản vay ngắn hạn trong giai đoạn triển khai mạnh đầu tư, xây dựng, bán hàng tại các dự án, duy trì mức tăng trưởng lợi nhuận hàng năm cho cổ đông.

**CƠ CẤU VỐN:**

Trong giai đoạn hàng loạt các dự án đang được đẩy mạnh đầu tư, tỷ lệ nợ phải trả / tổng nguồn vốn cũng sẽ tăng tương ứng. Cụ thể, tỷ lệ nợ phải trả/ tổng nguồn vốn tính đã tăng từ 56% năm 2016 lên mức 64% trong năm 2017. Kết quả này là do công ty đã tăng cường huy động vốn đầu tư cho dự án từ các khoản người mua trả tiền trước (tăng 474 tỷ đồng) và các khoản vay (644 tỷ đồng). Việc gia tăng đòn bẩy trong giai đoạn hiện tại là hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của TTC Land.

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG:

Mặc dù đặc thù của ngành nghề BĐS là quy trình phát triển của một dự án trải qua nhiều giai đoạn kể từ lúc triển khai công tác pháp lý đến bán hàng, xây dựng, bàn giao, thường mất một thời gian khá dài, sản phẩm bán hàng ở thời điểm này nhưng lại ghi nhận doanh



thu ở thời điểm khác. Tuy nhiên, có thể thấy năm 2017, TTC Land đã quản lý rất tốt hai chỉ tiêu này khi vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản được cải thiện rõ rệt so với năm trước, các chỉ số này càng cao càng cho thấy TTC Land bán hàng nhanh, hàng tồn kho ít bị ứ đọng nhiều và đã sử dụng tốt nguồn lực nội tại để tạo doanh thu và lợi nhuận.

KHẢ NĂNG SINH LỢI:

Chỉ số Lợi nhuận ròng trên doanh thu của TTC Land (ROS) giảm từ mức 23% trong

2016 xuống còn 12% trong năm 2017 do trong năm 2017, chi phí lãi vay của TTC Land và chi phí bán hàng tăng mạnh khi công ty tăng cường vay vốn để triển khai đầu tư, xây dựng dự án cũng như đẩy mạnh bán hàng. Ngoài ra, hai chỉ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu (ROE) và lợi nhuận ròng trên tổng tài sản (ROA) năm 2017 không thay đổi nhiều so với năm 2016. Trong thời gian tới, khi các dự án mà TTC Land đang đầu tư bắt đầu được ghi nhận thì các chỉ số về khả năng sinh lợi sẽ được cải thiện.

3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN.

Cuối năm 2017, Công ty đã hoàn thành và đưa vào sử dụng một phần dự án chung cư Jamona City, Jamona Golden Silk và sẽ tiếp tục hoàn thành và đưa vào sử dụng dự án khu căn hộ Charmington La Pointe vào đầu năm 2018.

Công ty đang triển khai thi công tại 7 dự án trong đó: Dự án SkyVillas đã hoàn thành thiết kế, chuẩn bị thi công, dự án Jamona Golden Silk đã hoàn thành xây dựng 128/226 căn (56%), dự án Jamona Heights đã xây đến tầng 3, dự án Carillon 5 đã hoàn thành phần thô và đang thi công hoàn thiện, dự án Carillon 7 đang thi công phần hầm, dự án TTC Plaza Ung Văn Khiêm đã hoàn thành phần hầm, dự án Trung tâm Thương mại Đức Trọng đã khởi công cuối năm 2017.

Đã hoàn thiện một số công tác pháp lý quan trọng tại 4 dự án: Dự án Charmington Iris đã có thông báo tiến sử dụng đất, dự án Carillon 6 đã chốt phương án điều chỉnh QH 1/2000 với quận Tân Phú, dự án Charmington Plaza còn 3 hộ dân là hoàn thành công tác đền bù giải tỏa, dự án Công viên Hồ Khánh Hội đã thống nhất phương án hợp tác với CIQ4, đang làm thủ tục xin giao đất.

Ngoài ra đã xúc tiến thành công 4 dự án mới là dự án Đà Nẵng, Phú Quốc, Cầu Tre & dự án Cù Lao Tân Vạn.

● TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty đã xây dựng và ban hành sơ đồ tổ chức mới, phù hợp với điều kiện phát triển của công ty trong giai đoạn mới 2016 - 2020.

VỀ NHÂN SỰ

Đến thời điểm 31/12/2017 nhân sự toàn hệ thống là 577 người, tăng 63 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh nhằm phục vụ công tác bán hàng và bổ sung nhân sự cho các dự án mới, đối với các phòng nghiệp vụ, nhân sự tăng không đáng kể. "Nhân sự là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh", TTC Land không ngừng xây dựng một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người.



577 NGƯỜI

Tăng 63 người so với năm 2016



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG,

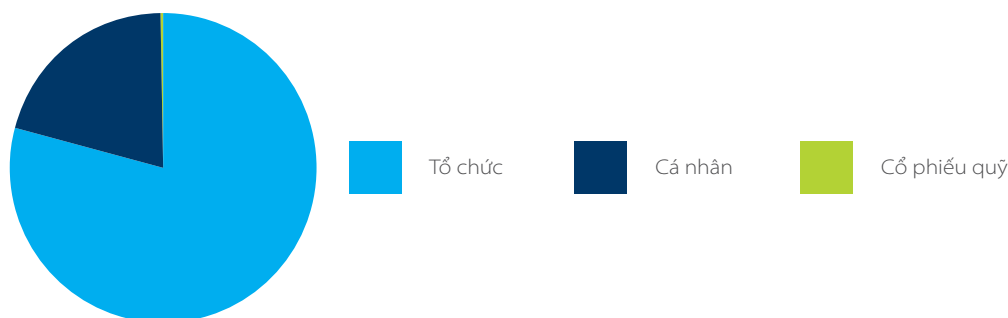
● THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2017 là 243.872.424 cổ phần (tương ứng với VDL 2.438.724.240.000 đồng)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU 31/12/2017
1	Cổ phiếu quỹ	1.189(0.00%)
2	Tổ chức	50,504,176 (20.71%)
3	Cá nhân	193,368,248 (79.29%)



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU 31/12/2017
1	Đặng Hồng Anh	26,711,723 (10.95%)
2	Công ty Cổ phần Global Mind Việt Nam	21.713.077 (8.9%)
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	11,965,705 (4.91%)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm 2017, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua ngày 18/12/2017, TTC Land đã phát hành cổ phiếu để tăng VDL thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng (chào bán cho cổ đông hiện hữu) và chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

- Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng: dự kiến phát hành 48.774.247 cổ phiếu
- Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ: số lượng cổ phiếu chào bán 24.387.123 cổ phiếu

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ

● MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TTC LAND

MÔI TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG CỦA TTC LAND

1. CÁC MỐI QUAN HỆ CỦA CÔNG TY TTC LAND

Vai trò của các nhà cung ứng, đối tác và bên hợp tác trong hệ thống hoạt động, sản xuất đối với khách hàng chính của Công ty Đối tác phát triển:

Nội bộ: Sacomreal (TTC Land) là thành viên của tập đoàn TTC

- Tập đoàn có 5 ngành chính: Nông nghiệp, Du lịch, Năng lượng, Giáo dục, Bất động sản.
- TTC Land cung cấp sản phẩm dịch vụ, thực hiện xây dựng cho các ngành thuộc Tập đoàn.
- TTC Land bán sản phẩm theo hình thức nội bộ với ưu đãi cho cán bộ nhân viên theo thâm niên và chức vụ.
- Sử dụng sản phẩm pin năng lượng mặt trời để xây dựng, cung cấp cho các Dự án của Sacomreal (TTC Land).



Nông nghiệp là nền tảng



Du lịch là xu hướng



Giáo dục là tương lai



Bất động sản là mái ấm



Năng lượng là nhu cầu

2. Bên ngoài:

- Thực hiện hợp đồng chiến lược với các đối tác, nhà cung ứng
- Các cơ chế chủ yếu của Công ty để điều hành và trao đổi quan hệ với các nhà cung ứng, đối tác và bên hợp tác:
- Xây dựng cơ chế đối tác chiến lược và phân phối sản phẩm chéo cụ thể như sau:
- Năm 2016, Sacomreal (TTC Land) đã ký kết với 20 đối tác chiến lược ở nhiều lĩnh vực khác nhau. Bước đầu, việc hợp tác này đã góp phần giúp cho các dự án Sacomreal (TTC Land) đầu tư triển khai nhanh, thi công vượt tiến độ, sản phẩm đưa ra thị trường được khách hàng đón nhận, tiêu biểu như: Charmington La Pointe, Jamona City, Jamona Golden Silk, Carillon 3,...

NGHI THỨC CÔNG BỐ ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC 2017

ANNOUNCEMENT OF THE 2017 STRATEGIC PARTNERS



- Năm 2017, Ký kết hợp tác với Sở Văn hóa & Thể thao thành phố HCM, Công bố 7 đối tác chiến lược thuộc các lĩnh vực Ngân hàng & các định chế tài chính; Tư vấn thiết kế; Thi công xây dựng; Thương mại dịch vụ với mục tiêu tạo nên quy trình phát triển bất động sản khép kín đảm bảo được các yếu tố: Tiến độ thực hiện dự án nhanh, chất lượng sản phẩm tốt, giá thành sản phẩm cạnh tranh nhất và đặc biệt mang đến đời sống tinh thần và thể chất cho người dân tại các dự án do Sacomreal (TTC Land) đầu tư. Trong thời gian tới, Sacomreal (TTC Land) tiếp tục hoàn thiện và chọn cho mình những hướng đi khác biệt với những nhà phát triển BĐS khác.

Triển khai chiến lược bán hàng nội bộ cho nhân viên Công ty và nhân viên tập đoàn.

Vai trò của các nhà cung ứng, đối tác và bên hợp tác đối với các quá trình đổi mới của Công ty, nếu có.

