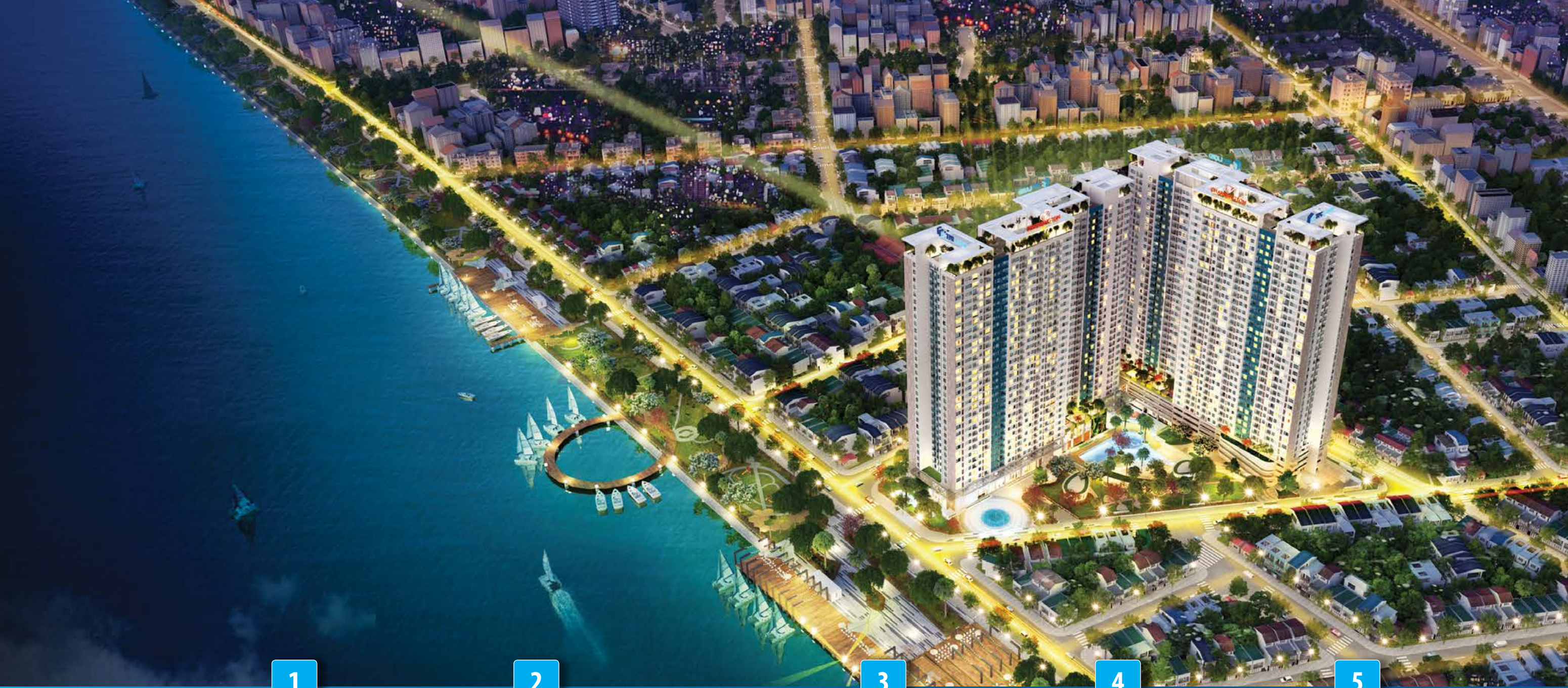




CHUYỂN ĐỔI TOÀN DIỆN BỨT PHÁ THÀNH CÔNG



2018 BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
www.ttcland.vn



1

2

3

4

5

MỤC LỤC

KỶ CƯƠNG

THÔNG ĐIỆP LÃNH ĐẠO

- 8 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 10 Phát biểu của Tổng Giám đốc
- 14 Tính trung thực và minh bạch của BCTN năm 2018
- 16 Tuân thủ pháp luật

TỰ TIN NĂNG LỰC

- 20 Giới thiệu HĐQT
- 26 Hoạt động Quản trị Công ty
- 38 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 44 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 54 Nhân sự và Đào tạo
- 64 Cộng đồng và Xã hội

CẦU THỊ

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 68 Quy chế Quản trị Công ty
- 74 Báo cáo của Thành viên HĐQT Độc lập
- 76 Báo cáo của Ban KTNB
- 82 Phân tích Quản trị Công ty theo ASEAN Scorecard

GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

- 100 Tình hình tài chính 2014-2018
- 102 Danh mục Dự án đang phát triển
- 104 Danh mục Dự án đã và đang bàn giao
- 106 Những con số nổi bật

CHỦ ĐỘNG

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

- 112 Chiến lược phát triển
- 116 Quản trị rủi ro
- 125 Đảm bảo chất lượng
- 132 Kỹ thuật và Công nghệ
- 136 Nghiên cứu và Phát triển
- 142 Hoạt động thị trường vốn và Quan hệ nhà đầu tư

NĂNG TẦM HOẠT ĐỘNG

- 154 Sự kiện nổi bật
- 160 Giải thưởng tiêu biểu năm 2018
- 162 Dự án tiêu biểu năm 2018
- 172 Hoạt động M&A
- 180 Công ty con, Công ty liên kết
- 183 Hệ thống mạng lưới

CAM KẾT

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2018

- 186 GRI 102: CBTT theo Tiêu chuẩn ban hành năm 2016
- 208 GRI 200: Kinh tế
- 228 GRI 300: Môi trường
- 246 GRI 400: Xã hội

CHÍNH TRỰC

TTC LAND - HÀNH TRÌNH MỚI

- 278 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị Cốt lõi
- 280 Quy tắc đạo đức nghề nghiệp
- 282 Chặng đường phát triển

HIỆU QUẢ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 286 BCTC riêng kiểm toán (tóm tắt)
- 293 BCTC hợp nhất kiểm toán (đầy đủ)

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

ATLĐ	An toàn lao động
BCTN	Báo cáo thường niên
BĐS	Bất động sản
BĐS STM/VP	Bất động sản Sàn thương mại/Văn phòng
BLĐ	Ban Lãnh đạo
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
CBLQ	Các bên liên quan
CBNV	Cán bộ nhân viên
CBTT	Công bố thông tin
CĐ	Cổ đông
CĐT	Chủ đầu tư
CHCC	Căn hộ cao cấp
CNTT	Công nghệ thông tin
Công ty/TTC Land	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
CPBH	Chi phí bán hàng
CPQLDN	Chi phí Quản lý doanh nghiệp
CQNN	Cơ quan Nhà nước
CTCP	Công ty cổ phần
CTTV	Công ty thành viên
ĐHĐCĐ TN	Đại hội đồng cổ đông thường niên
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
GSTC	Giám sát thi công
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
KCN	Khu công nghiệp
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
NĐKCC	Ngày đăng ký cuối cùng
NĐT	Nhà đầu tư
NQ	Nghị quyết
NV	Nợ vay
PTBV	Phát triển bền vững
PTĐT	Phân tích đầu tư
QLCL	Quản lý chất lượng
QLRR	Quản lý rủi ro
QT	Quy trình
QTCT	Quản trị công ty
QTDN	Quản trị doanh nghiệp
SĐTC	Sơ đồ tổ chức
TB	Thông báo
TGD	Tổng Giám đốc
TMĐT	Tổng mức đầu tư
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TT	Thông tư
TTCK	Thị trường chứng khoán
TTS	Tổng tài sản
TTTM	Trung tâm thương mại
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
VĐT	Vốn đầu tư



KỶ CƯƠNG

KỶ CƯƠNG LÀ CON ĐƯỜNG THÀNH CÔNG CỦA TỔ CHỨC, SỨC MẠNH ĐỂ ĐƯA MỘT ĐỘI NGŨ CÙNG NHAU VƯƠN XA.



THÔNG ĐIỆP LÃNH ĐẠO

- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- Phát biểu của Tổng Giám đốc
- Tính trung thực và minh bạch của BCTN năm 2018
- Tuân thủ pháp luật

TỰ TIN NĂNG LỰC

- Giới thiệu HĐQT ► Hoạt động Quản trị Công ty
- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc ► Nhân sự và Đào tạo
- Cộng đồng và Xã hội



Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,

Lời đầu tiên, thay mặt HĐQT TTC Land, tôi xin gửi lời chào và lời cảm ơn sâu sắc về sự tin tưởng, hỗ trợ của Quý CĐ, Quý Đối tác, Quý NĐT đã đồng hành cùng Công ty trong thời gian qua.

Năm 2018, tăng trưởng GDP của kinh tế Việt Nam đạt mức 7,08%, cao hơn mục tiêu 6,7% của Chính phủ, là mức tăng cao nhất từ năm 2008 trở lại đây, nhờ hoạt động sản xuất và xuất khẩu khởi sắc. Trong đó, thị trường BĐS cả nước năm 2018 vẫn giữ được sự phát triển ổn định và nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng. Đây là những tiền đề thuận lợi để nền kinh tế phát triển đồng bộ. Trong bối cảnh tích cực đó, TTC Land đã có một năm hoạt động thành công với nhiều thành tựu ấn tượng.

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. Ban Lãnh đạo Công ty chú trọng “Phát triển bền vững” với định hướng giá trị cốt lõi **“Cam kết - Cầu thị - Chủ động - Chính trực - Hiệu quả - Kỷ cương”** đã nỗ lực vượt qua mọi thử thách để

gặt hái được nhiều thành tích to lớn. Tổng tài sản cuối năm 2018 của TTC Land ghi nhận mức tăng 13,5% so với đầu năm, đạt 10.841 tỷ đồng, doanh thu hợp nhất năm 2018 đạt hơn 3.040 tỷ đồng. Với tổng quỹ đất hiện tại hơn 1.800 ha, TTC Land hoàn toàn có thể hiện thực hóa chiến lược trong vòng 15 năm tiếp theo. Trong đó, tại TP.HCM, vùng kinh tế năng động nhất cả nước và là mảnh đất giàu tiềm năng cho hoạt động đầu tư BĐS, Công ty đang sở hữu 12,7% tổng quỹ đất sẽ phát triển trong các năm tiếp theo khoảng 226 ha. Ở các vệ tinh lân cận quan trọng xung quanh TP.HCM gồm Tây Ninh, Long An và đặc khu kinh tế Phú Quốc, quỹ đất sẽ phát triển lần lượt chiếm 57,2%, 13,7% và 16,2%.

Trong vai trò là đơn vị cung cấp giải pháp BĐS uy tín và toàn diện hướng đến sứ mệnh **“Vi cộng đồng - Kiến tạo an cư”**, chúng tôi đã hoàn tất xây dựng “Chiến lược đến 2020 và Tầm nhìn đến 2025” định hướng tạo ra xu hướng đầu tư, tiêu dùng mới cho nhóm khách hàng cá nhân và doanh nghiệp. Để hoàn thiện mô hình “Tổng Công ty” với thương hiệu mới TTC Land, chúng tôi quyết tâm tái cơ cấu vốn và xác định rõ lợi thế cạnh tranh để phát huy thành tích ở các lĩnh vực BĐS Dân dụng,

3.040

**TỶ ĐỒNG
DOANH THU HỢP NHẤT
NĂM 2018**

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. BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY CHÚ TRỌNG “PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG” VỚI ĐỊNH HƯỚNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI **“CAM KẾT - CẦU THỊ - CHỦ ĐỘNG - CHÍNH TRỰC - HIỆU QUẢ - KỶ CƯƠNG”**.

BDS Nghỉ dưỡng, KCN, Dịch vụ Logistics; bằng việc hợp nhất các công ty thành viên thuộc ngành BĐS, mở rộng thêm nhiều quỹ đất mới và xây dựng nhiều hình thức BĐS với ý tưởng khác nhau. Giá trị cổ phiếu của Công ty trong những năm tiếp theo sẽ có sự tăng trưởng đáng kể, với kỳ vọng đưa P/E của cổ phiếu về với giá trị trên trung bình trên TTCK, phản ánh một cách trực quan hơn về tình hình kinh doanh đang tốt dần lên từng ngày của TTC Land và thể hiện đúng giá trị nội tại của doanh nghiệp.

Với sự quyết tâm trong việc thực thi Chiến lược phát triển 05 năm tới của Tập đoàn TTC, QTDN được TTC Land xác định là yếu tố hàng đầu để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Công ty tin tưởng rằng việc điều hành một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những quy tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của TTC Land và các CĐ đồng hành, cũng như cân bằng hài hòa và hợp lý quyền lợi của CBLQ. Chúng tôi tự hào là một trong những doanh nghiệp BĐS tiên phong áp dụng mô hình quản trị hiện đại theo thông lệ quốc tế bằng việc áp dụng tiêu chuẩn của IFC – Tổ chức Tài chính Quốc tế thuộc Ngân hàng Thế giới. Đặc biệt, Công ty cũng đang từng bước chuẩn hóa hoạt động QHNDT, thực hiện CBTT trên mức tuân thủ, theo chuẩn mực của Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN và OECD, hướng đến bảo vệ quyền lợi tối đa của

CĐ và NĐT. TTC Land không chỉ xây dựng một công trình chất lượng mà còn sáng tạo một không gian sống đích thực cùng đội ngũ nhân sự luôn “Cầu tiến trong tư duy, tận tâm trong mọi hoạt động”, TTC Land sẽ tiếp tục sáng tạo những phong cách sống độc đáo cho mỗi gia đình và là điểm đến lý tưởng cho các NĐT.

Kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2019 được dự báo khả quan theo đà tăng trưởng tích cực của năm 2018 với tốc độ tăng trưởng kinh tế ước vào khoảng 6,8%. Bên cạnh đó, tiến trình hội nhập ngày càng sâu rộng đặc biệt sau khi Việt Nam gia nhập CPTPP, cùng với tác động tích cực của Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 làm mở rộng các nguồn vốn đầu tư đặc biệt từ các quỹ nước ngoài vào nước ta trong đó có dòng vốn vào thị trường BĐS. Điều này giúp thị trường BĐS hoạt động ổn định, có thể làm tăng khả năng kích cầu nhà đất dẫn tới cầu vượt cung và các sản phẩm BĐS tăng giá.

Năm 2019, mục tiêu của TTC Land là tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động để nhanh chóng đưa các sản phẩm của Công ty tới đông đảo khách hàng với chất lượng sản phẩm tốt nhất. Về hoạt động kinh doanh, Công ty tiếp tục đặt kế hoạch đầy tham vọng với kế hoạch cung cấp cho thị trường hơn 3.500 sản phẩm mang dấu ấn TTC Land với 3 thương hiệu: Charmington, Jamona và Carillon; khai thác hàng chục nghìn m² STM/VP thông minh. Kế hoạch này dự kiến mang lại cho TTC Land gần 3.000 tỷ đồng doanh thu và 340 tỷ đồng lợi nhuận. Bên cạnh đó, TTC Land sẽ tập trung củng cố phát triển mảng BĐS Dân dụng và STM/VP, đồng thời từng bước mở rộng sang lĩnh vực BĐS KCN và Logistics thông qua công tác M&A được thực hiện từ giữa cuối năm 2019 và sau cùng là mảng BĐS Nghỉ dưỡng.

Với tinh thần kêu gọi **“Cầu thị - Chủ động - Sáng tạo - Hy sinh”**, năm 2018 được đánh giá là dấu mốc lịch sử trong tiến trình trở thành một Tổng Công ty BĐS uy tín và toàn diện hàng đầu với thương hiệu TTC Land. Qua đó, tập thể TTC Land rất mong các CĐ, đối tác và NĐT tiếp tục ủng hộ Công ty trong hành trình vươn tới những thành công mới.

Xin trân trọng cảm ơn.

PHẠM ĐIỂN TRUNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NĂM 2018, BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY ĐÃ RẤT PHẤN ĐẤU VÀ NỖ LỰC CỤ THỂ HÓA CÁC MỤC TIÊU, ĐẨY MẠNH TRIỂN KHAI CÁC GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM ĐỂ HOÀN THÀNH CÁC CHỈ TIÊU ĐƯỢC ĐHĐCĐ, HĐQT GIAO PHÓ.

Thân gửi các Quý Cổ đông, Đối tác, Khách hàng và toàn thể CBNV,

Năm 2018, TTC Land tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường BĐS với Giải thưởng Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam được Vietnam Report bình chọn, với năng lực tài chính ổn định, có kinh nghiệm hoạt động trong ngành, thương hiệu được nhiều người tin tưởng và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của toàn ngành BĐS Việt Nam. BLĐ Công ty đã rất phấn đấu và nỗ lực cụ thể hóa các mục tiêu, đẩy mạnh triển khai các giải pháp trọng tâm để hoàn thành các chỉ tiêu được ĐHĐCĐ, HĐQT giao phó. Khép lại một năm thành công của TTC Land với doanh thu hợp nhất năm 2018 đạt hơn **3.040** tỷ đồng, LNTT hơn **322** tỷ đồng, tăng **17%** so với năm 2017.

CÙNG ĐIỂM QUA MỘT VÀI HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU CỦA CÔNG TY

Khẳng định/định vị thương hiệu

Tháng 3/2018 là một dấu mốc quan trọng khi thương hiệu **TTC Land** chính thức được công bố, thay cho thương hiệu **Sacomreal** sau 14 năm có mặt trên thị trường BĐS, đây là một bước chuyển mình mạnh mẽ của Công ty. Song song đó, TTC Land cũng đã tổ chức các buổi gặp gỡ với các NĐT chiến lược, các CĐ VIP để chia sẻ thêm các thông tin về tình hình hoạt động, tài chính và các dự án tiềm năng cũng như khẳng định giá trị cộng hưởng từ các Công ty thành viên trong chuỗi giá trị các dòng sản phẩm của TTC Land.

322
TỶ ĐỒNG
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
NĂM 2018
➔ **17%** so với năm 2017

Tăng trưởng ổn định trên các lĩnh vực hoạt động

Trở thành Tổng Công ty ngành BĐS của Tập đoàn TTC từ cuối năm 2017, hợp nhất các mảng kinh doanh với 5 loại hình sản phẩm chính là BĐS Dân dụng, BĐS Thương mại và Văn phòng, BĐS KCN và Logistics, BĐS Nghỉ dưỡng đã đem đến cho TTC Land nhiều giá trị gia tăng. Có thể nói năm 2018 là một năm tăng trưởng khá ổn định của TTC Land khi được thị trường hấp thụ hơn **1.300** sản phẩm BĐS Dân dụng, cho thuê **72,83** ha BĐS KCN và **26.906** m² BĐS Thương mại và Văn phòng. Bên cạnh 15 dự án đã và đang bàn giao với 6.459 sản phẩm và 14 dự án đang triển khai với 10.420 sản phẩm, TTC Land vẫn đang tích cực xúc tiến các dự án mới nhằm mở rộng quỹ đất ra khỏi khu vực TP.HCM, tiến đến các vùng đất mới như: Hải Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai, Tây Ninh, Long An... và các tỉnh thành khác trên cả nước.





Đào tạo và xây dựng ổn định văn hóa doanh nghiệp

Bên cạnh việc kinh doanh đem lại giá trị lợi nhuận cho Công ty, BLĐ cũng hiểu rõ tầm quan trọng của việc đào tạo phát triển nguồn nhân lực. Trong năm qua, Công ty đã tổ chức nhiều khóa đào tạo nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự như *Giám đốc dự án, Giám đốc Sàn, Trưởng phòng kinh doanh* và thường xuyên tổ chức các buổi chia sẻ kinh nghiệm, cuộc thi cho Nhân viên kinh doanh như *Nhà môi giới tài năng, Chiến binh tình nguyện*... Đây là những chương trình có ý nghĩa gia tăng gắn kết trong tổ chức, quy hoạch người kế nhiệm, nâng cao chất lượng hoạt động quản trị doanh nghiệp, là nền tảng vững chắc cho sự thành công của TTC Land trong tương lai.

Năm 2018, Công ty bắt đầu thực hiện các hoạt động triển khai 3 trong 6 giá trị cốt lõi của TTC Land: **Kỷ cương - Cầu thị - Chủ động**, giúp CBNV thấu hiểu, gắn kết và tham gia tích cực vào các hoạt động của Công ty. Đồng thời, với tinh thần chia sẻ vì cộng đồng, trong năm qua, TTC Land liên tiếp có nhiều hoạt động xã hội như Giải cứu nông sản giúp bà con Tây Nguyên và tổ chức chương trình cộng đồng mang đến Trung thu ấm áp cho trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt...

Tinh gọn bộ máy

Tập trung công tác tái cấu trúc, sáp nhập các Công ty thành viên để tập trung nguồn lực cho sự phát triển bền vững của TTC Land, sắp xếp hoàn thiện bộ máy điều hành tinh gọn và hiệu quả, bổ sung các nhân sự cấp cao đủ năng lực phù hợp để quản lý toàn diện theo

NĂM 2019, TTC LAND SẼ TẬP TRUNG CÓ NHIỀU CẢI CÁCH HƠN NỮA TRONG VIỆC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH HƯỚNG ĐẾN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, GIA TĂNG LỢI ÍCH LÂU DÀI CHO QUÝ CĐ, ĐÓ CÙNG CHÍNH LÀ PHƯƠNG CHÂM TRONG NĂM 2019 CỦA TTC LAND **“THAY ĐỔI ĐỂ THÀNH CÔNG”**.

từng lĩnh vực và chịu trách nhiệm toàn diện, xuyên suốt theo mảng nghiệp vụ và theo từng dự án... bảo đảm công việc được hoàn thành đúng tiến độ yêu cầu.

Trong công tác điều hành, BLĐ sử dụng hệ thống quản trị BI (Business Intelligent) để ra các quyết định điều hành trên cơ sở dữ liệu được phân tích nhiều góc độ quản trị về các lĩnh vực triển khai dự án, tài chính kế toán, tình hình kinh doanh, nhân sự.

Kiểm soát chi phí

Đây là yếu tố quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh. Làm thế nào để cắt giảm chi phí mà vẫn đảm bảo hiệu quả kinh doanh là vấn đề không mới nhưng luôn đòi hỏi cần có câu trả lời mới đối với các doanh nghiệp trong bối cảnh kinh tế thị trường nhiều biến động.

Chủ động vận hành

Với phương châm **“Con người là yếu tố cốt lõi của sự phát triển”**, TTC Land luôn tạo ra môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và thử thách để tất cả nhân viên đồng tâm hiệp lực vì mục tiêu chung và cùng nhau tỏa sáng. Tại TTC Land, chúng tôi đã xây dựng hệ thống chính sách đào tạo, phát triển và chế độ phúc lợi hấp dẫn để giúp mọi thành viên có thể trưởng thành và phát triển sự nghiệp.

Đồng thời, Công ty sẽ triển khai chiến lược nâng cao hiệu quả quản trị, nâng cao năng suất lao động, phát triển con người dựa trên nền tảng ứng dụng CNTT và hệ thống phần mềm theo xu hướng Cách mạng 4.0. TTC Land triển khai các hệ thống BIM, ERP Tài chính, vận hành hệ thống BI, E-Office, CRM và phần mềm quản lý nhân sự nhằm nâng cao công tác quản trị và phát triển thêm nhiều dòng sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

Kế hoạch hoạt động trong năm 2019

Năm 2019 được dự báo là một năm thị trường BĐS tương đối ổn định, không có nhiều biến động lớn. Tuy nhiên, cơ hội luôn đi liền với thách thức, vì thế bên cạnh việc đưa ra các giải pháp để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh, BLĐ Công ty sẽ tập trung có nhiều cải cách hơn nữa trong việc quản lý điều hành, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý CĐ. Đó cũng chính là phương châm trong năm 2019 của TTC Land: **“Thay đổi để thành công”**.

Kế hoạch năm 2019 đặt ra nhiều tham vọng để TTC Land chinh phục thành công mới, khẳng định vị thế mới trong giai đoạn tiếp theo. Đây cũng là năm cực kỳ quan trọng đánh dấu chặng đường 15 năm phát triển không ngừng. Để đạt được mục tiêu và kế hoạch năm 2019, BLĐ đã chủ động đưa ra các

nhóm giải pháp trọng tâm như: Giải pháp về kế hoạch doanh thu hợp nhất năm 2019 ước đạt gần 3.000 tỷ đồng và LNTT hơn 340 tỷ đồng khi tung ra thị trường hơn 3.500 sản phẩm BĐS Dân dụng và cho thuê 107 ha BĐS KCN và Nghỉ dưỡng, và 3.300 m2 STM/VP; Giải pháp về tài chính, tiết giảm chi phí hoạt động từ 5% đến 10%; Giải pháp về phát triển dự án và quỹ đất; Giải pháp về kiểm soát tiến độ thi công và chất lượng xây dựng; Giải pháp về hậu mãi, quản lý tòa nhà; Giải pháp về quản lý hệ thống; Giải pháp về phát triển thương hiệu TTC Land...

Thay mặt BLĐ, tôi xin trân trọng cảm ơn các Quý CĐ, Đối tác, Khách hàng và toàn thể CBNV đã cùng đồng hành và hỗ trợ TTC Land trong suốt thời gian qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong thời gian tới để TTC Land luôn vững bước trên chặng đường sắp tới.

Kính chúc toàn thể Quý vị mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn.

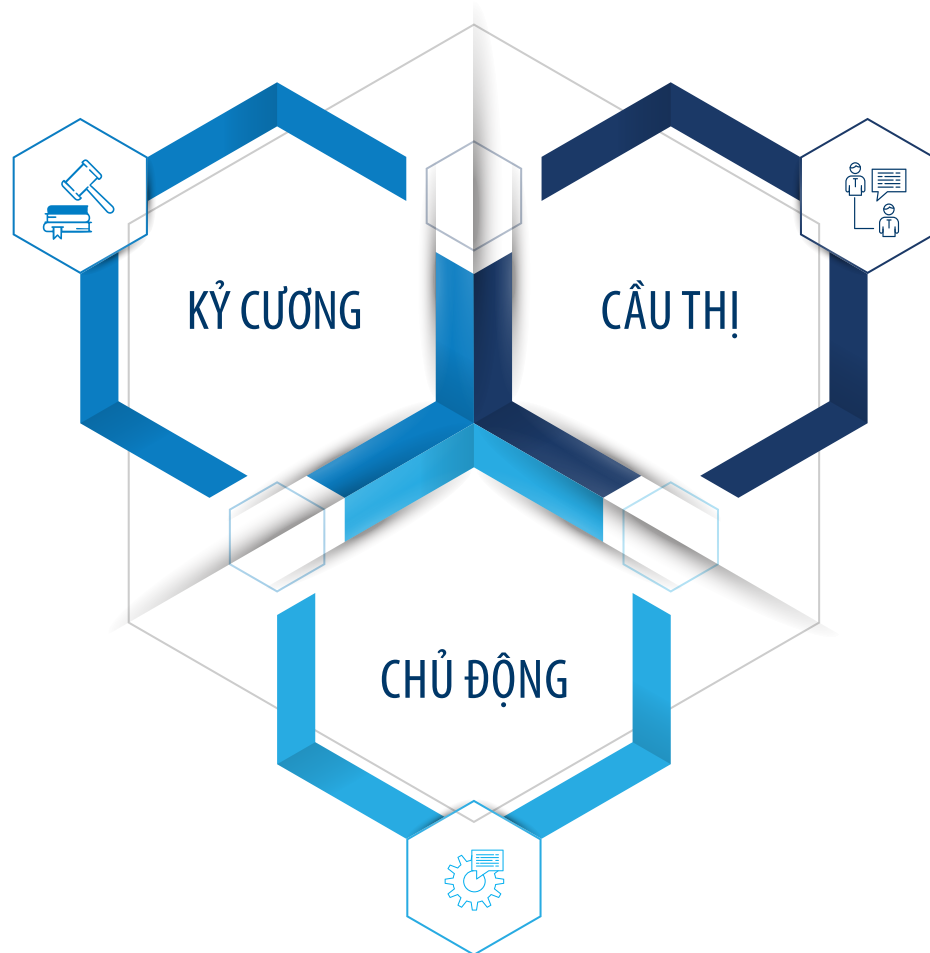
BÙI TIẾN THẮNG
Tổng Giám đốc

KỶ CƯƠNG – CẦU THỊ – CHỦ ĐỘNG

BCTN năm 2018 của TTC Land được thực hiện dưới dạng Báo cáo Tích hợp bao gồm Báo cáo PTBV, đáp ứng đầy đủ các quy định về CBTT, cụ thể theo yêu cầu của TT 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn CBTT trên TTCK.

“KỶ CƯƠNG – CẦU THỊ – CHỦ ĐỘNG” là 3 giá trị cốt lõi đầu tiên trong 6 Giá trị cốt lõi của Công ty được ưu tiên thực hiện trong năm 2018, đó cũng chính là cơ sở tiêu chí để chúng tôi thực hiện BCTN năm 2018.

Ban Lãnh đạo đánh giá BCTN năm 2018 của Công ty được trình bày một cách trung thực và minh bạch, giúp truyền tải thông điệp của TTC Land luôn chủ động cung cấp thông tin đến Quý CE, Nhà đầu tư, Khách hàng một cách kịp thời, đầy đủ và đáng tin cậy nhất.



TIÊU CHUẨN QUỐC TẾ VÀ THÔNG LỆ TỐT NHẤT



» TTC Land cố gắng nỗ lực hướng đến các thông lệ tốt nhất trên thị trường cũng như các tiêu chuẩn quốc tế cao hơn trong việc lập BCTN như:

- Báo cáo Tích hợp theo chuẩn mực quốc tế IIRC
- Bảng điểm Quản trị Công ty dựa trên cơ sở Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN
- Quy tắc Quản trị Công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD
- Bộ tiêu chuẩn quốc tế về lập Báo cáo Phát triển Bền vững toàn cầu GRI

» Tất cả các thông tin, số liệu trình bày trong BCTN năm 2018 được đảm bảo thống nhất với BCTC năm 2018 kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

» Tất cả những thông tin, số liệu trình bày trong BCTN năm 2018 được Ban KTNB thực hiện kiểm soát để đảm bảo sự hợp lý và chính xác.

» Đồng thời, TTC Land đã tham gia Chương trình “Corporate Sustainability and Reporting for Competitive Business” với sự chứng nhận của GRI trong tháng 04/2019.



TẦM QUAN TRỌNG CỦA VIỆC TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Trải qua 15 năm hình thành và phát triển, với tư cách là một Công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực BĐS được niêm yết tại TTCK, TTC Land luôn nhận thức sâu sắc về việc tuân thủ pháp luật, xác định việc tuân thủ pháp luật là “**KỶ CƯƠNG - CẦU THỊ - CHỦ ĐỘNG - CAM KẾT - CHÍNH TRỰC - HIỆU QUẢ**”.

NHỮNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT THAY ĐỔI TRONG NĂM 2018

Với sự đóng góp của BĐS trong nền kinh tế vĩ mô ngày càng cao, để thị trường ngày càng minh bạch và bảo vệ CBLQ ở hầu hết các khía cạnh, trong thời gian qua, nhiều văn bản liên quan đến lĩnh vực kinh doanh BĐS và QTDN được ban hành. Cụ thể:

Ngày 04/05/2018, Chính phủ đã ban hành Nghị định 63/2018/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, trong đó quy định nhiều ưu đãi đối với dự án đầu tư về Thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp; hàng hóa nhập khẩu để thực hiện dự án được hưởng ưu đãi theo quy định về thuế xuất nhập khẩu tác động đến định hướng đầu tư, phát triển dự án của các công ty BĐS. Ngoài ra, NĐT, Doanh nghiệp phát triển dự án còn được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc được miễn hoặc được giảm tiền thuê đất trong thời gian thực hiện dự án phù hợp với quy định về đất đai cùng các ưu đãi khác theo quy định hiện hành.

Đáng chú ý, Nghị định này quy định giá, phí hàng hóa dịch vụ và các khoản thu từ dự án đối tác công tư phải đảm bảo lợi ích của 03 Bên là NĐT, Doanh nghiệp phát triển dự án – Người sử dụng – Nhà nước, tạo điều kiện để NĐT thu hồi vốn và lợi nhuận.

Đồng thời, Chính phủ cũng ban hành Nghị định 139/2017/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 15/01/2018 thay thế cho Nghị định 121/2013/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh BĐS, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

Nghị định bổ sung nhiều điểm mới tích cực so với quy định cũ buộc các doanh nghiệp BĐS nói chung cũng như TTC Land phải không ngừng nâng cao việc quản trị, quản lý, điều hành nhằm đảm bảo việc tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng; kinh doanh BĐS, phát triển và quản lý vận hành nhà chung cư.

Ngoài các quy định pháp luật của trung ương, ngày 09/08/2018, TP.HCM đã ban hành Quyết định 28/2018/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, quy định rõ và chi tiết các nội dung chính như bồi

thường, hỗ trợ về đất; bồi thường, hỗ trợ về tài sản; bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; chính sách hỗ trợ; tái định cư. Trong đó, về chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất, được giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban Nhân dân TP.HCM quyết định tại thời điểm thu hồi đất.

Việc quy định cụ thể và chi tiết của Quyết định đã đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án BĐS tại TP.HCM, góp phần rút ngắn thời gian đầu tư, thực hiện dự án BĐS.

Song song với những quy định pháp luật được ban hành và có hiệu lực năm 2018 nêu trên còn có các quy định pháp luật của năm 2017 cũng ảnh hưởng, tác động lớn đến hoạt động của Công ty được TTC Land đưa vào thực hiện trong năm 2018; cụ thể Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng, quy định chặt chẽ về việc báo cáo và CBTT; cuộc họp ĐHĐCĐ; cuộc họp HĐQT; cơ cấu HĐQT; Người phụ trách QT; các quy định về ngăn ngừa xung đột lợi ích.

Theo đó, Công ty đại chúng sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua Quy chế nội bộ về QTCT, bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập. Và HĐQT phải bổ nhiệm ít nhất một “Người phụ trách QTCT”. Nghị định như một bước đệm hỗ trợ các Công ty đại chúng cũng như TTC Land hoàn thiện và chuẩn hóa công tác quản trị.

Đồng thời, ngày 22/9/2017, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 95/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 6/6/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng kèm theo Điều lệ mẫu tại Phụ lục số 01 Thông tư này để các Công ty đại chúng tham chiếu xây dựng Điều lệ công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 6/6/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và quy định pháp luật hiện hành.

Điều lệ của TTC Land đáp ứng đầy đủ các tiêu chí lớn của QTCT về Đảm bảo quyền lợi của CĐ, Đối xử bình đẳng với CĐ, Xác định và thực thi vai trò với các BLQ, Thực hiện minh bạch CBTT và Hoàn thiện trách nhiệm của HĐQT.

TÌNH HÌNH TUÂN THỦ PHÁP LUẬT TRONG NĂM 2018

Với sự KỶ CƯƠNG, TTC Land không chỉ luôn tuân thủ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, mà trên thực tế luôn tìm các giải pháp nhằm xây dựng, cụ thể hóa, cập nhật các thay đổi các quy định của pháp luật ở từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh của công ty thông qua các văn bản lập quy như quy trình, quy chế, nội quy, quy định, cẩm nang, sổ tay..., để từ đó nâng cao việc chấp hành và tuân thủ pháp luật, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong việc kiểm tra, giám sát tính tuân thủ.

Trong năm qua, với sự định hướng của HĐQT và chỉ đạo của BTGD, TTC Land đã xây dựng, cập nhật, cụ thể hóa các văn bản lập quy tiêu biểu sau:

STT	Hoạt động	Nội dung
TRONG NỘI BỘ CÔNG TY		
1	QUẢN TRỊ	Hoàn tất việc sửa đổi Điều lệ và QCQT công ty phù hợp với Thông tư số 95/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 6/6/2017 của Chính phủ hướng dẫn về QTCT áp dụng đối với công ty đại chúng.
2	KINH DOANH BĐS	» QT quản lý, kinh doanh BĐS. » QT ban hành hợp đồng mẫu. » QT giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. » QT thanh tra hoạt động xây dựng.
3	ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BĐS	» QT lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án. » QT đầu tư tài chính và thoái vốn. » Cẩm nang ngành BĐS.
4	THUẾ VÀ TÀI CHÍNH	QT quản lý và sử dụng hóa đơn và nhiều các văn bản liên quan khác.
5	CBNV	» Hoạt động tuân thủ pháp luật của Công ty còn được thể hiện thông qua việc tập huấn, đào tạo, phổ biến kiến thức pháp luật theo các QT, quy chế cho toàn thể CBNV. » Hoàn chỉnh các quy định nội bộ và hợp đồng giao kết với người lao động dựa trên cơ sở pháp lý tạo ra môi trường lao động chuyên nghiệp với các chính sách phúc lợi tốt nhất.
ĐỐI VỚI CBLQ		
6	KHÁCH HÀNG	Đảm bảo việc tuân thủ những quy định của pháp luật trong suốt quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện đúng những cam kết và tiến độ với NĐT, khách hàng.
7	NĐT VÀ CĐ	» Chủ động thông tin đến các đối tác, NĐT một cách rõ ràng và minh bạch nhằm bảo đảm việc tuân thủ những quy định của pháp luật trong suốt quá trình hợp tác, đầu tư. » Đảm bảo và tôn trọng quyền lợi CĐ, ưu tiên quyền lợi CĐ trên quyền lợi Công ty, thực hiện chi trả cổ tức đúng tinh thần của ĐHĐCĐ đã thông qua.
8	CQNN	Luôn luôn đảm bảo việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế và tài chính khác đối với CQNN.

NHỮNG CƠ SỞ PHÁP LÝ TIÊU BIỂU

STT	Tên gọi	Nội dung	Ban hành
I HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP			
1	Luật Doanh nghiệp 68/2014/QH13	Luật Doanh nghiệp	26/11/2014
2	Nghị định 96/2015/NĐ-CP	Hướng dẫn Luật Doanh nghiệp	19/10/2015
3	Luật Chứng khoán 70/2006/QH11	Luật Chứng khoán	29/6/2006
4	Nghị định 71/2017/NĐ-CP	Hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng	06/06/2017
5	Thông tư 95/2017/TT-BTC	Hướng dẫn một số điều của nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 6/6/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng	22/9/2017
II HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1	Luật Đầu tư 67/2014/QH13	Luật Đầu tư	26/11/2014
2	Nghị định 118/2015/NĐ-CP	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư	12/11/2015
3	Nghị định 63/2018/NĐ-CP	Về đầu tư theo hình thức đối tác công tư	04/05/2018
III HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG			
1	Luật Xây dựng 50/2014/QH13	Luật Xây dựng	18/06/2014
2	Nghị định 32/2015/NĐ-CP	Quản lý chi phí đầu tư xây dựng	25/03/2015
3	Nghị định 37/2015/NĐ-CP	Hướng dẫn về hợp đồng xây dựng	25/03/2015
IV HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Luật Kinh doanh BĐS 66/2014/QH13	Luật Kinh doanh BĐS	25/11/2014
2	Nghị định 76/2015/NĐ-CP	Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh BĐS	10/9/2015
3	Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư	Ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư	15/02/2016
4	Luật Đất đai 45/2013/QH13	Luật Đất đai	29/11/2013
5	Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai	15/5/2014
6	Nghị định 44/2014/NĐ-CP	Quy định về giá đất	15/5/2014
7	Nghị định 45/2014/NĐ-CP	Quy định về thu tiền sử dụng đất	15/5/2014
8	Nghị định 46/2014/NĐ-CP	Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước	15/5/2014
9	Nghị định 47/2014/NĐ-CP	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất	15/5/2014
10	Luật Nhà ở 65/2014/QH13	Luật Nhà ở	25/11/2014
11	Nghị định 99/2015/ND-CP	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.	20/10/2015
12	Thông tư 19/2016/TT-BXD	Hướng dẫn thi hành một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở.	30/06/2016
13	Nghị định 100/2015/NĐ-CP	Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.	20/10/2015
V BẢO VỆ NGƯỜI TIÊU DÙNG			
1	Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 59/2010/QH12	Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng	17/11/2010
2	Nghị định 99/2011/NĐ-CP	Hướng dẫn Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng	27/10/2011



01

Ông **PHẠM ĐIỂN TRUNG**
Chủ tịch HĐQT

02

Bà **HUỖNH BÍCH NGỌC**
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

03

Ông **LÂM MINH CHÂU**
Thành viên HĐQT
Phụ trách Kiểm soát

04

Ông **BÙI TIẾN THẮNG**
Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

05

Ông **TẠ CHÍ CƯỜNG**
Thành viên HĐQT Độc lập

06

Bà **TRẦN YẾN DUYÊN**
Thành viên HĐQT Độc lập



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

01

Ông **PHẠM ĐIỂN TRUNG**
Chủ tịch HĐQT

Sinh năm: 1978

Thời điểm được bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT: 30/05/2017

Thời gian đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT: 1 năm 7 tháng

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

■ Nhiệm vụ trong HĐQT:

- » Quản trị chung Công ty; Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT; Xây dựng chiến lược và chính sách phát triển Công ty;
- » Chuẩn bị hoặc tổ chức việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; Triệu tập và chủ tọa ĐHCĐ và các cuộc họp của HĐQT;
- » Tổ chức việc thông qua quyết định của HĐQT;
- » Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- » Đại diện phát ngôn, quan hệ CĐ, nhà đầu tư và các định chế tài chính;
- » Công tác nhân sự, thi đua, khen thưởng và kỷ luật.

■ Trình độ chuyên môn:

- » Cử nhân Kinh tế, Bưu chính Viễn Thông – Trường Đại học Giao thông Vận tải
- » Công nghệ Thông tin – Trường Đại học Khoa học Tự nhiên

■ Quá trình công tác:

- » 05/2017 – nay: Chủ tịch HĐQT TTC Land
- » 03/2016 – 12/2017: Tổng Giám đốc TTC Land
- » 08/2015 – 03/2016: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
- » 01/2012 – 08/2015: Chánh Văn phòng TTC Land
- » 01/2009 – 01/2011: Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia BTGD, HĐQT các CTTV của CTCP Sản xuất Thương mại Thành Thành Công
- » 01/2001 – 01/2009: Trưởng phòng Kế hoạch Dự án, Trung tâm Viễn Thông IP, CTCP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn

■ Thành tích:

- » Đồng hành cùng đội ngũ góp phần quan trọng trong việc đưa thương hiệu TTC Land đến gần hơn với Cư dân tại TP.HCM và khu vực lân cận;
- » Là người đề xuất chiến lược chuỗi 3 dòng sản phẩm chuyên biệt của TTC Land;
- » 17 năm kinh nghiệm trong điều hành quản trị và 6 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS - Xây dựng.