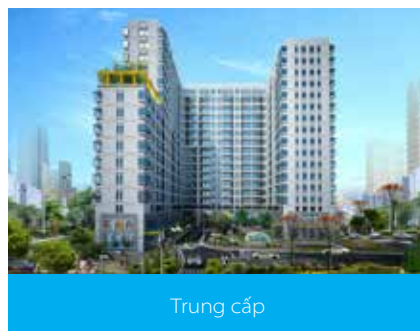
Các yêu cầu chính đối với chuỗi cung ứng của Công ty:

- Cấu hình mạng lưới phân phối
- Kiểm soát tồn kho
- Các hợp đồng cung ứng
- Các chiến lược phân phối
- Tích hợp chuỗi cung ứng và cộng tác chiến lược
- Chiến lược sử dụng ngoại lực và thu mua
- Thiết kế sản phẩm
- Công nghệ thông tin và hệ thống hỗ trợ ra quyết định
- Giá trị khách hàng.

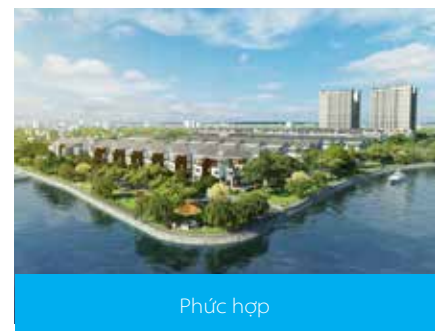
2. BỐI CẢNH CHIẾN LƯỢC CỦA TTC LAND:



Cao cấp



Trung cấp



Phức hợp

Định hướng, giá trị và sứ mệnh của TTC Land

Đẩy mạnh phát triển các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng nhu cầu khách hàng (quy trình phát triển dự án):

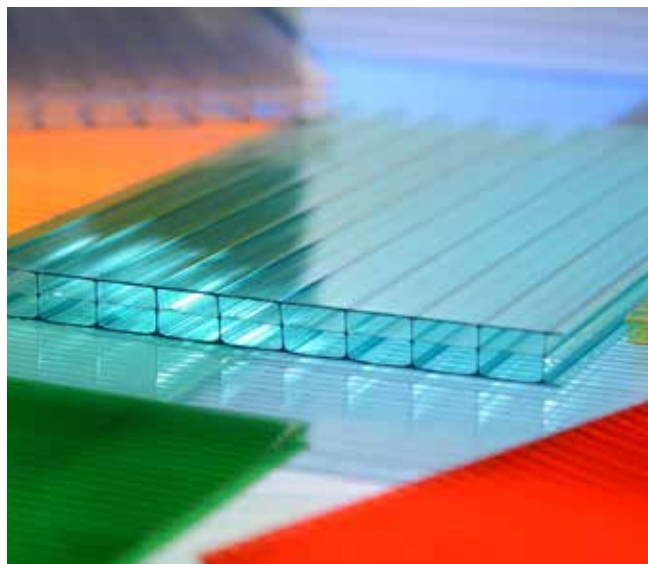
- Phát triển 3 dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu và mang lại giá trị thực cho khách hàng: Charmington (Căn hộ cao cấp), Carillon (Căn hộ trung cấp), Jamona – Phức hợp (Căn hộ & Biệt thự).
- Bên cạnh đó, Công ty còn phát triển một số dòng sản phẩm, dịch vụ khác như: trung tâm thương mại TTC Land, Plaza, Siêu thị Auchan, cao ốc văn phòng, khu công nghiệp (KCN Thành Thành Công), khu phức hợp Vịnh Đầm đóng góp cho cộng đồng, xã hội và nền kinh tế.

Liên tục cải tiến chất lượng sản phẩm & dịch vụ:

- Mua thêm quỹ đất, triển khai các siêu dự án để mở rộng phân khúc, cải tiến thiết kế để đón đầu các xu hướng sử dụng dịch vụ, tiện ích của người mua.
- Nghiên cứu nhu cầu của người sống trong căn hộ và rút kinh nghiệm thực tiễn từ các công trình đã làm trước đây, để đáp ứng mong muốn của người ở "chỉ cần sống một nơi nhưng trải nghiệm giá trị sống nhiều nơi khác nhau", khu thể thao đa năng chơi bóng đá, bóng rổ, khu vực BBQ, khu hồ bơi, khuôn viên xanh, coffee shop, phòng sinh hoạt cộng đồng...
- Phát triển về Công nghệ thông tin, Dự án Căn hộ thông minh
- Phát triển Dự án theo tiêu chuẩn xanh Leed



Neoweb Israel



Tấm Polycarbonate của Israel

3. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu:

- Sử dụng gạch không nung loại nhẹ E-Block, V-Block...
- Tuân thủ các quy định về sử dụng nguyên liệu tự nhiên sẵn có luôn thân thiện với môi trường.
- Luôn nghiên cứu ứng dụng vật liệu mới, thiết kế tối ưu cho các Dự án cụ thể áp dụng
- Áp dụng các quy trình đảm bảo chất lượng công trình trong quá trình xây dựng các dự án, luôn duy trì và cải tiến hệ thống quản lý Công ty với các tiêu chí phát triển bền vững.

4. Tiêu thụ năng lượng:

Thiết kế xây dựng các dự án theo Quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD được ban hành thay thế Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 09:2005 (ban hành theo Quyết định số 40/2005/QĐ-BXD ngày 17/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Đi kèm, Công ty chúng tôi đưa pin năng lượng mặt trời trong các dự án như sau:

- Jamona Golden Silk – Quận 7
- Jamona Jamona City – Quận 7, Carillon 3, Carillon 5...

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

Công ty luôn quan tâm đến thực trạng hệ thống môi trường, xã hội và kinh tế mà Công ty có thể xây dựng hoặc đóng góp xây dựng được tốt:

- Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở ven rạch Bến Ngựa, 25 tiện ích có trong 01 dự án như công viên nước, khu vui chơi thiếu nhi...
- Xây dựng hồ điều tiết, DA Jamona City:



6. Chính sách liên quan đến người lao động:

Đảm bảo môi trường an toàn và an ninh cho lực lượng lao động và các bên có quyền lợi liên quan:

- Huấn luyện an toàn, cấp giấy chứng nhận theo luật An toàn vệ sinh lao động số 84/2015/QH13 và nghị định 44/2016/NĐ-CP
- Khám sức khỏe đầu vào theo thông tư 14/2013/TT-BYT
- Mua bảo hiểm tai nạn cho người lao động theo nghị định 119/2015/NĐ-CP
- Thường xuyên tổ chức sinh hoạt tuyên truyền theo chuyên đề cho công nhân dưới các dự án
- Lập và ban hành sổ tay an toàn với nội dung cảnh báo về những nguy cơ mất an toàn cho người lao động
- Có phương án bảo vệ theo đặc thù của những dự án do các công ty bảo vệ dịch vụ chuyên nghiệp lập và duy trì, phát hành thẻ đeo ra vào cổng.
- Lập hàng rào bảo vệ xung quanh các dự án.
- Đính kèm hình ảnh theo từng dự án, MB sạch sẽ, bao che tươm tất.

Công ty xây dựng các quá trình và biện pháp cụ thể để dự báo và phòng ngừa các rủi ro liên quan đến sản phẩm và hoạt động của Công ty:

Các rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sản phẩm và hoạt động của Công ty	Các quá trình và biện pháp cụ thể để dự báo và phòng ngừa rủi ro
<ul style="list-style-type: none"> • Ảnh hưởng tới khu dân cư hiện hữu (công trình, nhà ở của người dân) • Tai nạn lao động trong khi thực hiện, thi công các dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cử nhân sự có trình độ chuyên môn, theo dõi và kịp thời xử lý trước khi có sự cố xảy ra. Mua bảo hiểm để giảm thiểu rủi ro • Tổ chức thường xuyên các lớp học và thực hành an toàn lao động. Mua bảo hiểm cho người lao động

Công ty đảm bảo tuân thủ hành vi đạo đức trong tất cả các hoạt động

Các rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sản phẩm và hoạt động của Công ty *	Các quá trình và biện pháp cụ thể để dự báo và phòng ngừa rủi ro
<ul style="list-style-type: none"> • Tuyên truyền văn hóa công ty • Cung cấp trang bị bảo hộ lao động phù hợp với tính chất công việc mỗi người. • Thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ và theo dõi bệnh nghề nghiệp. • Thường xuyên đo đạc, theo dõi các chỉ số về môi trường tại khu làm việc của người lao động theo định kỳ. • Tổ chức chương trình nghỉ dưỡng, phục hồi sức khỏe cho nhân viên định kỳ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Thường xuyên • Năm/ 1 lần • Năm/ 1 lần • 3 tháng/ lần • Năm/ 1 lần

* Ví dụ: An toàn vệ sinh thực phẩm, an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp, môi trường, thuế, bảo hiểm xã hội, sự phù hợp của sản phẩm với tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật...

BÁO CÁO CỦA

● HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2018

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

1. CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) TRONG NĂM 2017

Thông qua các phiên họp định kỳ hàng Quý, HĐQT đã kịp thời đưa ra các chủ trương, định hướng, điều chỉnh công tác trọng tâm trong từng giai đoạn để phù hợp với tình hình vận hành thực tế của công ty cũng như biến đổi của thị trường.

Hoạch định chiến lược và kế hoạch triển khai để đảm bảo hoàn thành tốt Nghị Quyết đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua:

Thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 7% từ nguồn lợi nhuận sau lũy kế chưa phân phối. Số lượng cổ phiếu phát hành là 15.951.804 cổ phiếu.



- Thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Thông qua chủ trương cho các hoạt động đầu tư, mua bán các dự án Bất động sản (BDS). Theo đó, triển khai và quản lý 10 dự án hiện tại đảm bảo theo tiến độ để ra, dự kiến đưa ra thị trường khoảng hơn 3000 sản phẩm.
- Thực hiện di dời địa điểm trụ sở chính Công ty về 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. HCM.

Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành (BDH) tiếp cận với các định chế tài chính, nguồn quỹ đất tiềm năng; đồng thời, đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư nhằm tăng diện tích Quỹ đất cho Công ty.

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (TGD) về hoạt động kinh doanh và điều hành tuân thủ theo quy định pháp luật.

Hoạch định về cơ cấu tổ chức và nhân sự triển khai các kế hoạch đã đề ra...

2. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY VÀ CỦA BDH NĂM 2017

Năm 2017, dưới sự chỉ đạo và giám sát thường xuyên của Ban kiểm soát (BKS) và HĐQT, BDH đã hoàn thành tốt nhiệm vụ ĐHCĐ và HĐQT giao phó, thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Điều đó được thể hiện rõ qua kết quả hoạt động năm 2017 chi tiết như sau:

2.1. Các chỉ tiêu tài chính năm 2017:

- Tổng tài sản 9,554 tỷ tăng 27.43% so với cùng kỳ.
- Vốn điều lệ 2,438 tỷ tăng 12.3% so với cùng kỳ.
- Vốn chủ sở hữu (CSH) 3,483 tỷ tăng 6.7% so với cùng kỳ.
- ROE toàn ngành là 5.7% tăng 0.8% so với cùng kỳ.

2.2. Kết quả kinh doanh năm 2017:

- Doanh thu 1,824 tỷ đạt 135.59% kế hoạch (KH).
- Lợi nhuận trước thuế 275 tỷ tăng trưởng 22.95% KH.

2.3 Các mục tiêu trọng tâm đạt được năm 2017

- Trong năm 2017, đã giao dịch thành công các dự án trọng điểm sau:
- Jamona Golden Silk: 110 căn trên 120 căn so với KH.
- Jamona Height: 240 căn trên 286 căn so với KH.
- Chamrington La Point: 20 căn trên 15 căn so với KH.
- Carillon 5: 40 căn trên 25 căn so với KH.

HĐQT biểu dương và đánh giá cao nỗ lực của BDH với hiệu quả kinh doanh đã đạt được. Tuy nhiên trong năm 2018 BDH cần tăng cường thúc đẩy công tác tìm kiếm các quỹ đầu tư các nguồn Quỹ đầu tư nước ngoài và khai thác tối đa nguồn lực nội tại để nâng tầm thương hiệu TTC Land trên thị trường bất động sản.

3. Tình hình chi trả thù lao năm 2017

Theo sự thống nhất của ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 ngày 29/4/2017, mức thù lao của HĐQT và BKS là 680.000.000 đồng/tháng (sáu trăm tám mươi triệu đồng mỗi tháng) kể cả tháng 13. Mức thù lao này không bao gồm thuế thu nhập cá nhân.



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016



ĐỊNH HƯỚNG – KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2018

1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

Trong năm 2018, HĐQT cam kết hướng tới các mục tiêu đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa của toàn thể cổ đông Công ty. Đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án, xây dựng thương hiệu bằng uy tín và chất lượng sản phẩm – dịch vụ của TTC Land. Góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng xã hội bằng nghĩa vụ của công ty với Nhà nước, tham gia hỗ trợ cộng đồng, góp phần an sinh xã hội.

Về phát triển dự án

- Thường xuyên tìm kiếm các đối tác chiến lược (nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng) nhằm tối ưu hóa chi phí xây dựng và quản lý dự án.
- Chiến lược phát triển quỹ đất và cung cấp quỹ đất để phát triển ít nhất 2 dự án Carillon, 1 dự án Charmington, 1 dự án Jamona. Đồng thời, thực hiện “lưu hoán” các dự án trong quá trình phát triển cũng như triển khai dự án để đem về lợi nhuận tối ưu nhất để đầu tư các dự án tiềm năng hơn.
- Đầu tư nguồn lực, công cụ nghiên cứu phát triển thị trường để đánh giá đúng thời điểm thị trường, đúng đối tượng khách hàng có nhu cầu đầu tư sản phẩm.
- Định hướng những giải pháp về pháp lý dự án tốt nhất để đáp ứng nhu cầu kinh doanh đúng tiến độ và đầy đủ các điều kiện cần thiết nhưng vẫn nhằm đạt mục tiêu nhanh chóng – an toàn – hiệu quả.
- Luôn đảm bảo tính tuân thủ đối với các quy định của pháp luật đồng thời với việc tập trung nghiên cứu, cập nhật những thay đổi trong chủ trương chính sách của Nhà nước không chỉ đối với bất động sản và các lĩnh vực có liên quan như tài chính, chứng khoán, ngân hàng, ... để từ đó phân tích thật kỹ lưỡng mức độ ảnh hưởng với điều kiện nội tại của doanh nghiệp mình nhằm tạo nên những định hướng đúng đắn, những tham mưu kịp thời nhằm đưa đến các quyết định linh hoạt và phù hợp nhất

Về triển khai dự án

Chuẩn hóa các thiết kế điển hình, các chủng loại vật liệu sản phẩm theo từng phân cấp,

các dịch vụ tiện ích tương ứng của dòng sản phẩm để phát triển nhanh dự án ngay khi có quỹ đất.

- Nâng cao chất lượng quản lý dự án, áp dụng những giải pháp thúc đẩy tiến độ xây dựng, kiểm soát chất lượng ở từng giai đoạn thực hiện.
- Thường xuyên tổ chức thẩm tra, đánh giá trong việc kiểm soát chất lượng và tiến độ theo kế hoạch. Kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng so với kế hoạch đầu tư theo từng dự án, từng giai đoạn, không để mất kiểm soát tính hiệu quả đầu tư của dự án.

Về công tác kinh doanh

- Chủ động trong công tác tìm kiếm, phát triển khách hàng mới; ký kết với các đối tác chiến lược về kinh doanh sàn thương mại và văn phòng cho thuê; mở rộng dữ liệu khách hàng đạt mức 20,000 khách hàng; mở rộng kênh phân phối sàn TTC Land Service, các sàn liên kết lớn trong phạm vi TP. HCM.
- Tập trung đẩy nhanh công tác bán hàng với hơn 3,000 sản phẩm theo kế hoạch được giao trong năm 2018. Tiếp tục thanh lý các tích sản tồn, tài sản không sinh lời để thu hồi vốn thực hiện tái đầu tư cho các dự án mới.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự kinh doanh cho những dự án tình như Đà Nẵng, Hải Phòng, Tây Ninh, Lâm Đồng ... và các chính sách giá, chiến lược marketing phù hợp, hệ thống chăm sóc khách hàng tận tâm để cung ứng dịch vụ hậu mãi tốt nhất.
- Áp dụng các giải pháp công nghệ cho việc quản lý nguồn tài sản thông tin, kiểm soát tính bảo mật, định hướng giải pháp tương tác để khai thác tính



tối ưu của công nghệ vào công tác kinh doanh.

Về công tác hậu mãi

- TTC Land Management là khâu hậu mãi tạo sự an tâm cho khách hàng khi sử dụng sản phẩm TTC Land.
- Phải giữ được bối cảnh dự án, chú trọng làm tốt công tác như phòng cháy, chống thấm dột, tạo sự hài lòng cho khách hàng, từ đó khách hàng sẽ là đội ngũ bán hàng và marketing hiệu quả cho sản phẩm TTC Land.

Về tài chính tín dụng

Tài chính Công ty phải tự tin phát huy lợi thế về khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng vì TTC Land là doanh nghiệp BĐS mà tỷ trọng vay / vốn chủ sở hữu rất thấp hiện nay. Do



vậy, bối cảnh NHNN kiểm soát chặt tín dụng bất động sản phải được xem là cơ hội phát triển của TTC Land.

- Tăng cường các giải pháp phù hợp để duy trì và tạo thanh khoản cho Công ty, ổn định và duy trì nguồn tài chính vững mạnh.
- Tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô lớn hơn và có chọn lọc.
- Phát huy kênh huy động vốn từ phát hành trái phiếu để đa dạng nguồn vốn; chuẩn bị kịp thời nguồn vốn cho các dự án mới.

Về nhân sự

- Ổn định và phát triển nguồn nhân lực nhằm phát huy tối đa năng lực của các

nhân sự hiện có và mới gia nhập, do đó cần đặc biệt chú ý đến công tác đào tạo và thi đua khen thưởng.

- Tiếp tục kiện toàn hệ thống, cải tiến cơ chế và hoàn thiện công tác quản trị điều hành.

Về công tác kiểm tra kiểm soát

- Liên tục rà soát, kiện toàn bộ máy tổ chức, quy trình, quy chế, hướng dẫn, cẩm nang để phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong từng thời kỳ.
- Xây dựng cơ chế, chính sách để hỗ trợ các công ty mới thành lập, chi nhánh mới mở đảm bảo hoạt động có hiệu quả.

Với mục tiêu, giải pháp trọng tâm trên, HĐQT tin rằng TTC Land hoàn toàn có khả năng hoàn thành tốt kế hoạch năm 2018,

và tiến đến hoàn thành chiến lược 5 năm 2016-2020.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

PHẠM ĐIỂN TRUNG

● CÁC RỦI RO

1. Quản lý rủi ro vốn: Việc quản trị nguồn vốn dựa trên mục tiêu bảo đảm cho các hoạt động cốt lõi của Công ty, đồng thời tối đa hóa lợi ích của cổ đông, cấu trúc vốn của công ty bao gồm vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần, cổ phiếu quỹ, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Để quản lý rủi ro trong doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành rà soát các hoạt động kinh doanh, tài chính và các dự án BĐS để cơ cấu lại nguồn lực, đảm bảo luồng tiền và tăng tính thanh khoản cho hoạt động cốt lõi của công ty. Xác định các vấn đề ưu tiên của Công ty là xây lắp và thi công để ra sản phẩm đạt chất lượng tăng sức mạnh về nguồn lực và tài chính. Tuân thủ chiến lược kinh doanh “Phát triển bền vững” để bảo toàn nguồn lực trong giai đoạn thị trường khó khăn.



2. Quản lý rủi ro lãi suất: Công ty phải chịu các rủi ro lớn về lãi suất đối với các khoản vay của Công ty vì vậy để giảm thiểu rủi ro, Công ty duy trì mức độ hợp lý của các khoản vay, thúc đẩy tiến độ thu hồi vốn để giảm thiểu chi phí lãi vay. Rà soát các khoản mục chi phí trong giá dự thầu (nhất là lãi vay ngân hàng) để đưa giá đấu thầu hợp lý, đồng thời giảm giá sản phẩm để thu hồi vốn nhằm giảm áp lực lãi vay ngân hàng...