■ Chức danh Thành viên HĐQT tại các Công ty khác:

- » Thành viên HĐQT CTCP Giáo dục Thành Thành Công
- » Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Toàn Hải Vân

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

02

Bà **HUỖNH BÍCH NGỌC**
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

Sinh năm: 1962

Thời điểm được bổ nhiệm Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT: 28/04/2010

Thời gian đảm nhiệm vị trí Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT: 8 năm 8 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,018%

■ Nhiệm vụ trong HĐQT:

Thay mặt Chủ tịch HĐQT điều hành mọi hoạt động của cơ quan QTCT khi Chủ tịch vắng mặt theo quy định của Điều lệ Công ty và trực tiếp quyết định các vấn đề sau đây:

- » Công tác đối ngoại với các Cơ quan Quản lý Nhà nước, Cơ quan Quản lý Ngành;
- » Phát triển dự án, bao gồm chủ trương đầu tư, kế hoạch tổng thể của dự án, chiến lược phát triển quỹ đất, phương án đền bù, giải tỏa;
- » Quyết định đầu tư tài chính, tài sản cố định;
- » Quyết định cơ chế kinh doanh, tiếp thị và chính sách bán hàng;
- » Quyết định các vấn đề vượt thẩm quyền của TGD liên quan đến: Kinh doanh BĐS Dân dụng, Kinh doanh Logistics, Đấu thầu và Nhân sự.

■ Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

■ Quá trình công tác:

- » 04/2010 – nay: Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT TTC Land
- » 2012 – nay: Phó Chủ tịch Thường trực Tập đoàn TTC
- » 05/2013 – 06/2015: Chủ tịch CTCP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng
- » 7/2011 – 2012: Chủ tịch Tập đoàn Thành Thành Công
- » 12/2010 – 4/2012: Chủ tịch HĐQT CTCP Bourbon Tây Ninh
- » 7/2007 – 2012: Chủ tịch HĐQT CTCP Sản xuất Thương mại Thành Thành Công
- » 1981 – 7/2007: Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thành Thành Công

■ Thành tích nổi bật:

- » Định hướng và quản trị chiến lược đưa TTC Land trở thành một trong những Công ty BĐS hàng đầu tại Việt Nam về cung cấp sản phẩm và dịch vụ BĐS Dân dụng và Nghỉ dưỡng, BĐS Logistics;
- » Đề xuất chiến lược, tham vấn chiến lược tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả đầu tư cho các dự án;
- » Góp phần đưa TTC Land và các CTTV trở thành các doanh nghiệp có quy mô và thị phần lớn trên thị trường;
- » Hơn 35 năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, điều hành các CTTV thuộc Tập đoàn TTC và 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS.

■ Chức danh Thành viên HĐQT tại các Công ty khác:

- » Chủ tịch HĐQT CTCP Toàn Hải Vân
- » Thành viên HĐQT CTCP Tín Nghĩa
- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu

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

03

Ông **LÂM MINH CHÂU**
Thành viên HĐQT Phụ trách Kiểm soát

Sinh năm: 1965

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 24/04/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT: 8 tháng

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

■ Nhiệm vụ trong HĐQT:

- » Kiểm tra tính tuân thủ triển khai dự án;
- » Quản lý hoạt động của Ban KTNB Công ty;
- » Kiểm tra việc tuân thủ xây dựng và ban hành văn bản lập quy;
- » Xây dựng mô hình hoạt động, chức năng nhiệm vụ và Sơ đồ Tổ chức của Công ty, Công ty có vốn đầu tư và Công ty liên kết.

■ Trình độ chuyên môn: Tài chính – Ngân hàng, Đại học Bình Dương

■ Quá trình công tác:

- » 4/2018 – nay: Thành viên HĐQT - Phụ trách Kiểm soát TTC Land
- » 7/2007 – 4/2018: Trưởng Ban Kiểm soát tại CTCP Đầu tư TTC, TTC Land và các Công ty trực thuộc TTC Land
- » 01/2005 – 6/2007: Trưởng phòng Kiểm soát CTCP Thành Thành Công
- » 01/1992 – 01/2005: Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công
- » 01/1985 – 01/1991: Kế toán trưởng tại các doanh nghiệp ở Châu Thành, Tiền Giang

■ Thành tích:

- » Kiểm soát hiệu quả quá trình hoạt động, kinh doanh của TTC Land, đồng thời quản trị rủi ro hiệu quả cho Công ty trong suốt thời gian đương nhiệm;
- » Xây dựng và ban hành hệ thống kiểm soát hiệu quả cho toàn hệ thống TTC Land;
- » Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán và 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS.

■ Chức danh Thành viên HĐQT tại các Công ty khác:

- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

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

04

Ông **BÙI TIẾN THẮNG**
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1972

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 11/04/2017

Thời gian đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT: 1 năm 8 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,07%

■ Nhiệm vụ trong HĐQT:

Trực tiếp tham mưu, giúp việc cho HĐQT đối với các vấn đề sau:

- » Thẩm tra, phản biện các tiêu chí để lựa chọn và quyết định dự án đầu tư;
- » Công tác triển khai dự án;
- » Chiến lược và các chính sách phát triển dự án;
- » Công tác quản lý và nhận dạng thương hiệu;
- » Quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của TGD liên quan đến Khối Phát triển dự án, Khối Quản lý dự án, Khối Kỹ thuật, Khối Tài chính, các Phòng/Ban trực thuộc TGD;
- » Theo dõi, giám sát và điều hành giải quyết những vấn đề trong các lĩnh vực thiết kế, kiến trúc, thi công, tổ chức chọn thầu, đánh giá và lựa chọn nhà thầu và tổ chức các sự kiện liên quan đến hoạt động của Công ty.

■ Trình độ chuyên môn:

- » Thạc sỹ Kinh tế – Đại học Kinh tế TP.HCM
- » Cử nhân Anh Văn – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

■ Các vị trí trong ngành:

- » Phó Chủ tịch CLB BĐS TP.HCM

■ Quá trình công tác:

- » 01/2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc TTC Land
- » 11/2015 – 01/2018: Phó TGD Thường trực TTC Land
- » 7/2005 – 11/2015: Phó Giám đốc và Phó TGD TTC Land
- » 2001 – 2005: Giám đốc Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Hưng Đạo

■ Thành tích:

- » Đưa ra những sáng kiến đa dạng hóa các loại hình và dịch vụ BĐS vượt trội, gần gũi với khách hàng và NĐT, đưa ra tiêu chuẩn của các dòng sản phẩm đáp ứng được thị hiếu của khách hàng ở từng phân khúc;
- » Hoạch định và triển khai các dự án trọng tâm của TTC Land;
- » Đưa TTC Land vượt qua khủng hoảng giai đoạn 2009 – 2012 của thị trường BĐS Việt Nam;
- » Gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS, Tài chính – Ngân hàng.

■ Chức danh TV HĐQT tại các Công ty khác:

- » Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- » Chủ tịch Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management
- » Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng
- » Chủ tịch HĐQT CTCP Năng Lượng Thương Tín
- » Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre
- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Địa ốc Kim Thành
- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư SVG

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



05

Ông TẠ CHÍ CƯỜNG
Thành viên HĐQT Độc lập

Sinh năm: 1981

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập: 24/04/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT độc lập: 8 tháng

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

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- » Tham gia giúp việc cho HĐQT đối với công tác chiến lược và các chính sách kinh doanh, thực hiện trách nhiệm với cộng đồng và lợi ích chung của xã hội;
- » Hỗ trợ HĐQT thực hiện việc QTCT hiệu quả và minh bạch bằng cách cải thiện các vấn đề liên quan đến những tiêu chuẩn QTDN hiện đại.

Trình độ chuyên môn:

- » Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Marketing – Đại học Kinh tế TP.HCM

Quá trình công tác:

- » 4/2018 – nay: Thành viên HĐQT Độc lập tại TTC Land
- » 6/2016 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Vàng bạc Đá quý Bến Thành
- » 3/2011 – nay: Sáng lập Viên Thẩm mỹ Pensilia Beauty Group
- » 5/2017 – 7/2018: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Y Tế Việt Anh
- » 4/2013 – 6/2016: TGD CTCP Vàng bạc Đá quý Bến Thành
- » 12/2008 – 4/2013: Phó TGD Sacomreal - S

Thành tích:

- » Hỗ trợ đặc lực cho HĐQT thực hiện việc QTCT hiệu quả và minh bạch bằng cách cải thiện các vấn đề liên quan đến những tiêu chuẩn QTDN hiện đại, giám sát việc thực hiện CBTT theo thông lệ tốt trên thị trường;
- » Góp phần dung hòa lợi ích CĐ, NĐT và đặc biệt là CĐ thiểu số;
- » 10 năm kinh nghiệm trong Quản trị điều hành và 6 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Thành viên HĐQT CTCP Vàng bạc Đá quý Bến Thành

06

Bà TRẦN YẾN DUYÊN
Thành viên HĐQT Độc lập

Sinh năm: 1983

Thời điểm được bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập: 24/4/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT độc lập: 8 tháng

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

Nhiệm vụ trong HĐQT:

- » Tham mưu cho HĐQT trong các lĩnh vực đối ngoại, xúc tiến đầu tư, phát triển dự án;
- » Tham mưu và có ý kiến độc lập về các vấn đề liên quan đến công tác nhân sự cho HĐQT.

Trình độ chuyên môn:

- » Tài chính Ngân hàng – Đại học Kinh tế TP.HCM
- » Kỹ thuật Tin học – Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP.HCM

Quá trình công tác:

- » 9/2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 7/2017 – nay: TGD CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 5/2017 – 7/2017: Phó TGD CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 01/2017 – 5/2017: Trưởng Phòng KTDVVC CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 8/2015 – 5/2016: Thành viên HĐQT CTCP Thực phẩm Công nghệ Sài Gòn
- » 12/2015 – 12/2016: Trưởng Phòng Kinh doanh Kho vận CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 8/2012 – 12/2015: Trưởng Phòng Logistics CTCP Thương mại Thành Thành Công
- » 9/2011 – 7/2012: Phó Phòng Kinh doanh CT MTV Thành Thành Công
- » 2011 – 2012: Thành viên HĐQT CTCP Chè Ngọc Bảo, CTCP Đường Ninh Hòa
- » 2009 – 7/2012: Trợ lý Phó TGD CTCP Sản xuất Thương mại Thành Thành Công
- » 2006 – 2007: Thành viên HĐQT CTCP Thành Ngọc

Thành tích:

- » Đóng góp quan trọng trong việc dung hòa lợi ích của các Cổ đông, NĐT và đặc biệt bảo vệ quyền và lợi ích của Cổ đông thiểu số bằng các hoạt động giám sát, chất vấn và tham mưu;
- » Tham mưu chiến lược phát triển nhân sự cấp cao cho TTC Land;
- » 12 năm kinh nghiệm trong công tác Quản trị điều hành.

Các chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác (trừ Công ty Mẹ, Công ty Con): Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Thương mại Thành Thành Công



BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018



CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018, mọi hoạt động của Công ty đều đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật, Nhà nước và Điều lệ Công ty. Thông qua các phiên họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp bất thường, 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 ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/04/2018:**

- Hoàn thành vượt kế hoạch ĐHĐCĐ giao phó, khi Tổng Doanh thu đạt 3.161 tỷ đồng và LNTT hợp nhất đạt 322 tỷ đồng.
- Thực hiện phát hành cổ phiếu tăng VDL 7% từ nguồn lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối. Số lượng cổ phiếu phát hành là 22.188.881 cổ phiếu, nâng tổng số cổ phiếu lưu hành sau tăng vốn lên 339.222.675 cổ phiếu.
- Thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT và 20% số Thành viên HĐQT là độc lập nhằm thực hiện chức năng giám sát và thực hiện kiểm soát đối với việc điều hành Công ty.
- Hoàn phương án phát hành chào bán cổ phiếu cho CĐ hiện hữu để tăng VDL với tỷ lệ 67%. Ngày 02/10/2018, HĐQT đã ban hành Nghị quyết về việc dời thời điểm phát hành cổ phiếu vì lý do tình hình kinh tế thế giới đang xuất hiện một số vấn đề bất ổn, nhất là cuộc chiến thương mại giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới (Mỹ - Trung) có khả năng kéo dài có thể ảnh hưởng đến TTCK Việt Nam nói chung và kế hoạch chào bán cổ phiếu cho CĐ hiện hữu nói riêng. HĐQT TTC Land xét thấy thời điểm hiện tại chưa thích hợp để thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu, HĐQT sẽ xin ý kiến CĐ thông qua phương án phát hành chào bán cho CĐ hiện hữu tại thời điểm thích hợp gần nhất.

» **Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ BTGD 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 BTGD 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 giao cho BTGD triển khai các kế hoạch đã đề ra và giám sát kết quả.

» **Hoạt động Quy trình liên kết với QTRR:**

HĐQT xác định rõ công tác QTCT phải luôn gắn liền với công tác QTRR, nhằm kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu tổn thất, mất mát khi rủi ro xảy ra làm ảnh hưởng bất lợi đến mục tiêu phát triển và kết quả HĐKD của Công ty. Định kỳ, HĐQT cùng với BTGD thảo luận nhận diện các rủi ro được xem là có ảnh hưởng lớn đến HĐKD từ giai đoạn đầu tư phát triển dự án đến bàn giao sản phẩm cho khách hàng. HĐQT chỉ đạo BTGD và Ban KTNB thường xuyên rà soát và ban hành “Sổ tay Quản lý rủi ro”, hệ thống phòng vệ 3 tầng để áp dụng hiệu quả vào thực tiễn hoạt động của Công ty, giảm thiểu tối đa các rủi ro có thể xảy ra.

» **Hoạt động Quy trình liên kết với CBTT:**

Nguyên tắc quản trị của Công ty được xây dựng trên định hướng điều hành và kiểm soát một cách có hiệu quả vì mục tiêu ưu tiên đặt quyền lợi của CĐ và CBLQ lên hàng đầu. Chủ trương của HĐQT trong các giai đoạn phát triển là đảm bảo quyền lợi hợp pháp của CĐ; đối xử công bằng giữa các CĐ và CBLQ giúp tạo dựng niềm tin cho các CĐ và NĐT, đồng thời tiếp tục thu hút CĐ và NĐT trong và ngoài nước. HĐQT đặc biệt chú trọng việc minh bạch trong các báo cáo và CBTT về hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm tài chính 2018, hoạt động CBTT của TTC Land luôn minh bạch và kịp thời, chủ động CBTT trên mức tiêu chuẩn tối thiểu của pháp luật và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn như: (1) Bảng điểm QTCT trên Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN, (2) Thực hiện BCTN 2018 theo chuẩn IIRC, (3) Báo cáo Phát triển Bền vững theo tiêu chuẩn GRI.

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018 (tiếp theo)

TỪ QUYẾT SÁCH ĐẾN THỰC TIỄN

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 67 cuộc họp, tỷ lệ trung bình tham gia tất cả các cuộc họp của thành viên HĐQT đương nhiệm là 99,7%.

Trong giai đoạn phát triển, các Thành viên HĐQT theo trách nhiệm và quyền hạn của mình đã hoàn thành tốt những công việc trọng tâm trong năm đúng tinh thần các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu, kết quả HĐKD, tăng vốn, thu hút các quỹ đầu tư và tìm kiếm quỹ đất cho các dự án tiềm năng.

STT	Phụ trách	Hoạt động chính	Chi tiết hoạt động
1	Ông PHẠM ĐIỂN TRUNG Chủ tịch HĐQT	QTCT	» Bổ sung 2 thành viên HĐQT độc lập, đảm bảo số lượng theo quy định của Luật và thông lệ.
	Bà HUỲNH BÍCH NGỌC Phó Chủ tịch TT HĐQT		» Bổ nhiệm, miễn nhiệm các CBQL phù hợp với sơ đồ tổ chức.
	Ông BÙI TIẾN THẮNG TV HĐQT kiêm TGD		» Rà soát và ban hành hệ thống phân quyền, các quy chế, quy trình theo tình hình hoạt động của Công ty. » Giám sát hoạt động của BTGD và các CBQL cấp cao. » Xây dựng kế hoạch chiến lược cho Công ty và CTTV trong ngắn, trung và dài hạn. » Kịp thời có giải pháp trong giai đoạn thăng trầm của ngành BĐS.
2	Ông PHẠM ĐIỂN TRUNG Chủ tịch HĐQT	CBTT	» Giám sát việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh.
	Ông BÙI TIẾN THẮNG TV HĐQT kiêm TGD		» Đảm bảo việc tuân thủ pháp luật, tình hình tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT. Chỉ đạo thực hiện CBTT tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật: TT 155, TT 162, ND 71, TT 95, ASEAN Scorecard, CBTT song ngữ Việt-Anh, tiêu chuẩn báo cáo PTBV GRI.

STT	Phụ trách	Hoạt động chính	Chi tiết hoạt động
3	Bà HUỲNH BÍCH NGỌC Phó Chủ tịch TT HĐQT	DỰ ÁN	» Định hướng, giám sát việc triển khai các dự án theo đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng thi công.
	Ông BÙI TIẾN THẮNG TV HĐQT kiêm TGD		» Chủ trương phát triển, sử dụng hiệu quả hệ thống phần mềm E-Office kiểm soát tiến độ, công việc, lưu trữ tài liệu của Dự án.
	Ông LÂM MINH CHÂU TV HĐQT		» Rà soát, hoàn thiện các Quy trình triển khai và tổng kết cho các dự án. » Định hướng nghiên cứu, thí điểm và thống nhất đưa mô hình BIM trong công tác thiết kế theo mô hình tổng thầu và công tác quản lý, vận hành tòa nhà. » Đảm bảo tìm kiếm các Quỹ đất sạch, tiềm năng tại TP.HCM và các khu vực lân cận.
4	Ông LÂM MINH CHÂU TV HĐQT	QLRR	» Xây dựng cơ cấu QTRR và vận hành xuyên suốt tại các Khối, Phòng ban và CTTV nhằm đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả cao với 3 tầng phòng vệ được tích hợp trong SDTC: - Tầng thứ 1: Các rủi ro được chủ động quản lý, kiểm soát thường xuyên tại các Khối/Phòng/Ban. - Tầng thứ 2: Bộ phận QLRR là đơn vị chính trong việc lập kế hoạch và thực hiện đánh giá định kỳ QTRR và báo cáo nhận diện và đánh giá các nhóm rủi ro. - Tầng thứ 3: Ban KTNB thực hiện kiểm tra, đánh giá và đưa ra các ý kiến độc lập đánh giá các rủi ro và tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát.
	Ông TẠ CHÍ CƯỜNG TV HĐQT Độc lập		» Thường xuyên rà soát và ban hành “Sổ tay Quản lý rủi ro” dựa trên yếu tố tác động đến HĐKD: - Rủi ro từ bên ngoài: Chính sách pháp luật, kinh tế, lãi suất, tỷ giá, đối thủ cạnh tranh. - Rủi ro nội tại: Vật liệu xây dựng, chất lượng, tiến độ. - Chủ động nhận diện từng nhóm rủi ro cụ thể, chuẩn bị những giải pháp khắc phục, phòng tránh hiệu quả, đảm bảo hạn chế tới mức thấp nhất tác động tiêu cực của những rủi ro này.

Các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2018:

Số Nghị quyết	Thời gian	Nội dung	Số Quyết định	Thời gian	Nội dung
I. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP - 51 NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH					
20 Nghị quyết: Tỷ lệ hoàn thành 100%			31 Quyết định: Tỷ lệ hoàn thành 100%		
06,13,14,15,16,17,18, 19, 20, 21, 22, 24, 25/2018/NQ-HĐQT	T3, 5/2018	ĐHĐCĐ thường niên	16/2018/ QĐ-HĐQT	T02/2018	ĐHĐCĐ thường niên
34A,53/2018/ NQ-HĐQT	T6, 10/2018	Họp HĐQT định kỳ	06A, 13A, 14, 15, 21, 25A, 36A, 43, 43A, 45, 49, 50A, 54, 58, 60, 61, 70A, 70D, 70E, 72, 75, 78/2018/QĐ-HĐQT	T01, 02, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11/2018	Ban hành quy chế, chính sách, SĐTC
37A, 40, 41, 42, 61/2018/ NQ-HĐQT	T6, 7, 8, 12/2018	Thành lập/ Hoạt động công ty con	10A, 23B, 30B, 46/2018/ QĐ-HĐQT	T01, 4, 5, 7/2018	Phê duyệt chủ trương/ Báo cáo quản trị
			10, 55, 70B, 81/2018/ QĐ-HĐQT	T01, 9, 11, 12/2018	Thành lập hội đồng, ban, công ty con
II. TÀI CHÍNH - 34 NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH					
31 Nghị quyết: Tỷ lệ hoàn thành 100%			3 Quyết định: Tỷ lệ hoàn thành 100%		
01A, 7, 26, 30, 42, 48A, 49, 50, 52/2018/ NQ-HĐQT	T01, 3, 5, 8, 9, 10/2018	Chuyển nhượng vốn/góp vốn/ đầu tư/ tái cấu trúc	78A/2018/QĐ-HĐQT	T12/2018	Chuyển nhượng vốn/ lợi nhuận
02, 28, 31, 32, 33, 48, 51, 56, 57A/2018/ NQ-HĐQT	T01, 5, 6, 9,10, 1, 12/2018	Phát hành cổ phiếu, trái phiếu, chào bán cổ phần	52,79/2018/QĐ-HĐQT	T9, 12/2018	Tăng vốn/ ngân hàng
03, 04, 05, 08, 47A, 54, 54B, 57, 57B, 59, 60/2018/NQ-HĐQT	T01, 02, 3, 9,10, 11, 12/2018	Giao dịch với ngân hàng/ khoản vay			
34, 55/2018/ NQ-HĐQT	T6,11/2018	Tăng vốn điều lệ			
III. NHÂN SỰ - 37 NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH					
15 Nghị quyết: Tỷ lệ hoàn thành 100%			22 Quyết định: Tỷ lệ hoàn thành 100%		
01, 38, 43, 43A, 45, 47, 57B/2018/ NQ-HĐQT	T01, 7, 8, 9, 12/2018	Bổ nhiệm nhân sự	01, 4, 5, 41A, 41B/2018/ QĐ-HĐQT	T01, 7/2018	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm nhân sự
44, 46/2018/ NQ-HĐQT	T9/2018	Miễn nhiệm nhân sự	02/2018/ QĐ-HĐQT	T01/2018	Miễn nhiệm nhân sự
03B, 09.1, 11, 12, 25A, 51A /2018/ NQ-HĐQT	T01, 3, 4, 5, 11/2018	Phân quyền, phân công nhiệm vụ, ủy quyền	11, 12, 13/2018/ QĐ-HĐQT	T01/2018	Khen thưởng, thi đua
			05A, 44, 61A, 65, 66A, 78.1/2018/ QĐ-HĐQT	T01, 7, 8, 10/2018	Phân công nhiệm vụ, phân quyền, ủy quyền/ cấp bậc chức vụ
			03, 06, 42 ,48, 51, 53, 66/2018/ QĐ-CTHĐQT	T01, 7, 8, 10/2018	Thay đổi đại diện nhân sự tại CTTV/ Công ty con
IV. DỰ ÁN - 5 QUYẾT ĐỊNH: Tỷ lệ hoàn thành 100%					
			37, 47, 59, 64, 67/2018/ QĐ-HĐQT	T6 ,7, 9, 10/2018	Thành lập Ban quản lý dự án



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY VÀ CỦA BTGD NĂM 2018

Góp phần làm nên thành công của TTC Land trong năm 2018 vừa qua không thể không kể đến sự đóng góp to lớn của BTGD Công ty. Ngoài ra, dưới sự chỉ đạo, hỗ trợ sâu sát kịp thời của HĐQT, BTGD đã hoàn thành tốt nhiệm vụ ĐHĐCĐ và HĐQT giao phó, thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Điều này được thể hiện rõ qua kết quả hoạt động năm 2018, chi tiết như sau:

■ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2018:

- » Tổng tài sản đạt 10.841 tỷ đồng, tăng 13% so với năm trước.
- » Vốn điều lệ đạt 3.392 tỷ đồng, tăng 39% so với năm trước.
- » Vốn chủ sở hữu đạt 4.483 tỷ đồng, tăng 28% so với năm trước.
- » ROE ở mức 5,5%, giảm 0,11% so với cùng kỳ, trong khi ROE toàn ngành là 8,4% tăng 2,7% so với năm trước.

■ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018:

- » Doanh thu và thu nhập khác đạt 3.161 tỷ đồng, tăng 59% so với năm trước và đạt 129% KH.
- » LNTT đạt 322 tỷ đồng, tăng 17% so với năm trước và đạt 104% KH.

■ CÁC MỤC TIÊU TRỌNG TÂM ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2018

Trong năm 2018, đã bàn giao thành công các dự án trọng điểm sau:

- » Carillon 5: 197 căn trên 66 căn so với KH
- » Jamona City thấp tầng: 37 nền trên 60 nền so với KH
- » Jamona City cao tầng: 952 căn trên 596 căn so với KH
- » Charmington La Pointe: 467 căn trên 508 căn so với KH
- » Jamona Home Resort: 104 căn trên 47 căn so với KH
- » Jamona Golden Silk: 78 căn trên 83 căn so với KH

HĐQT biểu dương và đánh giá cao nỗ lực của BTGD với hiệu quả kinh doanh đã đạt được. Tuy nhiên, trong năm 2019 BTGD cần tăng cường thúc đẩy công tác tìm kiếm nguồn tài chính từ các Quỹ đầu tư trong nước và nước ngoài và khai thác tối đa nguồn lực nội tại để nâng tầm thương hiệu TTC Land trên thị trường BĐS.



ĐÀO TẠO QTCT

Về công tác đào tạo QTCT, ngày 19/5/2018, HĐQT, BTGD, Quản lý cấp cao cùng nhân sự liên quan phụ trách CBTT đã tham gia khóa đào tạo “QTCT niêm yết hướng đến phát triển bền vững” dưới sự hướng dẫn của các chuyên gia đến từ Trường Đại học Bách Khoa TP.HCM nhằm hướng đến xây dựng một HĐQT, BTGD hiệu quả, xử lý giao dịch với CBLQ và xung đột lợi ích, minh bạch và CBTT theo Thẻ điểm ASEAN Scorecard.

Công ty cũng cử nhân sự chủ chốt tham dự các buổi hội thảo về QTCT được tổ chức chuyên nghiệp để cập nhật kịp thời những quy định mới, những thông lệ tiên tiến nhất. Ngày 23/05/2018, nhân sự Công ty đã tham gia hội thảo QTCT với chủ đề “Quan hệ nhà đầu tư theo thông lệ quốc tế” do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) phối hợp với CPA Australia tổ chức.

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

TÌNH HÌNH CHI TRẢ THÙ LAO NĂM 2018

Căn cứ theo Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT hiện hành, những thành viên HĐQT đều không nhận lương và thưởng mà được chi trả thù lao. Tổng thù lao tất cả thành viên HĐQT nhận được trong năm 2018 là 8,16 tỷ đồng, phù hợp với thời gian hoạt động thực tế của mỗi thành viên trong năm và thực hiện đúng nội dung được ĐHĐCĐ thông qua tại Tờ trình 15/2018/TT-HĐQT về mức thù lao HĐQT năm 2018 là 680 triệu đồng/tháng (kể cả tháng 13). Trong năm 2018, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc bộ máy

với mô hình quản trị mới theo thông lệ tốt nhất hiện nay, chính thức không còn BKS và thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT từ ngày 24/4/2018, vì thế phần thù lao cho BKS được giảm khoảng 283 triệu đồng. Về khía cạnh điều hành và phát triển, BTGD và các CBQL khác nhận lương, thưởng trong năm tùy theo những đóng góp và thành tích đạt được với tổng cộng 5,3 tỷ đồng. Theo ghi nhận từ BCTC năm 2018 được kiểm toán bởi KMPG Việt Nam, tổng lương thưởng thù lao của HĐQT, BTGD và CBQL khác là 17,3 tỷ đồng.



STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập thực hiện (VNĐ)			Thời gian đảm nhiệm			
			Lương	Thưởng	Thù lao	HĐQT	BKS	TBKT	
A. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ									
1	Ông Phạm Điện Trung	Chủ tịch HĐQT	NA	NA	1.107.752.880	24/04/2018 - 31/12/2018		NA	NA
2	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch TT HĐQT	NA	NA	5.898.887.568	01/01/2018 - 31/12/2018		NA	NA
3	Ông Lâm Minh Châu	Trưởng BKS (trước)	NA	NA	283.831.806	NA	01/01/2018 - 23/4/2018	NA	
3.1	Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT - Phụ trách Kiểm soát	NA	NA	484,839.704	24/4/2018 - 31/12/2018		NA	
4	Ông Bùi Tiến Thắng	Thành viên HĐQT	NA	NA	254.076.912	01/01/2018 - 31/12/2018		NA	NA
5	Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT Độc lập	NA	NA	158.024.688	24/4/2018 - 31/12/2018		NA	NA
6	Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT Độc lập	NA	NA	158.024.688	24/4/2018 - 31/12/2018		NA	NA
B. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC									
7	Ông Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc	1.925.324.013		NA	05/01/2018 - 31/12/2018		NA	NA
8	Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc TT	1.203.757.257		NA	05/01/2018 - 31/12/2018		NA	NA
9	Ông Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc	1.009.406.200		NA	05/01/2018 - 31/12/2018		NA	NA
10	Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	563.752.896		NA	17/7/2018 - 31/12/2018		NA	NA

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ LIÊN KẾT VỚI KTNB

Với chi phí dịch vụ kiểm toán hợp nhất năm 2018 là 853 triệu đồng tăng gấp 1,2 lần so năm 2017 là 696 triệu đồng, HĐQT đang càng ngày càng thể hiện sự quan tâm đến các hoạt động QTTC và luôn đặt tiêu chí đảm bảo tính trung thực của BCTC lên hàng đầu nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh, dòng tiền và các thông tin khác của Công ty một cách minh bạch nhất.

NÂNG CAO QTCT

Ngày 15/08/2018, HĐQT đã ban hành Nghị quyết bổ nhiệm Thư ký Công ty, theo Điều 18 Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về QTCT đối với công ty đại chúng có hiệu lực từ ngày 01/08/2017, HĐQT của công ty niêm yết phải bổ nhiệm ít nhất 01 người làm các nhiệm vụ của Người phụ trách QTCT, người phụ trách QTCT có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 152 Luật Doanh nghiệp.

ĐỊNH HƯỚNG - KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2019



HOẠT ĐỘNG CAM KẾT HƯỚNG TỚI CÁC MỤC TIÊU ĐẢM BẢO HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ TỐI ĐA VÀ 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, NẮM BẮT VÀ ĐÁP ỨNG NHU CẦU THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Dự báo trong năm 2019, kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng tương đối tốt, đặc biệt là lĩnh vực địa ốc. Nhu cầu nhà đất, chung cư tầm trung và thấp có xu hướng ngày càng tăng cao. Đây là cơ hội cũng là thách thức lớn để TTC Land nắm bắt thị trường này. Từ những đánh giá đó, HĐQT cam kết hướng tới các mục tiêu đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa. 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, nắm bắt và đáp ứng nhu cầu thay đổi của thị trường. 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 Jamona, 1 dự án Carillon, 1 dự án Charmington. 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 BĐS 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 Công ty, nhằm tạo nên những định hướng đúng đắn, tham mưu kịp thời để đưa đến các quyết định linh hoạt và phù hợp nhất.

VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

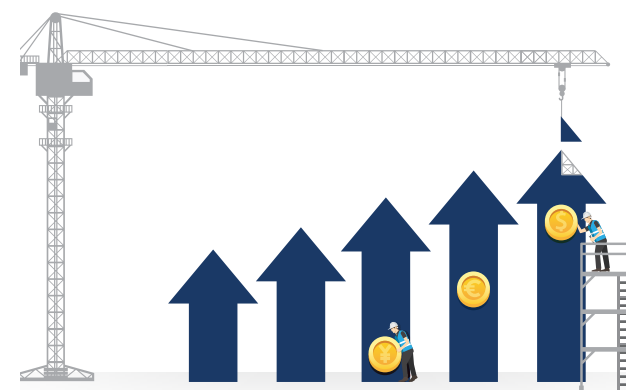
- » Triển khai áp dụng mô hình tổng thầu vào công tác thi công, xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả triển khai dự án.
- » Chuẩn hóa các thiết kế điển hình, các chủng loại vật liệu sản phẩm theo từng phân cấp, các dịch vụ tiện ích tương ứng của dòng sản phẩm để phát triển nhanh dự án ngay khi có quỹ đất.
- » 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

- » Duy trì và không ngừng sáng tạo thêm các sản phẩm, dịch vụ chất lượng tốt hơn phục vụ cho nhu cầu ngày càng cao của thị trường.
- » Chủ động trong công tác tìm kiếm, phát triển khách hàng mới; ký kết với các đối tác chiến lược về kinh doanh STM/VP 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 3.530 sản phẩm theo kế hoạch được giao trong năm 2019. 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 tỉnh như Đồng Nai, Đà Nẵng, Hải Phòng, 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

- » 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.
- » Kiểm soát chặt chẽ chi phí, nợ đến hạn tại các ngân hàng cho các dự án đang triển khai.

VỀ NHÂN SỰ

- » Thường xuyên rà soát, đánh giá hiệu quả của SĐTC hiện hữu nhằm tối ưu hóa hoạt động của Công ty.
- » 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.
- » Kiểm tra sâu sát tiến độ thực hiện các dự án và quản lý tốt tích sản của Công ty.
- » 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, ĐỊNH HƯỚNG TRỌNG TÂM TRÊN, HĐQT TIN RẰNG TTC LAND HOÀN TOÀN CÓ KHẢ NĂNG HOÀN THÀNH TỐT KẾ HOẠCH NĂM 2019, VÀ TIẾN ĐẾN HOÀN THÀNH CHIẾN LƯỢC 5 NĂM 2016-2020.



01

Ông **BÙI TIẾN THẮNG**
Tổng Giám đốc



02

Bà **NGUYỄN THỊ MAI THẢO**
Phó Tổng Giám đốc Thường trực



03

Ông **NGUYỄN QUỐC VINH**
Phó Tổng Giám đốc



04

Ông **HỒ HỮU NHÂN**
Phó Tổng Giám đốc



05

Ông **PHẠM TRUNG PHAN XUÂN QUANG**
Phó Tổng Giám đốc



GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

01

Ông **BÙI TIẾN THẮNG**
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Vui lòng xem ở phần **Giới thiệu HĐQT** trang 20.

02

Bà **NGUYỄN THỊ MAI THẢO**
Phó TGD Thường trực

Sinh năm: 1975

Thời điểm bổ nhiệm Phó TGD: 05/01/2018

Thời điểm bổ nhiệm Phó TGD Thường trực: 12/09/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Phó TGD và Phó TGD Thường trực: 12 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,012%

■ Nhiệm vụ trong BTGD:

- » Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giải quyết và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của các Đơn vị thuộc Khối Tài chính, Kinh doanh BĐS Dân dụng, BĐS Nghỉ dưỡng và BĐS Công nghiệp và Logistics, Phòng Thương hiệu và Marketing, Phòng Chăm sóc khách hàng, Phòng Hành chính quản trị và Phòng Chính sách pháp chế;
- » Tham mưu cho TGD trong việc hoạch định kế hoạch kinh doanh của BĐS Dân dụng và BĐS Công nghiệp và Logistics, kế hoạch lợi nhuận và các định chế tài chính;
- » Thừa ủy quyền ký kết các hợp đồng và văn bản có liên quan theo quy định của hệ thống phân quyền trong từng thời kỳ;
- » Thực hiện các công việc khác theo phân công, phân nhiệm, ủy quyền cụ thể của HĐQT và TGD hoặc theo các quy chế, quy trình nghiệp vụ có liên quan.

■ Trình độ chuyên môn:

- » Cử nhân Luật – Đại học Luật TP.HCM
- » Cử nhân Quản trị Khách sạn – Đại học Dân lập Văn Lang
- » Cử nhân Anh Văn – Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn

■ Quá trình công tác:

- » 09/2018 – nay: Phó TGD Thường trực TTC Land
- » 01/2018 – 08/2018: Phó TGD TTC Land
- » 06/2017 – 12/2017: Trợ lý Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT TTC Land

■ Thành tích:

- » Đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh của Công ty, góp phần đưa doanh thu và lợi nhuận vượt kế hoạch ĐHĐCĐ giao phó;
- » Thay đổi thương hiệu Sacomreal thành TTC Land và đưa TTC Land trở thành thương hiệu uy tín được khách hàng, NĐT, đối tác ghi nhận qua các giải thưởng tiêu biểu trong và ngoài nước;
- » Định hình văn hóa doanh nghiệp, chủ trương các hoạt động phong trào của Công ty, góp phần xây dựng văn hóa TTC Land đa dạng và ngày càng phát triển;
- » Triển khai các hoạt động văn hóa TTC Land trên 6 Giá trị cốt lõi;
- » Danh hiệu “Hoàn thành Xuất sắc nhiệm vụ năm 2018” do HĐQT TTC Land khen tặng;
- » Tổ chức các hoạt động xây dựng tinh thần đồng đội, đưa các CTTV thành Tổng Công ty.

■ Chức danh Thành viên HĐQT/BTGD tại các Công ty khác:

- » Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Giáo dục Tâm Trí Đức
- » Chủ tịch HĐQT CTCP Bao bì Kho bãi Bình Tây
- » Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư BĐS 66
- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu
- » Thành viên HĐQT CTCP Toàn Hải Vân
- » Thành viên HĐQT CTCP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng
- » Thành viên HĐQT Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre

03

Ông **NGUYỄN QUỐC VINH**
Phó TGD

Sinh năm: 1967

Thời điểm được bổ nhiệm Phó TGD: 17/09/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Phó TGD: hơn 3 tháng

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

■ Nhiệm vụ trong Ban TGD:

- » Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giải quyết và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của các Đơn vị thuộc Khối Kỹ thuật;
- » Tham mưu cho TGD trong việc hoạch định kế hoạch phát triển, triển khai thi công dự án về mặt kỹ thuật và kế hoạch kinh doanh cung ứng các dịch vụ tư vấn hàng năm của Công ty;
- » Thừa ủy quyền ký kết các hợp đồng và văn bản có liên quan theo quy định của hệ thống phân quyền - ủy quyền của Công ty trong từng thời kỳ;
- » Thực hiện các công việc khác theo phân công, phân nhiệm, ủy quyền cụ thể của HĐQT và TGD hoặc theo các quy chế, quy trình nghiệp vụ có liên quan.

■ Trình độ chuyên môn:

- » Thạc sĩ Quy hoạch Đô thị – Đại học Leuven, Bỉ
- » Kiến trúc sư – Đại học Kiến trúc TP.HCM
- » Cử nhân Tiếng Anh – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

■ Quá trình công tác:

- » 09/2018 – nay: Phó TGD TTC Land
- » 03/2013 – nay: Trưởng Bộ môn Kiến trúc, Khoa Xây dựng, Đại học Bách Khoa TP.HCM
- » 07/2011 – 08/2012: TGD Công ty Appollo Construction and Consultant, Công ty thành viên của Tập đoàn Sungroup
- » 06/2009 – 6/2011: Phó TGD TTC Land
- » 8/2008 – 5/2009: Phó TGD Cotec Group, tiền thân của CTCP Xây dựng Cotecons

■ Thành tích:

- » Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý về kiến trúc và điều hành;
- » Có kiến thức và hiểu biết sâu rộng về kiến trúc và thiết kế trong ngành BĐS, Ông được đánh giá là nhân sự chủ chốt tham mưu cho TGD và HĐQT trong kế hoạch phát triển kỹ thuật thi công các dự án của TTC Land.

■ Chức danh Thành viên HĐQT/BTGD tại các Công ty khác:

- » Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín (TTC Land - M)
- » Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Địa ốc Kim Thành
- » Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Hải Phòng Plaza

04

Ông **HỒ HỮU NHÂN**
Phó TGD

Sinh năm: 1980

Thời điểm được bổ nhiệm Phó TGD: 05/01/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Phó TGD: 12 tháng

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

■ Nhiệm vụ trong Ban TGD:

- » Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giải quyết và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của các Đơn vị thuộc khối Quản lý dự án; Quản lý giám sát, thanh tra đảm bảo chất lượng vận hành BĐS sau đầu tư;
- » Tham mưu cho TGD trong việc hoạch định kế hoạch phát triển, triển khai thi công Dự án;
- » Thừa ủy quyền ký kết các hợp đồng và văn bản có liên quan theo quy định của hệ thống phân quyền - ủy quyền của Công ty trong từng thời kỳ;
- » Thực hiện các công việc khác theo phân công, phân nhiệm, ủy quyền cụ thể của HĐQT và TGD hoặc theo các quy chế, quy trình nghiệp vụ có liên quan.

■ Trình độ chuyên môn:

- » Kỹ sư Xây dựng – Đại học Bách Khoa TP.HCM

■ Quá trình công tác:

- » 02/2018 – nay: Phó TGD TTC Land
- » 12/2015 – 12/2017: Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
- » 6/2005 – 12/2015: Phó TGD Khối Kỹ thuật TTC Land
- » 01/2011 – 05/2015: Giám đốc Xây dựng của Tập đoàn Đất Xanh
- » 01/2009 – 01/2011: TGD CTCP Xây dựng Thuận Hưng
- » 01/2007 – 01/2009: Phó Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Dự án, CTCP PMT
- » 01/2003 – 01/2007: Kỹ sư chính CTCP Kỹ thuật xây dựng COTEC

■ Thành tích:

- » Hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc và điều hành trong xây dựng và quản lý dự án;
- » Điều hành hoạt động khối Quản lý dự án đảm bảo chất lượng và vận hành BĐS sau đầu tư thực hiện đúng tiến độ, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và mở rộng thị phần của TTC Land trên thị trường BĐS;
- » Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giải quyết và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của các Đơn vị thuộc; Quản lý giám sát, thanh tra đảm bảo chất lượng vận hành BĐS sau đầu tư.

■ Chức danh Thành viên HĐQT/BTGD tại các Công ty khác:

- » Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Đồng Sài Gòn
- » Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư Địa ốc Kim Thành
- » Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm
- » Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
- » TV HĐQT CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng



05 Ông **PHẠM TRUNG PHAN XUÂN QUANG**
Phó TGD

Sinh năm: 1980

Thời điểm được bổ nhiệm Phó TGD: 17/12/2018

Thời gian đảm nhiệm vị trí Phó TGD: gần 1 tháng

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

Nhiệm vụ trong Ban TGD:

- » Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giải quyết và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động của các Đơn vị thuộc Quản lý hệ thống, vận hành;
- » Tham mưu cho TGD trong việc hoạch định kế hoạch phát triển Quản lý hệ thống, vận hành Công ty;
- » Thừa ủy quyền ký kết các hợp đồng và văn bản có liên quan theo quy định của hệ thống phân quyền - ủy quyền của Công ty trong từng thời kỳ;
- » Thực hiện các công việc khác theo phân công, phân nhiệm, ủy quyền cụ thể của HĐQT và TGD hoặc theo các quy chế, quy trình nghiệp vụ có liên quan.

Trình độ chuyên môn:

- » Cử nhân Công nghệ Thông tin – Đại học Dân lập Hùng Vương

Quá trình công tác:

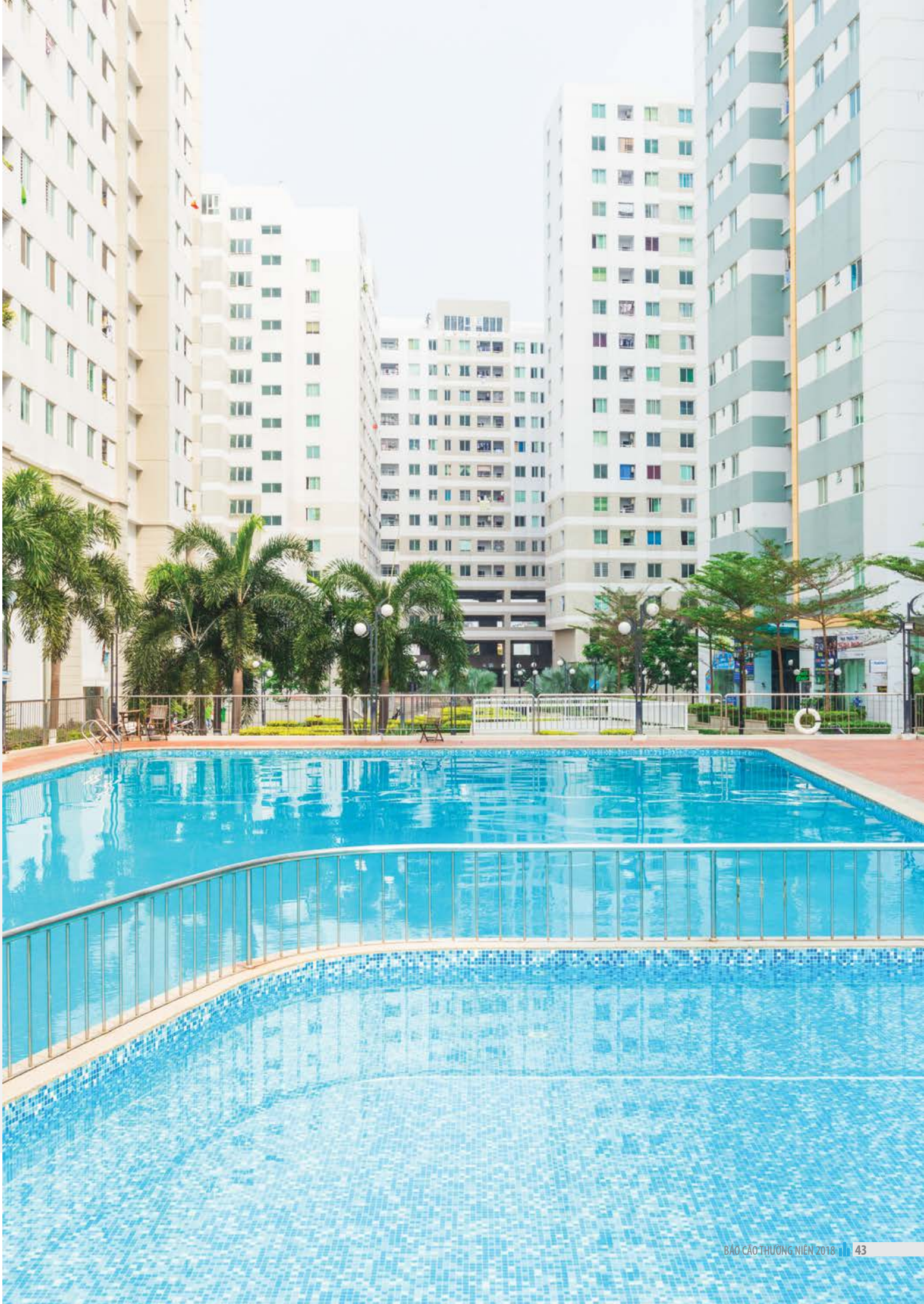
- » 12/2018 – nay: Phó TGD TTC Land
- » 08/2017 – 12/2018: Giám đốc Quản lý Hệ thống TTC Land
- » 08/2015 – 08/2017: Phó Giám đốc Khối QLHT CTCP Đầu tư Thành Thành Công
- » 08/2007 – 01/2015: CBNV Khối QLHT CTCP Đầu tư Thành Thành Công

Thành tích:

- » Hơn 13 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý trong lĩnh vực CNTT và Quản lý hệ thống;
- » Đóng góp vai trò quan trọng trong việc quản lý vận hành, quản lý dự án, kinh doanh hiệu quả của công ty thông qua hệ thống CNTT chuyên nghiệp;
- » Đưa ra những ý tưởng sáng tạo về đổi mới công nghệ góp phần tiết kiệm thời gian báo cáo, trình duyệt và thay đổi tư duy văn phòng điện tử không giấy tờ, làm việc trên nền tảng hệ thống cho toàn Công ty;
- » Đạt danh hiệu “Hoàn thành Xuất sắc nhiệm vụ năm 2018” do HĐQT TTC Land khen tặng.

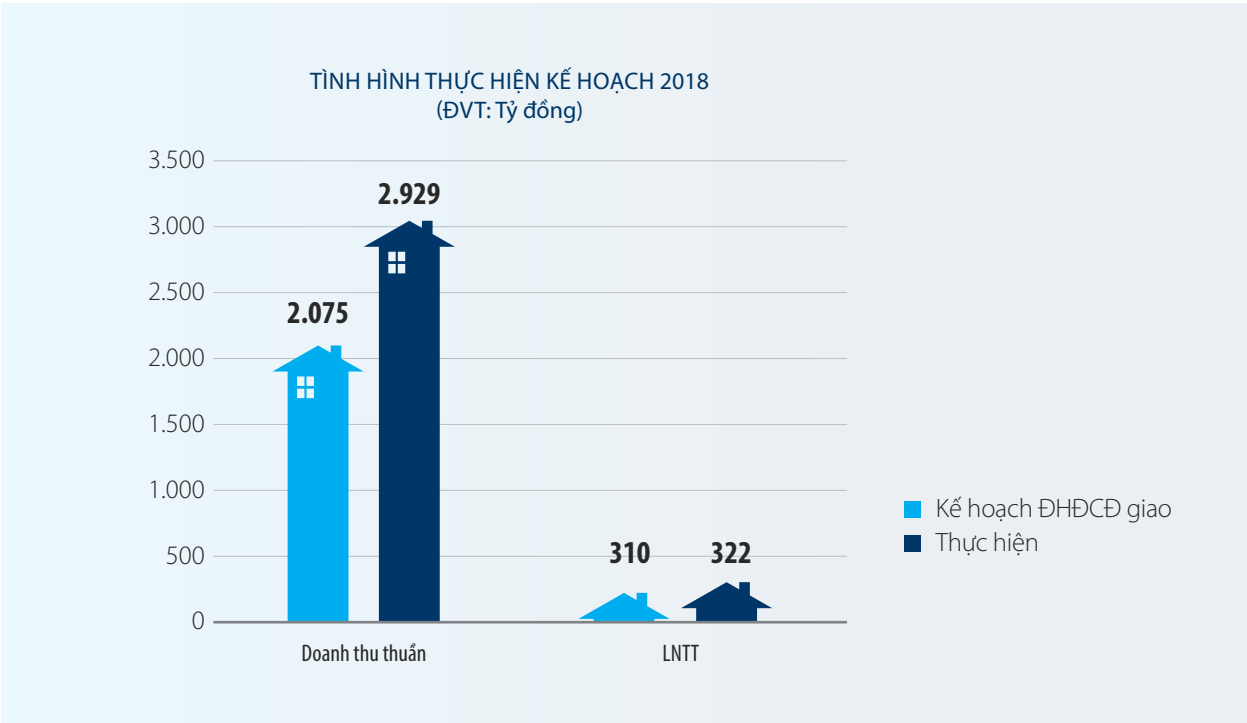
NHỮNG THAY ĐỔI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG NĂM 2018:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thay đổi	Thời gian
1	Ông Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	05/01/2018
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó TGD	Bổ nhiệm	05/01/2018
3	Ông Hồ Hữu Nhân	Phó TGD	Bổ nhiệm	05/01/2018
4	Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó TGD	Bổ nhiệm	02/07/2018
5	Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó TGD Thường trực	Bổ nhiệm	12/09/2018
6	Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó TGD	Miễn nhiệm	13/09/2018
7	Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó TGD	Bổ nhiệm	17/09/2018
8	Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	Phó TGD	Bổ nhiệm	17/12/2018



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

Mặc dù thị trường BĐS phải đối mặt với những thách thức đáng kể trong năm 2018 nhưng với nỗ lực từ tập thể CBNV, TTC Land vẫn xuất sắc hoàn thành chỉ tiêu nhiệm vụ kinh doanh với DTT đạt 2.929 tỷ đồng, vượt 41% kế hoạch, trong khi đó LNTT đạt 322 tỷ đồng, vượt kế hoạch được đề ra bởi ĐHĐCĐ thường niên vào đầu năm.



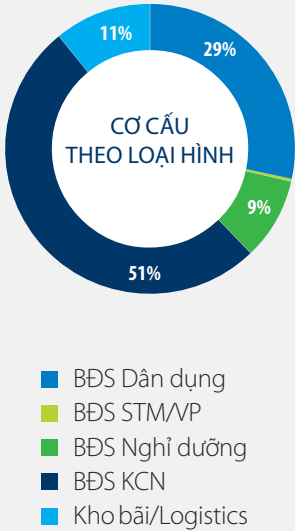
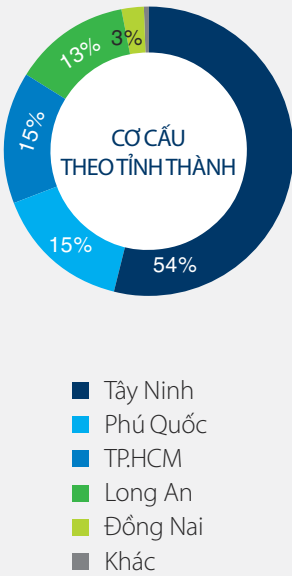
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÁC LOẠI HÌNH BĐS NĂM 2018

BĐS DÂN DỤNG:

Trong năm 2018, TTC Land đã bán thành công 1.366 sản phẩm từ 7 dự án, tập trung chủ yếu tại 2 dự án Charmington Iris (cao cấp) và Carillon 7 (trung cấp). Đồng thời, TTC Land cũng đã bàn giao 1.440 sản phẩm, tăng hơn 182% so với năm 2017 từ 5 dự án Jamona Golden Silk, Jamona City, Jamona Home Resort, Charmington La Pointe và Carillon 5 theo tiến độ và đúng cam kết với khách hàng. Trong đó, số lượng căn hộ thuộc dự án Carillon 5 được bàn giao trong năm vượt 197% so với kế hoạch đề ra. Đặc biệt, dự án Charmington La Pointe tại Quận 10, TP.HCM là dự án căn hộ cao cấp đầu tiên, đánh dấu sự gia nhập của Công ty vào thị trường BĐS cao cấp. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án này đều đạt trên 95%, góp phần quan trọng vào việc hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trong năm qua.

BĐS SÀN THƯƠNG MẠI/VĂN PHÒNG:

Diện tích cho thuê STM của TTC Land trong năm 2018 đạt 83.000 m2 đến từ các dự án TTC Plaza Âu Cơ, Jamona City, Charmington La Pointe và TTC Plaza Bình Thạnh. Tỷ lệ lấp đầy của phân khúc BĐS STM/VP là rất tốt khi hiện tại TTC Land đã ký kết hợp tác chiến lược với Auchan - thương hiệu siêu thị hàng đầu của Pháp hay Emart - chuỗi bán lẻ số một tại Hàn Quốc.



Nguồn: TTC Land

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA TTC LAND

Tổng quỹ đất đã, đang và sẽ phát triển theo tỉnh thành

Tỉnh, thành	Diện tích (ha)
Tây Ninh	1.020
Phú Quốc	290
TP.HCM	278
Long An	245
Đồng Nai	48
Khác	7
Tổng cộng	1.888

Quỹ đất hiện tại của TTC Land được phân bổ đáng kể ở tỉnh Tây Ninh với tỷ trọng gần 54% tổng quỹ đất, tập trung tại KCN TTCIZ. Phú Quốc đứng thứ 2 với tỷ trọng hơn 15,4% tập trung chủ yếu tại dự án Vịnh Đầm. Riêng quỹ đất tại TP.HCM có tỷ trọng khoảng 14,7% chủ yếu để phát triển mảng BĐS dân dụng và STM/VP vốn chiếm tỷ trọng cơ cấu doanh thu đáng kể cho TTC Land. Phần còn lại phân bổ chủ yếu ở Long An và Đồng Nai.

Cơ cấu quỹ đất theo loại hình sản phẩm

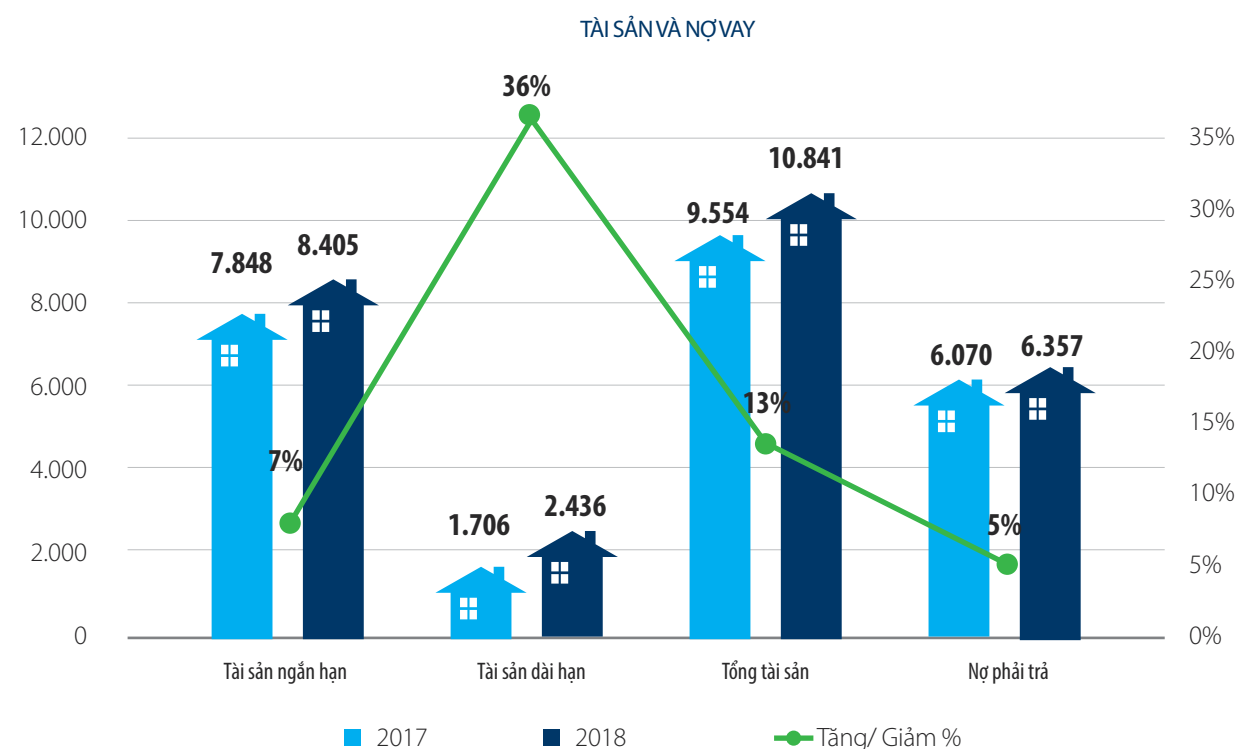
Loại hình	Diện tích (ha)
BĐS Dân dụng	537
BĐS STM/VP	8
BĐS Nghỉ dưỡng	172
BĐS KCN	967
Kho bãi/Logistics	204
Tổng cộng	1.888

Cơ cấu quỹ đất theo loại hình BĐS được phân bổ cho BĐS KCN đang chiếm 51% tỷ trọng trong tổng quỹ đất của TTC Land. Đứng vị trí thứ hai là mảng BĐS dân dụng với 29%. Ba mảng BĐS STM/VP, Kho bãi/ Logistics và BĐS Nghỉ dưỡng chiếm 20,5% còn lại. Điều này phản ánh nhu cầu thực tế phát triển của TTC Land trong chiến lược kinh doanh về dài hạn của mình khi việc phát triển BĐS KCN đòi hỏi phải có quỹ đất lớn và mảng BĐS dân dụng vẫn đóng vai trò chủ lực trong chiến lược phát triển về doanh thu và lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2019 - 2022.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU TÀI SẢN VÀ NỢ VAY



TÀI SẢN

Tổng tài sản cuối năm 2018 của TTC Land ghi nhận mức tăng 15% so với đầu năm, đạt 10.841 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm 36,7%. Trong Quý 2/2018, TTC Land đã hoàn tất đợt tăng vốn với tỷ lệ 30% thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ, thu về hơn 731,6 tỷ đồng để M&A Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm (đơn vị sở hữu dự án Charmington Dragonic) và bổ sung vốn lưu động.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI THU VÀ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

Trong năm, TTC Land không phát sinh mới các khoản phải thu khó đòi. Điều này cho thấy Công ty đã quản lý rất chặt chẽ các khoản phải thu, đặc biệt là các khoản phải thu ngắn hạn. Hiện tại, TTC Land có 2 khoản phải thu khó đòi liên quan đến công ty TNHH Xây dựng Á Đông và Công ty TNHH TMDV KD Địa ốc Việt R.E.M.A.X. Tuy nhiên, TTC Land cũng đã trích lập dự phòng toàn bộ các khoản phải thu liên quan đến hai công ty này từ năm 2015 với tổng giá trị 86,2 tỷ đồng nên không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh hiện tại.

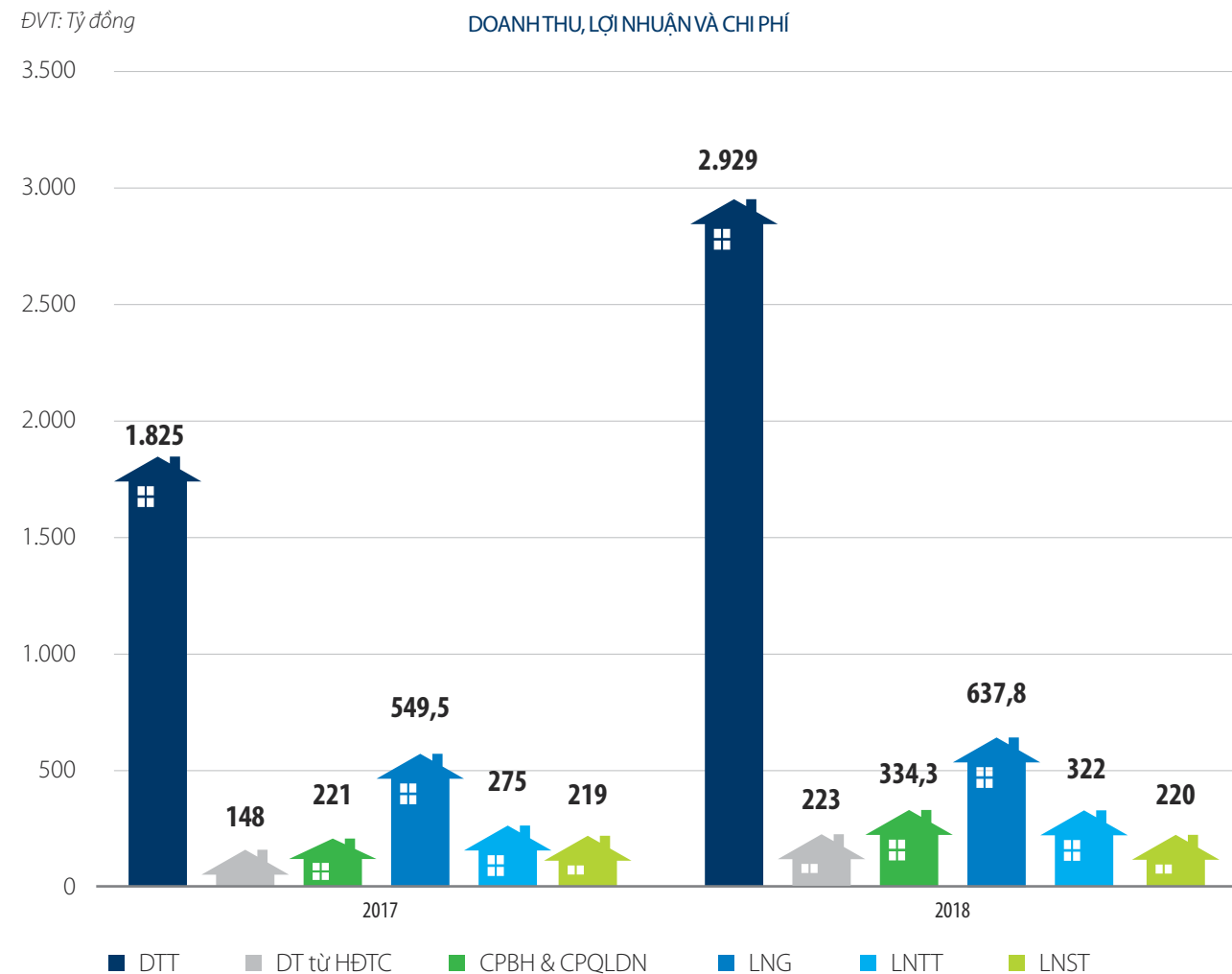
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Tổng nợ phải trả tính đến ngày 31/12/2018 của TTC Land duy trì ở mức 6.357 tỷ đồng, tăng nhẹ gần 5% so với đầu năm, trong đó chủ yếu là nợ vay (chiếm 38,2%) và các khoản người mua trả tiền trước (chiếm 25,9%). Dư nợ vay cuối năm 2018 là 2.430 tỷ đồng, tăng gần 26,5% so với đầu năm do Công ty phải tăng lượng vốn đầu tư cho các dự án. Các khoản người mua trả tiền trước đạt 1.648 tỷ đồng, chiếm 25,9% tổng nợ phải trả cho thấy TTC Land đang tận dụng rất tốt nguồn thu từ khách hàng để tài trợ cho hoạt động phát triển dự án nhằm tối ưu hóa chi phí lãi vay phát sinh.

TTC Land luôn chủ động trong công tác điều phối nguồn vốn để không xảy ra tình trạng phát sinh nợ quá hạn. Ngoài ra, các khoản vay của TTC Land được thực hiện dưới hình thức tiền Đồng, nên sự biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng nhiều đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

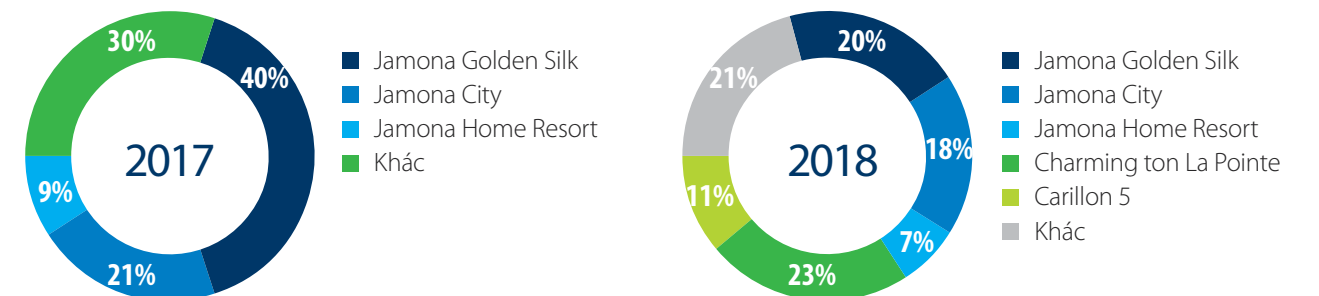


ĐÁNH GIÁ DOANH THU, LỢI NHUẬN, CHI PHÍ



HĐKD chính năm 2018 đã có những bước phát triển rõ rệt. Tỷ trọng doanh thu từ BĐS năm 2018 chiếm 94% tổng doanh thu, tăng so với mức 91,7% của năm 2017, qua đó cho thấy trong năm 2018 hoạt động lõi của Công ty đã phát triển rất tốt. DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt gần 2.929 tỷ đồng, vượt 41% kế hoạch năm và bằng 160% so với năm 2017. Đặc biệt, ba dự án Jamona Golden Silk, Charmington La Pointe và Carillon 5 có biên lợi nhuận gộp vượt trội lần lượt khoảng 41%, 44% và 34% đã góp phần hỗ trợ lợi nhuận gộp cả năm 2018 tăng trưởng 16,1% so với 2017, đạt 638 tỷ đồng.

CƠ CẤU DOANH THU TỪ CÁC DỰ ÁN CỦA TTC LAND



Ngoài việc triển khai hoạt động xây dựng dự án để thực hiện bàn giao đúng kế hoạch, TTC Land còn ghi nhận DT hoạt động tài chính hơn 223 tỷ đồng, tăng 50,3% so với cùng kỳ, trong đó có 45 tỷ đồng đến từ lãi chuyển nhượng cổ phần và 29 tỷ đồng đến từ việc nhận cổ tức công ty liên kết. Việc thực hiện các danh mục đầu tư hợp lý để mang về nguồn doanh thu vào thời điểm thích hợp cũng đóng góp một phần quan trọng trong cơ cấu DT của Công ty.

TTC Land hiện đang đẩy mạnh các hoạt động marketing để tiếp tục phát huy thế mạnh trong công tác bán hàng, đảm bảo kế hoạch ghi nhận DT ổn định qua từng năm, đồng thời tăng cường chất lượng nguồn nhân lực phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty. Điều này khiến CPBH và CPQLDN tăng so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tỷ lệ CPBH và CPQLDN trên DTT giảm nhẹ về mức 11,4%, giảm 0,7% so với tỷ lệ cùng kỳ và vẫn nằm trong kế hoạch đã chứng minh nỗ lực của Công ty trong việc kiểm soát chi phí.

Kết quả là EBIT của Công ty trong năm nay đạt 495 tỷ đồng, tăng gần 22,7% so với năm 2017. Cùng với đó, LNTT hợp nhất cả năm 2018 cũng đạt gần 322 tỷ đồng, vượt 3,5% kế hoạch năm và tăng trưởng hơn 15,46% so với năm 2017. LNST hợp nhất năm 2018 cũng tăng trưởng nhẹ so với năm 2017 lên 220 tỷ đồng.



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2018
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,64	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,74	1,42
Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0,20	0,22
Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	0,55	0,54
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	lần	1,44	1,66
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,70	0,87
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,33	0,57
Vòng quay khoản phải thu	vòng	1,83	3,21
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI			
Biên Lợi nhuận ròng	%	12,5%	7,5%
Biên Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	%	15,1%	10,7%
Biên Lợi nhuận gộp	%	30,1%	21,8%
ROE	%	6,5%	5,5%
ROA	%	2,6%	2,2%

10.841

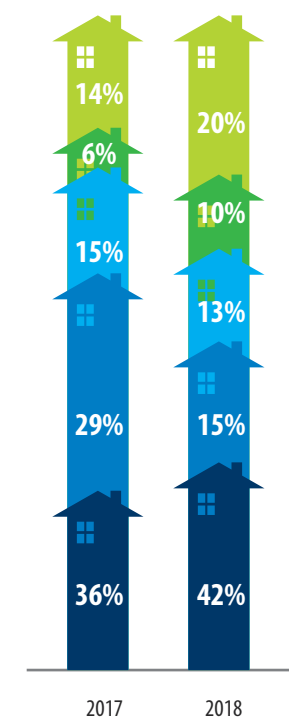
TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN
ĐẾN NGÀY 31/12/2018
↗ gần 12,6% so với đầu năm

CƠ CẤU NGUỒN VỐN – TÀI SẢN

HĐKD tăng trưởng mạnh nhưng vẫn đảm bảo cơ cấu vốn an toàn. Đến ngày 31/12/2018, TTS của TTC Land tăng gần 12,6% so với đầu năm, đạt 10.841 tỷ đồng. HTK giảm nhẹ 1,5% ở mức khoảng 3.976 tỷ đồng, chiếm gần 36,7% TTS so với 42% thời điểm đầu năm nhờ vào việc tiếp tục bàn giao các dự án Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Home Resort, Charmington La Pointe, Carillon 5. HTK tập trung chính tại các Dự án Jamona City (Q. 7); Charmington Plaza (Q. 5), Jamona Home Resort (Q. Thủ Đức); Jamona Cầu Tre (Q. Tân Phú); Carillon 5 và Carillon 7 (Q. Tân Phú); Jamona Heights (Q. 7); TTC Plaza Bình Thạnh (Q. Bình Thạnh).

Tại thời điểm 31/12/2018, TTC Land đang có khoảng 1.648 tỷ đồng Người mua trả tiền trước ngắn hạn, thể hiện lòng tin của khách hàng đối với các sản phẩm của TTC Land đang được mở bán trên thị trường. Đây là các khoản tiền trả trước hay đặt cọc của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng BĐS để bán từ các Dự án của Công ty. Lũy kế cả năm 2018, TTC Land đã mở bán 7 Dự án với 1.366 sản phẩm được thị trường đón nhận. Các khoản tiền này dự kiến sẽ được ghi nhận vào DT trong giai đoạn 2019-2021 khi TTC Land hoàn thành và bàn giao sản phẩm hoàn thiện cho khách hàng.

Khoản mục này đồng thời cũng là nguồn hỗ trợ đáng kể để TTC Land tiếp tục triển khai xây dựng danh mục 14 Dự án đang phát triển, góp phần giảm chi phí lãi vay. Hiện nay, cơ cấu vốn trung bình của các Dự án chiếm khoảng 20% là Vốn tự có, 35% là trả trước từ khách hàng và phần còn lại là đi vay, góp phần đảm bảo cơ cấu vốn của TTC Land luôn trong mức an toàn so với các công ty cùng Ngành. Cơ cấu Nợ vay/VCSH và Nợ vay/TTS lần lượt là 0,54 lần và 0,22 lần, thấp hơn và tương đương bình quân Ngành. Việc quản lý tốt cơ cấu nợ vay sẽ giúp giảm rủi ro tài chính của Công ty, đồng thời sẽ gia tăng khả năng tiếp cận các nguồn vốn vay mới trong tương lai khi TTC Land hiện đang sở hữu 27 dự án trong tổng danh mục các dự án đã, đang bàn giao và đang triển khai với gần 17.000 sản phẩm.



- Vốn chủ sở hữu
- Người mua trả tiền trước
- Nợ vay ngắn hạn
- Nợ vay dài hạn
- Phải trả khác

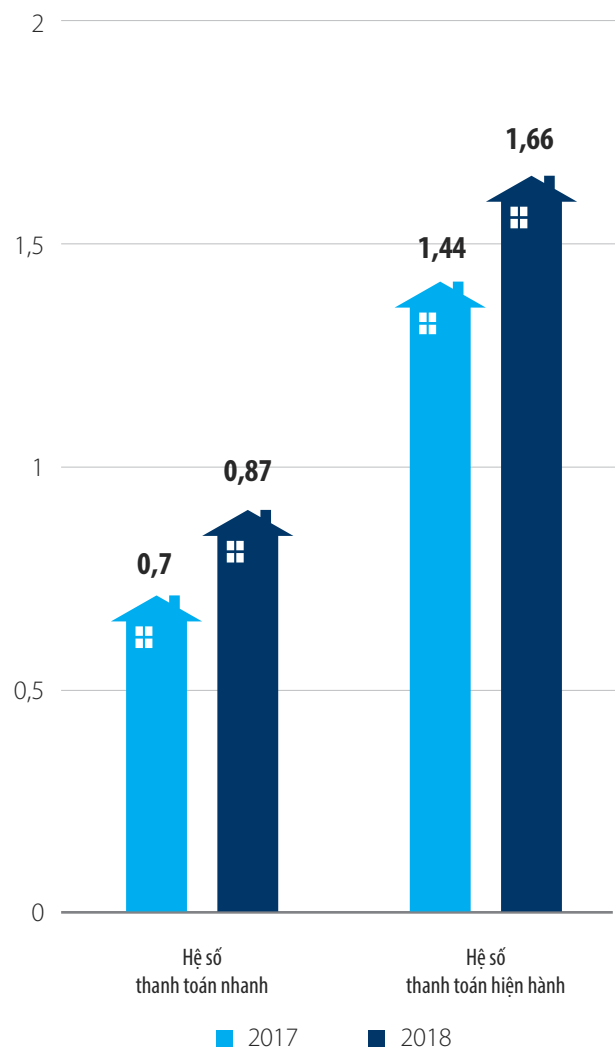
CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ số thanh toán ngắn hạn của Công ty đã cải thiện nhẹ so với năm 2017. Cụ thể, hệ số thanh toán hiện hành tăng từ 1,44 lần lên mức 1,66 lần, trong khi đó hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,70 lần lên 0,87 lần. Các chỉ số thanh khoản của TTC Land vẫn luôn ở mức an toàn, cho thấy Công ty đã quản trị tốt các nguồn lực về tài sản cũng như nguồn vốn.



KHẢ NĂNG THANH TOÁN



NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Vòng quay HTK và Vòng quay TTS mặc dù đã được cải thiện nhiều so với năm trước, nhưng nhìn chung vẫn còn thấp. Do đặc thù của ngành BĐS là quy trình phát triển 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 DT ở thời điểm khác, vì vậy việc ghi nhận DT thường có độ trễ nhất định. Phần lớn những dự án của Công ty đang trong giai đoạn triển khai, nên chưa ghi nhận kịp DT và LN. Trong tương lai, khi các dự án dần hoàn thiện, hai chỉ số này sẽ tiếp tục được cải thiện rõ nét hơn.

KHẢ NĂNG SINH LỢI

Trong năm 2018, TTC Land tiếp tục ghi nhận DT và LN từ dự án Jamona City với số lượng bàn giao tăng gần 60% so với năm trước, nhưng đây lại là dự án nhà ở xã hội nên biên lợi nhuận gộp rất thấp. Điều này đã khiến cho chỉ số biên lợi nhuận gộp của Công ty giảm từ mức 30,1% năm 2017 xuống còn 21,8% trong năm 2018. Kết quả là biên lợi nhuận ròng của Công ty cũng đã bị ảnh hưởng đáng kể, giảm gần 4,5% so với năm trước.

Đến ngày 31/12/2018, VCSH tăng gần 25,24% so với thời điểm đầu năm, chủ yếu do trong Quý 2/2018, TTC Land đã hoàn tất việc tăng vốn với tỷ lệ 30% thông qua phát hành cổ phần cho CĐ hiện hữu và phát hành riêng lẻ. Điều này dẫn đến mặc dù LNST hợp nhất năm 2018 tăng gần 10% so với cùng kỳ năm 2017, nhưng chỉ số ROE bình quân năm 2018 vẫn giảm nhẹ 1% so với năm trước, đạt 5,5%. Cùng với đó, ROA bình quân năm 2018 chỉ đạt 2,2%, giảm nhẹ so với mức 2,7% của năm trước.

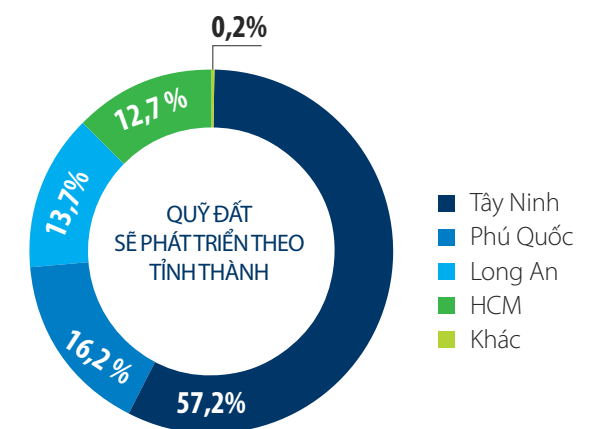
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2019

Tiếp nối đà tăng trưởng đáng khích lệ của năm 2018, trong năm 2019, TTC Land tiếp tục đặt kế hoạch đầy tham vọng và thách thức, chú trọng đẩy mạnh công tác bán hàng đạt mục tiêu hơn 3.500 sản phẩm. Đồng thời, TTC Land cũng đặt mục tiêu DT đạt gần 3.000 tỷ đồng và LNTT hợp nhất 340 tỷ đồng. Trong năm 2019, TTC Land sẽ tập trung củng cố phát triển mảng BĐS dân dụng và STM/VP, đồng thời từng bước mở rộng sang lĩnh vực BĐS KCN và logistics thông qua công tác M&A được thực hiện từ giữa cuối năm 2019 và sau cùng là mảng BĐS Nghỉ dưỡng.

Có thể nói TTC Land là một trong số ít công ty BĐS trên thị trường đa dạng hóa mô hình hoạt động trên cả 5 loại hình sản phẩm chính của Ngành BĐS gồm: Dân dụng, KCN, Kho bãi, Nghỉ dưỡng và STM/VP. Với tổng quỹ đất hiện tại, TTC Land có thể hiện thực hóa chiến lược trong vòng 15 năm tiếp theo. Trong đó, tại TP.HCM, vùng kinh tế năng động nhất cả nước và là mảnh đất giàu tiềm năng cho hoạt động đầu tư BĐS, Công ty hiện tại đang sở hữu khoảng 226 ha, chiếm 12,7% tổng quỹ đất sẽ phát triển trong các năm tiếp theo. Các địa bàn vệ tinh lân cận quan trọng xung quanh TP.HCM gồm Tây Ninh, Long An và đặc biệt khu kinh tế Phú Quốc, quỹ đất sẽ phát triển lần lượt chiếm 57,2%, 13,7%, và 16,2%

Cơ cấu quỹ đất sẽ phát triển theo tỉnh thành

Tỉnh, thành	Diện tích (ha)
Tây Ninh	1.020
Phú Quốc	290
TP.HCM	226
Long An	246
Khác	4
Tổng cộng	1.786





TTC LAND XÁC ĐỊNH
NGUỒN NHÂN LỰC LÀ NHÂN TỐ CHỦ YẾU
TẠO LỢI NHUẬN CHO DOANH NGHIỆP

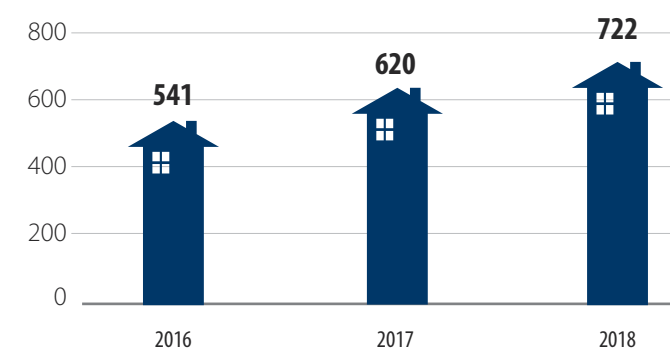
722

NGƯỜI
TỔNG SỐ NHÂN SỰ
NĂM 2018

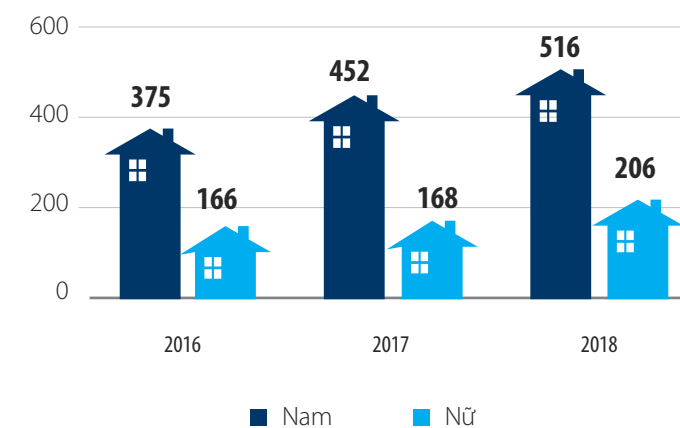
CƠ CẤU NHÂN SỰ

TTC Land xác định nguồn nhân lực là nhân tố chủ yếu tạo lợi nhuận cho doanh nghiệp, việc đầu tư phát triển nguồn nhân lực là đầu tư chiến lược, là cơ sở chắc chắn nhất cho sự phát triển bền vững của Công ty. Mỗi một nhân sự là một mắc xích kiến tạo nên thành công của tổ chức.