3. Quản lý rủi ro hàng hóa và rủi ro thanh khoản: Thị trường BĐS chịu rủi ro lớn về mặt chính sách. Chính sách giá cả linh hoạt theo biến động của thị trường và nền kinh tế để giảm thiểu hàng tồn. Với các công trình xây lắp, Công ty yêu cầu làm tốt công tác quản lý hồ sơ để công tác thanh quyết toán luôn hoàn tất ngay sau khi bàn giao công trình.

4. Quản lý rủi ro tín dụng: Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ tài chính trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty thực hiện chính sách chỉ giao căn hộ khi khách hàng đóng được 95% giá trị hợp đồng.

5. Quản lý rủi ro về nguồn nhân lực: Chi phí lao động tăng theo tốc độ lạm phát nên ảnh hưởng khá lớn tới khả năng cạnh tranh và lợi nhuận của công ty trong những năm qua. Công ty có cán bộ chuyên trách về an toàn lao động và thường xuyên tổ chức các chương trình tìm hiểu về các biện pháp bảo đảm an toàn lao động trong thi công nhằm giảm thiểu tai nạn nghề nghiệp.

6. Quản lý rủi ro về luật pháp: Mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Bất động sản, các thông tư và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới có thể ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty. Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã

cố gắng xây dựng và đã hình thành nên một môi trường pháp lý được xem là khá cởi mở, nhưng hành lang pháp lý của nước ta chưa thật sự hoàn chỉnh và ổn định, do đó ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

7. Quản lý rủi ro đặc thù: Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của Công ty. Thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết nổi thị trường giao dịch ngầm. Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê

duyet quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá cát, thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến việc đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, Công ty đã có uy tín trong ngành, và có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm trong ngành nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

8. Quản lý rủi ro khác: Một số rủi ro mang tính chất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất...), chiến tranh hoặc dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.



BÁO CÁO CỦA

● BAN ĐIỀU HÀNH

A. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2017

- Tổng tài sản đạt 9.554 tỷ đồng, tăng 27% so với năm 2016.
- Vốn chủ sở hữu đạt 3.483 tỷ đồng, tăng 7% so với năm 2016.
- Vốn điều lệ đạt 2.438 tỷ đồng, tăng 12% với năm 2016.
- Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 1.989 tỷ đồng, tăng 113% so với năm 2016 và đạt 79% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 275 tỷ đồng, tăng 23% so với năm 2016 và đạt 106% kế hoạch.



1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU:

1. Công tác bán hàng:

- Về công tác bán hàng: trong 2017 đã bán được tổng cộng 450 sản phẩm các dự án do Công ty là chủ đầu tư, 185 sản phẩm phân phối ngoài và 225 sản phẩm môi giới lẻ. Kết quả bán hàng đối với các dự án Công ty đang mở bán đều vượt so với kế hoạch đề ra.
- Đã hoàn tất bàn giao hơn 350/1077 căn Nhà ở xã hội (NOXH) thuộc dự án Jamona Apartment, đây là dự án NOXH có quy mô lớn nhất Nam Sài Gòn và là dự án NOXH đầu tiên tại Việt Nam đầu tư hệ thống năng lượng mặt trời và hồ cảnh quan.

2. Công tác tài chính:

- Hoàn tất công tác phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 7% và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường để xin ý kiến về chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 30% cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ, hiện nay đang thực hiện dự kiến tháng 6/2018 hoàn thành.
- Chuẩn bị kịp thời nguồn vốn để xúc tiến đầu tư các dự án mới như Carillon 5, Carillon 7, Charmington Iris, TTC Land Plaza (Ung Văn Khiêm), Cầu Tre, Cù Lao Tân Vạn.
- Hoàn tất giải ngân hai gói trái phiếu với tổng giá trị là 500 tỷ đồng. Bên cạnh đó đang triển khai thêm một số gói trái phiếu mới với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư nhằm đa dạng & chủ động hơn nguồn vốn công ty.

3. Công tác kiểm tra kiểm soát:

Trong năm 2017, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện 98 đợt kiểm tra và phúc tra liên quan Công ty TTC Land và các đơn vị trực thuộc. Trong đó gồm:

- 25 cuộc kiểm tra, báo cáo về tính tuân thủ, hoạt động và báo cáo tài chính;
- 31 cuộc kiểm tra, báo cáo chuyên ngành về đầu tư xây dựng dự án;
- 42 cuộc phúc tra các kiến nghị của Ban Kiểm soát.

4. Công tác quản lý nhân sự và đào tạo:

- Về nhân sự: đến thời điểm 31/12/2017, nhân sự toàn hệ thống là 581 người, tăng 52 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh và bộ phận quản lý dự án, quản lý tòa nhà.

- Về đào tạo: luôn duy trì công tác đào tạo nội bộ hàng Quý của các đơn vị, đào tạo cho nhân viên kinh doanh Công ty TTC Land Service, tham gia các chương trình đào tạo như Chương trình đào tạo Cán bộ quản lý cấp cao, quản lý cấp trung.

5. Công tác xúc tiến đầu tư, công tác quản lý và phát triển dự án

- Cuối năm 2017 Công ty đã hoàn thành và đưa vào sử dụng một phần dự án chung cư Jamona City, Jamona Golden Silk và sẽ tiếp tục hoàn thành và đưa vào sử dụng dự án khu căn hộ Charmington La Pointe vào đầu năm 2018.
- Công ty đang triển khai thi công tại 7 dự án, trong đó: Dự án SkyVillas đã hoàn thành thiết kế, chuẩn bị thi công, dự án Jamona Golden Silk đã hoàn thành xây dựng 128/226 căn (56%), dự án Jamona Heights đã xây đến tầng 3, dự án Carillon 5 đã hoàn thành phần thô và đang thi công hoàn thiện, dự án Carillon 7 đang thi công phần hầm, dự án TTC Plaza Ung Văn Khiêm đã hoàn thành phần hầm, dự án Trung tâm Thương mại Đức Trọng đã khởi công cuối năm 2017.
- Đã hoàn thiện một số công tác pháp lý quan trọng tại 4 dự án: Dự án Charmington Iris đã có thông báo tiến sử dụng đất, dự án Carillon 6 đã chốt phương án điều chỉnh QH 1/2000 với quận Tân Phú, dự án Charmington Plaza còn 3 hộ dân là hoàn thành công tác đền bù giải tỏa, dự án Công viên Hồ Khánh Hội đã thống nhất phương án hợp tác với CIQ4, đang làm thủ tục xin giao đất.
- Ngoài ra, đã xúc tiến thành công 4 dự án mới là dự án Đà Nẵng, Phú Quốc, Cầu Tre & dự án Cù Lao Tân Vạn.

6. Công tác văn bản lập quy

- Trong năm, công ty đã ban hành 70 văn bản lập quy được áp dụng trong nội bộ công ty gồm 43 quy trình, 05 quy chế, 18 quy định và 04 văn bản khác. Việc ban hành văn bản lập quy góp phần tạo hành lang pháp lý cho hoạt động bền vững của công ty.

7. Chuẩn hoá công nghệ thông tin

- Hệ thống CNTT luôn được nâng cấp & ứng dụng tốt hơn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển công ty, trong năm công ty đã triển khai một số phần mềm như triển khai các Trình ký, thiết kế công việc, Danh bạ trên E-Office; cải tiến CRM để tăng hiệu quả bán hàng;



B. KẾ HOẠCH NĂM 2018:

I. MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2018:

• Tổng tài sản:	10.154 tỷ đồng
• Vốn chủ sở hữu:	4.414 tỷ đồng
• Doanh thu thuần (Hợp nhất):	2.075 tỷ đồng
• Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất):	310 tỷ đồng
• Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến:	không thấp hơn 7%

II. CÁC NHÓM GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

1) Giải pháp Kinh doanh bán hàng: năm 2018 đặt mục tiêu bán trên 3.000 sản phẩm BĐS dân dụng & kinh doanh cho thuê trên 34.000 m2 sàn thương mại, theo đó cần tập trung các giải pháp:

- I. Ký kết 3-5 đối tác chiến lược về sàn thương mại và văn phòng cho thuê.
- II. Mở rộng các database khách hàng, khoảng 20.000 khách hàng. Xây dựng các chương trình khách hàng thân thiết, đảm bảo xây dựng nguồn khách huy động cho các giai đoạn phát triển dự án.
- III. Xây dựng hệ thống đại lý và mở rộng hệ thống phân phối - Sàn TTCL-S, Sàn liên kết đạt 1.200 đến 1.500 sale.
- IV. Xây dựng đội kinh doanh chuyên trách/Chuyên biệt.
- V. Sử dụng các chiến thuật, chiến lược bán hàng thông minh, giảm thiểu chi phí bán hàng khoảng 0.2%.

2) Giải pháp tài chính:

- I. Thực hiện phương án M&A giai đoạn 2 và đặt mục tiêu giá trị vốn hóa thị trường của TTC Land tối thiểu khoảng 250 tr USD trong 2018.
- II. Tăng cường mở rộng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng; Có giao dịch với ít nhất 12 ngân hàng; Thân thiết với 3 ngân hàng. Dự phòng hạn mức tín dụng ngắn hạn; Tăng cường vay khách hàng cá nhân & nội bộ CBNV.
- III. Tất cả Dự án đều có hạn mức tín dụng riêng và được cấp trước khi nhu cầu phát sinh tối thiểu 1 tháng. Tỷ lệ tự tài trợ trong dự án tối thiểu khoảng 10%-15% Tổng mức Đầu tư. Chủ động huy động vốn, bán hàng sớm từ khách hàng.
- IV. Nhà thầu ứng vốn thi công trước. Thanh toán tiền thi công bằng phương thức hợp tác nhận sản phẩm.





V. Huy động vốn trung dài hạn thông qua các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán tư vấn đầu tư vào trái phiếu, cổ phiếu của SCR và công ty con...