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ



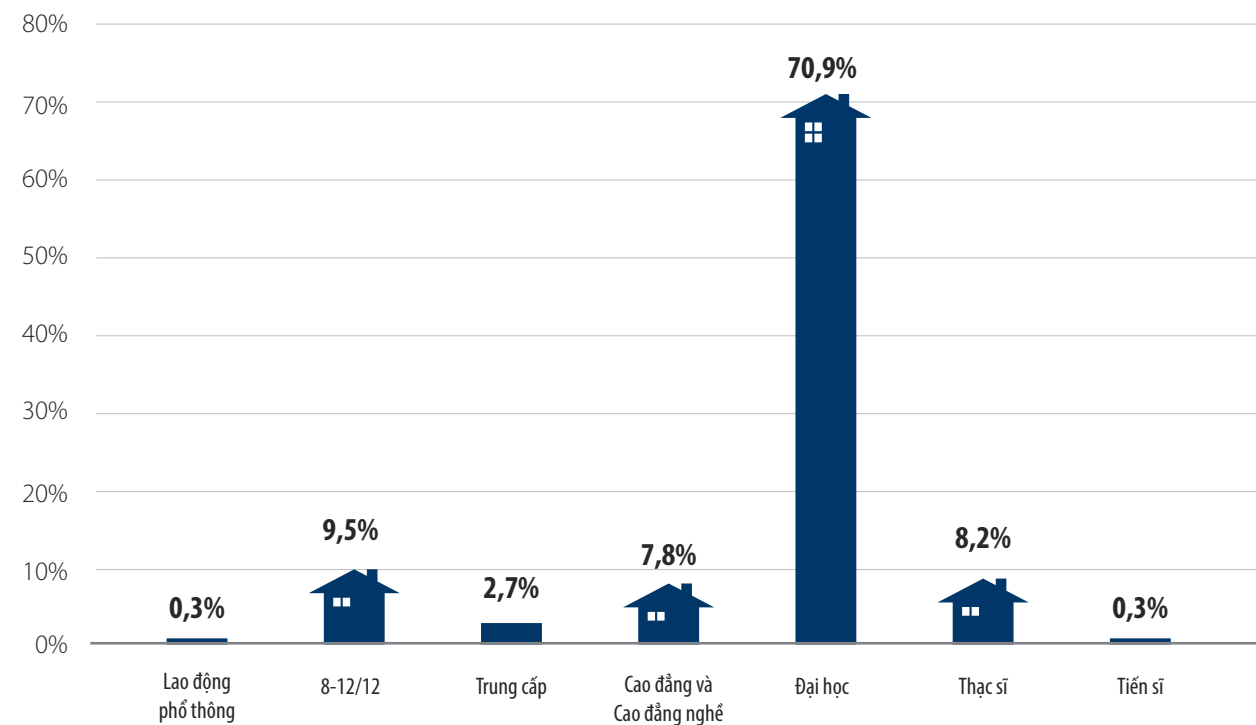
CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



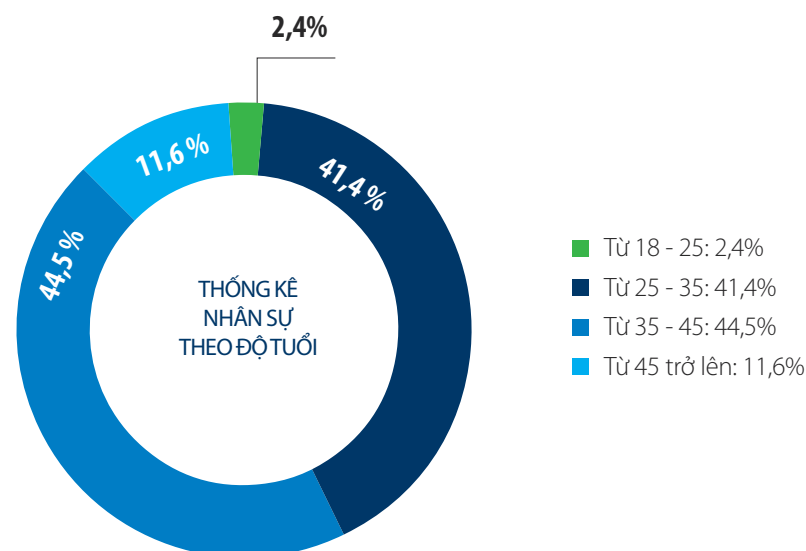
CƠ CẤU NHÂN SỰ (tiếp theo)

Do đặc thù ngành nghề, TTC Land cần đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao. Để đảm bảo chất lượng đầu vào, TTC Land ưu tiên CBNV có trình độ cao đẳng, đại học trở lên, chiếm tỉ lệ 78,4% tổng số lượng nhân sự.

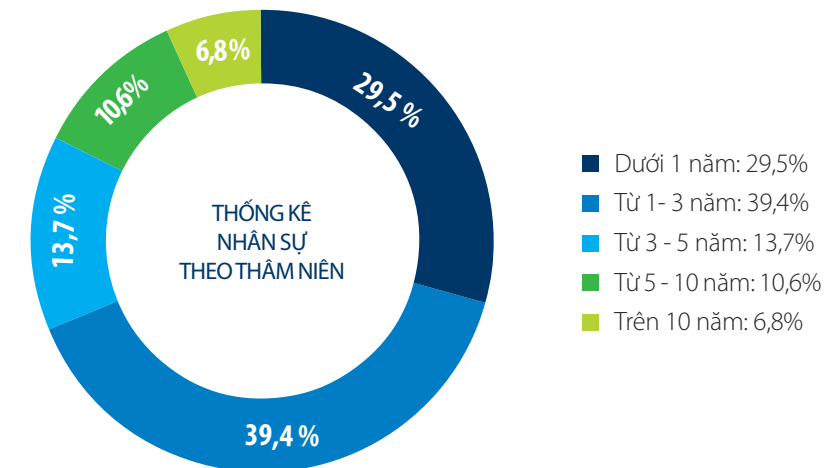
THỐNG KÊ NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ



Độ tuổi trung bình lao động của CBNV khá trẻ, điều này cho thấy cơ cấu nhân sự TTC Land đầy sức trẻ, với nguồn năng lượng dồi dào sẵn sàng học hỏi kinh nghiệm, nâng cao trình độ chuyên môn bản thân và chất lượng công việc.



Phòng Nhân sự tổ chức đánh giá KPI hiệu quả công việc cho toàn Công ty mỗi quý một lần, tiến hành thu thập kết quả để xuất kế hoạch tái cấu trúc hoạt động như luân chuyển công tác CBNV vào đúng vị trí phù hợp, khen thưởng và tăng phúc lợi cho những CBNV giỏi và xuất sắc. Bên cạnh đó, Phòng Nhân sự cũng đề xuất cắt giảm một số lượng nhân sự làm việc không đạt hiệu quả cao. Cơ cấu nhân sự có thâm niên từ 1 đến 3 năm chiếm gần 40% tỷ lệ trong tổng số lượng nhân viên.



QUẢN LÝ LAO ĐỘNG

BTGD phối hợp với Phòng Nhân sự thường xuyên rà soát chức năng, nhiệm vụ của các bộ phận thuộc Khối/Phòng ban, Công ty thành viên, lên kế hoạch chuẩn hóa các bản mô tả công việc.

Triển khai hoạt động khảo sát “Mức độ hài lòng môi trường làm việc” nhằm ghi nhận và đánh giá quan điểm của người lao động về các khía cạnh liên quan đến môi trường làm việc tại TTC Land. Báo cáo phản ánh nhiều khía cạnh trong hoạt động nhân sự:

Nội dung khảo sát	Mức độ đo lường				
	Hoàn toàn không đồng ý	Không đồng ý	Bình thường	Đồng ý	Hoàn toàn đồng ý
Tiền lương và chế độ phúc lợi	1	72	108	48	47
Chính sách, Quy trình làm việc và hỗ trợ thông tin, CCDC	1	4	48	142	52
Cơ hội đào tạo, thăng tiến	3	18	77	114	35
Cấp quản lý trực tiếp	2	6	39	126	74
Đồng nghiệp	0	4	40	134	69
Mức độ hài lòng với công việc hiện tại	1	5	41	130	70

Ghi chú: Số nhân sự tham gia khảo sát là 247 người.



MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

- » Công ty hướng đến việc xây dựng môi trường làm việc mở, khuyến khích sự sáng tạo và cải tiến liên tục các hoạt động.
 - » Các Trưởng Đơn vị/Phòng ban được Lãnh đạo quán triệt tư tưởng về việc tạo cơ hội cho CBNV thể hiện năng lực bản thân và được luân chuyển các vị trí công việc trong nội bộ đơn vị hoặc đơn vị khác nhằm mở rộng công việc. Việc đặt chỉ tiêu, hỗ trợ trong quá trình thực hiện công việc và đánh giá kết quả thực hiện công việc một cách công bằng cũng được các Trưởng Đơn vị/Phòng ban lưu ý trong quá trình triển khai công việc đến CBNV.
 - » Công ty cũng hướng đến việc chuẩn hóa khung đào tạo đối với từng chức danh công việc để có lộ trình đào tạo cụ thể nhằm nâng cao năng suất lao động. Các chương trình đào tạo nội bộ/bên ngoài được triển khai liên tục trong năm.
 - » Nhằm đảm bảo Người lao động được quyền đóng góp ý kiến/ khiếu nại, tổ cáo các vấn đề tiêu cực trong Công ty, Công ty tạo 2 công cụ để Người lao động có thể trực tiếp góp ý/tổ cáo trực tiếp đến Lãnh đạo cao nhất của Công ty:
 - Hộp thư email: gopylanhdao@ttcland.vn
 - Hộp thư góp ý trực tiếp tại các tầng lầu thuộc khu vực làm việc của TTC Land
- Cá nhân/Đơn vị trực tiếp quản lý hộp thư email và hộp thư trực tiếp là Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc HĐQT, nhằm đảm bảo các yếu tố về an toàn công việc cho Người lao động.

CHÍNH SÁCH ĐÃ NGỘ

Ngoài các các chế độ phúc lợi theo quy định của nhà nước như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, khám sức khỏe định kỳ... , trong suốt quá trình hoạt động, TTC Land luôn nghiên cứu và cải thiện các chính sách phúc lợi liên tục và xuyên suốt nhằm nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV:

- » Chương trình bảo hiểm sức khỏe toàn diện và bảo hiểm tai nạn cho toàn thể CBNV Công ty: Cán bộ quản lý được mua bảo hiểm sức khỏe toàn diện, được khám chữa bệnh ở các bệnh viện danh tiếng trên toàn quốc và 100% CBNV được mua bảo hiểm tai nạn 24/24.
- » Xem xét hỗ trợ chi phí đào tạo một phần/toàn phần cho CBNV nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.
- » Tổ chức nhà ăn tập thể để phục vụ bữa ăn trưa cho CBNV, giúp CBNV chủ động và yên tâm hơn về vấn đề an toàn thực phẩm, từ đó chuyên tâm hơn trong công việc và phát triển chuyên môn.
- » Tổ chức phòng đọc sách với hơn 100 đầu sách để CBNV có thể tự đọc sách trong thời gian nghỉ trưa hoặc mượn tham khảo theo nhu cầu mở rộng kiến thức.
- » Ưu đãi cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) được Công ty quan tâm và là mục tiêu hành đầu trong kế hoạch xây dựng phúc lợi cạnh tranh cho người lao động, được Lãnh đạo Công ty thông tin rộng rãi và sẽ chính thức triển khai khi có điều kiện và thời điểm phù hợp trong tương lai gần.

THAY ĐỔI CÁC CHÍNH SÁCH, HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ TÍCH CỰC TRONG NĂM 2018

- » Ban hành áp dụng danh mục chính sách phúc lợi dành cho người lao động phù hợp mặt bằng thị trường.
- » Ban hành áp dụng hệ thống cấp bậc chức vụ và chức danh trong toàn Công ty, từ đó xác định khung năng lực phù hợp.
- » Xây dựng và áp dụng đào tạo hội nhập thông qua hệ thống Elearning.
- » Điều chỉnh thu nhập tổng thể cho CBNV phù hợp thị trường, mức tăng bình quân 7% trong toàn Công ty.



CÁC HOẠT ĐỘNG DÀNH CHO CBNV ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

- » Hàng năm, Công ty còn tổ chức các hoạt động xây dựng tinh thần tập thể, tăng tính đoàn kết và gắn bó giữa các đồng nghiệp trong Công ty, hoạt động “Team building” vào tháng 10 định kỳ hàng năm với sự tham gia đầy đủ của tất cả CBNV Công ty là một trong những hoạt động tiêu biểu.
- » Công ty cũng triển khai các hoạt động phong trào, thi đua được triển khai định kỳ tháng/quý/năm: cuộc thi “Cầu thị trên từng trang sách” review sách hay, cuộc thi ý tưởng “TTC Land Ideas - Nếu tôi là”, “Văn phòng sạch đẹp”.
- » Công ty xét duyệt điều chỉnh thu nhập định kỳ hàng năm cho CBNV. Việc rà soát thu nhập căn cứ trên năng lực, thành tích, cống hiến của từng cá nhân người lao động, khuyến khích sự cạnh tranh lành mạnh trong doanh nghiệp.
- » Việc khen thưởng định kỳ hàng năm thông qua công tác đánh giá thi đua khen thưởng được Công ty triển khai và thông tin rộng rãi trong CBNV.
- » Khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

TIỀN LƯƠNG

Tổng quỹ lương, phúc lợi năm 2018 của TTC Land tương đương 149 tỷ đồng.

Thu nhập bình quân 2018 của người lao động ở mức 18 triệu đồng/tháng, tăng 10% so với năm 2017 và đạt mức trung bình cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

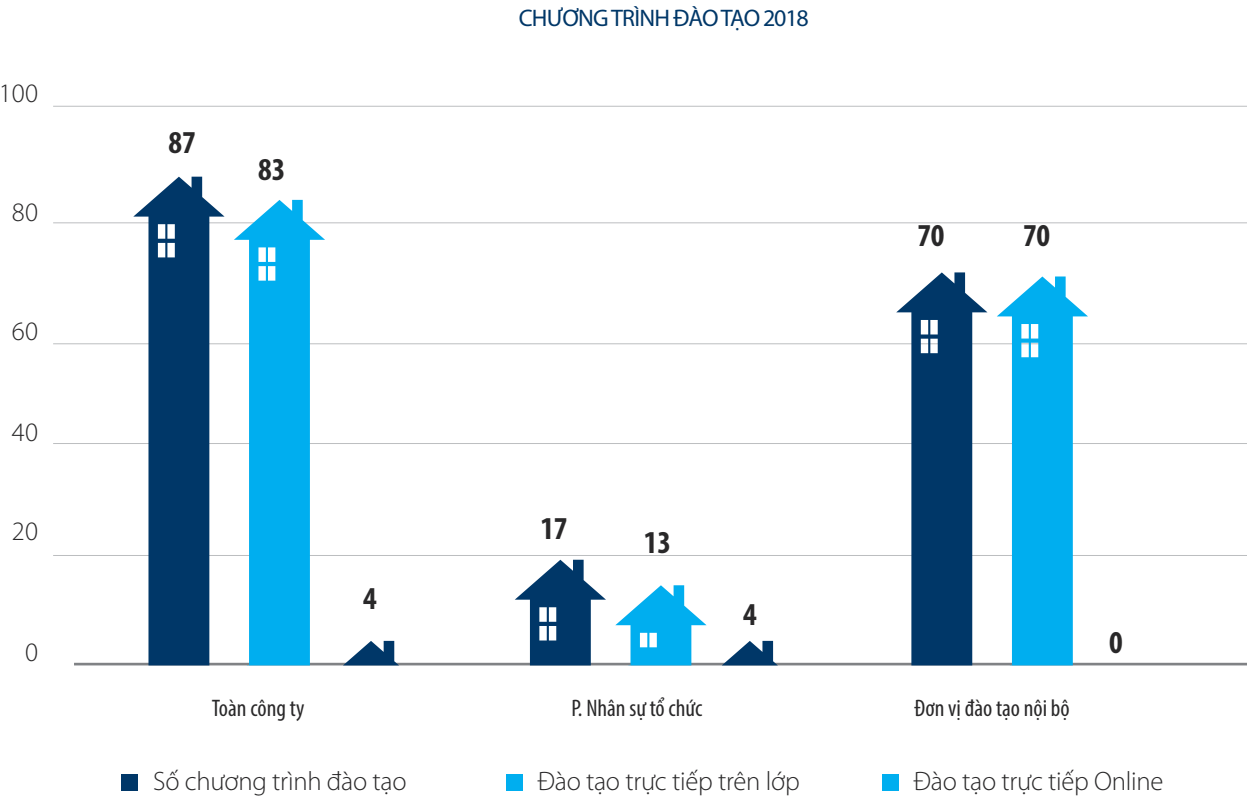
CÔNG TÁC TUYỂN DỤNG LAO ĐỘNG

Triển khai các hoạt động xây dựng hình ảnh, thương hiệu nhà tuyển dụng TTC Land qua các website tuyển dụng trực tuyến hàng đầu tại Việt Nam: Vietnamworks.com, Careerbuilder.vn, Timviecnhanh.com, Jobstreet.com...

Ứng viên sẽ trải qua một quy trình phỏng vấn chuyên nghiệp để xác định khả năng và mức độ phù hợp với Công ty. Nhân sự mới khi nhận việc ngay ngày đầu tiên sẽ được đào tạo hội nhập với các nội dung chi tiết về quá trình hình thành, phát triển Công ty, văn hóa doanh nghiệp, các quy chế, quy định chung, các phần mềm quản lý đang triển khai trong Công ty (E-Office, phần mềm nhân sự, phần mềm CRM...) nhằm giúp nhân sự mới có thể hòa nhập nhanh chóng vào môi trường làm việc mới, từ đó đóng góp vào hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

CÔNG TÁC ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Đã triển khai 87 chương trình đào tạo, 892 lượt nhân sự được đào tạo gồm 4.970 giờ học tập được triển khai trong năm 2018 với tổng ngân sách hơn 480 triệu đồng, bình quân một CBNV được hỗ trợ hơn 1,5 triệu đồng phí học tập.



Ngoài các hoạt động đào tạo theo nội dung chi tiết nêu trên, Chương trình Giám đốc lưu động cũng là một chương trình mang ý nghĩa xây dựng và phát triển năng lực cá nhân cho người lao động. Thông qua chương trình này, Công ty có thể đánh giá được năng lực quản lý của người tham gia, từ đó có lộ trình cụ thể cho việc phát triển năng lực cá nhân.

Định hướng năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai các chương trình hoạch định nhân sự kế thừa và triển khai công tác đào tạo cho các vị trí trọng yếu cấp cao và cấp trung.



KẾ HOẠCH ĐÀO TẠO NĂM 2019

Stt	Nhóm năng lực sẽ tập trung	Số chương trình	Số lượt tham dự	Số giờ đào tạo	Ngân sách đào tạo (VNĐ)
1	Hội nhập Công ty và Tập đoàn	20	438	1.752	
2	Đào tạo kỹ năng mềm/làm việc	2	60	420	
3	Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn	8	173	19.376	
4	Đào tạo kỹ năng lãnh đạo - quản lý	5	83	5.810	
5	Chương trình dự trù	3	80	11.760	317.987.000
Tổng cộng		38	834	39.118	1.820.187.000

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU VỀ QUẢN LÝ LAO ĐỘNG TRONG NĂM 2018

- » Top 7/50 Doanh nghiệp Bất động sản tham gia khảo sát nơi làm việc tốt nhất 2018.
- » Top 50 Doanh nghiệp Việt Nam có thương hiệu nhà tuyển dụng tốt nhất 2018.



TTC LAND LUÔN CHÚ TRỌNG ĐẾN CÁC HOẠT ĐỘNG HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY, XEM ĐÂY LÀ TRÁCH NHIỆM CỦA MÌNH ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG, NHẪM ĐÓNG GÓP VÀO SỰ PHÁT TRIỂN LÂU DÀI CỦA XÃ HỘI, CÙNG CHUNG TAY HỖ TRỢ XÂY DỰNG CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC HƠN.

3,8
TỶ ĐỒNG
CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC
AN SINH XÃ HỘI

13
CHƯƠNG TRÌNH/
HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG



Đối với TTC Land, chia sẻ giá trị cùng xã hội là trách nhiệm, là niềm vui, là mục tiêu phấn đấu nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững lâu dài. Công ty xác định rằng sự thành công, giá trị thương hiệu được ghi nhận và tồn tại xuyên suốt thời gian không chỉ được công nhận bởi kết quả kinh doanh mà còn thể hiện ở trách nhiệm đóng góp cho sự phát triển cộng đồng và xã hội của doanh nghiệp. Chúng tôi luôn cổ vũ, khuyến khích, động viên tất cả nhân viên cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, cùng có cơ hội thể hiện trách nhiệm của mình với cộng đồng.

Đồng thời, để xây dựng một cộng đồng vững mạnh, TTC Land không ngừng hợp tác tích cực với các cơ quan chính quyền, đối tác, người dân địa phương nhằm nâng cao nhận thức và cùng nhau chung tay phát triển năng lực cộng đồng. Trách nhiệm xã hội của TTC Land còn được thể hiện qua việc quan tâm đến môi trường làm việc và chế độ phúc lợi dành cho nhân viên của Công ty, nhằm tạo việc làm ổn định, phát triển kinh doanh bền vững, xây dựng cuộc sống hạnh phúc cho đội ngũ nhân viên.

Tổng kết năm 2018, TTC Land đã dành gần 3,8 tỷ đồng cho công tác an sinh xã hội, thực hiện gần 13 chương trình/ hoạt động cộng đồng.





CẦU THỊ

TTC LAND LÀ MỘT TẬP THỂ GẮN KẾT,
CÙNG NHAU LẮNG NGHE ĐỂ
THẤU HIỂU TRƯỚC KHI HÀNH ĐỘNG.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Quy chế Quản trị Công ty
- Báo cáo của Thành viên HĐQT Độc lập
- Báo cáo của Ban KTNB
- Phân tích Quản trị Công ty theo ASEAN Scorecard

GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

- Tình hình tài chính 2014-2018
- Danh mục dự án đang phát triển
- Danh mục dự án đã và đang bàn giao
- Những con số nổi bật

TTC Land xây dựng và ban hành Quy chế QTCT nhằm đảm bảo Công ty được định hướng điều hành và được kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của CĐ và CBLQ, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển bền vững. Các mục tiêu nguyên tắc QTCT của TTC Land gồm:

- Đảm bảo tuân thủ những quy định của Điều lệ Công ty và quy định pháp luật liên quan;
- Đảm bảo một cơ cấu QTCT hiệu quả;
- Đảm bảo quyền lợi hợp pháp của CĐ;
- Đảm bảo đối xử công bằng giữa các CĐ;
- Đảm bảo vai trò của CBLQ;
- Minh bạch trong hoạt động của Công ty.

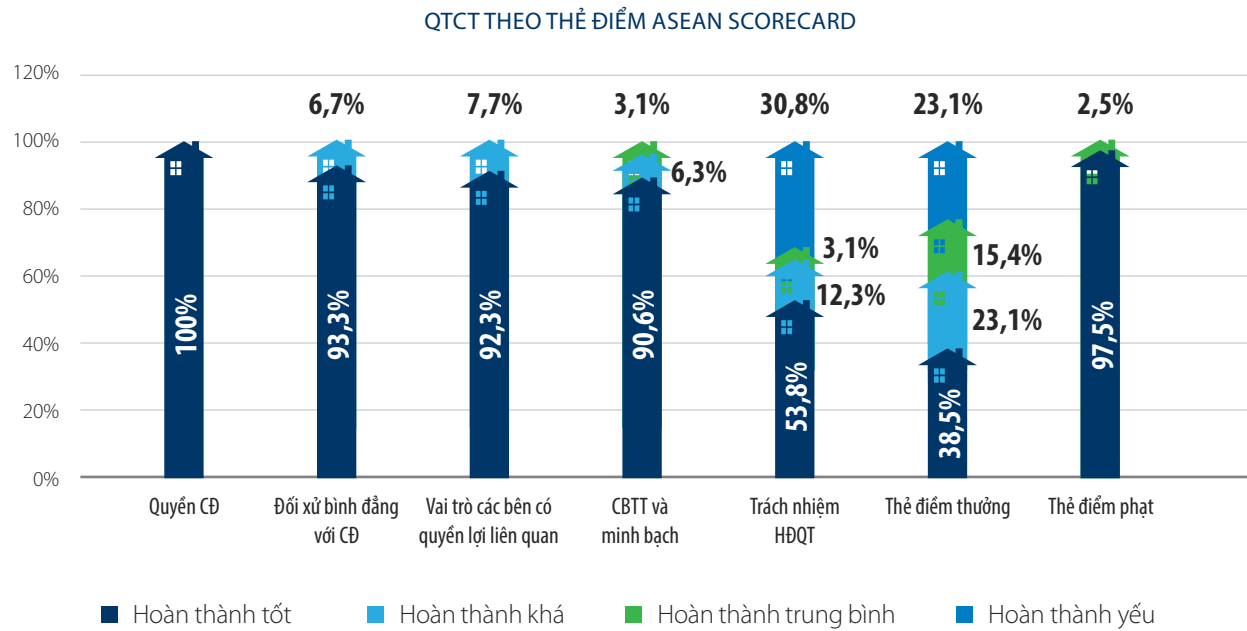
HĐQT của TTC Land xác định QTCT là yếu tố hàng đầu để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. HĐQT cam kết điều hành Công ty một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những quy tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của TTC Land và các CĐ đồng hành, cũng như cân bằng hài hòa và hợp lý quyền lợi của CBLQ. TTC Land cũng chính thức thuộc danh sách những doanh nghiệp tiên phong áp dụng mô hình QTDN theo chuẩn mực quốc tế Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN và các thông lệ tốt trên thị trường.

CÁC NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

Được xây dựng trên định hướng điều hành và kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của CĐ và CBLQ đến Công ty, bao gồm:

STT	Loại nguyên tắc	Chi tiết nguyên tắc	Những điểm nổi bật áp dụng tại TTC Land
1	Tuân thủ quy định	Quy định về nguyên tắc cơ bản về QTCT	Công ty quy định rõ thực hiện công bằng trong việc quy định rõ các đối tượng áp dụng và quy định những quyền hạn, chức năng. Tính minh bạch luôn được đặt lên hàng đầu khi Công ty luôn tuân thủ các quy định niêm yết trên SGDCKTP.HCM và quy định pháp luật áp dụng cho công ty đại chúng.
2	Cơ cấu QTCT	Cấu trúc và hoạt động HĐQT	Công ty có quy định rõ ràng về thủ tục, trình tự triệu tập, thông báo kết quả họp giữa HĐQT và BTGD. HĐQT thực hiện việc quản trị trên cơ sở chuyên môn hóa và bình đẳng. HĐQT thực hiện việc quản trị liên quan đến các vấn đề chiến lược phát triển, HĐKD và QTRR đảm bảo tất cả các rủi ro được xác định, quản lý và báo cáo kịp thời. Bên cạnh đó là sự hỗ trợ từ Ban KTNB trong hoạt động QTRR của Công ty. Để đảm bảo tính độc lập và hiệu quả hoạt động, Thành viên HĐQT Độc lập không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 1% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
		Hiệu quả hoạt động HĐQT	

STT	Loại nguyên tắc	Chi tiết nguyên tắc	Những điểm nổi bật áp dụng tại TTC Land
3	Quyền của CĐ	Quyền cơ bản của CĐ Quyền được tham gia ĐHĐCĐ, các tài liệu được thông báo. Quyền được tham gia các quyết định cơ bản của Công ty	CĐ là chủ sở hữu của Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Công ty luôn tạo điều kiện để các CĐ được tiếp cận thông tin và tham khảo lại các ý kiến của CĐ trong tất cả các chương trình nghị sự ĐHĐCĐ thường niên/bất thường.
4	Đối xử bình đẳng với CĐ	Quy trình tổ chức ĐHĐCĐ thường niên Bảo vệ CĐ nhỏ lẻ Quyền lợi của CBLQ được quy định bởi pháp luật hoặc thông qua các thỏa thuận	Công ty luôn tuân thủ quy định trong công tác tổ chức ĐHĐCĐ, tuân thủ quy định các thời hạn CBTT về ĐHKCC, thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ cũng như gửi thư mời và cung cấp các tài liệu họp đúng hạn đến CĐ. CĐ hoặc nhóm CĐ (tập hợp các CĐ thiểu số sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên) trong thời hạn liên tục ít nhất 06 tháng có thể kiến nghị triệu tập ĐHĐCĐ. Công ty tôn trọng quyền lợi hợp pháp của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty bao gồm ngân hàng, chủ nợ, người lao động, người tiêu dùng, nhà cung cấp, cộng đồng và những người khác có quyền lợi liên quan đến Công ty.
5	Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan	Quyền lợi của CBLQ được bảo vệ bởi luật pháp, CBLQ có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị vi phạm	Công ty hợp tác tích cực với những người có quyền lợi liên quan đến Công ty và khuyến khích họ đưa ra ý kiến đóng góp mang tính xây dựng về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính Công ty và các quyết định quan trọng liên quan tới lợi ích giữa họ và Công ty thông qua các cuộc họp trực tiếp với HĐQT, TGD.
6	Minh bạch trong hoạt động	BCTC Kiểm toán BC QTCT BCTN	Được công bố đúng thời hạn quy định theo TT 155/2015/TT-BTC và hướng đến các tiêu chuẩn quốc tế theo thông lệ tốt nhất.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA TTC LAND

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





ĐHĐCĐ

Là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm Thành viên HĐQT và Ban KTNB và thực thi các quyền khác theo quy định của pháp luật. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức một lần mỗi năm và ĐHĐCĐ bất thường theo các trường hợp được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các CĐ đều có quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần phổ thông mà họ đang nắm giữ. ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua việc thay đổi mô hình và tổ chức hoạt động của Công ty theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014. Trong đó, Công ty đảm bảo có ít nhất 20% số thành viên HĐQT (2/6) là độc lập và thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT.

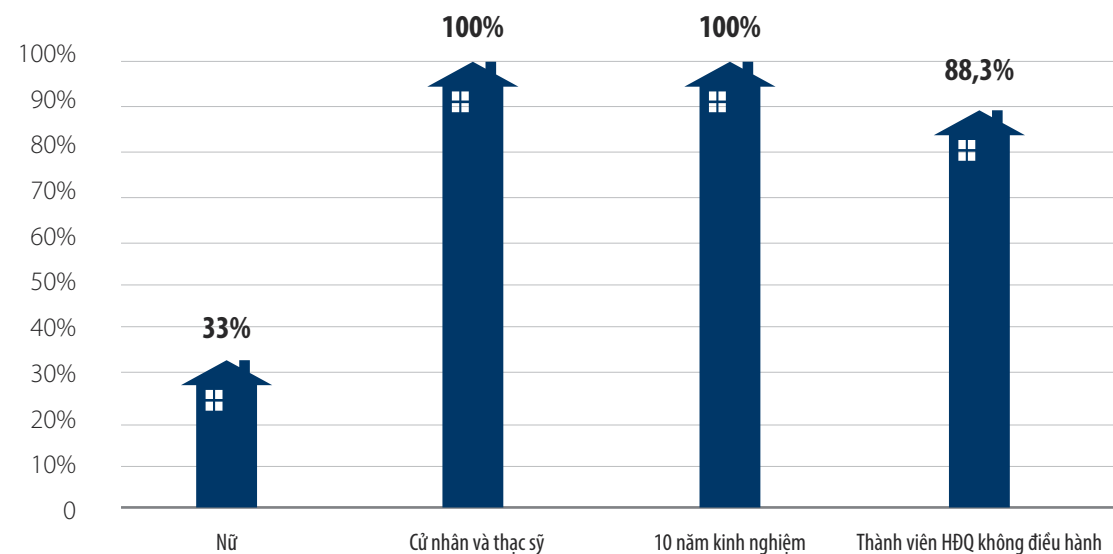
HĐQT

Do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản trị cao nhất của Công ty, HĐQT có nhiệm kỳ 5 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. Đứng đầu HĐQT là Chủ tịch HĐQT và cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty. HĐQT của TTC Land có 6 thành viên trong đó có 2 thành viên độc lập đảm bảo tính minh bạch và theo đúng quy định hiện hành cũng như thông lệ quốc tế. HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc vì cấu trúc Công ty hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng, ban chức năng trong Bộ máy Trung ương để



có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty thành viên hay dự án. Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho BTGD. Các thành viên HĐQT của TTC Land bao gồm những người có trình độ chuyên môn cao từ cử nhân đến thạc sĩ chiếm tỷ lệ 100% và có kinh nghiệm lâu năm trong công tác quản trị chiến lược, đến từ nhiều lĩnh vực ngành nghề khác nhau như quản trị, tài chính, kế toán, BĐS. Đáng chú ý, 2 trong 6 thành viên HĐQT là nữ, 1 trong số đó đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT Độc lập, thể hiện sự đa dạng về bình đẳng giới trong cơ cấu HĐQT và sự ghi nhận đóng góp của nữ giới trong việc cải thiện hiệu quả hoạt động QTCT.

CẤU TRÚC ĐA DẠNG TRONG HĐQT



BAN KTNB

Trong năm 2018, Công ty đã thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT, các thành viên của Ban KTNB do HĐQT bổ nhiệm và có thể được bổ nhiệm lại không hạn chế. HĐQT bổ nhiệm một người làm trưởng Ban KTNB trong số các thành viên của Ban KTNB. Thành phần của Ban KTNB có tối thiểu một (01) người có các bằng cấp, chứng chỉ hoặc có kinh nghiệm liên quan đến công tác tài chính, kế toán hoặc kiểm toán. Nghĩa vụ của Ban KTNB thực hiện và tiến hành kiểm tra khi có yêu cầu của CĐ hoặc nhóm CĐ theo đúng quy định pháp luật. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Kiến nghị HĐQT các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Từ đó đảm bảo HĐQT ra quyết định một cách khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích của HĐQT và đảm bảo quyền lợi của CĐ, tạo dựng niềm tin của nhà đầu tư với hoạt động QTCT.

BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành bao gồm TGD, Phó TGD Thường trực và các Phó TGD, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng và Người điều hành khác do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. BTGD tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Công ty. TGD là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty bên cạnh sự hỗ trợ đắc lực của Phó TGD Thường trực và các Phó TGD, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng. BTGD của công ty là những người có trình độ chuyên môn cao 100% tốt nghiệp cử nhân và 60% trong đó đã tốt nghiệp thạc sĩ, có nhiều năm kinh nghiệm về điều hành trong lĩnh vực BĐS, kế toán và quản lý tài chính.

QUY ĐỊNH VỀ THÙ LAO ĐỐI VỚI HĐQT

Điều lệ Công ty quy định ĐHĐCĐ thường niên và bất thường thông qua tổng số tiền thù lao và Báo cáo tiền thù lao của các thành viên HĐQT.

Xem phần **Hoạt động Quản trị Công ty** ở trang 26.



GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT độc lập	Vui lòng xem phần Giới thiệu HĐQT trang 20
2	Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT độc lập	Vui lòng xem phần Giới thiệu HĐQT trang 20

ĐHĐCĐ TN năm 2018 diễn ra vào ngày 24/4/2018 đã thống nhất bổ nhiệm thêm Ông Tạ Chí Cường sinh năm 1981 và Bà Trần Yến Duyên sinh năm 1983 làm Thành viên HĐQT. HĐQT đã thông qua Nghị quyết phân công hai thành viên là Thành viên HĐQT độc lập của Công ty. Năm 2018 là năm đầu tiên TTC Land áp dụng hình thức bổ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập trong cơ cấu HĐQT, đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số

Thành viên HĐQT là thành viên độc lập. Như vậy số lượng Thành viên HĐQT độc lập của TTC Land là 2/6, chiếm hơn 33% tổng số Thành viên HĐQT, phù hợp chuẩn mực về QTCT theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về QTCT đại chúng ban hành ngày 06/6/2017. Tất cả các tiêu chuẩn bắt buộc phải đáp ứng để trở thành Thành viên HĐQT độc lập đều được Công ty áp dụng theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật

Việt Nam. Với vai trò của Thành viên HĐQT độc lập, Ông Tạ Chí Cường và Bà Trần Yến Duyên luôn xác định rõ nhiệm vụ, quyền hạn của mình để hỗ trợ tối đa HĐQT trong việc giám sát điều hành Công ty một cách độc lập, bảo vệ lợi ích của CĐ và NĐT theo tiêu chuẩn QTCT mới nhất – Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN, tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và bộ tiêu chuẩn GRI về phát triển bền vững.

CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP TRONG NĂM 2018

Với vai trò giám sát, chất vấn và tham mưu hoạt động QTCT, Thành viên HĐQT độc lập tuy không tham gia vào công tác điều hành nhưng đã góp phần quan trọng trong việc dung hòa lợi ích của các CĐ, NĐT và đặc biệt bảo vệ quyền và lợi ích của CĐ thiểu số, một bộ phận Cổ đông không có nhiều điều kiện về mặt tiếp nhận thông tin và phân tích dự báo hoạt động của Công ty. Thành viên HĐQT độc lập của TTC Land đã hoàn thành nhiệm vụ được phân công bởi HĐQT thông qua hàng loạt những chủ trương và hành động:

- » Hỗ trợ HĐQT thực hiện việc QTCT hiệu quả và minh bạch bằng cách cải thiện các vấn đề liên quan đến những tiêu chuẩn QTDN hiện đại;
- » Có ý kiến độc lập về các vấn đề liên quan đến công tác nhân sự cho HĐQT, bao gồm:
 - SĐTC, Profit and Loss (P&L) áp dụng cho tất cả các phòng ban và cấp bậc trong Công ty, đặc biệt là đánh giá năng lực, hiệu quả làm việc của Thành viên HĐQT, TGD và CBQL bao gồm sơ cấp, trung cấp và cao cấp;
 - Xây dựng các quy định, đánh giá quy mô và cơ cấu về chế độ lương, thưởng, thù lao và các chính sách đãi ngộ khác cho các Thành viên HĐQT, TGD và CBQL;
- » Tham mưu và hỗ trợ các vấn đề liên quan định hướng và chiến lược của HĐQT, bao gồm:
 - Phê chuẩn tầm nhìn sứ mệnh và các mục tiêu chiến lược dài hạn;
 - Giám sát việc lập, triển khai và thực thi chiến lược;
 - Thực hiện trách nhiệm với Cộng đồng và lợi ích chung của xã hội.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BTGD TRONG NĂM 2018

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để đưa ra các quyết định mang tính chất định hướng, chỉ đạo cho BTGD triển khai hoạt động kinh doanh theo đúng chiến lược phát triển của Công ty, HĐQT đã ban hành các NQ và QĐ trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của mình; theo đúng trình tự và thủ tục của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế QTCT, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển. Đây là một năm có nhiều cơ hội nhưng cũng đầy thách thức của ngành BĐS trong bối cảnh quỹ đất tại TP.HCM ngày càng khan hiếm và yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, các cuộc họp kịp thời đã đưa ra quyết sách nhằm:

- » Xem xét và điều chỉnh kịp thời chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn 2018 – 2020;
- » Phê duyệt kế hoạch ngân sách hoạt động trong năm 2018;
- » Hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty với mục tiêu tinh gọn bộ máy và hướng đến áp dụng mô hình hoạt động tổng thầu;
- » Quyết định đầu tư các dự án tiềm năng dựa trên tham vấn của phòng R&D và phòng PTĐT theo định hướng chiến lược.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BTGD

Bên cạnh đó, BTGD Công ty cũng đã linh động trong công tác điều hành trước những biến động không ngừng của thị trường và tuân thủ các định hướng, chỉ đạo chiến lược của HĐQT điển hình:

- » Hoàn tất lên kế hoạch và lộ trình cho công tác M&A;
- » Tối ưu hóa chi phí hoạt động, vận hành, xây dựng;
- » Tiếp tục công tác bàn giao các dự án đúng tiến độ cam kết với khách hàng và đồng thời mở bán các dự án mới trong năm 2018 đúng kế hoạch HĐQT giao;
- » Thực hiện các chương trình ưu đãi, mở bán và truyền thông về thương hiệu TTC Land nhằm đẩy mạnh nhận dạng thương hiệu và phục vụ đa dạng nhu cầu khách hàng;
- » Hoàn thiện công tác phân công, phân nhiệm và hoàn thành hệ thống văn bản lập quy để đảm bảo bộ máy vận hành thông suốt.

Theo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập, trong năm 2018, BTGD Công ty đã hoàn thành được các mục tiêu về Doanh thu, Lợi nhuận được ĐHCĐ giao phó.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Trong năm 2019, Thành viên HĐQT độc lập sẽ tiếp tục đồng hành cùng TTC Land, kịp thời tham mưu, đề xuất các điều chỉnh chiến lược cần thiết từ đó giám sát việc triển khai và thực thi, nhằm hướng tới mục tiêu đưa TTC Land trở thành một trong những đơn vị BĐS đầu ngành của Việt Nam.

Với vai trò của mình, Thành viên HĐQT độc lập sẽ kết hợp với bộ phận Nhân sự của Công ty không ngừng hoàn thiện bộ tiêu chuẩn nhân sự cũng như đưa ra các đề xuất về chế độ lương, thưởng, thù lao nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Đồng thời, Thành viên HĐQT độc lập cũng góp phần xây dựng quy trình đánh giá năng lực của các Thành viên HĐQT, BTGD và CBQL theo cơ chế P&L và kịp thời có những điều chỉnh về mặt chiến lược nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả điều hành hoạt động của năm 2019.

Thành viên HĐQT độc lập sẽ tiếp tục đóng vai trò như Thành viên giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành; góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của CĐ, NĐT, đặc biệt là các CĐ nhỏ lẻ chiếm đến hơn 90% số lượng CĐ nắm giữ cổ phiếu theo số liệu chốt đến ngày 31/12/2018.

Thành viên HĐQT độc lập cũng sẽ tiếp tục tham gia vào các công tác tham mưu cho HĐQT về công tác Chiến lược, chính sách kinh doanh, lĩnh vực đối ngoại, xúc tiến đầu tư, phát triển dự án; giám sát hoạt động CBTT của Công ty theo quy định pháp luật và đảm bảo tính kịp thời, chính xác của các thông tin được công bố.