3) Giải pháp phát triển dự án & quỹ đất:

- Định hướng phát triển dự án hàng năm theo cơ cấu dòng sản phẩm sau: 2 Carillon, 1 Charmington và 1 Jamona, tập trung tại TP Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Hà Nội.
- Phát triển Bất động sản hoạt động về Thương mại, văn phòng chủ yếu tập trung tại TP Hồ Chí Minh, Tây Ninh, Đồng Nai.
- Phát triển Bất động sản nghỉ dưỡng, chủ yếu tập trung tại các thành phố du lịch như: Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng, Đà Lạt.
- Phát triển Bất động sản công nghiệp, chủ yếu tập trung tại Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bình Dương.
- Phát triển bất động sản kho vận, logistic, chủ yếu tập trung tại TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Long An, Phú Quốc.

4) Giải pháp tiến độ thi công và chất lượng xây dựng:

Thi công:

Ưu tiên công tác GANTT; Lập kế hoạch thi công cụ thể; Phối hợp 3 bên Chủ đầu tư - Giám sát - Nhà thầu với phương châm Đúng tiến độ-Tiết kiệm chí phí-Kiểm soát chất lượng.

Chất lượng xây dựng:

- I. Xây dựng quy chế hoạt động của bộ phận QLDA.
 - II. Bộ phận QLDA thực hành làm việc trách nhiệm cao.
 - III. Thường xuyên học hỏi, nâng cao năng lực.
 - IV. Xây dựng chuẩn mực chất lượng có uy tín.
- * Với phương châm Nâng cao chất lượng xây dựng - Nâng cao năng lực đội ngũ - Nâng cao uy tín chủ đầu tư.

5) Giải pháp về hậu mãi, quản lý tòa nhà:

- I. Đầu tư phần mềm quản lý tòa nhà – kiểm soát dữ liệu.
- II. Xây dựng tiêu chí quản lý vận hành chuyên nghiệp.
- III. Xây dựng tiêu chí An ninh, Chất lượng quản lý cảnh quan, vệ sinh

môi trường khu ở.

IV. Xây dựng tiêu chí kiểm soát rủi ro sự cố tòa nhà, chất lượng trang thiết bị.

6) Giải pháp nhân sự:

- I. Xây dựng công cụ quản lý: Bộ từ điển năng lực, KPIs từng vị trí.
- II. Đào tạo và Xây dựng đội ngũ kế thừa.
- III. Tỷ lệ biến động nhân sự từ 10% -20%.
- IV. Tổ chức các Chương trình Giám đốc lưu động.

7) Giải pháp quản lý hệ thống:

- I. Đối với hoạt động kinh doanh: Triển khai giải pháp quản lý khách hàng CRM.
- II. Đối với hoạt động Quản lý tòa nhà: Dự kiến hoàn tất xây dựng và đưa vào sử dụng phần mềm quản lý tòa nhà.
- III. Đối với hoạt động quản lý khu công nghiệp: Dự kiến triển khai phần mềm quản lý KCN.
- IV. Đối với hoạt động Tài chính kế toán: Đồng nhất phần mềm kế toán của ngành, hỗ trợ kế toán quản trị.
- V. Đối với Hệ thống báo cáo: Phát triển hệ thống báo cáo BI cho hoạt động tài chính và hệ thống báo cáo công việc.

8) Giải pháp phát triển thương hiệu TTC Land:

Bên Ngoài:

- I. Nghiên cứu thị hiếu, hành vi chọn mua bất động sản của khách hàng.
- II. Thay đổi logo sang TTC Land, hình ảnh mới chuyên nghiệp, dễ nhận diện. Chính thức công bố vào ngày 29/03/2018.
- III. Xây dựng chiến lược, kế hoạch truyền thông để định vị thương hiệu TTC Land thuộc top đầu trên thị trường bất động sản.

Bên Trong:

- I. Xây dựng mục tiêu Văn Hóa “Con người TTC-Land” xoay quanh Giá trị Cốt lõi: Kỷ cương - Cam kết - Chủ động - Cầu thị - Chính trực - Hiệu quả.
- II. Xây dựng TTC Land vì cộng đồng.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA

● BAN KIỂM SOÁT

VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2018

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Công tác kiểm tra kiểm soát được triển khai thực hiện thường xuyên, có sự phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ đã tạo ra một số kết quả nhất định. Các biên bản phát hành căn cứ các hồ sơ tài liệu được cung cấp để ghi nhận chi tiết các vấn đề liên quan đến các hoạt động của Công ty đồng thời đưa ra các yêu cầu/ kiến nghị và giải pháp cụ thể cho từng vấn đề và được sự thống nhất cao của Công ty/ đơn vị được kiểm tra và có kế hoạch chỉnh sửa bổ sung theo yêu cầu.

Trong năm 2017, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện 98 cuộc kiểm tra và phúc tra liên quan Công ty & các đơn vị trực thuộc. Trong đó gồm:

- 25 cuộc kiểm tra, báo cáo về tính tuân thủ, hoạt động và báo cáo tài chính;
- 31 cuộc kiểm tra, báo cáo chuyên ngành về đầu tư xây dựng dự án;
- 42 cuộc phúc tra các kiến nghị của Ban Kiểm soát.

Phối hợp và hỗ trợ góp ý cùng Ban lãnh đạo/Phòng Chính sách Pháp chế trong công tác soạn thảo, ban hành và đánh giá hệ thống VBLQ, đồng thời tham gia công tác phổ biến hướng dẫn áp dụng các VBLQ đến từng Phòng ban bộ phận trước và sau các đợt kiểm tra, nhằm đưa nội dung VBLQ vào thực tiễn và nâng cao tính tuân thủ trong hoạt động toàn hệ thống của đơn vị;

Ngoài ra Ban Kiểm soát còn có các buổi làm việc chính thức với Lãnh đạo Công ty và các Phòng ban liên quan để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách/ trọng tâm phát sinh trong kỳ.

II. CÔNG TÁC GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ 2017

Ban Kiểm soát đã theo dõi sát sao thông qua việc trao đổi thường xuyên và đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về quản trị rủi ro trong công tác quản trị và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo đúng các nội dung của Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã ban hành. Những rủi ro phát hiện thông qua hoạt động kiểm soát luôn được kiến nghị kịp thời nhằm giảm thiểu rủi ro, ngăn ngừa, chia sẻ hoặc chuyển giao rủi ro phù hợp quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích của các bên liên quan;

CĂN CỨ VÀO:

- Luật Doanh Nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công tyCP địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (Công ty) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2017 trên các nội dung chính như sau:



Công tác di dời trụ sở làm việc đã được thực hiện sang địa chỉ mới là 253 Hoàng Văn Thụ, phường 02, quận Tân Bình, Tp.HCM;

Việc phân phối lợi nhuận 2016 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chi trả cổ tức 07% bằng cổ phiếu, việc này đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và hoàn thành vào tháng 11/2017;

Ngoài ra, vào 18/12/2017 Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường và đã được Đại hội thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều lệ 30% trong đó, 20% dành cho cổ đông hiện hữu và 10% cho Nhà đầu tư chiến lược. Kết quả thực hiện đã hoàn tất hồ sơ tăng vốn theo đúng quy định pháp luật và dự kiến phát hành vào tháng 6/2018 sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.

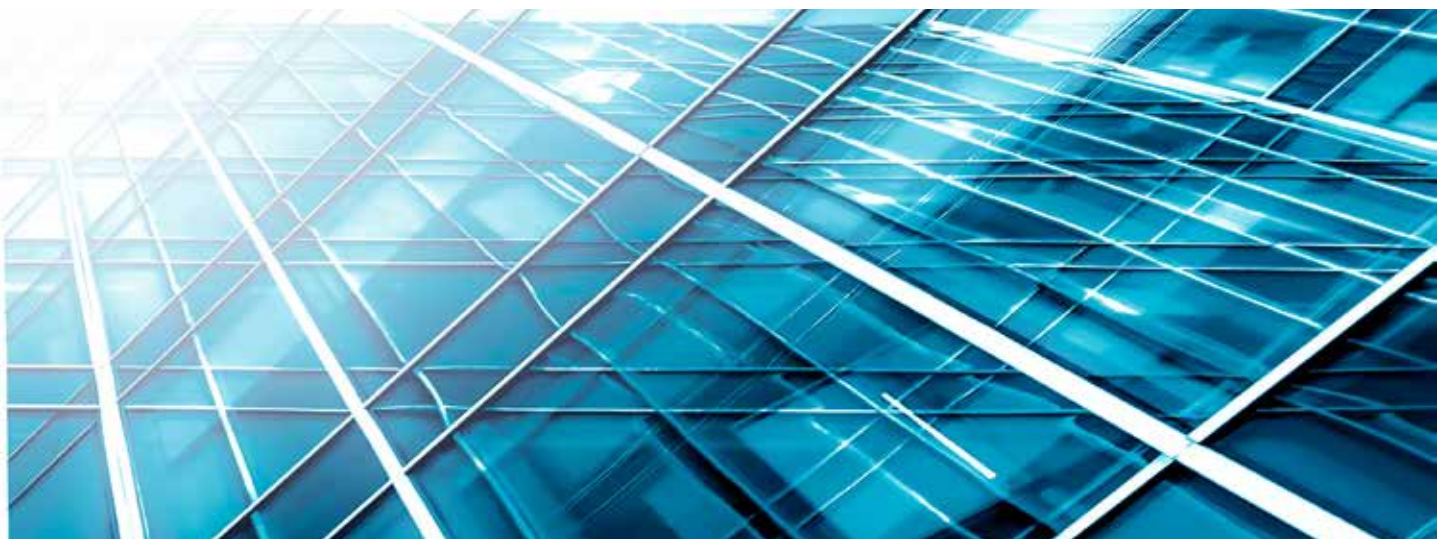
III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2017

Ban Kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Kế toán công ty lập, đã được Công ty TNHH KPMG kiểm toán.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 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.