GIỚI THIỆU BAN KTNB NĂM 2018

TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Trong năm 2018, cùng với sự thay đổi thương hiệu từ Sacomreal sang TTC Land, việc thay đổi Cơ cấu tổ chức đã được ĐHĐCĐ thông qua thì HĐQT sẽ thực hiện vai trò kiểm tra giám sát toàn bộ hoạt động của Công ty. Phòng Kiểm soát Nội bộ không còn mà thay vào đó thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT.

Nhân sự Ban KTNB hiện nay gồm có 08 người, trong đó: 03 nhân sự phụ trách kiểm toán tài chính, 04 nhân sự phụ trách kiểm toán xây dựng 01 nhân sự phụ trách kiểm toán tuân thủ.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỤC TIÊU

01

Trong năm 2018, Ban KTNB đã thực hiện kiểm tra, giám sát tính tuân thủ để đảm bảo các hoạt động trong Công ty theo đúng quy chế, quy trình nội bộ và pháp luật hiện hành; kiểm tra BCTC, đảm bảo công tác tập hợp, phân tích, ghi nhận và lập báo cáo một cách trung thực, đầy đủ, kịp thời.

02

Đánh giá về công tác kiểm tra, kiểm soát luôn được triển khai theo hoạch định, cụ thể qua công tác tư vấn, hướng dẫn các vấn đề liên quan trong việc kiểm soát và QLRR; góp ý hoàn thiện sơ đồ tổ chức, phân công phân nhiệm...

03

Phối hợp và hỗ trợ đơn vị trong việc điều chỉnh bổ sung, soạn thảo ban hành và đánh giá hệ thống VBLQ, các quy định trong hoạt động (Quy trình phát triển dự án, Quy trình lựa chọn nhà thầu, Quy trình quản lý sản phẩm, Quy trình đăng ký, quản lý, sử dụng số hotline dự án...).

04

Tổng kết trong năm 2018, Ban KTNB đã triển khai các đợt kiểm tra và phúc tra tại Công ty và các đơn vị trực thuộc là: 61 đợt kiểm tra, đạt 169% so với kế hoạch (trong đó: 20 đợt kiểm tra về tính tuân thủ; 09 đợt kiểm tra về BCTC; 32 đợt kiểm tra về việc đầu tư xây dựng và kiểm tra hiện trường), ngoài ra có 50 đợt phúc tra các loại hoạt động của đơn vị.



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ được ĐHĐCĐ phê duyệt. Tuy nhiên, vẫn còn một số vấn đề cần được quan tâm điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để các mặt hoạt động kinh doanh hiệu quả và an toàn hơn. Cụ thể:

KIỂM TOÁN TUẦN THỦ

- » Đối với công tác hành chính quản trị: Công ty cần quan tâm hơn đến việc quản lý tài sản, công cụ dụng cụ, thực hiện tiết kiệm việc sử dụng văn phòng phẩm;
- » Đối với công tác lưu trữ hồ sơ: Còn nhiều bất cập trong việc lưu trữ hồ sơ, nhất là công tác lưu trữ hồ sơ tại các Ban QLDA, Khối Kỹ thuật, Phòng Pháp lý Dự án, Phòng Chăm sóc khách hàng: chưa đảm bảo lưu giữ an toàn, dễ bị thất lạc trong quá trình truy xuất, giao nhận.

KIỂM TOÁN TÀI CHÍNH

- » Phòng Kế toán cần thường xuyên đào tạo, cập nhật nghiệp vụ chuyên môn cho kế toán viên; Thực hiện đối chiếu và thu hồi công nợ bán hàng nhanh chóng kịp thời và tuân thủ quy trình quản lý công nợ;
- » Việc đặt mã và theo dõi số liệu trên phần mềm kế toán, việc theo dõi chi tiết hạng mục chi phí - giá vốn thi công cho từng sản phẩm cần được theo dõi nhất quán giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc.

KIỂM TOÁN HOẠT ĐỘNG

- » Việc quản lý sản phẩm, hàng hóa BĐS cần được chú trọng và quan tâm đúng mức, nhất là các sản phẩm có yếu tố pháp lý chưa hoàn chỉnh, cần thanh toán các tài sản có hiệu quả không như kỳ vọng.
- » Đối với công tác triển khai thi công xây dựng dự án: Bộ Hồ sơ chất lượng công trình (tiến độ thi công, biện pháp thi công, bố trí nhân sự, ATLĐ và VSMT, danh sách các nhà thầu phụ...) hiện chưa được các đơn vị thực hiện đầy đủ. Ban Quản lý Dự án chưa quan tâm đúng mức đến tiến độ thi công của các nhà thầu, thường xuyên chậm trễ tiến độ. Yêu cầu Khối Kỹ thuật, Ban Quản lý Dự án thực hiện đúng quy định này trước khi thực hiện thi công, đồng thời bổ sung ngay quy định chế tài trong quy trình thực hiện dự án đối với hành vi vi phạm; và có chế độ đánh giá tiêu chuẩn nhà thầu chi tiết cho các hành vi vi phạm.
- » Đối với một số hợp đồng Tư vấn giám sát: Để cương giám sát thi công có tính hình thức, chưa được cụ thể; Số lượng nhân sự không đảm bảo theo hợp đồng; Chưa có đủ chứng chỉ giám sát phù hợp với công trình và chưa thực hiện đúng vai trò tư vấn giám sát qua việc báo cáo và đánh giá rủi ro gửi cho Chủ đầu tư. Yêu cầu Khối Kỹ thuật, Ban Quản lý Dự án thực hiện đúng quy định này trước khi thực hiện thi công, đồng thời bổ sung ngay quy định chế tài trong quy trình thực hiện dự án đối với hành vi vi phạm; Trong trường hợp cần thiết để xuất thay đổi đơn vị thực hiện.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH

HĐQT thông qua báo cáo công tác kiểm soát của Thành viên chuyên trách và Ban KTNB thống nhất các nội dung của BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2018 do BTGD và Phòng Tài chính, Phòng Kế toán lập, đã được Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán.

BCTC 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 2018, 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 2018 (Hợp nhất)

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	2.075,14	3.162,57	152,40%
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ đồng	1.764,40	2.840,95	161,02%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ đồng	310,74	321,62	103,50%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Tỷ đồng	248,59	220,05	88,52 %

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN

Công tác quản trị và điều hành hoạt động của Công ty đã được HĐQT và BTGD tuân thủ theo các Nghị Quyết đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Hoạt động kinh doanh và quản trị rủi ro đã được quan tâm đúng mức và linh hoạt trong từng thời điểm thích hợp nhằm đạt được thành quả cao nhất nhưng vẫn đảm bảo thương hiệu. Cụ thể như sau:

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

- » Phân phối lợi nhuận năm 2017: Đơn vị đã hoàn thành vào tháng 11/2018 việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức với tỷ lệ 7%: 22.192.282 cổ phiếu tương đương 221.922.820.000 đồng.
- » Phát hành cổ phiếu chào bán cho CĐ hiện hữu với tỷ lệ 67%: Do tình hình kinh tế cả trong và ngoài nước đang có nhiều bất ổn, có thể ảnh hưởng đến thị trường chứng khoán, do đó vào ngày 02/10/2018 HĐQT đã ban hành Nghị Quyết số 51/2018/NQ-HĐQ với nội dung: chưa thực hiện trong năm 2018 và xin ý kiến CĐ thông qua phương án phát hành chào bán cho CĐ hiện hữu vào thời điểm thích hợp gần nhất.

THAY ĐỔI CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

Ngày 20/7/2018, HĐQT đã ban hành Quyết định số 43A/2018/QĐ-HĐQT về việc thay đổi Quy chế Tổ chức hoạt động của Công ty phù hợp với Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua tại Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2018. Theo đó, Cơ cấu tổ chức quản lý Công ty hiện nay sẽ là:

- » Đại hội đồng cổ đông
- » Hội đồng Quản trị
- » Tổng Giám đốc

Ngoài ra, các Tờ trình khác đã được ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua bởi Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2018 như: sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều lệ bằng việc thay đổi Điều lệ mới phù hợp với Cơ cấu tổ chức hoạt động cũng như cập nhật các quy định mới về QTCT; Điều chỉnh Giấy Đăng ký Kinh doanh (bỏ chức năng Đại lý Du lịch)... cũng đã được hoàn thành trong năm 2018.



KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2019

MỤC TIÊU KIỂM TRA – KIỂM SOÁT

Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát công tác quản trị, điều hành Công ty và các đơn vị trực thuộc theo quy định pháp luật, Điều lệ và Nghị quyết ĐHĐCĐ; giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 ...

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN





BỘ THẺ ĐIỂM CỦA TTC LAND

Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN là bộ câu hỏi được xây dựng dựa trên các quy tắc QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và khuôn khổ luật pháp QTCT của các nước Malaysia, Singapore, Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam. Trong năm 2017, Bộ Thẻ điểm cải thiện thêm nhiều vấn đề liên quan đến đánh giá QTDN của các công ty niêm yết khu vực ASEAN, trong đó nhấn mạnh hơn vai trò của các bên hữu quan; gia tăng trọng số cho các lĩnh vực quan trọng của QTDN như cấu trúc và tính độc lập của HĐQT, các Thông báo (TB) của HĐQT, thực hành tổ chức ĐHĐCĐ, công bố biên bản ĐHĐCĐ, chống tham nhũng, chính sách tố giác vi phạm quản trị.

Bộ Thẻ điểm có tổng cộng 184 tiêu chuẩn thuộc 5 nguyên tắc chính là Quyền của CĐ, Đối xử công bằng giữa các CĐ, Vai trò các bên hữu quan, Công bố, minh bạch thông tin và Trách nhiệm của HĐQT; trong đó 146 tiêu chuẩn đánh giá tình hình thực hiện QTCT theo thông lệ tốt dựa trên Thẻ điểm tiêu chuẩn, chiếm 79%. Ngoài ra, Bộ đánh giá còn có 38 tiêu chuẩn phản ánh tình hình thực hiện QTCT theo thông lệ tốt nhất tương ứng 13 Thẻ điểm thưởng, chiếm 7% và những vấn đề trong QTCT mà doanh nghiệp có hoạt động QTCT tốt tuyệt đối không được phép vi phạm là 25 Thẻ điểm phạt, tương ứng 14%.



THANG ĐIỂM

TTC Land dựa trên các quy tắc QTCT để xây dựng thang điểm chấm (từ 0% đến 100% yêu cầu) thuộc Thẻ điểm tiêu chuẩn, Thẻ điểm thưởng và Thẻ điểm phạt; tương đương tổng điểm hoàn thành tốt các nguyên tắc QTDN ASEAN là 100%.

Ví dụ: Mỗi NQ trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến 1 nội dung của dự thảo NQ, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng 1 NQ?

BBH ĐHĐCĐ TN 2017:

- » TT từng vấn đề, NQ tổng hợp chung. Sau khi ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT ra từng nghị quyết chỉ đạo thực hiện riêng từng vấn đề: Hoàn thành tốt 70%
- » Không gộp nhiều nội dung vào trong cùng 1 NQ: Vấn đề có thể cải thiện trong ngắn hạn (1 năm) 30%

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ

Chất lượng hoạt động quản trị tại TTC Land được phản ánh qua kết quả đánh giá cụ thể như sau:

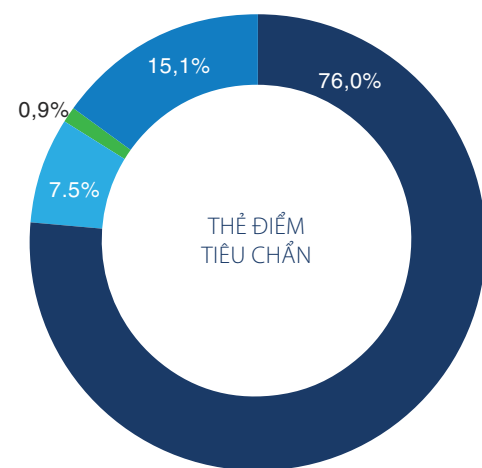
- » Mức độ hoàn thành tốt đạt 75,5%
- » Có thể cải thiện trong ngắn hạn (<1 năm) đạt 21,7%
- » Cải thiện trung và dài hạn (1-5 năm) đạt 2,8%

PHÂN TÍCH KẾT QUẢ

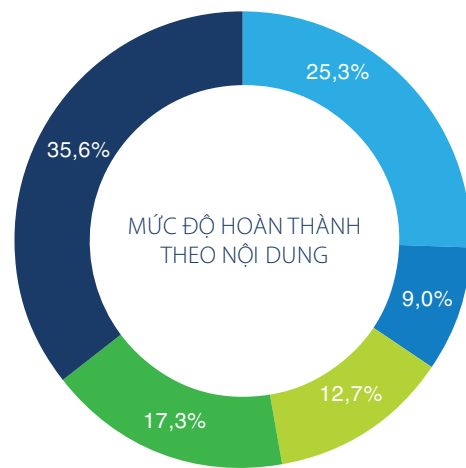
- » **Thẻ điểm chuẩn:** Phần lớn các nguyên tắc chưa đạt chuẩn là do Công ty chưa chủ động công bố các vấn đề mà Quy định không yêu cầu. Tuy nhiên, các vấn đề này đều có khả năng cải thiện trong ngắn hạn (dưới 1 năm) chiếm 21,7%, và chỉ có 2,8% thẻ điểm chưa hoàn thành sẽ được Công ty cải thiện trong trung và dài hạn từ 1 đến 5 năm.
- » **Thẻ điểm phạt:** Mức độ hoàn thành đạt 100%, thể hiện tinh thần tuân thủ quy định cao.
- » **Thẻ điểm thưởng:** Mức độ hoàn thành chỉ 38,5%, nhưng có thể cải thiện phần còn lại trong ngắn hạn. Công ty chưa thực hiện QTCT theo thông lệ tốt và tiên tiến, nhưng có thể cải thiện được trong ngắn hạn.



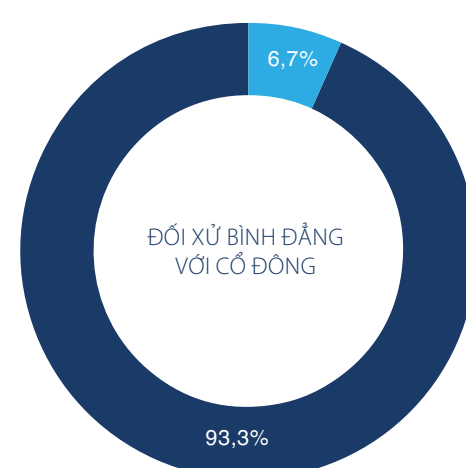
ĐÁNH GIÁ QTCT CỦA TTC LAND THEO KẾT QUẢ THỰC HIỆN



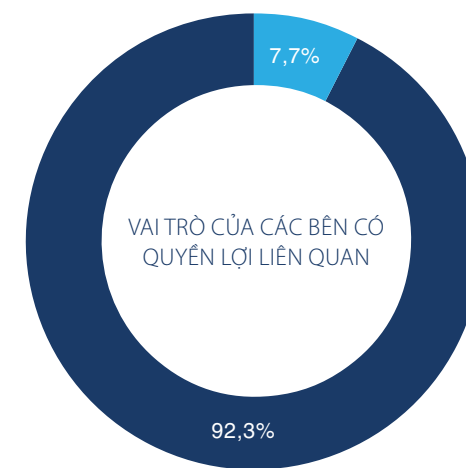
■ HT tốt 80%-100%
■ HT khá 60%-79%
■ HT trung bình 30%-59%
■ HT yếu 0%-29%



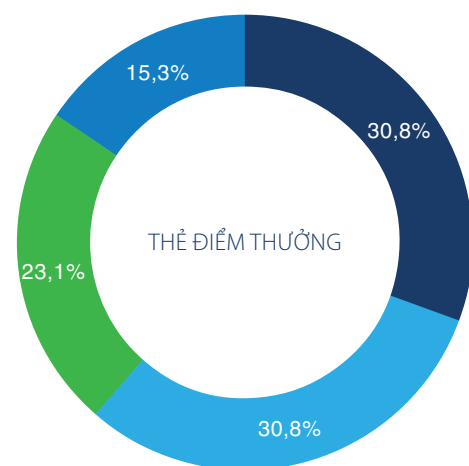
■ A: Quyền CĐ
■ B: Đối xử bình đẳng với CĐ
■ C: Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan
■ D: CBTT và minh bạch
■ E: Trách nhiệm của HĐQT



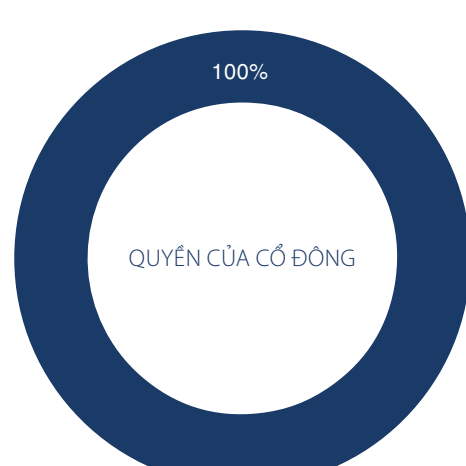
■ HT tốt
■ HT khá



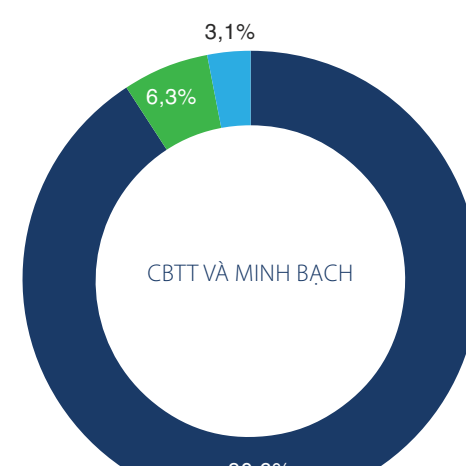
■ HT tốt
■ HT khá



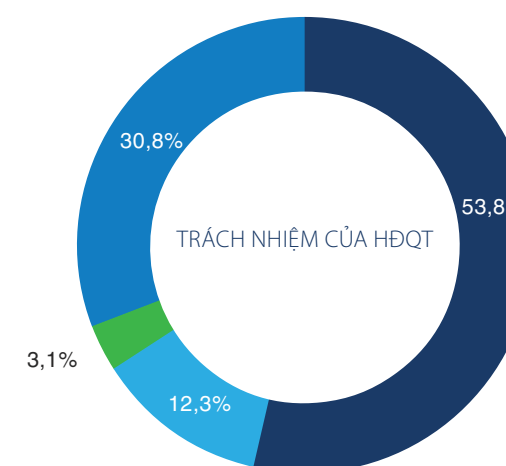
■ HT tốt
■ HT khá
■ HT trung bình
■ HT yếu



■ HT tốt



■ HT tốt
■ HT khá
■ HT trung bình
■ HT yếu



■ HT tốt
■ HT khá
■ HT trung bình
■ HT yếu



THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
A QUYỀN CỦA CĐ						
A.1.1	CT có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời: Tất cả CĐ được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (i) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (ii) được CĐ thông qua tại các ĐHĐCĐ đối với cổ tức cuối năm? Nếu CT công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu, CT có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố?	100%				- CT có kế hoạch trả cổ tức bằng cổ phiếu, một năm một lần sau khi ĐHĐCĐ thông qua phương án trả cổ tức. - Năm 2016, 2017 trả 7% cổ tức bằng cổ phiếu. Dự kiến cổ tức 2018 đạt 8%, 2019 đạt 9%..
A.2.1	CĐ có quyền tham gia sửa đổi Quy chế công ty?	100%				- ĐL-Điều 14.2: ĐHĐCĐ thông qua bổ sung và sửa đổi ĐL CT. - QC QTCT Điều 35.3: Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ hoặc bãi bỏ Quy chế này do HĐQT xem xét xây dựng và trình ĐHĐCĐ thông qua.
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?	100%				ĐL-Điều 5.1: ĐHĐCĐ phê duyệt việc phát hành thêm cổ phiếu.
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của CT, dẫn đến việc bán CT?	100%				ĐL-Điều 14.2: Bán tài sản có giá trị từ 70% trở lên tổng giá trị tài sản phải được ĐHĐCĐ thông qua.
A.3.1	CĐ có cơ hội thông qua thù lao hoặc mọi khoản tăng thù lao cho TV/Ủy viên HĐQT không điều hành?	100%				ĐL-Điều 14.2: Thù lao của TV HĐQT phải được trình ĐHĐCĐ thông qua.
A.3.2	CT cho phép CĐ không có quyền kiểm soát quyền đề cử TV/Ủy viên HĐQT?	100%				- ĐL-Điều 24.2: CĐ hoặc nhóm CĐ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất 6 tháng từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần được đề cử tối đa 1 ứng viên. - QC QTCT-Điều 14.1.a: CĐ hoặc nhóm CĐ đáp ứng các điều kiện theo quy định của ĐL và quy định pháp luật có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử, ứng cử các ứng viên.
A.3.3	CT cho phép CĐ bầu chọn từng TV/Ủy viên HĐQT?	100%				- ĐL-Điều 20.3: Việc biểu quyết bầu TV HĐQT thực hiện theo phương thức biểu quyết theo tỷ lệ sở hữu hoặc phương thức bầu dồn phiếu. - ĐHĐCĐ: Phiếu bầu quy định viết rõ việc cổ đông bầu cử TV/Ủy viên HĐQT.
A.3.4	CT có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi ĐH tiến hành?	100%				ĐHĐCĐ TN 2017: - Quy chế làm việc tại đại hội được CBTT trước 10 ngày. - Lịch trình ĐH: Nội dung chương trình – Được CĐ biểu quyết thông qua quy chế làm việc tại ĐHĐCĐ.
A.3.5	BBH ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng CĐ có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi cùng câu trả lời có được ghi nhận?	100%				ĐHĐCĐ TN 2017: BBH - Phần III Mục 4 – Đại hội tiến hành thảo luận.
A.3.6	CT có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?	100%				BBH ĐHĐCĐ TN 2017: - Phần 3 khoản 5 Đại hội tiến hành biểu quyết đối với các báo cáo và tờ trình. - BBH chỉ thể hiện tỷ lệ, không có số phiếu biểu quyết.

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
A QUYỀN CỦA CĐ						
A.3.7	CT có công bố danh sách TV HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	100%				BBH có danh sách chủ tọa đoàn, không thể hiện tất cả thành viên HĐQT
A.3.8	CT có công bố rằng tất cả TV HĐQT và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	100%				BBH ĐHĐCĐ TN 2017 - Phần III: • Có 4 TV HĐQT trong số 6 TV HĐQT tham dự • TGD có tham dự ĐHĐCĐ
A.3.9	CT có cho phép biểu quyết vắng mặt?	100%				ĐL-Điều 12.2: Các cuộc họp ĐHĐCĐ thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa.
A.3.10	CT sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của CĐ (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi NQ tại ĐHĐCĐ mới nhất?	100%				Điều 7: Quy chế làm việc tại Đại hội CT sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của CĐ
A.3.11	CT có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập tham gia ban kiểm phiếu để đếm và/ hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?	100%				• Chương trình ĐHĐCĐ TN 2017 biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu độc lập.
A.3.12	CT có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả NQ trong ĐHĐCĐ gần nhất?	100%				• ĐHĐCĐ TN 2017: BBH thể hiện kết quả biểu quyết được công bố trong 24h.
A.3.13	CT có thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bắt thường trước tối thiểu 21 ngày?	100%				• ĐHĐCĐ TN và bất thường được thực hiện đúng Luật doanh nghiệp, Điều lệ và TT 155, theo Quy định Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) phải thông báo trước ngày chốt danh sách cổ đông 20 ngày.
A.3.14	CT có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo NQ cần được thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/ tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc các BC?	100%				• ĐHĐCĐ TN 2017: Các Tờ trình ĐHĐCĐ thể hiện từng vấn đề và cung cấp cơ sở thông tin cụ thể ở từng tờ trình..
A.3.15	CĐ có được cho cơ hội để đóng góp các vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ?	100%				ĐL-Điều 17.4: CĐ hoặc nhóm CĐ sở hữu ít nhất 10% cổ phần trong thời gian liên tục 6 tháng có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ ít nhất 5 ngày làm việc trước ngày họp.
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/ hoặc thầu tóm cần được CĐ thông qua, TV/ Ủy viên HĐQT của CT được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	100%				Theo sự đề nghị của HĐQT, CTCP Tư vấn và Thẩm định Đông Nam đã đánh giá dự án Hùng Anh Năm.
A.5.1	CT có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của CĐ bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?					CT tổ chức các buổi gặp gỡ cổ đông và triển khai chương trình tặng voucher giảm giá mua sản phẩm BDS của công ty cho CĐ hiện hữu.



THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN

Thẻ điểm	Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
	80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CĐ					
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của CT có 1 phiếu biểu quyết?	100%			• <i>ĐL-Điều 11.1</i>: CĐ có quyền và nghĩa vụ tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. • <i>QC QTCT-Điều 7.1</i>: Mỗi thẻ biểu quyết có ghi rõ số phiếu biểu quyết của CĐ. • <i>ĐHĐCĐ TN 2017</i>: Nội quy làm việc Điều 9.1 - Mỗi thẻ biểu quyết có ghi rõ số phiếu biểu quyết của CĐ.
B.1.2	Trong trường hợp CT có nhiều hơn 1 loại cổ phiếu, CT có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu?	100%			CT có phát sinh thêm CP quỹ, được CBTT trên website về thông tin số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành và các tài liệu liên quan khác.
B.2.1	Mỗi NQ trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến 1 nội dung của dự thảo NQ, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng 1 NQ?		70%		• <i>ĐHĐCĐ TN 2017</i>: TT từng vấn đề, NQ tổng hợp chung. Sau khi ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT ra từng nghị quyết chỉ đạo thực hiện riêng từng vấn đề.
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	100%			<i>ĐHĐCĐ TN 2017</i> : Tài liệu, BBH và NQ đã dịch sang tiếng Anh và công bố trên website.
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của TV/Ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, TV HĐQT đang tại vị trong các CT niêm yết khác)?	100%			<i>ĐHĐCĐ TN 2017</i> : Tờ trình 13 kèm theo bảng thông tin cá nhân, sau khi ĐHĐCĐ bổ nhiệm đã cung cấp danh sách người có liên quan cho HOSE.
B.2.4	Kiểm toán viên/CT kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	100%			<i>ĐHĐCĐ TN 2017</i> : Tờ trình 13 kèm theo bảng thông tin cá nhân, sau khi ĐHĐCĐ bổ nhiệm đã cung cấp danh sách người có liên quan cho HOSE.
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	100%			<i>ĐHĐCĐ TN 2017</i> : Tờ trình 02 thông qua lựa chọn CT Kiểm toán.
B.3.1	CT có chính sách và/hoặc quy định cấm TV HĐQT và nhân viên không được kiểm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?	100%			<i>Bộ QCUX-Điều 7.3</i> : CBNV không được sử dụng thông tin nội bộ để kiếm lợi cho cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.
B.3.2	TV HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu CT trong vòng 3 ngày làm việc?	100%			<i>TT 155-CBTT giao dịch NNB</i> : Trước ngày thực hiện giao dịch tối thiểu 3 ngày làm việc.
B.4.1	CT có chính sách yêu cầu TV HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với CT không?	100%			<i>QC QTCT-Điều 25.1</i> : TV HĐQT phải công khai các lợi ích liên quan.
B.4.2	CT có chính sách yêu cầu 1 TB bao gồm TV HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của CT, CĐ?	100%			<i>ĐHĐCĐ TN 17 đã bầu ra Ban KTNB trực thuộc HĐQT</i> để thực hiện những việc này.
B.4.3	CT có chính sách yêu cầu TV HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà TV đó có xung đột lợi ích?	100%			<i>QC QTCT-Điều 25.5</i> : TV HĐQT không được biểu quyết đối với các giao dịch mà TV đó hoặc NCLQ đến TV đó tham gia.
B.4.4	CT có chính sách về khoản vay cho TV HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	100%			<i>QC QTCT-Điều 25.4</i> : CT không được cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các TV HĐQT trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác. CT và tổ chức liên quan đến TV HĐQT là CT trong cùng Tập đoàn hoặc CT hoạt động theo nhóm CT.

Thẻ điểm	Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
	80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CĐ					
B.5.1	CT có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	100%			• <i>ĐL-Điều 35.4</i>: Giao dịch được tổ chức độc lập đánh giá là công bằng và hợp lý đến lợi ích của CĐ và CT. • Website công ty có CBTT đối tượng khác, GDBLQ đều được CBTT đúng quy định. • BC Quản trị 6 tháng và năm có thể hiện GDBLQ.
B.5.2	Trong trường hợp cần có phê duyệt của CĐ thông qua các GDBLQ, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các CĐ không liên quan lợi ích	100%			<i>ĐL-Điều 35.4</i> : Hợp đồng GDBLQ có giá trị lớn hơn 35% TTS cần phải được CĐ không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết tán thành.
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C.1.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?	100%			• <i>Bộ QTĐạo đức NN-Điều 5</i>: Bảo mật thông tin của CT và Khách hàng. • <i>Quy trình xử lý khiếu nại, phiếu khảo sát sự hài lòng của khách hàng.</i> • <i>Xây dựng App cho cư dân phản ánh tình hình khu dân cư.</i>
C.1.2	Công bố chính sách và các thực hành, qui trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?		70%		• <i>Quy chế lựa chọn nhà thầu</i> • <i>Quy trình lựa chọn nhà thầu</i> • Không công bố.
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của CT nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của CT thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy PTBV?	100%			<i>BCTN 2018</i> : Báo cáo Phát triển bền vững theo chuẩn GRI • <i>Ban hành Quy định về mức phạt vi phạm & Nội quy thực hiện ATLĐ, PCCN, ANTT, VSMT, chất lượng và tiến độ trên công trường.</i> • <i>Cần bổ sung Quy trình Bảo vệ môi trường không khí, bụi, tiếng ồn, độ rung.</i>
C.1.4	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của CT trong việc tương tác với cộng đồng nơi CT hoạt động?	100%			<i>BCTN 2018</i> : Báo cáo Phát triển bền vững theo chuẩn GRI • Tổ chức các chương trình từ thiện, hoạt động vì cộng đồng.
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của CT?	100%			• <i>Bộ QCUX-Điều 16</i>: CBNV phải có nghĩa vụ tuân thủ các quy định của pháp luật bao gồm Luật phòng chống tham nhũng. • Không công bố.
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	100%			Thể hiện rõ bằng các điều khoản trong hợp đồng vay, tài trợ vốn. • Không công bố.
C.1.7	CT có viết BC/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?	100%			TTC Land thực hiện BCPTBV kết hợp BCTN 2018 để mô tả các nội dung này trong năm 2018.
C.2.1	CT có cung cấp thông tin liên hệ trên Website hay BCTN để CBLQ có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra với quyền lợi của họ?	100%			• <i>BCTN 2018</i>: Thông tin khái quát • <i>Website</i>: Mục liên hệ, Mục QHNDT



THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN

Thẻ điểm	Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
	80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C.3.1	CT có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?	100%			BCTN 2018: Nhân sự và đào tạo
C.3.2	CT có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	100%			- BCTN 2018: Nhân sự và đào tạo - Quy chế đào tạo
C.3.3	CT có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của CT trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	100%			- BCTN 2018: Nhân sự và đào tạo - Quy chế thi đua khen thưởng
C.4.1	CT có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho NV và CBLQ về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được để cập trên trang web CT hoặc BCTN?	100%			Bộ QCLUX-Điều 15: CBNV có trách nhiệm báo cáo trung thực, đầy đủ, rõ ràng và chính xác các hành vi vi phạm hoặc hành vi nghi ngờ vi phạm.
C.4.2	CT có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả thù vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	100%			Bộ QCLUX-Điều 15: CT nghiêm cấm các hành vi trả thù và/hoặc trừng phạt, trù dập người có nhâ ý báo cáo.
D. CBTT VÀ MINH BẠCH					
D.1.1	Thông tin về CĐ có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	100%			- BCTN 2018: Cơ cấu CĐ và thay đổi vốn ĐT của Chủ sở hữu, Quan hệ nhà đầu tư và thị trường vốn - Website: Mục QHNĐT
D.1.2	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của CĐ lớn?	100%			- BCTN 2018: Quan hệ nhà đầu tư và thị trường vốn - Website: Mục QHNĐT
D.1.3	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của TV HĐQT?	100%			Website: Mục QHNĐT, CBTT các đối tượng khác
D.1.4	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của BDH?	100%			Website: Mục QHNĐT, CBTT các đối tượng khác
D.1.5	CT có công bố chi tiết về CT mẹ, con, liên kết, liên doanh và CT có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)?	100%			- BCTC: Thuyết minh BCTC của các năm tài chính - BCTN 2018: Hoạt động của CT con - CT liên kết
D.2.1	BCTN: Mục tiêu của CT	100%			BCTN 2018: Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi; Thông điệp của Chủ tịch HĐQT; Định hướng chiến lược của HĐQT
D.2.2	BCTN: Chỉ số hiệu quả tài chính	100%			BCTN 2018: Những con số nổi bật; Điểm nhấn tài chính; Những sự kiện nổi bật; Hoạt động thị trường vốn và QHNĐT; Báo cáo BTGD; Hoạt động M&A; Đầu tư phát triển công nghệ, nâng cao hiệu quả hoạt động; Tăng trưởng kinh tế bền vững; BCTC
D.2.3	BCTN: Chỉ số hiệu quả phi tài chính	100%			BCTN 2018: Quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước
D.2.4	BCTN: Chính sách cổ tức	100%			Chính sách cổ tức, ĐHĐCD TN trình ĐH thông qua trả cổ tức bằng cổ phiếu 7%
D.2.5	BCTN: Chi tiết tiểu sử của TV HĐQT	100%			Giới thiệu HĐQT
D.2.6	BCTN: Chi tiết về tham gia của mỗi TV HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm	100%			BCTN 2018: Báo cáo hoạt động Quản trị

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
D. CBTT VÀ MINH BẠCH						
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi TV HĐQT		70%			- BCTN 2018: Thể hiện tổng thù lao thành viên HĐQT - ĐHĐCD TN trình ĐH thông qua tổng thù lao của HĐQT
D.2.8	BCTN có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của CT với quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	100%				BCTN 2018: Thông điệp HĐQT có nêu rõ nội dung tuân thủ quy tắc QTCT
D.3.1	CT có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	100%				- ĐL-Điều 35 và 36: Trách nhiệm trung thực và tranh các xung đột về quyền lợi; Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường. - QC QTCT-Chương VI: Ngăn ngừa xung đột lợi ích và giao dịch với các bên có quyền lợi liên quan đến CT.
D.3.2	CT có công bố tên của CBLQ, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	100%				BCTC: Thuyết minh BCTC
D.4.1	CT có công bố giao dịch cổ phiếu của CT do NNB của CT thực hiện?	100%				Website: Mục CBTT, đối tượng khác
D.5.1	Phí kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố công khai?			0%		Sẽ công bố trong những năm tài chính kế tiếp
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?			0%		Sẽ công bố trong những năm tài chính kế tiếp
D.6.1	Hình thức truyền thông: Báo cáo Quý	100%				- Website: Bản tin NĐT, BCTC, Diễn giải BCTC, TCBC về CT - Báo cáo phân tích của các CTCK: BVSC, SHS - Các bài viết về CT trên phương tiện truyền thông tài chính: Đầu tư tài chính, Báo đầu tư, Người đồng hành, VN Express, Saigon Times; Bloomberg...
D.6.2	Hình thức truyền thông: Website CT	100%				2 ngôn ngữ: Tiếng Việt và Tiếng Anh.
D.6.3	Hình thức truyền thông: Đánh giá của chuyên gia phân tích	100%				Báo cáo phân tích của các CTCK: BVSC, SHS
D.6.4	Hình thức truyền thông: Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	100%				- TCBC khi có sự kiện có liên quan đến CT (Trả cổ tức, M&A v.v). - Hợp báo công bố các sự kiện lớn.
D.7.1	BCTC năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	100%				TT 155: Công bố trong vòng 100 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính 30/6/2018.
D.7.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	100%				TT 155: Công bố trong vòng 120 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính 30/6/2018.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của BCTC năm có được TV HĐQT và/hoặc TV điều hành có thẩm quyền của CT khẳng định?	100%				BCTC: Được khẳng định bởi Chủ tịch HĐQT.
D.8.1	Website CT: BCTC (Quý gần nhất)	100%				Mục QHNĐT: BCTC



THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
D. CBTT VÀ MINH BẠCH						
D.8.2	Website CT: Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	100%				- Mục QHNDT: Hoạt động QHNDT - Bản tin NĐT - Mục QHNDT: Hoạt động QHNDT - Diễn giải BCTC
D.8.3	Website CT: BCTN có thể được tải về	100%				Mục QHNDT: Thông tin doanh nghiệp - BCTN
D.8.4	Website CT: Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường	100%				Mục QHNDT: ĐHCĐ
D.8.5	Website CT: BBH ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường	100%				Mục QHNDT: ĐHCĐ
D.8.6	Website CT: DL CT có thể được tải về	100%				Mục QHNDT: Thông tin doanh nghiệp – Quản trị Công ty
D.9.1	QHNDT: CT có công bố thông tin liên hệ của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về QHNDT?	100%				Mục QHNDT: Hoạt động QHNDT - Liên hệ
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT						
E.1.1	CT có công bố QC QTCT/ĐL hoạt động của HĐQT?	100%				Website: Mục QHNDT - Quản trị doanh nghiệp
E.1.2	Các loại QĐ phải có phê duyệt của TV HĐQT có được công bố công khai?	100%				- Website: Mục QHNDT - CBTT - ĐL-Điều 25.4: Những vấn đề phải được HĐQT phê chuẩn - TT 155: CBTT trong vòng 24h
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của TV HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	100%				- ĐL-Điều 25: Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT - QC QTCT:
E.1.4	CT có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	100%				- Website: Mục Giới thiệu - Thông điệp + Giá trị cốt lõi - BCTN 2018: Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi; Báo cáo HĐQT
E.1.5	TV HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của CT ít nhất 1 năm?	100%				- ĐL-Điều 25.3.b: Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHCĐ thông qua. - QC QTCT- Điều 29.2: TGD phải chuẩn bị và trình HĐQT phê duyệt cho từng năm tài chính - BCTN 2018: Báo cáo HĐQT.
E.1.6	TV HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của CT?	100%				- ĐL-Điều 25: Quyền hạn nhiệm vụ HĐQT - QC QTCT-Điều 30: Phối hợp hoạt động kiểm soát, điều hành, giám sát giữa các TV HĐQT. - BCTN 2018: Báo cáo HĐQT
E.2.1	Chi tiết của Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử có được công bố công khai?	100%				CT có quy tắc đạo đức nghề nghiệp được lồng ghép vào tài liệu hội nhập, QCQT công ty
E.2.2	CT có công bố về việc tất cả TV HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	100%				CT có quy tắc đạo đức nghề nghiệp được lồng ghép vào tài liệu hội nhập, QCQT công ty
E.2.3	CT có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử?	100%				CT có quy tắc đạo đức nghề nghiệp được lồng ghép vào tài liệu hội nhập, QCQT công ty

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT						
E.2.4	TV HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số TV HĐQT?		70%			TV HĐQT độc lập: 2 trên 6 người, chiếm 34%
E.2.5	CT có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi TV HĐQT độc lập?	100%				ĐL-Điều 24.1 và QC QTCT-Điều 12.1: TV HĐQT có nhiệm kỳ tối đa 5 năm.
E.2.6	CT có đặt ra giới hạn tối đa 5 vị trí HĐQT mà 1 TV HĐQT độc lập/không ĐH có thể nắm giữ đồng thời tại những CT khác không?	100%				QC QTCT-Điều 13.2: TV HĐQT CT có thể đồng thời là TV HĐQT của CT khác.
E.2.7	CT có TV HĐQT ĐH nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các CT niêm yết ngoài tập đoàn?	100%				Hoàn toàn không xảy ra
E.2.8	Công ty có TB NS hay không?				0%	Không
E.2.9	TBNhân sự có bao gồm đa sốTV HĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.10	Chủ tịch TB NS có phải là TV HĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.11	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ ĐL của TB NS?				0%	Không
E.2.12	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của TB NS có được công bố công khai, TB NS có họp tối thiểu 2 lần/năm?				0%	Không
E.2.13	CT có TB Thủ lao không?				0%	Không
E.2.14	TB Thủ lao có bao gồm đa sốTV HĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.15	Chủ tịch củaTB Thủ lao có phải là TVHĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.16	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ĐL TB Thủ lao?				0%	Không
E.2.17	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của TB Thủ lao có công bố công khai, TB Thủ lao có họp tối thiểu 2 lần/năm?				0%	Không
E.2.18	CT có TB KT không?				0%	Không
E.2.19	TBKT có bao gồm toàn bộ TV HĐQT không điều hành với đa số TV HĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.20	Chủ tịch của TB Kiểm toán có phải là TV HĐQT độc lập?				0%	Không
E.2.21	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ĐL TB Kiểm toán?				0%	Không
E.2.22	Tối thiểu 1 TV HĐQT độc lập của TB Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không?				0%	Không
E.2.23	Sự tham gia của TV trong các cuộc họp của TB KT có được công bố công khai, TB Kiểm toán có họp tối thiểu 4 lần trong năm?				0%	Không
E.2.24	TB Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, miễn nhiệm kiểm toán độc lập?				0%	Không



THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT						
E.3.1	Hợp HĐQT có được lập kế hoạch trước năm tài chính?	100%				HĐQT họp tối thiểu 1 Quý 1 lần, kế hoạch trước năm tài chính đều được trình HĐQT phê duyệt
E.3.2	TV HĐQT có họp tối thiểu 6 lần trong năm?	100%				BCQT 6 tháng 1 lần, thành viên HĐQT họp nhiều hơn 6 lần trong năm
E.3.3	Mỗi TV HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	100%				Báo cáo tình hình QTCT mỗi 6 tháng: thành viên HĐQT họp nhiều hơn 75% trong năm.
E.3.4	CT có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số TV HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	100%				ĐL-Điều 28.9 và QC QTCT-Điều 18.1: Tối thiểu 3/4 số TV HĐQT tham dự các cuộc họp.
E.3.5	TV HĐQT không ĐH của CT có họp riêng tối thiểu 1 lần trong năm mà không có mặt các TV điều hành?				0%	TV HĐQT điều hành tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT.
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 5 ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?	100%				Điều lệ: Điều 28 Các cuộc họp của HĐQT.
E.3.7	Thư ký CT có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	100%				ĐL-Điều 33 và QC QTCT-22: Thư ký CT làm nhiệm vụ phụ trách QTCT.
E.3.8	Thư ký CT có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký CT và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên?		70%			ĐL-Điều 33.2 và QC QTCT-22.2: Thư ký CT có chứng chỉ QTCT niêm yết hướng đến PTBV.
E.3.9	CT có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn TV HĐQT mới?	100%				- ĐL: Khoản 8 Điều 24, tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT - QC QTCT-Điều 13.1: Có năng lực dân sự và trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của CT.
E.3.10	CT có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm TV HĐQT mới?	100%				ĐL-Điều 24.2 và QC QTCT-Điều 14.1: TV HĐQT được cổ đông và các nhóm cổ đông đề cử hoặc tự ứng cử thông qua bỏ phiếu biểu quyết.
E.3.11	Tất cả TV HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với CT niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm 1 lần?	100%				ĐL-Điều 24.1 và QC QTCT-Điều 12.1: TV HĐQT có nhiệm kỳ tối đa 5 năm.
E.3.12	CT có công bố chính sách/thực hành về thù lao đối với TV HĐQT ĐH và TGD?			50%		BCTN 2018: Có công bố tổng thù lao HĐQT, không công bố riêng TGD.
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho TV HĐQT không ĐH có được công bố công khai?				0%	Hiện tại chưa có
E.3.14	CĐ hay HĐQT có thông qua thù lao của TV HĐQT ĐH và/hoặc LD cấp cao?	100%				- ĐHĐCĐ NĐ 2017: ĐHĐCĐ thông qua thù lao cho HĐQT.
E.3.15	CT có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các TV HĐQT ĐH hoặc BDH với lợi ích lâu dài của CT?		70%			Điều lệ, Quy chế QTCT: Chương IX. Có quy định về tiêu chuẩn nhưng chưa đo lường để gắn mức thù lao.
E.3.16	CT có bộ phận KTNB riêng biệt?	100%				Ban KTNB trực thuộc HĐQT.
E.3.17	Trưởng bộ phận KTNB có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của CT thuê ngoài có được công bố?	100%				Trưởng ban KTNB là nhân viên toàn thời gian tại CT.
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB có phải được TB Kiểm toán thông qua?	100%				Ban KTNB trực thuộc HĐQT, việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB phải được HĐQT thông qua.