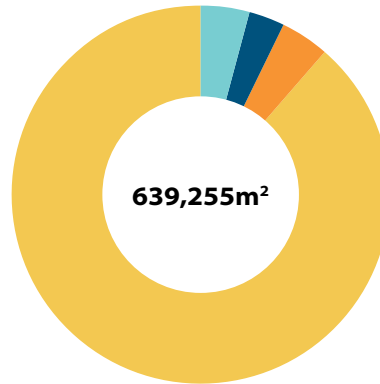
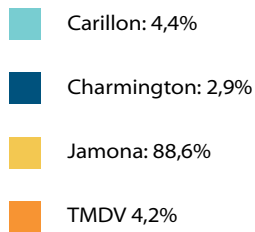
VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY NĂM 2017 (HỢP NHẤT)

CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	2.514,37	1.989,88	79,14%
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	25,782	1.714,70	76,06%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	260	275,18	105,84%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	208	218,95	105,26%

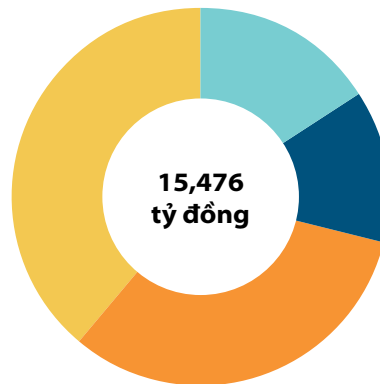
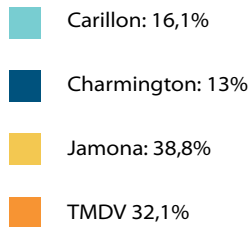


● TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

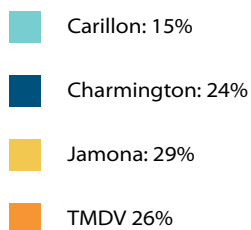
THỐNG KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT



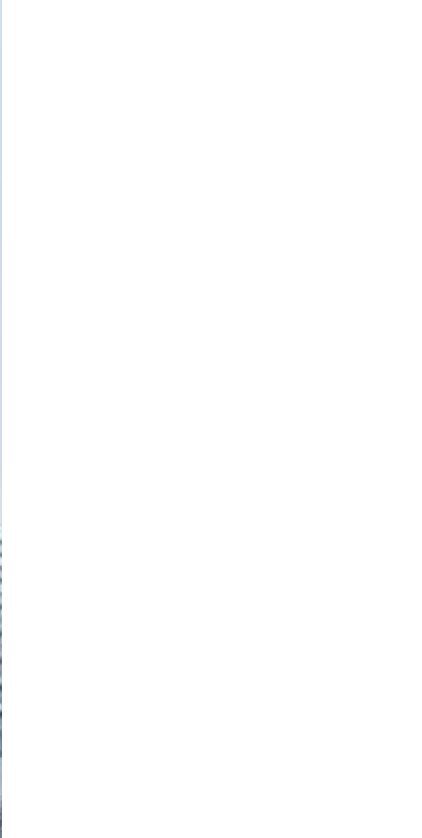
THỐNG KẾ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ



TỶ SUẤT LNTT/TỔNG MỨC ĐẦU TƯ







CHARMINGTON LA POINTE

181 Cao Thắng, Phường 5, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

4.997m²

Tổng mức đầu tư

429 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	55%
Diện tích sàn xây dựng:	34.972m ²
Tổng số sản phẩm:	508 căn
Tiến độ dự án:	Đang mở bán



CHARMINGTON
LA POINTE

CHARMINGTON PLAZA

*Giao lộ Tân Đà - Võ Văn Kiệt, Hải Thượng Lãn Ông,
Phường 10, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh*

Tổng diện tích khu đất

5.077m²

Tổng mức đầu tư

1.368 tỷ đồng

Mật độ xây dựng

Khối đế: 53,%

Khối tháp: 32,5%

• Hệ số sử dụng đất: 10,9

• Tổng số căn hộ: 371 căn

• Tiến độ dự án: Trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý









CHARMINGTON IRIS

76 Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

16.645m²

Tổng mức đầu tư

2.559 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	40%
Diện tích sàn xây dựng:	155.800m ²
Tổng số sản phẩm:	1.380 căn hộ, 13 shophouse
Tiến độ dự án:	Đang thi công cọc nhồi Dự kiến Q1.2020 hoàn thiện




CHARMINGTON
IRIS



 **JAMONA**
HOME RESORT
Hòa ca cùng thiên nhiên

JAMONA HOME RESORT

Đường số 12, P. Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức,
Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

91.966m²

Tổng mức đầu tư

1.368 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	32.38%
Diện tích sàn:	100.904 m ²
Tổng số sản phẩm:	238 nền
Tiến độ dự án:	Đã bán hết





JAMONA GOLDEN SILK

28 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

76.821m²


Tổng mức đầu tư

1.150 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	Khu cao tầng 49.6% Khu thấp tầng 38.6%
Diện tích sàn:	Khu cao tầng 42.760 m ² Khu thấp tầng 48.034 m ²
Tiến độ của dự án:	Đang thi công hạ tầng kỹ thuật

JAMONA
GOLDEN SILK
Lựa vàng dệt viên mãn



 **JAMONA**
CITY
Đặc thù hóa viên



JAMONA CITY

Đường Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

105.953m²

Tổng mức đầu tư

3.456 tỷ đồng

Mật độ xây dựng	35.0%
Khu cao tầng	15.319 m ²
Sky Villas	12.980 m ²
Khu thấp tầng	21.078 m ²
Tổng số sản phẩm	
Căn hộ	1.366 căn
Đất nền	201 nền
Tiến độ dự án	Trong giai đoạn thi công xây dựng, bán hết 100% đất nền



CARILLON 1

171A Hoàng Hoa Thám, P. 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
7.834m²

Tổng mức đầu tư
630 tỷ đồng

Mật độ xây dựng: 44.4%
Diện tích sàn: 49.702m²
Tổng số sản phẩm: 484 căn
Tiến độ của dự án: Đã hoàn thành việc giao nhà



Carillon
APARTMENT
Thành âm hạnh phúc



CARILLON 3

171C Hoàng Hoa Thám, P.13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
1.283m²

Tổng mức đầu tư
135 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	45%
Diện tích sàn:	10.944m ²
Tổng số sản phẩm:	98 căn
Tiến độ của dự án:	Đã bán hết



Carillon3

APARTMENT

Thanh âm hạnh phúc





CARILLON 5

291/2 Lũy Bán Bích, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
3.029m²

Tổng mức đầu tư
276 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:	36%
Diện tích sàn:	26.499 m ²
Tổng số sản phẩm:	229 căn
Tiến độ của dự án:	Trong giai đoạn thi công xây dựng

Carillon5
APARTMENT
Thanh âm hạnh phúc







Carillon 6
APARTMENT
Thành âm hạnh phúc



CARILLON 6

136 Hòa Bình, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. HCM

Tổng diện tích khu đất
5.319m²

Tổng mức đầu tư
518.5 tỷ đồng

Hệ số sử dụng đất:	6,5
Tổng số căn hộ:	346 căn
Tiến độ dự án:	Trong giai đoạn thiết kế



CARILLON 7

47/67 (số mới 33) Lương Minh Nguyệt,
phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, TP. HCM

Tổng diện tích khu đất

8.638m²

Tổng mức đầu tư

865 tỷ đồng

Hệ số sử dụng đất: 7,2
Tổng số căn hộ: 639 căn
Tiến độ dự án: Trong giai đoạn thiết kế



Carillon 7
APARTMENT
Thanh âm hạnh phúc





Belleza

APARTMENT



BELLEZA

Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

27.044 m²

Tổng mức đầu tư

1.320 tỷ đồng

Mật độ xây dựng: 41,43%
Diện tích sàn: 191.428 m²
Tiến độ của dự án: Đã hoàn thành việc giao nhà



DỰ ÁN BÌNH TÂY

621 Phạm Văn Chí, P.7, Q. 6, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
30.000m²

Dự kiến mở rộng theo quy hoạch của Thành phố:

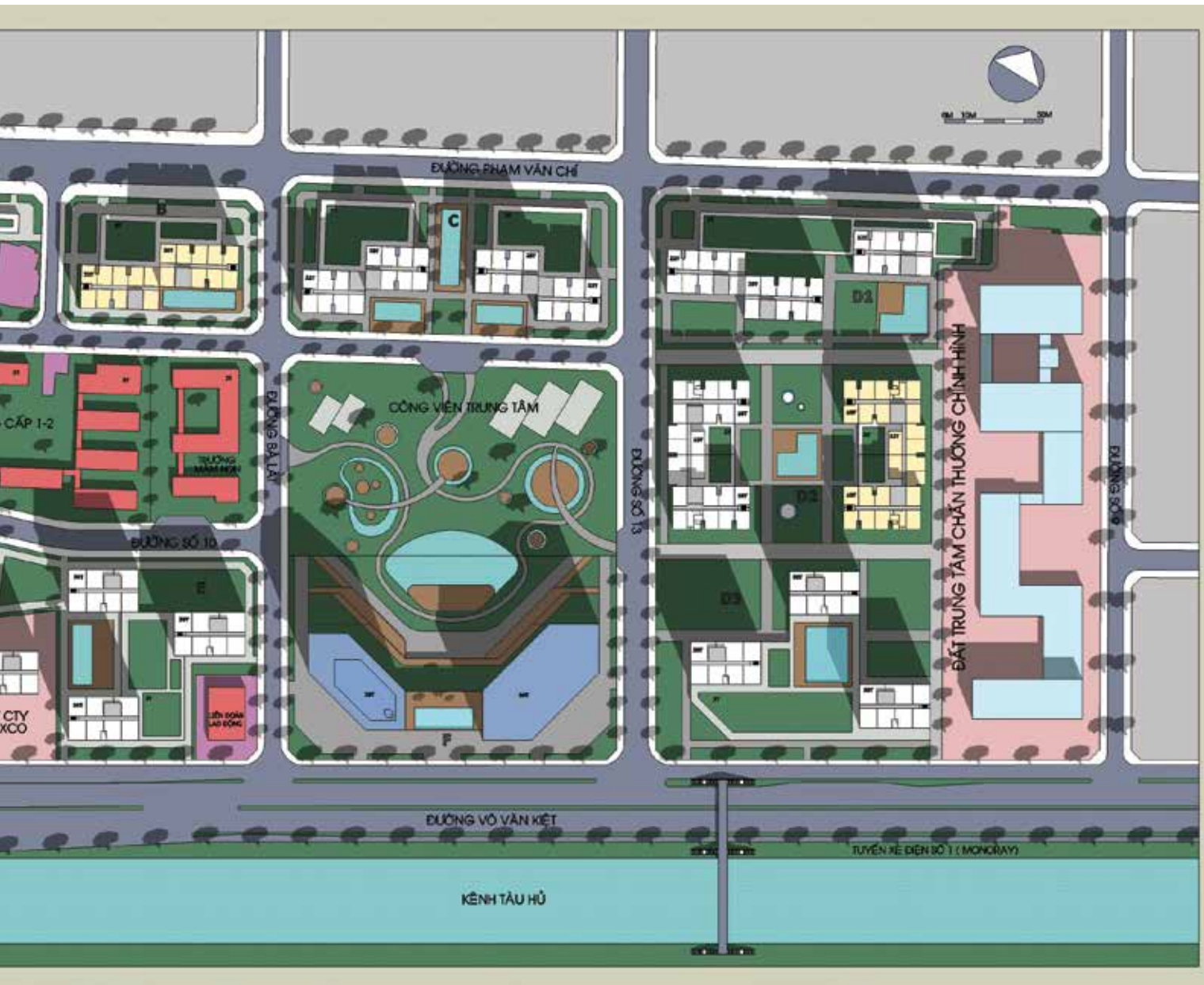
227.80m²

Tổng mức đầu tư:

5.820 tỷ đồng

Tiến độ dự án: Đang xúc tiến công tác pháp lý







TTC PLAZA

26 Ung Văn Khiêm, P. 26, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Tổng diện tích khu đất

5.570m²

Tổng mức đầu tư

230 tỷ đồng

Tầng cao:	10 tầng
GFA	
Văn phòng:	12,228 m ²
Thương mại:	5,623 m ²
Dịch vụ:	585 m ²
Tiến độ dự án:	Trong giai đoạn thi công xây dựng



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) Báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm 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; và

(b) Tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



The image shows a red circular stamp of Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. The stamp contains the text: "M.S.D.N. 0303315400-C.T.P.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN", and "HỒ CHÍ MINH". Below the stamp, there is a handwritten signature and the name "Phạm Điện Trung" followed by "Chức vụ".

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited Branch
 10th Floor, Sun Wah Tower
 115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City,
 The Socialist Republic of Vietnam
 Telephone : +84(8) 3821 9266
 Fax : +84(8) 3821 9267
 Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 57.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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


Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh chưa riêng và lưu chuyển tiền tệ chưa riêng trong năm 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.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo Kiểm toán số: 17-01-351




 Nam Thị Ngọc Hào
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0866-2018-007-1
 Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 -DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn				
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.957.070.714.281	4.980.131.637.730
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	54.968.812.805	438.573.747.736
Tiền	111		21.991.863.562	342.226.673.987
Các khoản tương đương tiền	112		32.976.949.243	96.347.073.749
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(a)	157.484.229.897	80.437.267.108
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		157.484.229.897	80.437.267.108
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.533.328.349.976	1.926.250.114.028
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	800.149.298.202	384.049.648.320
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		758.280.309.223	617.110.354.336
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	738.089.204.282	810.064.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	323.029.128.269	201.245.497.000
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	10	3.178.162.793.869	2.523.238.831.052
Hàng tồn kho	141		3.178.162.793.869	2.523.238.831.052
Tài sản ngắn hạn khác	150		33.126.527.734	11.631.677.806
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	10.946.637.468	375.732.996
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		493.637.087	984.517.175
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	18(b)	21.686.253.179	10.271.427.635
Tài sản dài hạn				
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.085.339.189.069	1.402.292.578.024
Các khoản phải thu dài hạn	210		355.426.328.327	252.572.528.258
Trả trước cho người bán dài hạn	212		6.000.000.000	
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	118.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	231.426.328.327	222.572.528.258
Tài sản cố định	220		16.038.562.687	8.017.093.086
Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.831.498.167	4.967.295.998
Nguyên giá	222		22.516.118.074	17.157.265.286
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.684.619.907)	(12.189.969.288)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	697.679.089	858.681.949
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(590.343.820)	(429.340.960)
Tài sản cố định vô hình	227	13	2.509.385.431	2.191.115.139
Nguyên giá	228		6.842.725.880	6.062.838.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.333.340.449)	(3.871.723.741)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư	230	14	27.848.933.975	95.127.962.988
Nguyên giá	231		31.511.064.374	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.662.130.399)	(12.348.194.129)
Tài sản dở dang dài hạn	240		15.004.119.936	8.970.589.505
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	15.004.119.936	8.970.589.505
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	1.586.055.712.248	960.349.635.607
Đầu tư vào công ty con	251		875.790.639.411	690.167.304.823
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		551.687.755.914	82.601.612.659
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258.105.998.907	293.981.162.758
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(99.528.681.984)	(106.400.444.633)
Tài sản dài hạn khác	260		84.965.531.896	77.254.768.580
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	4.865.011.746	4.265.119.436
Tài sản dài hạn khác	268		80.100.520.150	72.989.649.144
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.042.409.903.350	6.382.424.215.754

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.673.361.957.643	3.209.131.090.577
Nợ ngắn hạn	310		4.125.876.034.325	2.739.977.209.170
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	388.228.617.564	86.822.861.526
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.056.221.799.158	1.646.533.063.278
Thuế phải nộp Nhà nước	313	18(a)	17.595.827.198	7.153.080.051
Phải trả người lao động	314		1.895.960.253	3.309.614.607
Chi phí phải trả	315	19	216.930.329.075	176.077.839.893
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	120.221.057.649	201.930.582.021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.319.505.660.135	607.879.617.527
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	5.276.783.293	10.270.550.267
Nợ dài hạn	330		547.485.923.318	469.153.881.407
Phải trả dài hạn khác	337		13.697.046.396	55.614.165.960
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	533.788.876.922	413.539.715.447
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.369.047.945.707	3.173.293.125.177
Vốn chủ sở hữu	410	23	3.369.047.945.707	3.173.293.125.177
Vốn cổ phần	411	24	2.438.724.240.000	2.170.691.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.441.184.101	441.956.044.101
Cổ phiếu quỹ	415	24	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	106.127.077.647	97.168.783.844
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	24.890.292.522	20.411.145.621
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		465.877.041.437	443.077.701.611
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		265.643.074.005	353.494.763.585
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		200.233.967.432	89.582.938.026
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.042.409.903.350	6.382.424.215.754

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.048.221.649.688	345.531.417.818
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	5.700.878.243	119.782.726
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	1.042.520.771.445	345.411.635.092
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	787.228.338.034	216.390.368.491
Lợi nhuận/(lỗ) gộp (20 = 10 - 11)	20		255.292.433.411	129.021.266.601
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	229.835.490.565	125.737.418.512
Chi phí tài chính	22	30	145.613.755.929	50.636.946.476
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		141.652.135.628	38.842.167.386
Chi phí bán hàng	25		12.905.183.562	5.990.666.187
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	96.989.799.096	98.191.323.032
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		229.619.185.389	99.939.749.418
Thu nhập khác	31	32	5.823.743.923	16.839.681.177
Chi phí khác	32	33	7.476.533.310	969.792.435
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(1.652.789.387)	15.869.888.742
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		227.966.396.002	115.809.638.160
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	27.732.428.570	26.226.700.134
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		200.233.967.432	89.582.938.026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		227.966.396.002	115.809.638.160
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.958.839.939	3.883.064.284
Các khoản dự phòng	03		(6.871.762.649)	10.513.960.622
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(211.138.245.501)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(1.158.094.585)	(46.876.924.362)
Thu nhập lãi cho vay	05		(108.851.669.220)	(72.782.402.186)
Cổ tức	05		(116.941.842.000)	(5.767.894.913)
Chi phí lãi vay	06		141.652.135.628	38.842.167.386
			(70.384.242.386)	43.621.608.991
(Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08			
Biến động các khoản phải thu	09		(357.941.817.829)	(387.963.132.732)
Biến động hàng tồn kho	10		(625.310.660.643)	(496.650.541.689)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		607.040.708.878	1.197.762.688.129
Biến động chi phí trả trước	12		(11.170.796.782)	(1.431.825.213)
			457.766.808.762	355.338.797.486
Tiền lãi vay đã trả	14		(156.350.553.742)	(64.717.478.721)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.585.163.179)	(28.607.454.826)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.472.913.876)	(10.613.872.317)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(653.175.439.559)	251.399.991.622

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tài sản dài hạn khác	21	(99.125.153.264)	(13.181.100.156)
	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	40.876.363.636	-
	Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23	(252.409.051.403)	(59.944.569.854)
	Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23	(2.376.970.966.328)	(1.267.427.488.000)
	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24	178.698.161.709	32.636.515.795
	Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24	2.367.375.000.000	984.017.968.265
	Tiền đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(690.383.472.088)	(208.108.848.740)
	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	26	95.129.657.242	61.634.070.372
	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27	174.673.014.957	31.001.683.345
	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	(562.136.445.539)	(439.371.768.973)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
	Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33	2.968.999.745.695	2.597.735.787.223
	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.137.030.705.856)	(2.093.689.181.476)
	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(262.089.672)	(262.089.672)
	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	831.706.950.167	503.784.516.075
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(383.604.934.931)	315.812.738.724
	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	438.573.747.736	122.761.009.012
	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	54.968.812.805	438.573.747.736

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2017 VND	2016 VND
Bán các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thu tiền	149.684.947.000	178.171.101.561
Thanh lý bất động sản đầu tư chưa thu tiền	317.652.224.171	-
Chi phí lãi vay vốn hoá vào hàng tồn kho	29.613.302.174	26.034.235.236
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	168.253.916	76.985.318
Chuyển lãi vay phải thu sang phải thu về cho vay	6.429.033.672	21.048.742.282
Chuyển lãi vay phải thu sang đầu tư nắm giữ cho đến ngày đáo hạn	3.336.073.095	-

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của 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 (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm 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; và

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Phạm Điện Trung
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited Branch
 10th Floor, Sun Wah Tower
 115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City,
 The Socialist Republic of Vietnam
 Telephone : +84(8) 3821 9266
 Fax : +84(8) 3821 9267
 Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty con

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 72.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm 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.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-01-351



Lâm Thị Ngọc Hào
 Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0866-2018-007-1
 Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc
 Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Mẫu B 01a -DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn				
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		7.847.939.154.190	6.316.745.220.010
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	104.436.830.282	450.832.933.775
Tiền	111		56.459.881.039	354.485.860.026
Các khoản tương đương tiền	112		47.976.949.243	96.347.073.749
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7(a)	157.484.229.897	80.437.267.108
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.502.810.424.659	2.155.199.561.694
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.365.169.953.467	633.721.857.135
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		901.169.369.554	627.839.938.529
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9(a)	991.339.204.282	772.636.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	331.440.712.874	207.353.358.306
Dự phòng phải thu khó đòi	137	11	(86.308.815.518)	(86.351.796.558)
Hàng tồn kho	140	12	4.035.959.237.571	3.606.250.412.104
Hàng tồn kho	141		4.035.959.237.571	3.606.250.412.104
Tài sản ngắn hạn khác	150		47.248.431.781	24.025.045.329
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	11.801.363.696	1.136.405.841
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.140.424.351	999.950.672
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	21(b)	28.306.643.734	21.888.688.816
Tài sản dài hạn				
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1.706.122.304.535	1.181.656.896.098
Các khoản phải thu dài hạn	210		356.969.043.327	255.199.632.258
Trả trước cho người bán dài hạn	212		6.000.000.000	
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9(b)	118.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	232.969.043.327	225.199.632.258
Tài sản cố định	220		132.829.102.567	127.946.965.188
Tài sản cố định hữu hình	221	13	13.814.468.821	6.001.981.556
<i>Nguyên giá</i>	222		24.154.757.735	18.622.036.218
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.340.288.914)	(12.620.054.662)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	14	697.679.089	858.681.949
<i>Nguyên giá</i>	225		1.288.022.909	1.288.022.909
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(590.343.820)	(429.340.960)
Tài sản cố định vô hình	227	15	118.316.954.657	121.086.301.683
<i>Nguyên giá</i>	228		126.861.170.061	125.891.683.061
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(8.544.215.404)	(4.805.381.378)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017(TIẾP THEO)

Mẫu B 01a -DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư	230	16	134.755.884.508	95.127.962.988
Nguyên giá	231		138.861.831.586	107.476.157.117
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.105.947.078)	(12.348.194.129)
Tài sản dở dang dài hạn	240	17	15.004.119.936	8.970.589.505
Xây dựng cơ bản dở dang	242		15.004.119.936	8.970.589.505
Đầu tư tài chính dài hạn	250	7(b)	888.055.588.797	655.611.732.728
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		647.180.588.797	205.462.914.934
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		240.875.000.000	450.148.817.794
Tài sản dài hạn khác	260		178.508.565.400	38.800.013.431
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	17.206.976.971	4.635.569.862
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26	31.746.577.730	15.704.044.722
Tài sản dài hạn khác	268		128.113.762.092	16.153.745.208
Lợi thế thương mại	269	19	1.441.248.607	2.306.653.639
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.554.061.458.725	7.498.402.116.108

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017(TIẾP THEO)

Mẫu B 01a -DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.070.388.136.375	4.236.008.315.564
Nợ ngắn hạn	310		5.457.126.488.057	3.533.300.159.045
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	527.675.883.756	99.327.313.767
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.802.737.146.204	2.328.232.673.572
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21(a)	29.579.036.384	58.620.442.495
Phải trả người lao động	314		4.976.863.385	6.922.214.197
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	501.210.031.072	267.424.980.388
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		80.693.174.964	38.847.192.585
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	119.588.733.927	90.463.382.277
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24(a)	1.386.056.867.185	633.904.979.879
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	4.608.751.180	9.556.979.885
Nợ dài hạn	330		613.261.648.318	702.708.156.519
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		51.367.680.000	-
Phải trả dài hạn khác	337		26.853.966.396	57.889.165.960
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24(b)	535.040.001.922	644.818.990.559
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.483.673.322.350	3.262.393.800.544
Vốn chủ sở hữu	410	27	3.483.673.322.350	3.262.393.800.544
Vốn cổ phần	411	28	2.438.724.240.000	2.170.691.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.441.184.101	441.956.044.101
Cổ phiếu quỹ	415	28	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	29	110.076.634.441	98.641.982.590
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	29	24.890.292.522	20.411.145.621
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		380.411.551.264	412.543.131.826
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		151.719.396.919	239.028.254.292
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		228.692.154.345	173.514.877.534
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		196.141.310.022	118.162.046.406
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.554.061.458.725	7.498.402.116.108

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Mẫu B 02a -DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.841.810.918.248	774.710.508.595
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	16.964.893.734	119.782.726
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	31	1.824.846.024.514	774.590.725.869
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	1.275.350.239.824	486.844.327.116
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		549.495.784.690	287.746.398.753
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	148.121.618.118	133.885.166.509
Chi phí tài chính	22	34	205.350.966.592	40.408.678.718
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		127.990.442.621	38.663.508.531
Phần lãi trong công ty liên kết	24	7(b)	3.657.557.198	2.478.511.593
Chi phí bán hàng	25	35	102.584.268.539	60.838.680.287
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	117.772.605.197	117.880.737.870
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		275.567.119.678	204.981.979.980
Thu nhập khác	31	37	13.259.986.076	20.892.426.103
Chi phí khác	32	38	13.649.979.554	2.066.588.647
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(389.993.478)	18.825.837.456
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		275.177.126.200	223.807.817.436
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	39	72.265.530.669	61.775.536.712
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	39	(16.042.533.008)	(17.808.279.421)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		218.954.128.539	179.840.560.145

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017
(TIẾP THEO)

Mẫu B 02a -DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2017 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		218.954.128.539	179.840.560.145
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		228.692.154.345	173.514.877.534
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(9.738.025.806)	6.325.682.611
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	913	640

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu B 03a -DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		275.177.126.200	223.807.817.436
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		9.770.862.601	6.937.573.966
Các khoản dự phòng	03		(42.981.040)	(30.980.114)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 7(b)(*))	05		(209.261.881.865)	(90.909.091)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	05		62.792.002.614	(61.835.314.726)
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(3.657.557.198)	(2.478.511.593)
Thu nhập lãi cho vay	05		(116.214.933.273)	(65.161.874.494)
Cổ tức	05		(2.593.705.500)	(145.895.000)
Chi phí lãi vay	06		127.990.442.621	38.663.508.531
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		120.165.958.495	133.257.110.907
Biến động các khoản phải thu	09		(884.426.987.589)	(622.769.899.422)
Biến động hàng tồn kho	10		(384.295.891.143)	(812.149.104.665)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.153.794.499.555	1.610.457.490.931
Biến động chi phí trả trước	12		(23.236.364.964)	(2.658.600.236)
			(17.998.785.646)	306.136.997.515
Tiền lãi vay đã trả	14		(168.488.309.712)	(78.673.110.536)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(93.750.780.957)	(40.955.876.208)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.194.754.350)	(13.110.565.852)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(292.432.630.665)	173.397.444.919

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP - TIẾP THEO)

Mẫu B 03a -DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(206.839.389.205)	(15.039.074.155)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		39.000.000.000	90.909.091
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(252.409.051.403)	(59.944.569.854)
Tiền thu từ tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		178.698.161.709	32.636.515.795
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23		(2.618.220.966.328)	(1.082.034.462.000)
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24		2.317.947.000.000	761.466.335.265
Tiền chi mua công ty con	24		-	(79.427.683.449)
Tiền chi mua thêm cổ phiếu của công ty con (Thuyết minh 5)	24		(69.247.856.588)	(53.900.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết	24		(497.986.700.000)	(16.500.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(709.687.500)	(65.852.288.000)
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	26		-	8.289.036.695
Tiền thu được từ thanh lý một phần trong các công ty con năm trước	26		84.293.704.561	4.499.716.000
Tiền thu từ thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh 7*(b) (*))	26		21.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác			133.979.952.680	-
Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	1.986.400.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		55.326.714.493	40.003.391.233
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(815.168.117.581)	(523.725.773.379)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu B 03a -DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	31		119.000.000.000	26.556.670.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		2.832.378.620.692	3.112.435.741.396
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.189.911.886.267)	(2.484.637.943.982)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		761.204.644.753	654.092.377.742
Lưu chuyển tiền thuần trong năm				
(50 = 20 + 30 + 40)	50		(346.396.103.493)	303.764.049.282
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		450.832.933.775	147.068.884.493
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	6	104.436.830.282	450.832.993.775
(70 = 50 + 60)				

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP - TIẾP THEO)

Mẫu B 03a -DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2017 VND	2016 VND
Thanh lý toàn bộ công ty con nhưng chưa thu tiền	-	58.566.177.983
Thanh lý công ty liên kết chưa thu tiền (Thuyết minh 7(b)(*))	62.720.000.000	93.877.397.000
Thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thu tiền	13.211.550.000	25.727.526.578
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	45.412.934.324	41.825.250.932
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	168.253.916	2.116.523.318
Chuyển khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác sang các khoản vay	-	57.515.667.600
Chuyển lãi phải thu sang khoản cho vay phải thu	6.429.033.672	21.048.742.282
Chuyển lãi phải thu sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.336.0773.095	-
Thanh lý khoản đầu tư bất động sản nhưng chưa thu tiền	317.652.224.171	-
Cấn trừ khoản phải thu với khoản phải trả liên quan đến việc thanh lý và mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác	-	15.293.473.422
Cấn trừ khoản cho vay phải thu với khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	19.142.761.767
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho	-	2.574.823.862
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	-	16.543.838.263

The background features a light-colored, modern building facade with a grid of thin lines. A large, faint 'T' shape is overlaid on the left side of the image. The text is centered in the upper half.

TTC Land

VÌ CỘNG ĐỒNG – KIẾN TẠO AN CƯ