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT						
E.3.19	CT có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống QLRR và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà CT đang thực hiện?		70%			CT có Quy trình KTNB dùng để kiểm soát nội bộ và quy trình QLRR, định kỳ Ban KTNB xem xét tính hiệu quả và báo cáo HĐQT.
E.3.20	BCTN/BC QTCT có công bố rằng TV HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của CT (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống QLRR?		70%			BC QTCT 6 tháng/lần và BC Hoạt động HĐQT trình ĐHĐCĐ có công bố TV HĐQT rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của CT....
E.3.21	CT có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm CNTT, môi trường, xã hội và kinh tế)?	100%				BCTN 2018: Quản trị rủi ro
E.3.22	BCTN/BC QTCT có trình bày tuyên bố của TV HĐQT hay TB Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt KSNB/hệ thống QLRR của CT?	80%				- BCTN 2018: BC Hoạt động HĐQT trình ĐHĐCĐ - Chưa chi tiết
E.4.1	2 người khác nhau đảm nhiệm vị trí CT HĐQT và TGD?	100%				CT HĐQT và TGD là 2 người khác nhau.
E.4.2	CT HĐQT có phải là TV HĐQT độc lập?		70%			CT HĐQT là TV HĐQT không ĐH nhưng không phải TV HĐQT độc lập.
E.4.3	Có bất kỳ TV HĐQT là nguyên TGD/GĐĐH của CT HĐQT 2 năm trước?	100%				Hoàn toàn không xảy ra.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của CT HĐQT có được công bố?	100%				ĐL-Điều 26.2: Trách nhiệm của CT HĐQT.
E.4.5	Nếu CT HĐQT không phải là TV HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng TV độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	80%				CT đang có 2 TV HĐQT độc lập trên 6 TV, nhưng không bầu chọn Trưởng TV độc lập.
E.4.6	CT có tối thiểu một TV HĐQT không ĐH có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà CT đang hoạt động?	100%				6 TV HĐQT có 4 TV không ĐH trong đó có 2 TV độc lập. - Tất cả đều có kinh nghiệm về thị trường BDS và Tài chính.
E.5.1	CT có chương trình định hướng cho TV HĐQT mới?			50%		Được trao đổi trong các cuộc họp HĐQT.
E.5.2	CT có chính sách khuyến khích TV HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	90%				Quy chế, quy trình đào tạo
E.5.3	CT có công bố cách thức TV HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Quản lý chủ chốt?		70%			Có quy trình sử dụng nội bộ
E.5.4	TV HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Quản lý chủ chốt?	100%				ĐHĐCĐ: Báo cáo của HĐQT BCTN 2018: Báo cáo HĐQT và hoạt động QTCT
E.5.5	CT có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	100%				ĐHĐCĐ: Báo cáo của HĐQT BCTN 2018: Báo cáo HĐQT và hoạt động QTCT
E.5.6	CT có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng TV HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?		70%			CT có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng TV HĐQT nhưng không công bố.
E.5.7	CT có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các TB của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?				0%	Đang xây dựng cơ cấu nhân sự TB cho các năm tiếp theo.

THẺ ĐIỂM THƯỞNG

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%- 100%	60%- 79%	30%- 59%	0%- 29%	
A.1.1	CT có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ?		70%			Dự kiến áp dụng phương pháp này tại ĐHĐCĐ các năm tiếp theo.
B.1.1	CT có ra thông báo về ĐHĐCĐ như thông báo cho HOSE, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	100%				ĐHĐCĐ TN và bất thường được thực hiện đúng Luật doanh nghiệp, Điều lệ và TT 155, theo Quy định VSD phải thông báo trước ngày chốt danh sách cổ đông 20 ngày.
C.1.1	CT có thực hiện khuôn khổ BC được quốc tế công nhận về PTBV (GRI, Báo cáo Tích hợp, SASB) không?	100%				- BCTN 2018 theo Chuẩn Báo cáo Tích hợp Quốc tế (IIRC) - Báo cáo PTBV 2018 theo chuẩn GRI
D.1.1	BCTC hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	100%				Tuân thủ TT 155
D.1.2	CT có công bố chi tiết về thù lao của TGD?				0%	Chưa công bố
E.1.1	CT có tối thiểu 1 TV HĐQT độc lập là nữ?	100%				02 TV HĐQT độc lập, 01 là nữ.
E.1.2	CT có công bố chính sách, mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được?	80%				BCTN 2018: Quy chế QTCT; Báo cáo HĐQT và hoạt động QTCT
E.2.1	TB Nhân sự có bao gồm toàn bộ TV HĐQT độc lập?				0%	CT chưa xây dựng Tiểu ban Nhân sự.
E.2.2	TB Nhân sự có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng TV HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược CT?				0%	CT chưa xây dựng Tiểu ban Nhân sự.
E.3.1	CT có sử dụng các CT tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài khi tìm kiếm ứng cử viên cho TV HĐQT?			50%		CT đang nghiên cứu thực hiện tìm hiện nguồn ứng viên HĐQT từ Viện TV HĐQT do HOSE thành lập.
E.4.1	CT có số TV HĐQT độc lập không ĐH chiếm trên 50% số TV HĐQT với CT HĐQT là TV độc lập?			50%		- CT có 06 TV HĐQT, trong đó 05 TV HĐQT là TV HĐQT không ĐH. 02 TV HĐQT không ĐH là TV HĐQT độc lập. - CT HĐQT là TV HĐQT không ĐH.
E.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan CNTT như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm họa, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT?		70%			BCTN 2018: Báo cáo HĐQT và hoạt động QTCT - Kỹ thuật Công nghệ. Sẽ diễn giải chi tiết hơn trong các năm tiếp theo.
E.6.1	CT có TB QLRR riêng biệt?		70%			Ban KTNB phụ trách QLRR.

THẺ ĐIỂM PHẠT

Thẻ điểm		Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
		80%- 100%	60%- 79%	30%- 59%	0%- 29%	
A.1.1	CT không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các CĐ?	100%				Hoàn toàn không xảy ra.
A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc CĐ không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các CĐ khác?	100%				Hoàn toàn không xảy ra.
A.3.1	CT có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường?	100%				Mọi thông tin đều được thông báo thông qua tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ.
A.3.2	CT HĐQT, Chủ tịch TB Kiểm toán và TGD có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	100%				<i>ĐHĐCĐ TN 2017:</i> - CT HĐQT, TB Kiểm toán và TGD có tham dự ĐHĐCĐ. - BBH-Phần III.3: Ghi nhận đầy đủ sự tham dự này.
A.4.1	Thỏa thuận Cổ đông?	100%				Không có
A.4.2	Giới hạn biểu quyết?	100%				- ĐL-Điều 20: Số phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu. - QC QTCT-Điều 7: Thẻ biểu quyết ghi rõ số phiếu biểu quyết của CĐ. - ĐHĐCĐ TN 2017: Nội quy họp Điều 9: Số phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu; Thẻ biểu quyết ghi rõ số phiếu biểu quyết của CĐ.
A.4.3	Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết?	100%				Không có.
A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp, sở hữu sở hữu chéo có tồn tại không?			50%		Công ty sở hữu hệ thống CT con, CT liên kết
B.1.1	CT có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến TV HĐQT, BDH và NV 3 năm qua?	100%				Mọi giao dịch nội gián hoàn toàn bị cấm tại CT.
B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến GDBLQ đáng kể hoặc trọng yếu trong 3 năm trước không?	100%				Hoàn toàn không xảy ra.
B.2.2	Có bất kỳ GDBLQ nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là CT con?	100%				Hoàn toàn không xảy ra.

THẺ ĐIỂM PHẠT

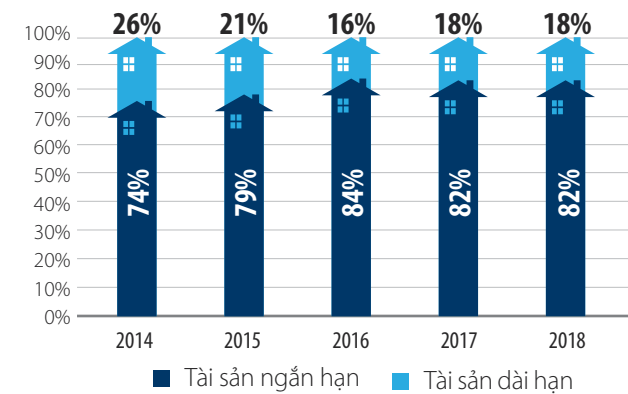
Thẻ điểm	Hoàn thành tốt	Hoàn thành khá	Hoàn thành trung bình	Hoàn thành yếu	Cơ sở đưa ra nhận định
	80%-100%	60%-79%	30%-59%	0%-29%	
C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
C.2.1	CT có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không CBTT trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?				Hoàn toàn không xảy ra.
D.1.1	CT có nhận được "ý kiến loại trừ" trong BCKT độc lập?				80% BCTC 6 tháng 2018, ý kiến nhấn mạnh lưu ý người đọc.
D.1.2	CT có nhận được "ý kiến bất lợi" trong BCKT độc lập?				100% Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.
D.1.3	CT có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong BCKT độc lập?				100% Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.
D.1.4	CT có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.1.1	Có bằng chứng gì là CT đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.1.2	Có trường hợp nào mà TV HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến QT?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.2.1	CT có TV HĐQT độc lập nào đã phục vụ hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm 1 (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.2.2	CT đã không xác định rõ ai là TV HĐQT độc lập?				100% 02 TV HĐQT được xác định rõ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
E.2.3	CT có bất kỳ TV HĐQT độc lập nào giữ vai trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các CT đại chúng?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.3.1	Trong 2 năm trước, có TV HĐQT hay LD ĐH cấp cao nào từng là NV hoặc TV hợp danh của CT kiểm toán độc lập hiện tại?				100% Hoàn toàn không xảy ra.
E.4.1	CT HĐQT có phải là TGD của CT trong 3 năm qua không?				100% Chủ tịch HĐQT và TGD là 2 người khác nhau.
E.4.2	Các TV độc lập không ĐH có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?				100% Hoàn toàn không xảy ra.



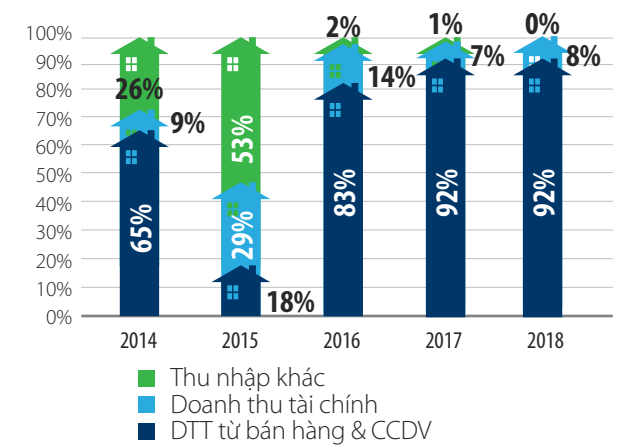


Chỉ tiêu	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH tỷ đồng						
Tổng tài sản		5.404	5.007	7.498	9.554	10.841
Vốn chủ sở hữu		2.317	3.043	3.262	3.484	4.484
Vốn điều lệ		1.577	2.171	2.171	2.439	3.392
Doanh thu thuần		688	159	775	1.825	2.929
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(75)	(99)	205	276	326
Lợi nhuận khác		131	295	19	0	(5)
LNTT		56	195	224	275	322
LNST		29	198	180	219	220
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN lần						
Hệ số thanh toán hiện hành		2,58	2,60	1,79	1,44	1,66
Hệ số thanh toán nhanh		0,86	0,80	0,77	0,70	0,87
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN lần						
Hệ số Nợ/Tổng tài sản		0,57	0,39	0,56	0,64	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu		1,33	0,65	1,30	1,74	1,42
Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản		0,39	0,11	0,17	0,20	0,22
Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu		0,92	0,18	0,39	0,55	0,54
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG vòng						
Vòng quay hàng tồn kho		0,19	0,05	0,15	0,33	0,57
Vòng quay khoản phải thu		3,52	0,98	2,03	1,83	3,21
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI %						
Biên Lợi nhuận ròng		4,2%	124,7%	23,2%	12,5%	7,5%
Biên Lợi nhuận hoạt động kinh doanh		(10,9%)	(62,4%)	26,5%	15,1%	10,7%
Biên Lợi nhuận gộp		19,6%	11,5%	37,1%	30,1%	21,8%
ROE		1,3%	7,4%	5,7%	6,5%	5,5%
ROA		0,5%	3,8%	2,9%	2,6%	2,2%

CƠ CẤU TÀI SẢN 2014 -2018 (%)

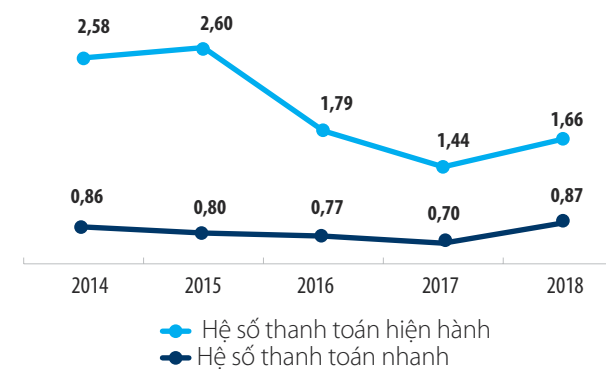


CƠ CẤU TỔNG DOANH THU 2014 - 2018 (%)



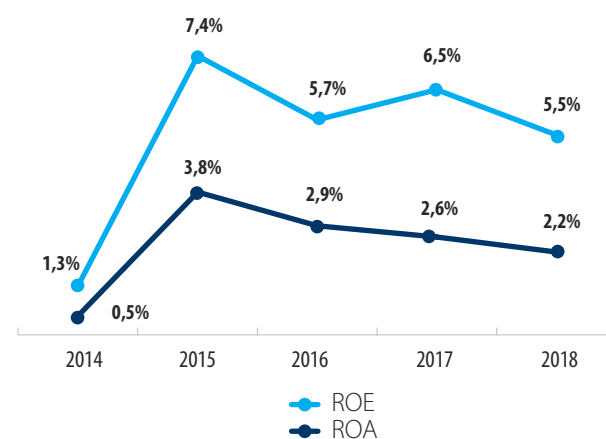
Trong giai đoạn 05 năm từ 2014 – 2018, tốc độ tăng trưởng tài sản bình quân hàng năm của TTC Land đạt gần 19%, và đạt mức 10.841 tỷ đồng đến cuối năm 2018. Tài sản của TTC Land chủ yếu tập trung ở tài sản ngắn hạn, chiếm tỷ trọng từ 74% - 84% qua các năm. Tương tự tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của TTC Land cũng ghi nhận mức tăng trưởng bình quân hàng năm hơn 18%. Cũng trong giai đoạn này, đáng chú ý là TTC Land đã thực hiện tổng cộng 3 lần tăng vốn thông qua chào bán cổ phần ra bên ngoài, vào tháng 12/2014 (tỷ lệ 20%), tháng 08/2015 (tỷ lệ 26,7%) và tháng 04/2018 (tỷ lệ 30%). Kết hợp với việc trả cổ tức bằng cổ phiếu qua các năm, tính đến cuối năm 2018, vốn điều lệ của TTC Land đã tăng 2,15 lần so với thời điểm cuối năm 2014. Điều này là hoàn toàn phù hợp với quy mô hoạt động ngày càng mở rộng của Công ty.

CHỈ SỐ THANH TOÁN 2014-2018



Chỉ số thanh toán của Công ty mặc dù có sự điều chỉnh giảm từ năm 2014 đến 2017, nhưng nhìn chung vẫn duy trì ở mức an toàn. Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu sau khi giảm mạnh từ 2014 đến 2015 đã bắt đầu xu hướng tăng trở lại do TTC Land phải tăng cường các khoản vay để tài trợ đầu tư các dự án mới như Jamona City, Jamona Golden Silk, Carillon 3, Carillon 5, Charmington La Pointe... Tuy nhiên, hệ số này vẫn duy trì ở mức bình quân ngành, cho thấy TTC Land vẫn kiểm soát tỷ lệ đòn bẩy nợ vay tương đối tốt.

ROA & ROE

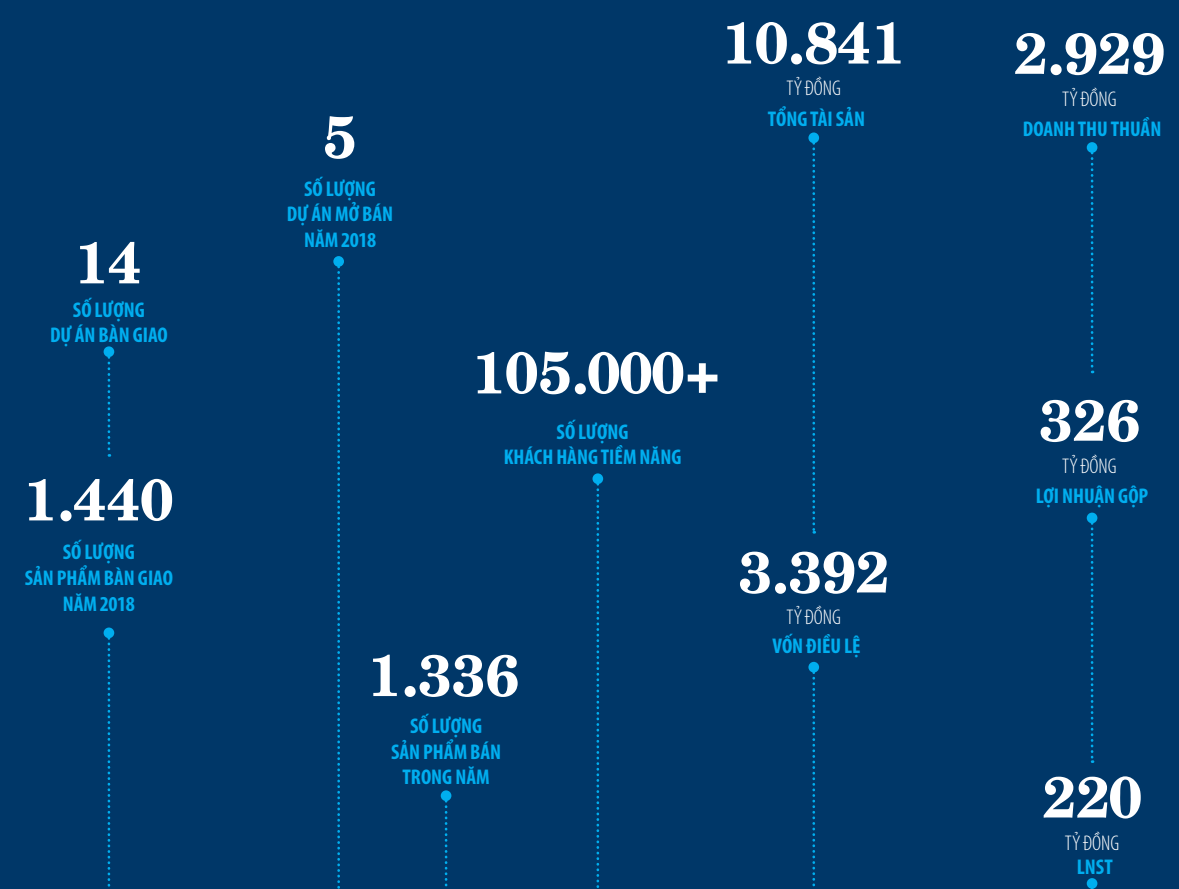


Chỉ số ROE và ROA của TTC Land trong 3 năm gần đây không có nhiều biến động và vẫn thấp hơn chỉ số bình quân của ngành. Nguyên nhân chủ yếu do giai đoạn từ năm 2014 trở về trước là giai đoạn tích lũy quỹ đất của nhiều doanh nghiệp trong ngành, nhưng đây lại là giai đoạn TTC Land phải tái cấu trúc. Kết quả là quỹ đất sạch để phát triển dự án của TTC Land trong giai đoạn 2015-2017 còn khá hạn chế. Điều này khiến cho doanh thu và lợi nhuận của TTC Land chưa thể tương xứng với quy mô vốn cũng như quy mô tài sản. Kể từ năm 2018 trở đi, hai chỉ số này được cải thiện đáng kể nhờ vào số lượng dự án đang triển khai dồi dào trên nền tảng quỹ đất liên tục được mở rộng.

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Tỷ lệ sở hữu của TTC Land	Loại hình sản phẩm	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn GFA (m ²)	Tổng số sản phẩm (Căn hộ+ Đất nền+...)	Thời gian bàn giao dự kiến	Tổng mức đầu tư (tỉ đồng)
1	Carillon 6	TTC Land		100%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP.HCM	5.319	44.107	336	Quý 4/2020	719
2	Carillon 7	CTCP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Hợp tác phát triển		Căn hộ - Trung cấp	Khu Tây	Lương Minh Nguyệt, Quận Tân Phú, TP.HCM	5.378	70.588	639	Quý 1/2020	935
3	Charmington Iris	Công ty TNHH Sabeco HP	Đơn vị phát triển dự án		Cao tầng - Cao cấp	Khu Trung tâm	Tôn Thất Thuyết, Quận 4, TP.HCM	16.645	155.785	1.452	Quý 1/2021	3.583
4	Charmington Plaza	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Hùng Anh Năm	Công ty con	100%	TTTM, Cao tầng - Cao cấp	Khu Nam	Đường Tân Đà & Võ Văn Kiệt, Quận 5, TP.HCM	5.077	69.831	417	Quý 2/2023	1.967
5	Charmington Tân Sơn Nhất	CTCP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Đơn vị phát triển dự án		TTTM, Cao tầng - Cao cấp	Khu Tây	Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	14.518	118.824	522	Quý 2/2021	2.280
6	Jamona Sky villas	TTC Land		100%	Cao tầng - Cao cấp	Khu Nam	Đào Trí, Quận 7, TP.HCM	12.980	43.460	210	Quý 2/2020	1.245
7	TTC Plaza Đức Trọng	TTC Land		100%	TTTM	Lâm Đồng	Đức Trọng, Lâm Đồng	3.196	12.263	0	Quý 4/2019	149
8	Đà Nẵng Complex	CTCP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	96%	TTTM, Cao tầng - Cao cấp	Đà Nẵng	Điện Biên Phủ. Q. Thanh Khê, Đà Nẵng	14.615	118.364	513	Quý 3/2021	2.055
9	Jamona Tân Vạn	CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Đơn vị đồng phát triển dự án		Thấp tầng - Cao cấp	Đồng Nai	Cù Lao Tân Vạn, TP.Biên Hòa, Đồng Nai	480.465	31.477	839	Quý 2/2022	4.076
10	Jamona Cầu Tre	TTC Land		100%	Căn hộ cao cấp	Khu Tây	Lương Thế Vinh, Q.Tân Phú, TP.HCM	70.733	12.716	1.167	Quý 1/2022	2.885
11	Khu Dân cư Củ Chi	CTCP Đầu tư Phát triển Hải Đăng	Hợp tác đầu tư		Thấp tầng	Khu Bắc	Huyện Củ Chi, TP.HCM	118.568	118.568	118	Quý 2/2022	167
12	Hải Phòng Plaza	TTC Land		100%	Cao tầng - Trung cấp	Hải Phòng	Q. Hải An, TP.Hải Phòng	12.868	111.366	815	Quý 2/2021	1.765
13	Jamona Phoenix	TTC Land	Công ty con	62%	Cao tầng -Thấp tầng	Khu Nam	Bình Chánh, TP.HCM	187.154	401.628	3.258	Quý 1/2022	5.463
14	Jamona Golf & Life	CTCP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty con	100%	Cao tầng - Thấp tầng - Công viên giải trí	Khu Nam	Bình Chánh, TP.HCM	53.139	24.354	134	Quý 1/2024	1.000
								1.000.655	1.333.331	10.420	28.288	



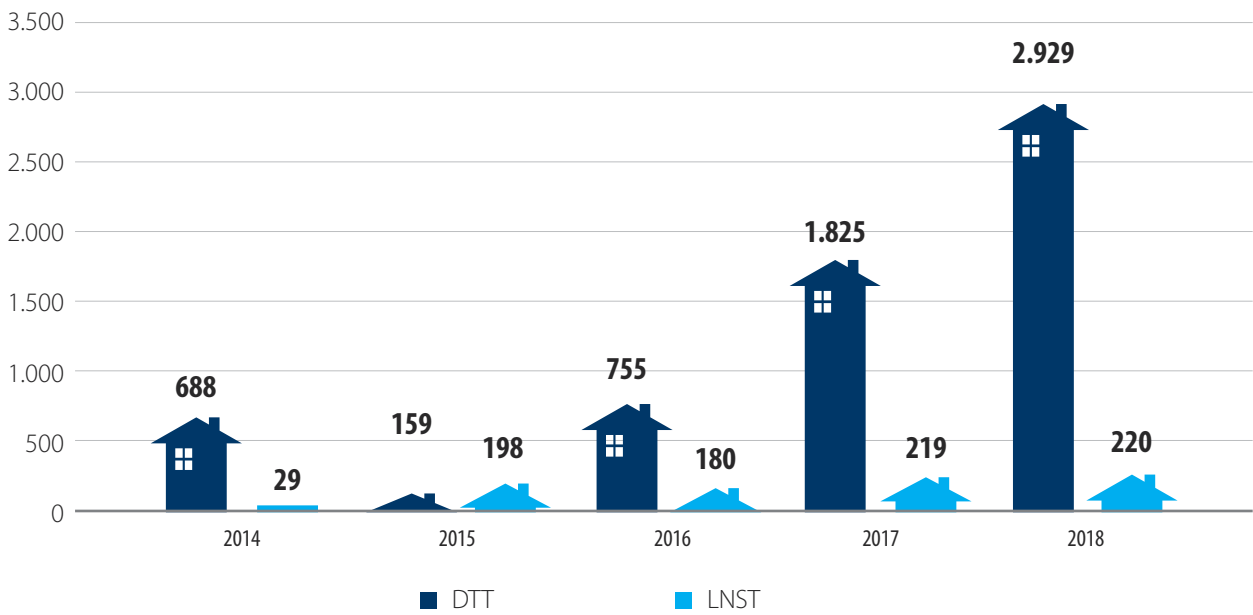
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình công ty	Tỷ lệ sở hữu của TTC Land	Loại hình sản phẩm	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn GFA (m ²)	Tổng số sản phẩm Căn hộ+ Đất nền+...	Tỷ lệ hấp thụ	Thời gian bàn giao
1	Jamona Heights	CTCP May Tiến Phát	Công ty liên kết	12,09%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Nam	Bùi Văn Ba, Quận 7, TP.HCM	5.767	41.877	331	85%	2018 - 2019
2	Jamona Home Resort	CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	95%	Biệt thự - Cao cấp	Khu Đông	Quận Thủ Đức, TP.HCM	91.966	67.336	238	100%	Đã và đang bàn giao
3	Carillon 5	TTC Land		100%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Lũy Bán Bích, Q.Tân Phú, TP.HCM	3.352	21.220	229	98%	2018 - 2019
4	TTC Plaza Bình Thạnh	TTC Land		100%	TTTM- Cao tầng	Khu Đông	Ung Văn Khiêm, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	5.570	26.621		100%	2018 - 2019
5	Jamona Golden Silk	CTCP Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	99,52%	Biệt thự - Cao cấp	Khu Nam	Bùi Văn Ba, Quận 7, TP.HCM	76.821	29.623	226	97%	2016 - 2019
6	Jamona City - Thấp tầng	TTC Land		100%	Thấp tầng - Cao cấp	Khu Nam	Đào Trí, Quận 7, TP.HCM	21.078	59.102	201	100%	2015 - 2018
7	Jamona City - Cao tầng	TTC Land		100%	Căn hộ - Trung cấp	Khu Nam	Đào Trí, Quận 7, TP.HCM	6.540	114.921	1.290	100%	Quý 1/2018
8	Charmington La Pointe	TTC Land	Đơn vị phát triển dự án		Cao tầng - Cao cấp	Khu Tây	Cao Thắng, Quận 10, TP.HCM	5.011	44.250	508	96%	Đã hoàn tất bàn giao Quý 4/2018
9	Carillon 3	CTCP May Tiến Phát		100%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Hoàng Hoa Thám, Q.Tân Bình, TP.HCM	1.283	10.944	97	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2017 - 2018
10	TTC Plaza Âu Cơ	CTCP Mai Lan	Công ty con	90,07%	TTTM	Khu Tây	Âu Cơ, Q.Tân Bình, TP.HCM	7.800	6.000		100%	Đã hoàn tất bàn giao 2017
11	Bellaza Apartment	Công Ích Quận 4	Hợp tác đầu tư	50%	Cao tầng - Cao cấp	Khu Nam	Khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM	27.044	191.428	994	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2016
12	Celadon City - Ruby	Gamuda Land	Đơn vị đồng phát triển		Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Sơn Kỳ, Q.Tân Phú, TP.HCM	50.000	175.000	1.488	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2015
13	Carillon 1	CTCP May Tiến Phát		100%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Hoàng Hoa Thám, Q.Tân Bình, TP.HCM	7.843	57.746	484	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2014
14	Phú Lợi 1	Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Hợp tác đầu tư		Cao tầng - Trung cấp	Khu Nam	Khu dân cư Phú Lợi, Quận 8, TP.HCM	7.670	37.954	330	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2011
15	Hòa Bình	TTC Land		100%	Cao tầng - Trung cấp	Khu Tây	Hòa Bình, Q.Tân Phú, TP.HCM	1.078	6.926	43	100%	Đã hoàn tất bàn giao 2009
								318.622	1.157.550	6.459		



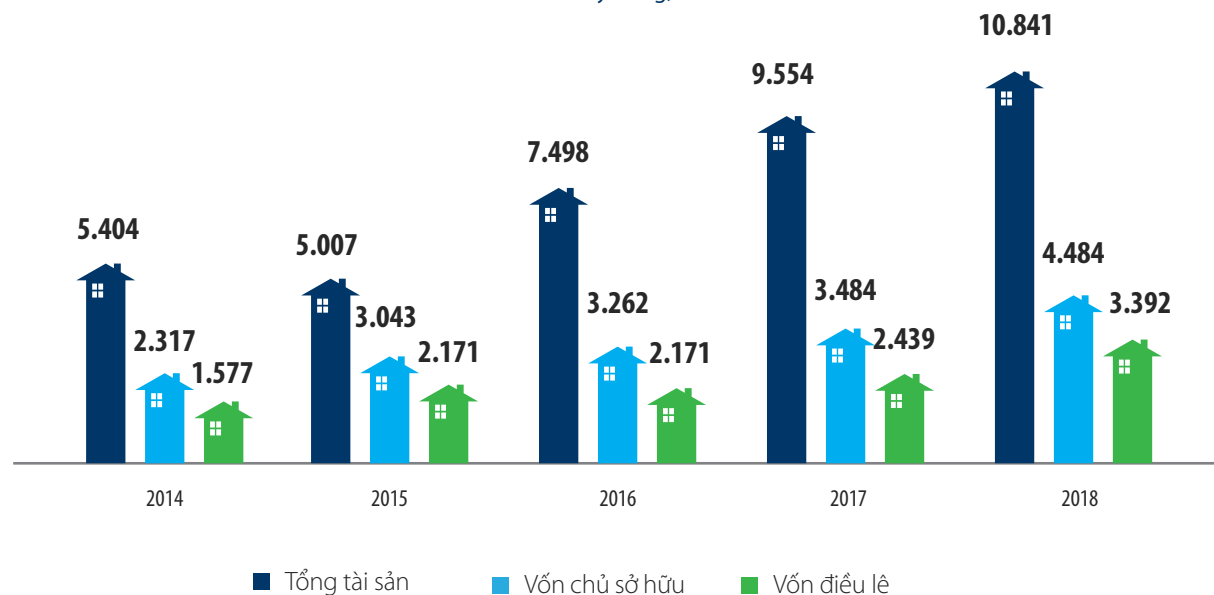
BCTC năm 2018 đã công bố những số liệu rất khả quan từ hầu hết các HĐKD như số lượng sản phẩm bàn giao là 1.440, vượt 8% so với kế hoạch, DTT và LNTT hợp nhất tương ứng đạt 2.929 tỷ đồng và 322 tỷ đồng, đồng loạt tăng 60% và 17% so với cùng kỳ, vượt chỉ tiêu lần lượt là 41% và 3,5%. Theo đó, LNST hợp nhất cả năm 2018 cũng đạt 220 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2017.

Trong bối cảnh thị trường BĐS được dự báo tiếp tục đối mặt nhiều thách thức trong năm 2019, TTC Land vẫn đặt mục tiêu duy trì doanh thu và lợi nhuận ở mức ổn định so với năm 2018. Cụ thể, mục tiêu doanh thu và LNTT trong năm 2019 dự kiến là 2.968 tỷ đồng và 340 tỷ đồng. Nguồn ghi nhận doanh thu và lợi nhuận năm 2019 sẽ chủ yếu đến từ các Dự án Jamona Home Resort, Jamona City, Carillon 5, Carillon 7, Cù Lao Tân Vạn, TTC Plaza Bình Thạnh.

KẾT QUẢ KINH DOANH 2014 - 2018
(ĐVT: Tỷ đồng)

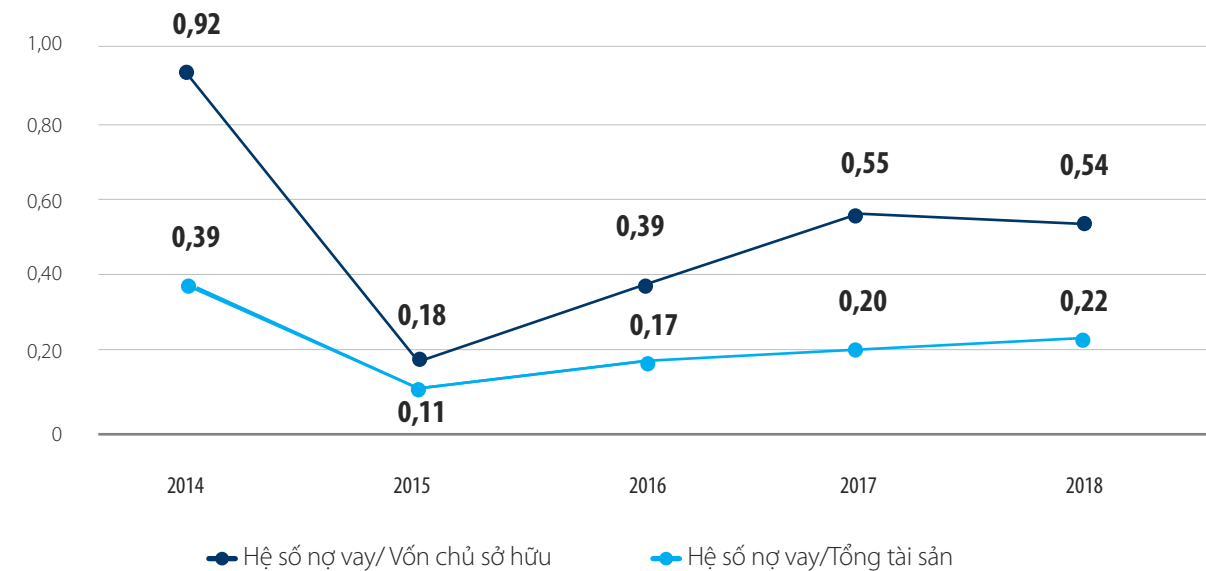


TÀI SẢN - NGUỒN VỐN 2014-2018
(ĐVT: Tỷ đồng)



Kể từ năm 2015, TTS của TTC Land đã tăng hơn gấp đôi, đạt 10.841 tỷ đồng, phản ánh mức độ lớn mạnh và quy mô của Công ty theo thời gian. Trong đó, lượng hàng tồn kho chiếm gần 37% TTS. Với lượng hàng tồn kho hơn 3.976 tỷ đồng, khi các dự án bắt đầu bàn giao sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho TTC Land trong những năm tới. Đồng thời, TTC Land cũng tiếp tục phấn đấu duy trì tốc độ tăng trưởng 30%, đưa Công ty trở thành một trong những định chế BĐS đầu ngành. Không chỉ riêng chỉ tiêu tài sản, VCSH đến cuối năm 2018 cũng đạt khoảng 4.484 tỷ đồng, tăng gần 29% so với đầu năm, và tăng gần 94% so với cuối năm 2014. Trong năm 2018, TTC Land đã hoàn tất tăng VDL với tỷ lệ 30% thông qua chào bán cổ phần cho CĐ hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, thu về gần 732 tỷ đồng để thực hiện công tác M&A gia tăng quỹ đất.

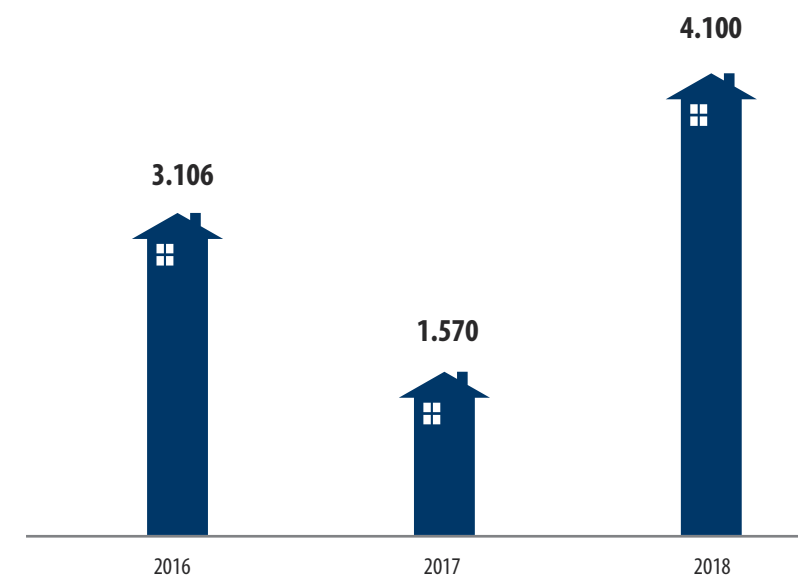
TỶ LỆ ĐÒN BẢY



Tỷ lệ đòn bẩy của TTC Land đến cuối năm 2018 vẫn nằm ở mức khá an toàn. Cụ thể hệ số NV/VCSH chỉ khoảng 0,54 lần, trong khi hệ số NV/TTS cũng ở mức 0,22 lần. Điều này cho thấy TTC Land còn dư địa rất lớn trong việc kêu gọi vốn tài trợ từ các định chế tài chính cả trong và ngoài nước.



DOANH SỐ BÁN HÀNG
(ĐVT: Tỷ đồng)



Trong năm 2018, TTC Land đã bàn giao 1.440 sản phẩm từ 5 dự án. Đồng thời trong năm 2018, 1.366 sản phẩm của TTC Land đã được thị trường đón nhận, với tổng doanh số lên đến 4.100 tỷ đồng, gấp 2,6 lần so với năm 2017.

Hiện tại TTC Land đang triển khai đầu tư 16 dự án thuộc nhiều phân khúc (cao cấp, phức hợp và trung cấp) với TMĐT hơn 19.000 tỷ đồng. Cùng với đó, tổng quỹ đất của TTC Land lên đến gần 1.788 ha, tập trung tại khu vực TPHCM, Tây Ninh, Long An, Phú Quốc. Điều này sẽ đảm bảo cho kế hoạch phát triển dài hạn trong 5-10 năm tới của Công ty.

CHỦ ĐỘNG

CHÚNG TÔI LUÔN CHỦ ĐỘNG TRONG TƯ DUY VÀ HÀNH ĐỘNG, ĐỂ TÌM RA NHỮNG GIẢI PHÁP SÁNG TẠO VÀ PHÙ HỢP.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

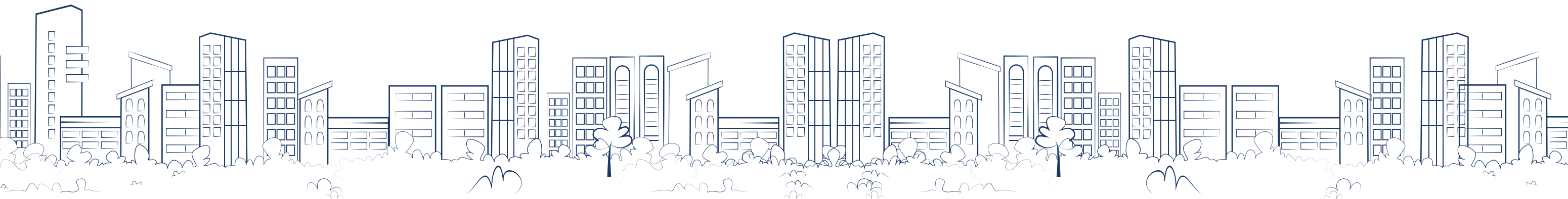
- Chiến lược phát triển ► Quản trị rủi ro
- Đảm bảo chất lượng ► Kỹ thuật và Công nghệ
- Nghiên cứu và Phát triển
- Hoạt động thị trường vốn và Quan hệ nhà đầu tư

NĂNG TẦM HOẠT ĐỘNG

- Sự kiện nổi bật ► Giải thưởng tiêu biểu năm 2018
- Dự án tiêu biểu năm 2018 ► Hoạt động M&A
- Công ty con, công ty liên kết ► Hệ thống mạng lưới



	NGẮN HẠN (ĐẾN 2020)	TRUNG HẠN (ĐẾN 2022)	DÀI HẠN (ĐẾN 2025)	MỤC TIÊU TTC LAND MUỐN HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN
LOẠI HÌNH BĐS	TTC Land phát triển chủ yếu các mảng: » BĐS Dân dụng » BĐS Thương mại/Văn phòng	TTC Land sẽ mở rộng loại hình phát triển sang các mảng: » BĐS Nghỉ dưỡng » BĐS KCN » BĐS Kho bãi và Logistics	TTC Land phấn đấu trở thành nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam với 5 loại hình kinh doanh: » BĐS Dân dụng » BĐS Thương mại/Văn phòng » BĐS Nghỉ dưỡng » BĐS KCN » BĐS Kho bãi và Logistics	CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM Mảng BĐS dân dụng vẫn là loại hình chủ lực của TTC Land đẩy mạnh phát triển, đặc biệt là các loại hình sản phẩm nhà ở tại khu vực TP.HCM và các tỉnh lân cận. Công ty sẽ tiếp tục khai thác dòng sản phẩm Carillon (phân khúc trung cấp), dòng sản phẩm truyền thống của TTC Land vì ít chịu ảnh hưởng biến động của thị trường, đáp ứng thị hiếu và có nhu cầu cao. Song song, TTC Land củng cố nguồn lực tài chính để đầu tư và phát triển các dự án BĐS tiếp tục khẳng định thương hiệu của hai dòng Charmington (phân khúc cao cấp) và Jamona (phức hợp trung cao cấp).
QUỸ ĐẤT	2.000 ha	2.400 ha	2.800 ha	CHIẾN LƯỢC QUỸ ĐẤT Đối với việc phát triển Quỹ đất, Công ty sẽ tăng cường tìm kiếm Quỹ đất khu vực vùng ven TP.HCM và các tỉnh lân cận để phát triển các khu đô thị quy mô vừa và nhỏ (TP.HCM <20ha, Tỉnh <100ha). Theo định hướng chiến lược phát triển đến 2025, TTC Land sẽ có 2.800 ha quỹ đất để phát triển dự án, trong đó 20-25% dành cho mảng BĐS Dân dụng, 60-65% dành cho BĐS KCN, phần còn lại dành cho mảng BĐS Nghỉ dưỡng, BĐS Kho bãi và Logistics và BĐS Thương mại/Văn phòng. Quỹ đất sẽ tập trung chủ yếu ở TP.HCM, Long An, Tây Ninh, Đồng Nai và Phú Quốc.
TÀI CHÍNH	» Tổng tài sản: 12.000 tỷ đồng » Doanh thu: 4.000 tỷ đồng » Lợi nhuận: 550 tỷ đồng	» Tổng tài sản: 20.000 tỷ đồng » Doanh thu: 5.500 tỷ đồng » Lợi nhuận: 1.000 tỷ đồng	» Tổng tài sản: 24.000 tỷ đồng » Doanh thu: 8.200 tỷ đồng » Lợi nhuận: 1.400 tỷ đồng	CHIẾN LƯỢC VỀ TÀI CHÍNH Việc đa dạng hóa các loại hình sản phẩm sẽ giúp tạo ra nguồn thu nhập ổn định lâu dài cho Công ty và có thể ứng biến trước những thay đổi của thị trường. Đối với 3 mảng BĐS Nghỉ dưỡng, BĐS KCN, BĐS Kho bãi và Logistics, TTC Land sẽ đẩy nhanh tiến độ kế hoạch M&A để có thể mang lại doanh thu và lợi nhuận từ năm 2019. Ba mảng kinh doanh mới này được kỳ vọng sẽ đóng góp khoảng 40% thu nhập cho toàn Công ty sau khi được hợp nhất, giúp tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bình quân hàng năm trên 30% đến 2025. Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục phấn đấu đến 2025, tổng tài sản đạt 1 tỷ USD và giá trị vốn hóa thị trường đạt 1,5 tỷ USD, góp phần nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty trên thị trường.





THƯƠNG HIỆU

TTC Land tập trung cải thiện hình ảnh thương hiệu qua các dòng sản phẩm BĐS Dân dụng:

- » Charmington (cao cấp)
- » Jamona (trung cao cấp)
- » Carillon (trung cấp)

Tiếp tục tìm kiếm các đối tác chiến lược:

- » Định chế tài chính
- » Nhà thầu thi công
- » Nhà thầu tư vấn thiết kế uy tín
- » Đơn vị quản lý và vận hành tòa nhà, BĐS nghỉ dưỡng

Cùng tham gia hợp tác đầu tư phát triển dự án BĐS hoặc quản lý vận hành tòa nhà và BĐS nghỉ dưỡng. Điều này sẽ vừa hỗ trợ cho TTC Land trong việc phát triển dự án, vừa mang lại sự cộng hưởng về mặt hình ảnh thương hiệu.

KINH DOANH

» Đối với BĐS Dân dụng và BĐS Nghỉ dưỡng, TTC Land sẽ thực hiện phân phối các sản phẩm thông qua các kênh chủ yếu:

- TTC Land – S: Công ty con do TTC Land sở hữu 100% VDL chuyên hoạt động môi giới BĐS.
- Các sàn giao dịch BĐS liên kết uy tín.
- Ngoài ra, Công ty cũng tích cực phát triển nguồn khách hàng nước ngoài thông qua các đơn vị môi giới trong và ngoài nước để tăng khả năng hấp thụ sản phẩm của các dự án mà TTC Land đang phát triển, đặc biệt ở phân khúc cao cấp.

CHIẾN LƯỢC VỀ THƯƠNG HIỆU

Đối với chiến lược về thương hiệu, TTC Land tập trung vào 03 yếu tố then chốt quyết định uy tín Chủ đầu tư, đó là **CHẤT LƯỢNG – TIỀM LỰC – UY TÍN**. Công ty đặt mục tiêu trở thành một trong những nhà phát triển BĐS tiên phong về chuỗi giá trị khép kín từ đầu tư, kinh doanh đến dịch vụ BĐS nhằm tối ưu hoá lợi ích cho khách hàng. Song song đó, Công ty cũng đang phấn đấu để được thị trường biết đến với phân khúc trung-cao cấp. Nhằm cộng hưởng sức mạnh về thương hiệu TTC Land, Công ty sẽ đồng nhất bộ nhận diện thương hiệu cho 3 mảng BĐS Nghỉ dưỡng, BĐS KCN, BĐS Kho bãi và Logistics sau khi M&A.

» Đối với mảng BĐS Thương mại và Văn phòng, TTC Land sẽ thực hiện phân phối thông qua:

- Hình thức Business to Business (B2B).
- Hợp tác các công ty môi giới trong và ngoài nước kết hợp với việc sử dụng các phương tiện truyền thông kỹ thuật số để tăng khả năng tiếp cận khách hàng tiềm năng.

» Đối với mảng BĐS KCN và Logistics, TTC Land đẩy mạnh công tác cho thuê thông qua các kênh phân phối chủ yếu sau:

- Hình thức Business to Business (B2B).
- Các chương trình hội thảo, xúc tiến đầu tư, thông qua hệ thống ngân hàng và các định chế tài chính, các nhà môi giới.





MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ RỦI RO

MỤC TIÊU

Mục tiêu của công tác QTRR của TTC Land tập trung vào phân tích, đánh giá rủi ro một cách có hệ thống nhằm kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát khi rủi ro xảy ra làm ảnh hưởng bất lợi đến mục tiêu phát triển và kết quả HĐKD.

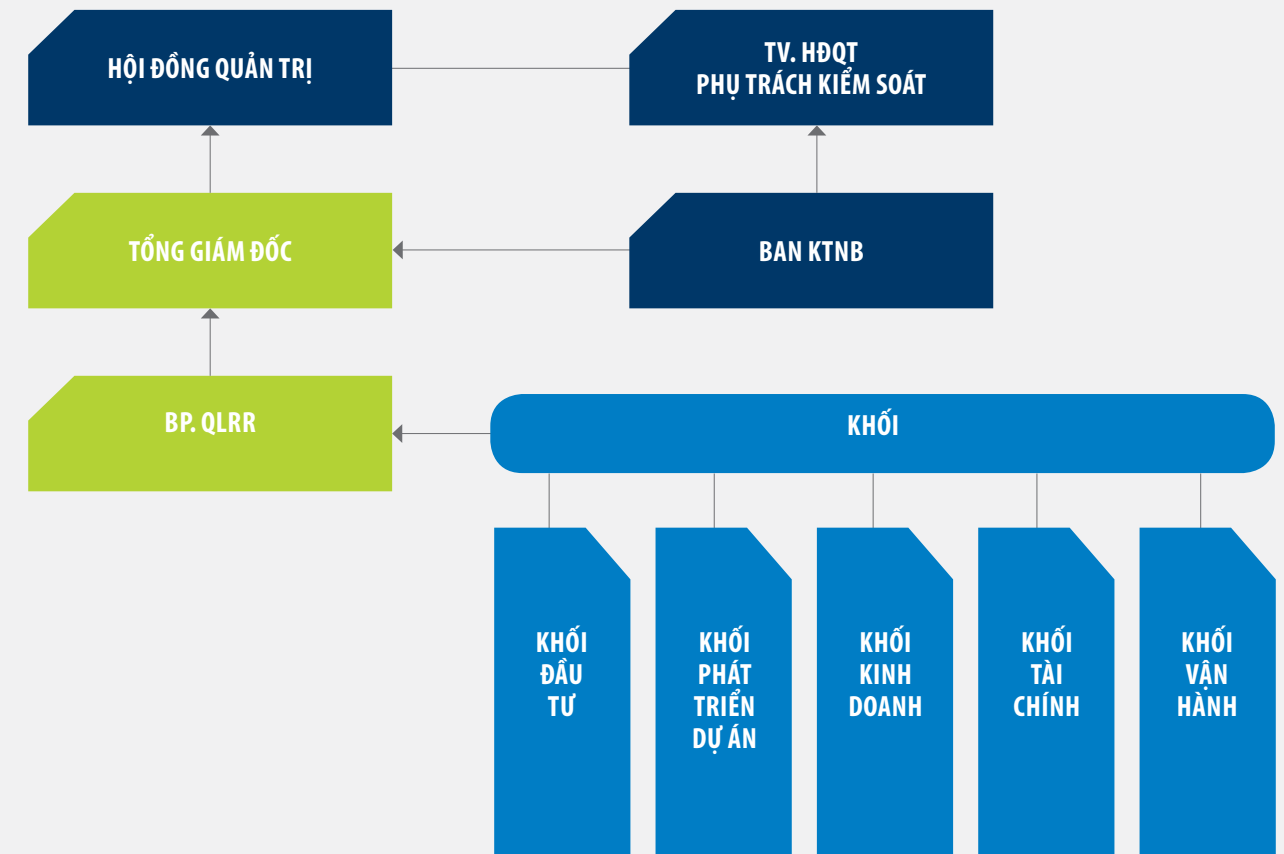
CHÍNH SÁCH

BLĐ TTC Land luôn xem QTRR là ưu tiên hàng đầu trong công tác QTDN. Định kỳ BLĐ, Ban cố vấn, chuyên gia và các Phòng ban chức năng cùng tham gia nhận diện các rủi ro được xem là có ảnh hưởng lớn đến HĐKD và triển vọng của TTC Land từ kinh doanh, tài chính, đầu tư phát triển dự án cho đến thiết kế, xây dựng và bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Dựa trên các nhóm rủi ro được phân loại và đánh giá có khả năng ảnh hưởng lớn đến sự PTBV và chiến lược kinh doanh dài hạn, TTC Land đã hoàn thiện và ban hành **“Sổ tay Quản lý rủi ro”**.

Các nhóm rủi ro này được quản lý, kiểm soát bởi các văn bản chính sách nội bộ của Công ty cũng như quy định pháp luật, trong đó nhấn mạnh tầm quan trọng của tính tuân thủ, minh bạch, chất lượng sản phẩm, đạo đức nguồn nhân lực và trách nhiệm đối với cộng đồng. Do vậy, Sổ tay QLRR nhằm mục đích ngăn ngừa rủi ro cho từng giai đoạn trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, QTRR ở tất cả các bộ phận liên quan đến sản phẩm, dịch vụ BĐS. Mỗi vị trí lãnh đạo các phòng, ban, dự án chịu trách nhiệm xác định, phân tích, đánh giá các rủi ro tiềm ẩn và đề xuất các biện pháp phòng ngừa và khắc phục trong phạm vi chuyên môn của mình.

MÔ HÌNH QTRR

TTC Land xây dựng cơ cấu QTRR và vận hành xuyên suốt tại các Khối, Phòng ban và Công ty con, Công ty liên kết trong cùng hệ thống nhằm đảm bảo sự thống nhất để đạt được hiệu quả cao. Cơ cấu này bao gồm 3 tầng phòng vệ được tích hợp trong sơ đồ tổ chức với trách nhiệm cao nhất trong công tác QTRR thuộc về HĐQT, TGD các Khối Phòng ban.



- Tầng thứ 1:** Các rủi ro được chủ động quản lý, kiểm soát thường xuyên tại các Khối/Phòng/Ban.
- Tầng thứ 2:** BP. QLRR là đơn vị chính trong việc lập kế hoạch và thực hiện đánh giá định kỳ QTRR và báo cáo nhận diện và đánh giá các nhóm rủi ro.
- Tầng thứ 3:** Ban KTNB thực hiện kiểm tra, đánh giá và đưa ra các ý kiến độc lập đánh giá các rủi ro và tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát.



CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ CỦA BỘ PHẬN QUẢN LÝ RỦI RO

Công tác QTRR của TTC Land được tư vấn và giám sát bởi bộ phận QLRR, báo cáo trực tiếp cho TGD:

- » Lập kế hoạch và đánh giá định kỳ QTRR, nhận diện các nhóm rủi ro cùng đưa ra các giải pháp đánh giá rủi ro;
- » Phối hợp, hỗ trợ các Đơn vị, Phòng ban rà soát và hiệu chỉnh chính sách, quy trình liên quan trong công tác đánh giá và nhận diện các rủi ro ghi nhận tại Đơn vị, Phòng ban;
- » Nghiên cứu, thiết kế, ứng dụng các công cụ/công nghệ thông tin /mô hình dự báo rủi ro phù hợp với thực tiễn Công ty và bối cảnh Việt Nam;
- » Tư vấn, đưa ra các ý kiến đóng góp độc lập cho BLĐ khi giám sát, phân tích, đánh giá hiệu quả công tác QTRR, đảm bảo các rủi ro được chủ động kiểm soát;
- » Xây dựng và cải tiến liên tục hệ thống QTRR nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và hoạt động của TTC Land.

CÔNG TÁC VẬN HÀNH QUẢN TRỊ RỦI RO

Các bước thực hiện QTRR cho từng giai đoạn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TTC Land:

- Lập kế hoạch QTRR:** Là một phần của Kế hoạch hành động hàng năm của các Phòng ban thuộc TTC Land, kế hoạch quản lý rủi ro dựa theo các qui định, hồ sơ tài liệu và hướng dẫn áp dụng để giảm thiểu tối đa các rủi ro;
- Phân loại rủi ro:** Nhận dạng các loại rủi ro có khả năng xảy ra trong cho từng giai đoạn trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh. Phân loại rủi ro theo từng giai đoạn và từng chuỗi của sản phẩm tại TTC Land qua các Phòng ban quản lý;
- Nhận dạng rủi ro:** Các Phòng ban xác định những rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TTC Land và ghi nhận thành tài liệu các đặc tính nhận dạng rủi ro;
- Phân tích định tính và định lượng rủi ro:** Các Phòng ban phân tích khả năng xảy ra và tác động của rủi ro được ghi nhận theo từng thang điểm theo tần suất xảy ra của rủi ro và mức độ tác động rủi ro vào hoạt động kinh doanh của TTC Land. Chọn những rủi ro được xem là ưu tiên để lập kế hoạch ứng phó tiếp theo;
- Kế hoạch ứng phó với rủi ro:** Các Phòng ban lập báo cáo đưa ra các kế hoạch ứng phó với từng rủi ro đã được xếp ưu tiên;
- Theo dõi và kiểm soát rủi ro:** Thực hiện các kế hoạch ứng phó rủi ro, Các Phòng ban theo dõi các rủi ro được nhận dạng, giám sát các rủi ro còn sót lại, nhận dạng các rủi ro mới và đánh giá tính hiệu quả của các quá trình về rủi ro trong suốt quá trình hoạt động.



QUẢN TRỊ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2018



TRONG NĂM 2018, TTC LAND ĐỒNG LOẠT TRIỂN KHAI NHIỀU DỰ ÁN CŨNG NHƯ THỰC HIỆN BÀN GIAO SẢN PHẨM CHO KHÁCH HÀNG DO ĐÓ, RỦI RO TIỀM ẨN TỪ BIẾN ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH KINH TẾ VĨ MÔ, VÒNG ĐỜI CỦA CÁC DỰ ÁN BĐS, CŨNG NHƯ RỦI RO BIẾN ĐỘNG TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HÀNG NGÀY.



RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Thị trường BĐS có sự liên thông với thị trường tài chính và tình hình kinh tế vĩ mô. Những yếu tố quan trọng biến động bất lợi của nền kinh tế có thể dẫn đến suy giảm tính thanh khoản của thị trường BĐS cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến giá bán của các dự án. Tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất các khoản đi vay và cho vay, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến biến động giá thành sản phẩm kinh doanh cũng như ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Để tăng tính cạnh tranh và sự khác biệt, TTC Land luôn đề ra các giải pháp nhằm sáng tạo và đa dạng hóa sản phẩm BĐS cho từng phân khúc tầm trung, phức hợp và cao cấp.

Ngoài ra, các bộ phận Phòng ban chuyên môn và các chuyên gia thiết lập dữ liệu thông tin cho dự án BĐS làm cơ sở phân tích đầu tư cho các dự án tương lai, thường xuyên giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho BTGD dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai cũng như những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp. Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại và điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp với thực tế thị trường.



RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

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

Khối Tài chính luôn luôn kiểm soát, đánh giá tình hình thị trường vốn, tình hình tài chính và từ đó chủ động duy trì mức độ hợp lý của các khoản vay, thúc đẩy tiến độ thu hồi vốn để giảm thiểu nợ vay cũng như chi phí lãi vay và cân đối thanh khoản. Bên cạnh đó, Khối Tài chính tìm kiếm các kênh huy động vốn khác để đa dạng hóa, hạn chế phụ thuộc nhiều vào kênh vay vốn ngân hàng, và chuẩn bị sẵn những giải pháp dự phòng nhằm đảm bảo kế hoạch và chiến lược của Công ty.



QUẢN TRỊ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2018 (tiếp theo)



RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Những dự án BĐS thường có tiến độ triển khai dài khoảng 03 đến 05 năm, bao gồm nhiều giai đoạn: từ đền bù giải phóng mặt bằng đến thủ tục pháp lý dự án, thiết kế, xây dựng, vận hành quản lý tòa nhà/khu dân cư. Các giai đoạn này đều có thể nảy sinh vướng mắc ảnh hưởng đến tiến độ triển khai toàn dự án và chất lượng sản phẩm. Ngoài ra, thủ tục hành chính còn nhiều khâu, kéo dài trong quá trình phê duyệt tác động không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh và khả năng quay vòng vốn thấp.

Với các nhóm rủi ro được phân loại, cập nhật thường xuyên vào Sổ tay Quản lý rủi ro cùng với hệ thống văn bản lập quy của TTC Land phục vụ xuyên suốt và chặt chẽ, nhằm hướng dẫn thực hiện cho từng giai đoạn phát triển dự án, từ công đoạn chuẩn bị đầu tư, lập ngân sách và quản lý chi phí, quản lý chất lượng, tiến độ thi công xây dựng cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý, cuối cùng là công tác nghiệm thu bàn giao sản phẩm và vận hành quản lý tòa nhà, khu dân cư.

Ngoài ra, TTC Land có một đội ngũ gồm các chuyên gia, cố vấn về kiến trúc, pháp lý dự án và kỹ sư giàu kinh nghiệm để có thể thẩm định và đánh giá các thiết kế, chất lượng và năng lực chuyên môn của nhà thầu bên ngoài.



RỦI RO VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

Ngành BĐS là ngành có đặc thù cạnh tranh nhân lực khá cao trên thị trường lao động. Do đó, việc nhân sự có năng lực chuyên môn tốt trong Công ty bị lôi kéo bởi các đơn vị cùng ngành là rủi ro khó tránh khỏi trong công tác quản lý nguồn nhân lực của Công ty.

Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định, hạn chế biến động nhân sự vì yếu tố lôi kéo của Công ty cùng ngành, TTC Land thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng mềm cho đội ngũ nhân viên và triển khai xây dựng các chương trình đào tạo cán bộ quản lý kế thừa. Mặt khác, TTC Land cũng chú trọng việc xây dựng nguồn dữ liệu ứng viên tiềm năng phù hợp, được rà soát thông tin định kỳ để chuẩn bị cho các trường hợp cần thay thế nhân sự bởi nguồn lao động bên ngoài.

Ngoài ra, Công ty cũng có có chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, các chương trình triển khai hoạt động văn hóa tạo sự gắn kết, các chương trình thi đua tạo sự cạnh tranh giữa các đơn vị, từ đó Công ty đã xây dựng thành công một môi trường văn hóa đặc trưng của TTC Land.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Rủi ro ATLĐ và sức khỏe là các mối nguy hại có thể gây thiệt hại đến sức khỏe hay tính mạng của con người tại nơi làm việc cũng như tại các công trường dự án, gây ảnh hưởng đến hiệu suất làm việc và uy tín của Công ty.

Dự án đang trong giai đoạn thi công xây dựng và vận hành khu dân cư có thể gây ô nhiễm môi trường sống xung quanh. Môi trường, điều kiện và thời gian làm việc trong lĩnh vực phát triển đất đai và xây dựng luôn tìm ẩn các rủi ro về tai nạn nghề nghiệp và sức khỏe.

TTC Land luôn tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về ATLĐ, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án. Cán bộ chuyên trách về an toàn lao động thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo hướng dẫn các biện pháp bảo đảm ATLĐ trong thi công nhằm giảm thiểu tai nạn nghề nghiệp. Công ty cũng chú trọng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe thường niên, chính sách bảo hiểm để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên.

Luôn luôn yêu cầu các nhà thầu phải chấp hành các quy định an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, huấn luyện an toàn, cấp giấy chứng nhận theo quy định, mua bảo hiểm và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy tại dự án.

Ngoài ra, TTC Land đã thực hiện lắp đặt đưa vào sử dụng năng lượng mặt trời cho các dự án như Jamnona Apartment và Jamona Golden Silk, Quận 7 và tiếp tục triển khai cho các dự án khác để hướng TTC Land trở thành đơn vị BĐS góp phần bảo vệ môi trường, sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả.



RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH

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

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến HĐKD, TTC Land chú trọng và nâng cao bộ phận quản trị pháp luật (Phòng Chính sách Pháp chế); luôn luôn rà soát, cập nhật, thực hiện việc đào tạo, phổ biến các quy định mới của pháp luật; nâng cao việc xây dựng, cụ thể hóa, cập nhật các thay đổi các quy định của pháp luật ở từng lĩnh vực HĐKD của Công ty thành các văn bản lập quy như quy trình, quy chế, nội quy, quy định, cẩm nang, sổ tay..., để từ đó nâng cao việc chấp hành và tuân thủ pháp luật, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong việc kiểm tra, giám sát tính tuân thủ; tham gia vào các tổ chức, hiệp hội ngành nghề (Hiệp hội kinh doanh BĐS) nhằm thảo luận, đóng góp xây dựng các dự thảo Luật hoặc điều chỉnh, bổ sung các quy định pháp luật nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của Công ty.



KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2019



HÀNG NĂM, BỘ PHẬN QTRR CÙNG BLĐ SẼ XEM XÉT, ĐÁNH GIÁ LẠI HIỆU QUẢ CỦA HỆ THỐNG QTRR, QUA ĐÓ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN VÀ VỊ THẾ CỦA QTRR TRONG NĂM TIẾP THEO. BLĐ SẼ QUYẾT ĐỊNH CÁCH THỨC TRIỂN KHAI QTRR, MỨC ĐỘ QTRR MONG MUỐN, TỪ ĐÓ SẼ ĐƯA RA NHỮNG QUYẾT SÁCH ĐẾN CÁCH VẬN HÀNH QTRR.

Hàng năm, bộ phận QTRR cùng BLĐ sẽ xem xét, đánh giá lại hiệu quả của hệ thống QTRR, qua đó xây dựng kế hoạch phát triển và vị thế của QTRR trong năm tiếp theo. BLĐ sẽ quyết định cách thức triển khai QTRR, mức độ QTRR mong muốn, từ đó sẽ đưa ra những quyết sách đến cách vận hành QTRR.

Trong năm 2018, hệ thống QTRR của Công ty đã cơ bản hoàn thiện với sự bổ sung và cập nhật một số chính sách, quy trình cho từng mảng rủi ro cụ thể, bên cạnh đó là hệ thống giám sát, cảnh báo rủi ro cũng được

nâng cao. Trong năm 2019, hoạt động QTRR sẽ được nâng cao hơn nữa với việc xây dựng hệ thống QTRR phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế cũng như thực tế kinh doanh của TTC Land. Bên cạnh đó, việc hoàn thiện và cập nhật các chính sách và quy trình tiếp tục được thực hiện.

Chính vì vậy, trọng tâm của năm 2019 là nâng cao hiệu quả của việc QTRR hoạt động cùng với việc tiến hành các hoạt động đào tạo nâng cao văn hóa về phòng chống rủi ro cho toàn bộ nhân viên, với mục tiêu mỗi nhân viên như một nhà QTRR trong từng hoạt động của mình.

Tiếp theo đó là tăng cường giám sát thị trường, đánh giá thường xuyên các rủi ro thị trường, rủi ro lĩnh vực BĐS để có sự điều chỉnh kịp thời. Bộ phận QTRR cũng sẽ phối hợp với các đơn vị, bộ phận nghiệp vụ để rà soát cập nhật danh mục rủi ro, giải pháp phòng chống và hạn chế rủi ro cho từng bộ phận, đồng thời xây dựng kế hoạch hoạt động liên tục cho từng bộ phận cũng như trên phạm vi toàn Công ty.

TẦM QUAN TRỌNG CỦA CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

NẾU THỜI GIAN VÀ CHI PHÍ LÀ QUAN TRỌNG HÀNG ĐẦU TRONG ĐẦU TƯ BĐS ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ, THÌ CHẤT LƯỢNG DỰ ÁN CHÍNH LÀ MỐI QUAN TÂM LỚN NHẤT CỦA KHÁCH HÀNG. MÀ LỢI ÍCH CỦA KHÁCH HÀNG CŨNG CHÍNH LÀ MỐI QUAN TÂM CỦA CHÚNG TÔI, CỦA TTC LAND. DO ĐÓ, CHÚNG TÔI XEM CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỰ ÁN TRƯỚC HẾT ĐỂ MANG LẠI QUYỀN LỢI CHO KHÁCH HÀNG, CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CỘNG ĐỒNG, VÀ CUỐI CÙNG LÀ VÌ LỢI ÍCH CỦA DOANH NGHIỆP.

Trong thời gian qua, công tác QLCL công trình xây dựng được BLĐ TTC Land đặc biệt chú trọng và có những kế hoạch nâng cao chất lượng sản phẩm. Cụ thể:

- » Tuyển dụng nhân lực có trình độ chuyên môn cao, có tâm với nghề và trách nhiệm với công việc;
- » Xây dựng chế độ đãi ngộ tốt để luôn đảm bảo nhân lực tận tâm, tận lực với công việc;
- » Hợp tác với các đối tác thi công xây dựng, giám sát sở hữu đội ngũ nhân công lành nghề, máy móc hiện đại, và có trách nhiệm;
- » Sử dụng vật liệu của những thương hiệu uy tín, chất lượng cao, và đặc biệt thân thiện với môi trường;
- » Ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến vào các nghiên cứu vào các sản phẩm của mình;
- » Kiểm tra, giám sát chất lượng chặt chẽ, thường xuyên từ khâu thiết kế đến thi công xây dựng;
- » Rà soát quy trình ban hành các chính sách, các văn bản lập quy định kỳ, kịp thời để đảm bảo và luôn nâng cao hiệu quả của công tác quản lý chất lượng xây dựng.

MỤC TIÊU CỦA QLCL

Để trở thành Nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam, TTC Land đặt **Chất lượng - Năng suất - Hiệu quả** làm nền tảng để phát triển bền vững. Vì vậy, xây dựng hệ thống QLCL cũng như áp dụng và vận hành hệ thống đó đạt hiệu quả chính là mục tiêu hàng đầu của chúng tôi. Nó đòi hỏi sự nỗ lực phần đầu bên bí của cả tập thể trong suốt quá trình không chỉ xây dựng hệ thống, mà cả quá trình triển khai dự án. Hệ thống được xây dựng từ những kinh nghiệm bản thân, đánh giá chính dự án của mình, và đặc biệt là cầu thị học hỏi từ sách vở, từ các đối tác, và từ chính ý kiến của khách hàng. Tất cả đều nhằm tới mục tiêu chung của doanh nghiệp, mục tiêu quản lý để đảm bảo chất lượng:

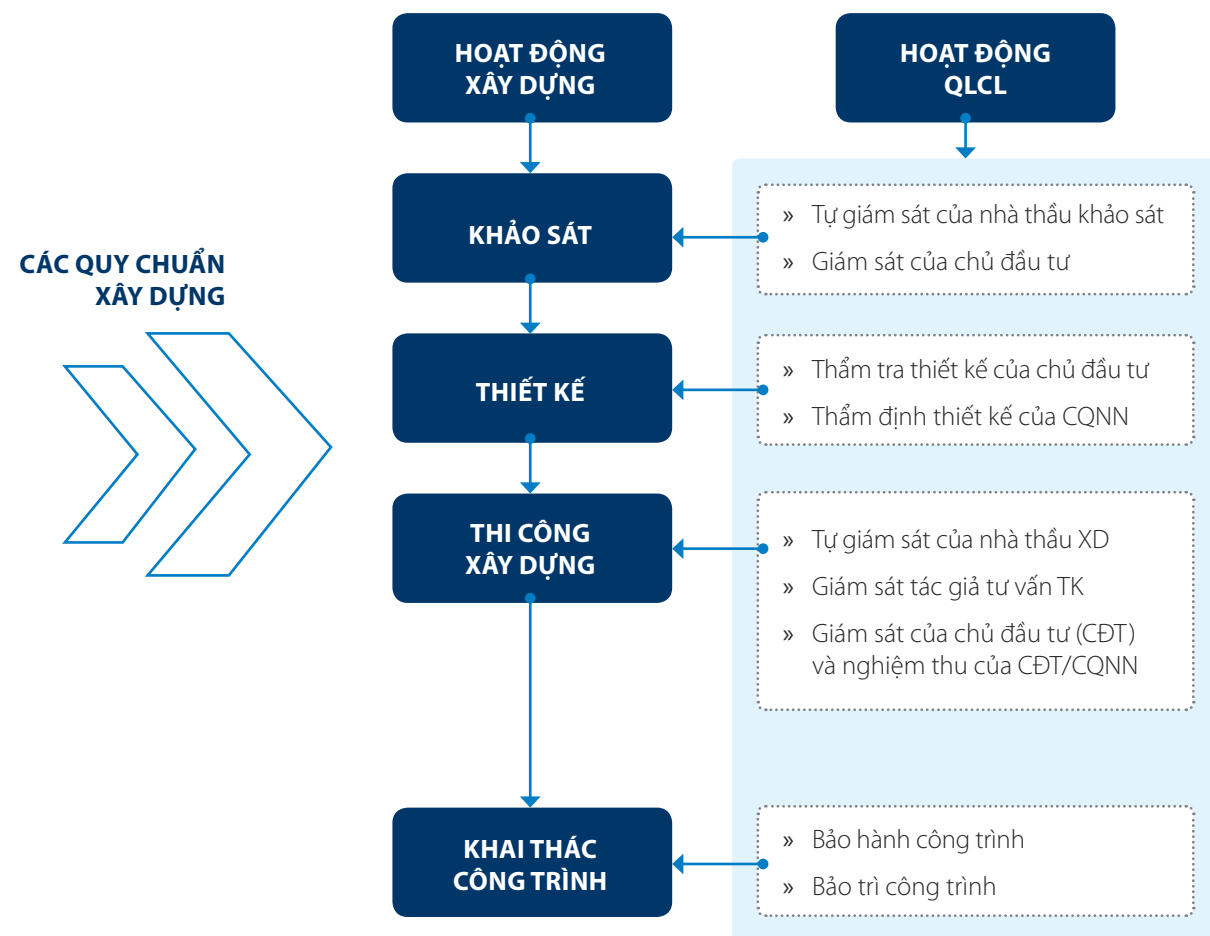
- » Kỹ thuật xây dựng tối ưu;
- » Dịch vụ hậu mãi chu đáo và đúng cam kết ban đầu;
- » Gắn liền với bảo vệ môi trường và đóng góp cho lợi ích toàn xã hội, đảm bảo lợi ích cho CBLQ theo đúng 17 Mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc;
- » Đưa hoạt động kinh doanh phát triển, mở rộng thị phần, nâng cao doanh thu và lợi nhuận của Công ty và CĐ, góp phần nâng cao phúc lợi và tinh thần đời sống của CBNV.

QUY TRÌNH THỰC HIỆN QLCL

QLCL CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG THEO CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN

- » QLCL công trình xây dựng là nhiệm vụ của tất cả các chủ thể tham gia vào quá trình hình thành nên sản phẩm BĐS bao gồm: Chủ đầu tư, nhà thầu, các tổ chức và cá nhân có liên quan trong công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, bảo hành, bảo trì, quản lý và sử dụng công trình xây dựng.
- » Theo quy định của Chính phủ về QLCL công trình xây dựng, hoạt động QLCL công trình xây dựng phải xuyên suốt các giai đoạn từ khảo sát, thiết kế đến thi công và khai thác công trình.

QLCL THEO CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH



QUY TRÌNH QLCL ÁP DỤNG TẠI TTC LAND

- » QLCL dự án bao gồm các quá trình và các hoạt động của Công ty thực hiện chính sách chất lượng, mục tiêu và trách nhiệm để đáp ứng nhu cầu đề ra. Được thực hiện qua hệ thống QLCL bằng các chính sách và quy trình với các hoạt động cải tiến liên tục. Nội dung bao gồm: lập kế hoạch quản lý chất lượng, thực hiện đảm bảo chất lượng và kiểm soát chất lượng.
- » Nội dung công việc QLCL xây dựng bao gồm:
 - Xây dựng kế hoạch quản lý chất lượng
 - Thực hiện các giải pháp đảm bảo chất lượng
 - Thực hiện các giải pháp kiểm soát chất lượng
- » Lập kế hoạch quản lý chất lượng cho dự án và trình BLĐ phê duyệt: mục tiêu chất lượng dự án, hệ thống QLCL của Ban Quản lý Dự án, kế hoạch đảm bảo chất lượng, kế hoạch kiểm soát chất lượng, quy trình chất lượng và biểu mẫu.
- » Phối hợp với tư vấn GSTC thực hiện các giải pháp đảm bảo chất lượng.
- » Phối hợp với tư vấn GSTC thực hiện các giải pháp kiểm soát chất lượng.
- » Quy trình QLCL được phân công Phó Ban QLDA và một bộ phận chuyên trách chịu trách nhiệm quản lý.



ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG TẠI MÔI TRƯỜNG LAO ĐỘNG VÀ PHÒNG NGỪA RỦI RO

- » Đảm bảo môi trường an toàn và an ninh cho lực lượng lao động và quyền lợi CBLQ, khám sức khỏe đầu vào công nhân, 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. Lập 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 dự án, đính kèm hình ảnh theo từng dự án, mặt bằng sạch sẽ, bao che tươm tất...
- » Ngoài ứng dụng các biện pháp QLCL theo quy trình, Công ty xây dựng các quy trình và biện pháp cụ thể để dự báo và phòng ngừa các rủi ro liên quan đến sản phẩm và hoạt động thi công:

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	Đơn vị thực hiện
Ảnh hưởng tới khu dân cư hiện hữu (công trình, nhà ở của người dân)	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	Đơn vị thẩm tra độc lập
Tai nạn lao động trong khi thực hiện, thi công các dự án	Tổ chức thường xuyên các lớp học và thực hành an toàn lao động. Mua bảo hiểm cho người lao động	Trung tâm huấn luyện có chứng nhận của Nhà nước

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

Các hoạt động	Mức độ tuân thủ của Công ty
Tuyên truyền văn hóa Công ty	Thường xuyên
Cung cấp trang bị bảo hộ lao động phù hợp với tính chất công việc mỗi người	1 lần/ năm
Thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ và theo dõi bệnh nghề nghiệp	1 lần/ năm
Thường xuyên đo đạc, theo dõi các chỉ số về môi trường tại khu làm việc của người lao động theo định kỳ	1 lần/ 3 tháng
Tổ chức chương trình nghỉ dưỡng, phục hồi sức khỏe cho nhân viên định kỳ	1 lần/ năm

CÔNG TÁC QLCL TRONG NĂM 2018

STT	Dự án	Mục tiêu 2018	Kết quả	Đánh giá của BLĐ
1	Carillon 5	Hoàn thành thi công năm 2018	» Hoàn thành thi công tháng 11/2018 » Đã bàn giao 35/221 căn, đạt 16%	Hoàn thành
2	Jamona Golden Silk	Hoàn thành thi công căn hộ vào Quý 4/2018	» Hoàn thành thi công căn hộ cuối vào tháng 12/2018 » Đã bàn giao 158/222 căn, đạt 71% » Nghiệm thu đưa vào sử dụng 222/222 căn, đạt 100%	Cần cải thiện tiến độ thi công
3	TTCL Plaza Bình Thạnh	Hoàn thành thi công 100%	Hoàn thành thi công 90%	Cần cải thiện tiến độ thi công
4	Charmington La Pointe	Hoàn thành bàn giao 100% vào tháng 7/2018	Hoàn thành bàn giao 100% vào tháng 7/2018	Hoàn thành
5	Jamona Heights	- Hoàn thành thi công tháp A 100% - Hoàn thành thi công tháp B 80%	- Hoàn thành thi công tháp A 100% - Đã bàn giao 34/112 căn, đạt 30%	Hoàn thành
6	Carillon 7	Hoàn thành thi công tháp 100% Quý 2/2020	Thi công phần khung BTCT đạt 74%	Tiến độ thi công đang sớm hơn khoảng 4 tháng



KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2019

PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

- » Carillon 5: Hoàn thành bàn giao đạt 100% trong Quý 1/2019.
- » Jamona Golden Silk: Hoàn thành bàn giao đạt 100% trong Quý 1/2019.
- » TTCL Plaza Bình Thạnh: Hoàn thành thi công 100% và bàn giao cho Hoa Bình House Quý 1/2019.
- » Jamona Heights: Hoàn thành thi công tháp A 100%, bàn giao đạt 100%. Tháp B thi công đạt 100%, dự kiến bàn giao Quý 2/2019.
- » Carillon 7: Thi công đạt 100%, dự kiến bàn giao Quý 4/2019

LIÊN TỤC CẢI TIẾN CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ:

- » Phát triển 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”, thông qua các tiện ích khép kín: khu thể thao đa năng, khu vực BBQ, hồ bơi, công viên cây xanh, coffee shop, phòng sinh hoạt cộng đồng.

TIỆN ÍCH CÁC DỰ ÁN CỦA TTC LAND



Sân tennis đất nện

Công viên dọc bờ sông



Công viên trung tâm

Hồ bơi

Sân golf



- » Phát triển về CNTT, Dự án Căn hộ thông minh.

ỨNG DỤNG CNTT VÀO CĂN HỘ THÔNG MINH CỦA TTC LAND



KỸ THUẬT TRONG XÂY DỰNG

Là một trong những NĐT và phát triển BĐS hàng đầu tại Việt nam nói chung và TP.HCM nói riêng, TTC Land luôn phần đầu không mệt mỏi để khẳng định thương hiệu là một nhà đầu tư uy tín, chất lượng, mang lại cho khách hàng những lợi ích thiết thực và cho cộng đồng sự phát triển bền vững. Với định hướng phát triển này, áp dụng kỹ thuật và công nghệ hiện đại vào triển khai xây dựng các dòng sản phẩm chính của mình như Charmington, Jamona, Carillon là một trong những mục tiêu hàng đầu của TTC Land trong thời gian sắp tới.

ĐIỆN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI TRÊN MÁI NHÀ

Theo Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 11/4/2017 về việc khuyến khích phát triển điện mặt trời tại Việt Nam theo cơ chế bù trừ điện năng, sử dụng công tơ hai chiều, nhiều dự án lắp dựng panel trên mái kết nối vào lưới điện quốc gia đã và đang phát triển mạnh mẽ trên toàn quốc. Luôn đón đầu mọi bút phá về kỹ thuật và công nghệ tiên tiến trên thế giới, TTC Land đã mạnh dạn áp dụng việc lắp đặt pin năng lượng mặt trời trên mái công trình tại các dự án BĐS của mình ở khu vực Quận 7 như: Jamona Golden Silk và Jamona City. Trong một chu kỳ thanh toán năng lượng sạch, lượng điện được phát ra từ các tấm pin này nếu lớn hơn lượng điện tiêu thụ và lượng điện phát dư sẽ được chuyển sang chu kỳ thanh toán kế tiếp để tiếp tục sử dụng. Kết thúc năm hoặc khi kết thúc hợp đồng mua bán điện, lượng điện phát dư sẽ được bán cho bên mua điện với giá bán điện theo quy định.



SÀN BÓNG BUBBLEDECK



BubbleDeck là một công nghệ thi công sàn bê tông cốt thép mang tính cách mạng trong kỹ thuật xây dựng. Công nghệ sử dụng những quả bóng nhựa tái chế để thay thế phần bê tông không tham gia chịu lực ở thớ giữa của bản sàn, làm giảm đáng kể trọng lượng bản thân kết cấu

và tăng khả năng vượt nhịp lên khoảng 50%, giảm chi phí xây dựng phần bê tông từ 7-10%. Ngoài ra, BubbleDeck còn có những lợi ích khác như tăng khoảng cách lưới cốt, giảm hệ tường, vách chịu lực, giảm thời gian thi công và các chi phí dịch vụ kèm theo, rất thân thiện với môi trường khi giảm lượng phát thải năng lượng và khí CO₂ (khí nhà kính).

Trong 17 năm qua, tại Đan Mạch và Hà Lan, hơn 10 triệu m² sàn sử dụng công nghệ BubbleDeck đã được thi công, ứng dụng cho tất cả các tòa nhà cao tầng bao gồm văn phòng, bệnh viện, trường học, nhà ở, nhà để xe và các công trình công cộng khác. Với những lợi ích mà công nghệ mang lại, TTC Land dự kiến sẽ áp dụng BubbleDeck vào các dự án nhà ở cao tầng và thấp tầng trong thời gian tới, để lợi ích của công nghệ được chia sẻ cho không chỉ cho chủ đầu tư, mà còn cho cả khách hàng và cả cộng đồng.

CỌC KHOAN THẢ

Là công nghệ sử dụng các loại máy khoan để khoan vào đất, đá nhằm tạo lỗ rộng hơn so với đường kính thân cọc, thành vách hố khoan được giữ bởi hệ thống ống vách thép (casting) với độ sâu hoặc xuyên suốt chiều dài hoặc ngắn thân cọc hơn tùy theo điều kiện địa chất tại khu vực khoan.



Các bước tiếp theo gồm:

- » Vệ sinh hố khoan, bơm vữa xi măng vào hố khoan từ đáy lên, thể tích vữa được tính toán đủ để lấp đầy phần thể tích rỗng giữa cọc và hố khoan;
- » Dùng cầu phụ trợ cầu hạ cọc vào lỗ khoan, quá trình hạ cọc vào hố khoan đảm bảo cọc thẳng đứng, đúng tim;
- » Sau khi thi công 28 ngày, có thể thực hiện các công tác kiểm tra chất lượng như: thử PDA hoặc nén thử tĩnh cọc.

Ưu điểm của công nghệ này là thi công được ở các khu vực diện tích chật hẹp trong đô thị có công trình kiến trúc lân cận, không gây tiếng ồn. Tận dụng tối đa chiều dài cọc, không phải chặt bỏ đầu cọc khi thi công đài cọc. Lực ma sát thành cọc tăng do có vữa chèn xung quanh thành cọc. Cùng một chiều dài của cọc thì phương án cọc thả có sức chịu tải lớn nhất. Khắc phục được những hư hỏng tiềm ẩn của các phương án khác như xô lệch đầu cọc, vỡ đầu cọc, hạ cọc không đúng cao độ thiết kế.

TTC Land hướng tới áp dụng công nghệ thi công cọc khoan thả vào các dự án nhà ở cao tầng đang phát triển nhằm kiểm soát chất lượng cọc đúc trên cạn, đảm bảo chất lượng công trình và tiết giảm chi phí xây dựng phần cọc khoảng 10%.

TẤM BETON KHÍ CHỨNG ÁP

Trong xây dựng và thiết kế hiện đại, việc sử dụng tấm panel bê tông khí chưng áp đang thực sự mang lại rất nhiều lợi ích cho cả chủ đầu tư lẫn người sử dụng. Công nghệ này tiết kiệm chi phí trong xây dựng, tăng diện tích sử dụng, giảm tác động xấu đến môi trường tự nhiên. Bê tông khí chưng áp được sử dụng nhiều trong vật liệu bê tông cách nhiệt cho cả kết cấu trong và ngoài nhà. Bên cạnh khả năng cách nhiệt tốt, nó còn có ưu điểm khác là chế tạo nhanh, dễ lắp đặt cho vật liệu, dễ dàng cắt, đục, khoan.

Các nhà sản xuất đã đưa ra thị trường các sản phẩm Bê tông khí chưng áp có chiều dài tối đa 4,8m, độ dày linh hoạt từ 80mm đến 150mm tùy theo kiến trúc và công năng của từng dự án, chiều rộng được thiết kế cố định 0,6m và có thiết kế rãnh âm dương giúp tăng tính liên kết

giữa các tấm. Thí nghiệm thực tiễn cho thấy, trung bình cứ 10 phút sử dụng tấm panel bê tông khí chưng áp có thể giúp tiến độ thi công đạt từ 2,0 đến 2,5m tường. Bên cạnh đó, sản phẩm có khả năng cách âm, cách nhiệt rất tốt, thân thiện với môi trường và có tỉ trọng nhẹ từ 650 – 750 kg/m³, chỉ tương đương 1/2 gạch đặc và bằng 1/3 tỷ trọng của bê tông thông thường. Việc áp dụng công nghệ này sẽ tiết kiệm thời gian thi công, chi phí xây dựng khoảng 5% giá trị khối xây.

Để hướng tới sự phát triển bền vững cho trái đất, cho cộng đồng, đảm bảo tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí, tối thiểu việc xả thải khí CO₂..., các dự án trong tương lai của TTC Land đều hướng tới sử dụng các vật liệu an toàn và thân thiện với môi trường, phù hợp với quy định của Nhà nước cũng như xu hướng chung của thế giới.

CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

KHÔNG NẪM NGOÀI XU HƯỚNG THẾ GIỚI VỀ VIỆC ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ TRONG CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH. GIAI ĐOẠN 2017-2018, TTC LAND ĐÃ TRIỂN KHAI ĐỒNG LOẠT CÁC DỰ ÁN CNTT TRONG CHUỖI HOẠT ĐỘNG CỦA MÌNH. CÔNG NGHỆ ĐƯỢC TRIỂN KHAI KHÉP KÍN TRONG CHUỖI GIÁ TRỊ, TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU VÀO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, HOẠT ĐỘNG KINH DOANH ĐẾN HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH QUẢN LÝ TÒA NHÀ.

Việc áp dụng CNTT tại TTC Land là nhằm đáp ứng mục tiêu **“KIỂM SOÁT CHI PHÍ - TINH GỌN BỘ MÁY - CHỦ ĐỘNG VẬN HÀNH”**.

TTC Land với lĩnh vực hoạt động đa dạng, phát triển dự án không chỉ ở phạm vi TP.HCM mà mở rộng khắp các tỉnh thành như Hải Phòng, Lâm Đồng, Đà Nẵng, Phú Quốc..., nên việc ứng dụng CNTT để quản lý tập trung, hoạt động điều hành không giới hạn khoảng cách địa lý. Hệ thống giúp chuẩn hóa các quy trình hoạt động, minh bạch về số liệu và đặc biệt là cảnh báo, tiến kiểm nhằm kiểm soát rủi ro.

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

a. Hệ thống CRM: TTC Land đặt mục tiêu khách hàng là số 1, là đơn vị đầu tiên tại TP.HCM triển khai hệ thống CRM vào năm 2010. Đến năm 2017, TTC Land đã triển khai hệ thống Quản trị Quan hệ Khách hàng CRM Dynamic 365.

Các chức năng chính của hệ thống CRM nhằm phục vụ công tác:

- Quản lý bán hàng: kiểm soát chặt chẽ quy trình bán hàng, thực hiện 100% trên hệ thống, tạo sự minh bạch, cạnh tranh công bằng.
- Quản lý sàn liên kết: với mô hình cộng tác nhiều sàn liên kết thì bảo mật thông tin và cạnh tranh công bằng là điều kiện tiên quyết. Các sàn liên kết bán hàng trên App “TTCLAND SALES” không giới hạn khoảng cách địa lý, thời gian.
- Quản lý khách hàng: bảo mật thông tin khách hàng mới, khách hàng đã giao dịch.
- Chăm sóc khách hàng: Khách hàng được chăm sóc chu đáo từ lần đầu tiên được tư vấn đến lúc ký hợp đồng, nhận bàn giao.
- Quản lý công nợ: quản lý hợp đồng, nhắc nhở tự động các đợt thanh toán qua email, SMS.
- Quản lý KPIs phục vụ mục tiêu bán hàng.
- Quản lý marketing: kế hoạch marketing, chi phí thực hiện marketing phù hợp với tiến độ bán hàng.

b. Hệ thống nhận diện thương hiệu, công cụ bán hàng: Các công cụ khác hỗ trợ bán hàng như website, mô hình sàn 3D, nhà mẫu 3D, công nghệ thực tế VR trình diễn sản phẩm tương lai... giúp khách hàng có thể thể hình dung sản phẩm toàn dự án. Đặc biệt, mô hình nhà mẫu 3D còn giúp tiết kiệm được chi phí xây dựng nhà mẫu.



ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

a. Hệ thống E-Office: Bắt đầu triển khai vào năm 2017, hệ thống E-Office giúp kiểm soát tập trung về tiến độ, công việc, lưu trữ tài liệu cho tất cả dự án BĐS của TTC Land.

Chức năng quản lý công việc hỗ trợ giao việc theo KPIs, tự động nhắc nhở hàng ngày. Dựa vào kết quả công việc đã được ghi nhận trên hệ thống, việc đánh giá theo KPIs cũng sẽ khách quan và có định lượng rõ ràng hơn.

Việc trình duyệt 100% trên hệ thống giúp tiết kiệm thời gian, chi phí đi lại, chi phí chờ đợi, hiệu suất xử lý tờ trình tăng 50% so với thực hiện trên giấy. Nếu như trước đây bình quân 1 tờ trình phải mất khoảng 7 ngày để hoàn tất thì thông qua hệ thống E-Office chỉ còn trung bình 2,67 ngày/1 tờ trình.

b. Công nghệ BIM (Building Information Modeling): Năm 2018, Công ty đã nghiên cứu thí điểm thành công mô hình BIM 3D cho dự án Jamona Height và triển khai thực tế BIM 3D cho dự án Charmington Iris. Kế hoạch năm 2019, TTC Land tiếp tục triển khai BIM 3D trong công tác thiết kế theo mô hình tổng thầu, nghiên cứu BIM 7D thừa kế thông tin thiết kế phục vụ công tác quản lý vận hành tòa nhà.

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ:

TTC Land xác định những khách hàng chọn dự án của Công ty làm chốn an cư là những khách hàng hiện hữu cần sự chăm sóc đặc biệt. Để tăng cường chất lượng dịch vụ, nâng cao tính tương tác và tạo sự tiện lợi cho khách hàng, TTC Land đã triển khai App **“TTCLAND-MANAGEMENT”** để phục vụ cư dân, với các tính năng như thông báo, tin tức, thông báo phí dịch vụ hàng tháng, tương tác giữa cư dân và Ban Quản lý tòa nhà. Đặc biệt, cư dân sẽ là người đánh giá kết quả xử lý của Ban Quản lý tòa nhà. Điều này giúp TTC Land phải nâng cao chất lượng dịch vụ và ngày càng cải tiến so với hiện tại để làm hài lòng khách hàng.

Ngoài ra, TTC Land đã triển khai hệ thống **Quản lý vận hành tòa nhà** để kiểm soát việc vận hành, kiểm tra định kỳ, bảo trì bảo dưỡng cho 8 tòa nhà trong năm 2018. Tất cả dữ liệu vận hành các tòa nhà được quản lý sẽ được lưu trữ tập trung, phân tích dữ liệu để nâng cao chất lượng vận hành.

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH:

Hệ thống E-Office: Văn phòng điện tử không giấy tờ giúp tiết kiệm chi phí, thời gian, mô hình làm việc không khoảng cách địa lý, không có thời gian chờ, không có nhân sự thừa. Hệ thống giao việc theo KPIs, nhắc nhở và đánh giá công việc hàng ngày giúp nâng cao hiệu suất lao động.

Hệ thống E-Learning: Quản lý công tác đào tạo, hỗ trợ học, thi trực tuyến và xuất kết quả tự động.

Hệ thống HRM: Quản lý tập trung thông tin nhân viên, hợp đồng lao động, tính lương tự động cho toàn bộ nhân sự TTC Land.

Hệ thống báo cáo quản trị BI (Business Intelligent): Trong công tác điều hành, BLĐ sử dụng các chức năng của hệ thống BI để ra các quyết định điều hành trên cơ sở dữ liệu được phân tích dưới góc độ quản trị về các lĩnh vực triển khai dự án, tài chính kế toán, tình hình kinh doanh, nhân sự...

Dữ liệu tập trung giúp tiết kiệm thời gian tổng hợp báo cáo, các số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh, tiến độ triển khai các dự án. Nếu các phòng phải thực hiện tổng hợp báo cáo ít nhất 4 giờ/tuần thì trung bình toàn Công ty mất ít nhất 4.224 giờ (4 giờ * 22 phòng * 52 tuần), tương đương 528 ngày làm việc. Việc cắt giảm các báo cáo thủ công bên ngoài giúp tăng hiệu suất lao động, CBNV dành thời gian để phân tích chuyên sâu vào chuyên môn mà vẫn đảm bảo BLĐ được báo cáo đầy đủ thông tin.

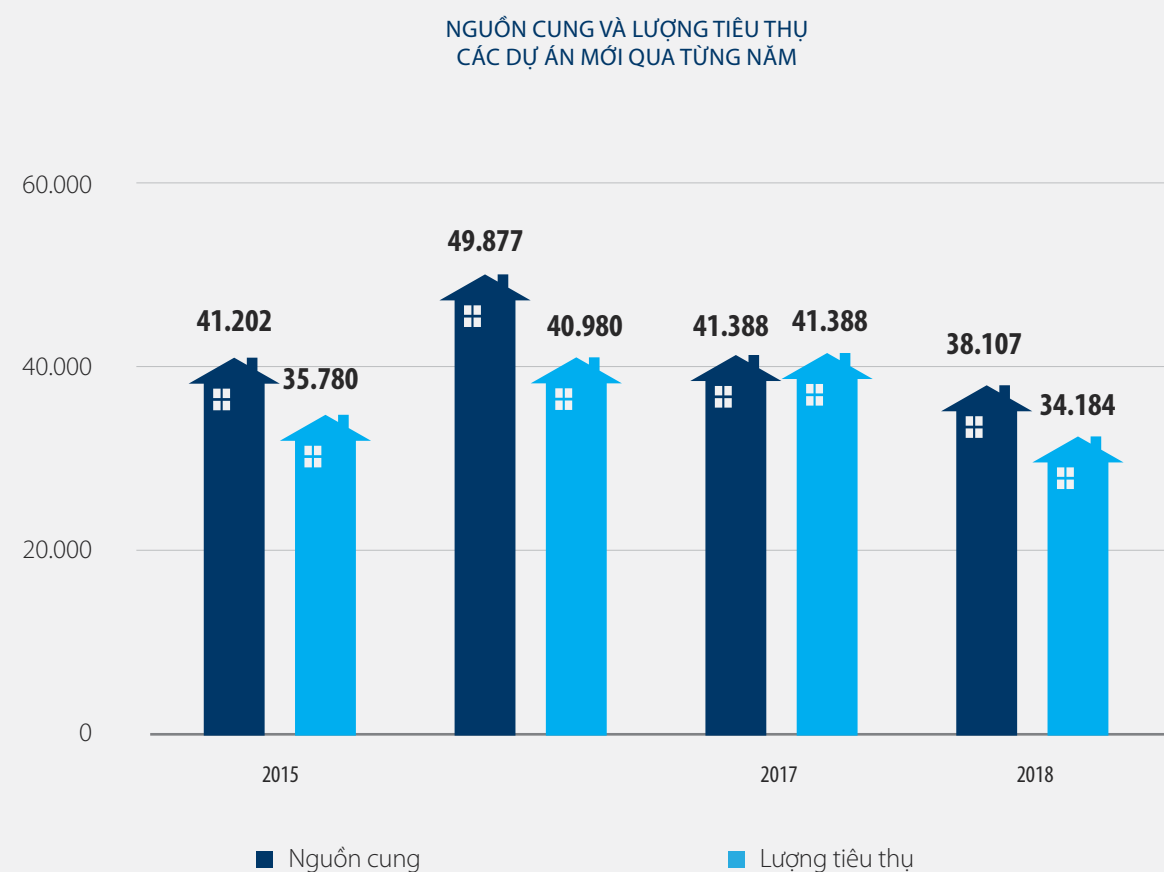


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM NĂM 2018

Về tổng quan, thị trường BĐS TP.HCM trong năm 2018 vẫn có sự phát triển nhất định, nhưng đã có dấu hiệu chững lại so với giai đoạn 2016 – 2017, khi mà nguồn cung dự án cũng như số lượng sản phẩm giao dịch đều sụt giảm đáng kể.

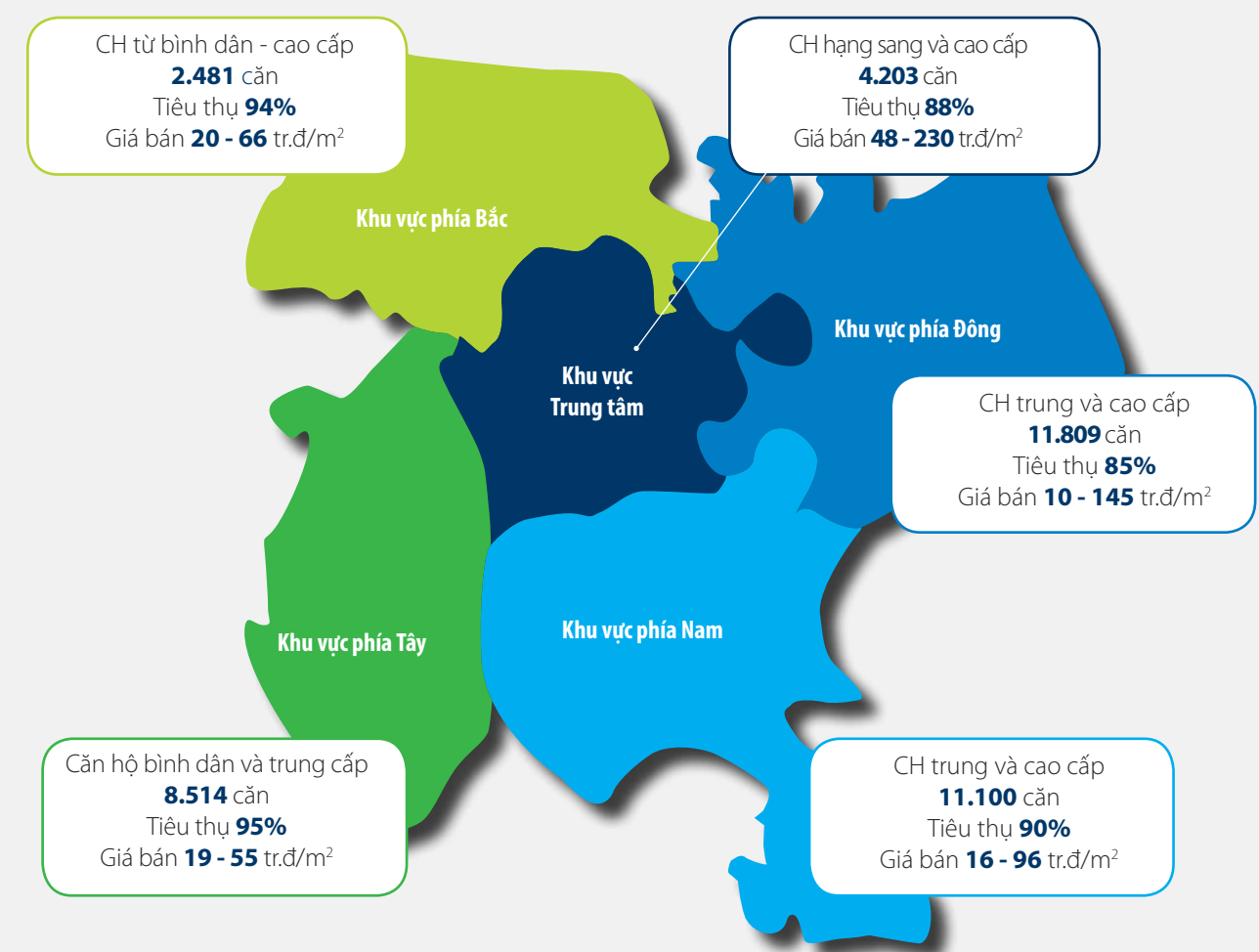
PHÂN KHÚC BĐS CĂN HỘ

Trong năm 2018, toàn thị trường TP.HCM có khoảng 62 dự án được mở bán mới và các đợt mở bán tiếp theo, trong đó có 49 dự án mới, cung cấp cho thị trường khoảng 38.107 căn, giảm 8% so với năm 2017. Lượng tiêu thụ đạt khoảng 34.184 căn, giảm khoảng 6% so với năm 2017.



Nguồn: TTC Land tổng hợp

Tuy nhiên, cơ cấu sản phẩm có sự mất cân đối, lệch pha giữa nguồn cung và cầu thực khi tỷ lệ nguồn cung căn hộ bình dân chỉ chiếm 17% tổng nguồn cung, trong khi tỷ lệ tiêu thụ tại phân khúc này lên đến 97%. Mặt khác, lượng sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp chiếm tới 35% tổng nguồn cung thị trường nhưng tỷ lệ tiêu thụ lại đứng thấp nhất trong các phân khúc, chỉ khoảng 84%. Khu Đông và khu Nam vẫn là những phân khu dẫn đầu thị trường về nguồn cung và lượng sản phẩm tiêu thụ, phần lớn nhờ vào hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và quỹ đất còn khá dồi dào so với các khu vực khác



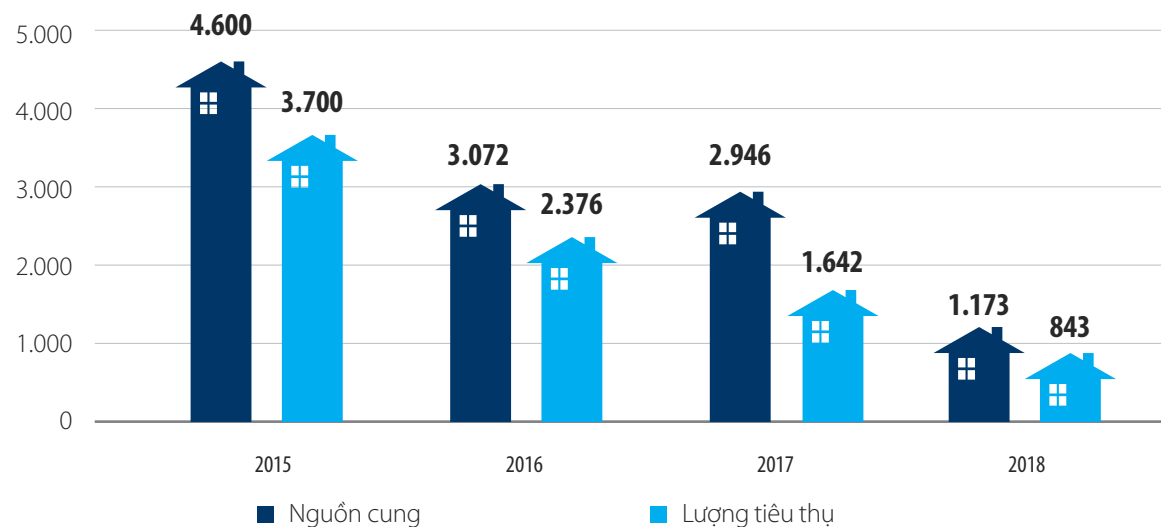
Nguồn: TTC Land tổng hợp

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM NĂM 2018 (tiếp theo)

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Trong năm 2018 ghi nhận có 12 dự án đáng chú ý của phân khúc này được tung ra thị trường, với tổng nguồn cung khoảng 1.173 căn, giảm mạnh 60% so với nguồn cung năm 2017. Nhu cầu đối với dòng sản phẩm này cũng có mức giảm tương ứng khi số tiêu thụ đạt chỉ đạt khoảng 843 căn, giảm gần 50% so với năm 2017.

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG TIÊU THỤ
CÁC DỰ ÁN MỚI QUA TỪNG NĂM



Nguồn: TTC Land tổng hợp

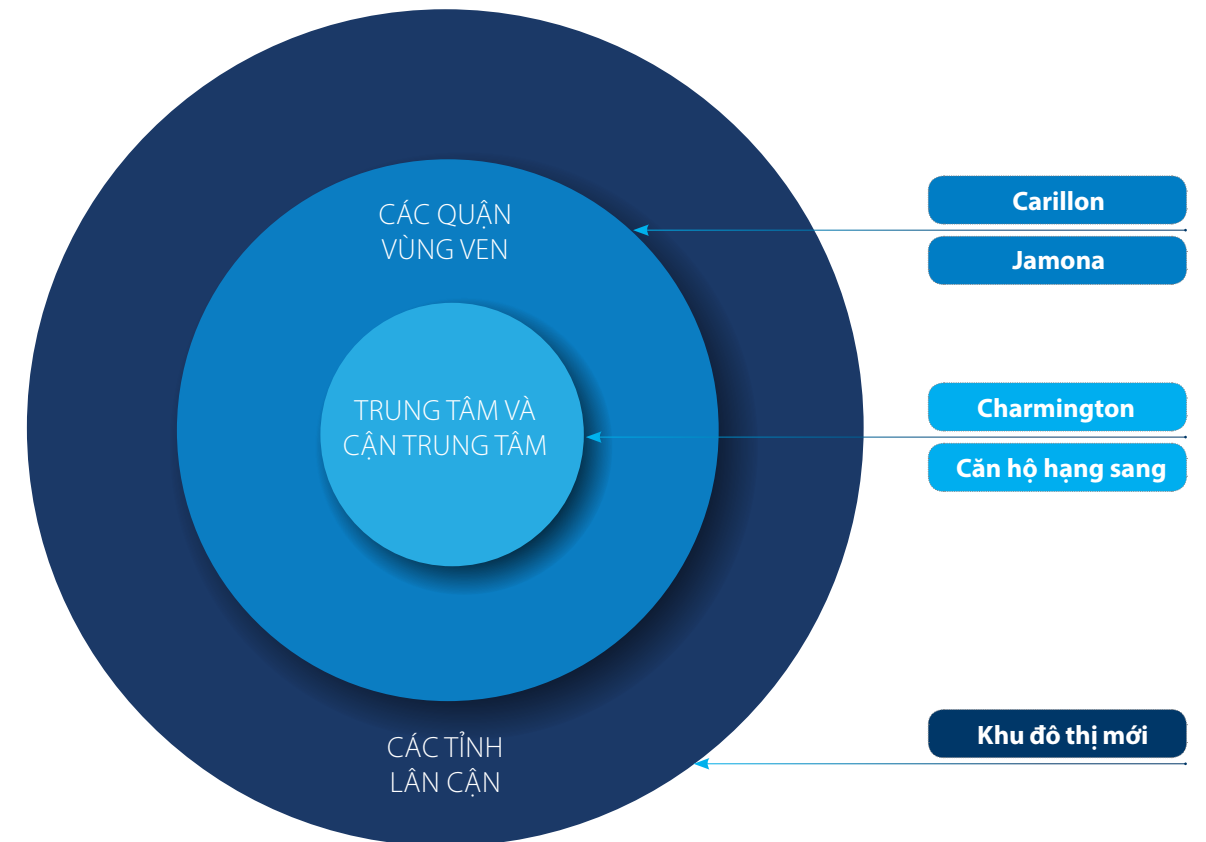
PHÂN KHÚC BĐS VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Phân khúc này vẫn có sự tăng trưởng tốt về nguồn cầu và giá thuê trong bối cảnh nguồn cung văn phòng khu vực trung tâm không còn nhiều. Tỷ lệ lấp đầy tại các dự án bình quân lên đến 96% trong khi giá thuê ghi nhận mức tăng trung bình 4% so với năm 2017. Các công ty CNTT và dịch vụ tài chính vẫn là nguồn cầu chính của phân khúc này.

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM BỘ

Thị trường này cũng cho thấy nhiều dấu hiệu khả quan khi quỹ đất dành cho sản xuất công nghiệp tại các tỉnh thành trọng điểm kinh tế phía Nam như Đồng Nai, Bình Dương không còn nhiều. Nhu cầu về diện tích và giá thuê BĐS KCN (bao gồm đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn, nhà kho và các BĐS hậu cần khác) tại Việt Nam đều có xu hướng tăng trong năm 2018. Kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường BĐS KCN nói riêng đang trở thành một trong những điểm đến thu hút dòng tiền của các NĐT. Ngoài ra, thị trường năm 2018 ghi nhận sự dịch chuyển của một số lớn nguồn vốn đầu tư nước ngoài từ Trung Quốc sang Việt Nam khi chi phí hoạt động đang không ngừng tăng cao tại Trung Quốc do chính sách thắt chặt và ảnh hưởng sâu sắc của cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung. Theo thống kê, tỷ lệ lấp đầy bình quân tại các KCN đạt 53%, riêng tại các KCN đã đi vào hoạt động tỷ lệ này là trên 73%. Năm 2018, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 72% trong đó tỷ lệ lấp đầy tại các nhà máy xây sẵn đạt đến 88%.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM



Dựa trên nhận định tình hình thị trường năm 2018 và dự báo xu hướng về nhu cầu của khách hàng và NĐT trong thời gian tới, TTC Land đề ra chiến lược phát triển sản phẩm cho năm 2019 như sau:

- » **BDS Dân dụng:** Sẽ là loại hình chủ lực của TTC Land cần tập trung phát triển.
 - Tập trung phát triển sản phẩm nhà ở tại khu vực TP.HCM.
 - Khẳng định và nâng cao thương hiệu của dòng Charmington và Jamona.
 - Tiếp tục củng cố và khai thác dòng Carillon (ít chịu ảnh hưởng của biến động thị trường).
 - Đặt mục tiêu triển khai 4 dự án trong năm 2019, trong đó có 2 dự án mang thương hiệu dòng Carillon, 1 dự án dòng Jamona và 1 dự án dòng Charmington.
 - Phát triển khu đô thị quy mô nhỏ và vừa (TP.HCM < 20ha, Tỉnh < 100ha).
- » **BDS TM/VP:** Tập trung khai thác những sản phẩm hữu và những sản phẩm thương mại gắn liền với các BĐS dân dụng. Ngoài ra, phát triển thêm dòng sản phẩm Smart Office nhằm đáp ứng nhu cầu văn phòng của thị trường và đa dạng hóa sản phẩm.
- » **BDS Nghỉ dưỡng:** Đẩy mạnh công tác tìm kiếm quỹ đất phù hợp để phát triển BĐS Nghỉ dưỡng. Sẵn sàng hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đơn vị nước ngoài uy tín có thương hiệu lớn.
- » **BDS KCN và BĐS Kho bãi - Logistics:** Tiếp tục khai thác quỹ đất KCN và kho vận, phần lớn các BĐS được phát triển tập trung tại khu kinh tế trọng điểm của 3 miền Bắc, Trung và Nam. Đa dạng các dòng sản phẩm KCN, Kho bãi, Logistics và Nhà xưởng sản xuất để thu hút vốn đầu tư và khách hàng.

XU HƯỚNG ÁP DỤNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀO BẤT ĐỘNG SẢN

1

NGÔI NHÀ THÔNG MINH (SMART HOME)



BDS phân khúc cao cấp đang nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng và NĐT khi mà quỹ đất ở trung tâm ngày càng khan hiếm. BDS phân khúc cao cấp được nhận định sẽ là dòng chủ lực của thị trường BDS năm 2019 và tương lai. Chính vì thế, TTC Land luôn đa dạng hóa các tiện ích xung quanh và tạo ra sự khác biệt trên dòng sản phẩm cao cấp của mình. **“Smart Home - Ngôi nhà thông minh”** với trải nghiệm cuộc sống công nghệ 4.0 là một ví dụ. Nhà thông minh được trang bị hệ thống tự động tiên tiến điều khiển được mức độ chiếu sáng của đèn giúp tiết kiệm điện và phù hợp với khung cảnh sinh hoạt. Hệ thống cũng có thể điều chỉnh rèm cửa theo yêu cầu, điều chỉnh hệ thống camera giám sát, hệ thống khóa cửa tự động, hệ thống phòng ngừa trộm... Nhờ hệ thống cảm biến, các bộ điều khiển và máy chủ sẽ theo dõi các trạng thái bên trong ngôi nhà để đưa ra các quyết định điều khiển một cách phù hợp nhằm đảm bảo môi trường sống tốt nhất cho con người.

VĂN PHÒNG THÔNG MINH (SMART OFFICE)

2

“Văn phòng thông minh - Smart Office” cũng được TTC Land xác định là dòng sản phẩm tiềm năng. Văn phòng thông minh được phát triển trên cơ sở nền tảng văn phòng truyền thống nhưng nằm trong những tòa nhà cao tầng đặc địa bậc nhất Thành phố có vị trí đẹp, giao thông thuận tiện, thừa hưởng cơ sở hạ tầng mới và chất lượng. Điểm đặc biệt của dòng sản phẩm này là mô hình kết hợp giữa văn phòng và căn hộ, ngoài thời gian làm việc, chủ nhân của Smart Office còn có thể sử dụng không gian như một căn hộ riêng biệt, giúp tiết kiệm không chỉ thời gian mà cả chi phí sinh hoạt và đi lại.

Đối tượng khách hàng của dòng sản phẩm này là những doanh nghiệp vừa và nhỏ hay những người mới khởi nghiệp. Người sở hữu Smart Office được cấp giấy phép kinh doanh hợp lệ và có địa chỉ kinh doanh đẹp, dễ nhớ. Ưu điểm của dòng sản phẩm này chính là giá trị đầu tư thấp, Người sở hữu sẽ có thu nhập ổn định từ việc cho thuê và Người đi thuê sẽ tiết kiệm chi phí thuê văn phòng, tránh sự tăng giá theo thời gian.



KẾ HOẠCH NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN NĂM 2019

Mục tiêu	Nhiệm vụ	Số lượng báo cáo
Phát triển dự án mới	Phân tích sơ bộ	150
	Báo cáo tiền khả thi	60
Báo cáo theo kế hoạch	Báo cáo thị trường và kinh doanh của các dự án đang triển khai	48
	Báo cáo chuyên đề (vĩ mô, thị trường chung...)	10
Hỗ trợ nội bộ	Nghiên cứu các sản phẩm cạnh tranh và phương án kinh doanh	20
	Nghiên cứu khả thi	10



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

Trong điều kiện kinh tế thị trường, các phương thức huy động vốn cho doanh nghiệp ngày càng được đa dạng hóa, giải phóng các nguồn tài chính trong nền kinh tế năng động, thúc đẩy thu hút nguồn vốn vào các doanh nghiệp ngày càng mạnh mẽ.

Các hình thức huy động vốn của doanh nghiệp có thể kể đến: (1) Huy động vốn chủ sở hữu từ: Vốn góp ban đầu, lợi nhuận không chia, vốn từ phát hành cổ phiếu. (2) Huy động vốn nợ từ: Tín dụng ngân hàng, tín dụng thương mại, phát hành trái phiếu.

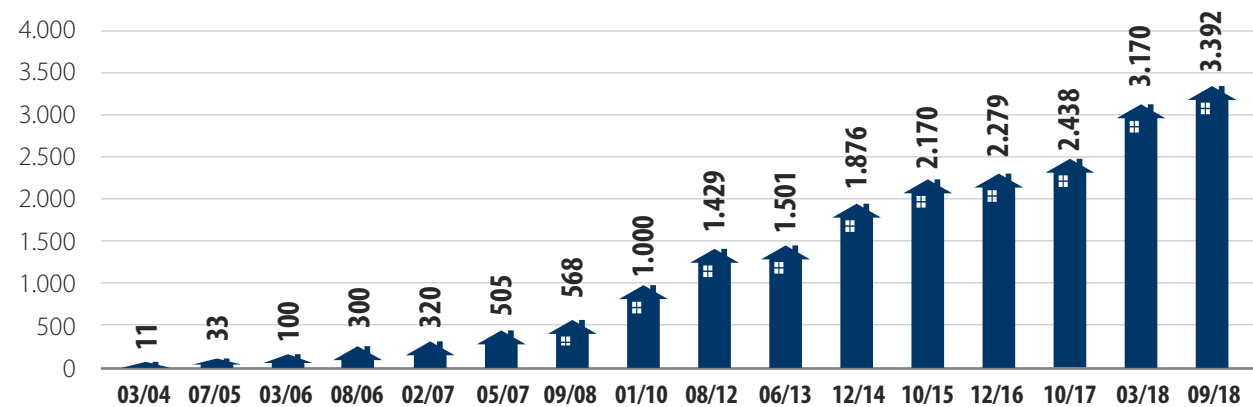
TTC Land cũng đang tích cực đa dạng hóa các kênh huy động vốn, như phát hành cổ phiếu cho CĐ hiện hữu, phát hành riêng lẻ cho CĐ chiến lược, phát hành trái phiếu. Thông qua các kênh này, TTC Land không ngừng nâng cao quy mô vốn hoạt động, gia tăng quỹ đất, phát triển các dự án hiện tại và mua lại các dự án khác, không ngừng phát triển quy mô dự án, tăng tiềm lực tài chính, tạo dư địa cho khả năng vay vốn của Công ty...

QUÁ TRÌNH TĂNG VDL

Quý 2/2018, TTC Land đã hoàn tất tăng VDL 30% thông qua việc phát hành hơn 73 triệu cổ phiếu tổng giá trị gần 732 tỷ đồng cho CĐ hiện hữu và phát hành riêng lẻ.

Quý 3/2018, Công ty hoàn tất việc phát hành hơn 22 triệu cổ phiếu để trả cổ tức tỷ lệ 7% cho 11.305 CĐ hiện hữu, theo đúng tinh thần của Nghị quyết ĐHĐCĐ TN năm 2017. Nguồn vốn phát hành này được trích từ LNST lũy kế chưa phân phối theo BCTC kiểm toán 2017 Tính đến thời điểm 31/12/2018, VDL của TTC Land đạt 3.392 tỷ đồng, tăng 37% so với thời điểm đầu năm.

QUÁ TRÌNH TĂNG VDL



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Năm 2018, TTC Land không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN (tiếp theo)

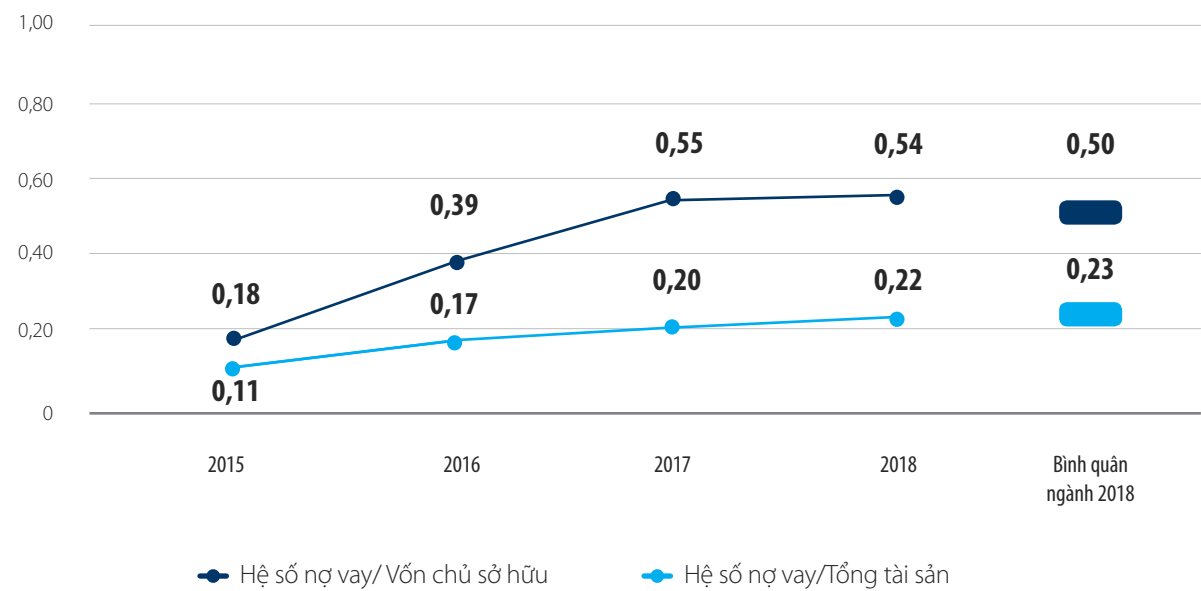
CÁC GÓI TRÁI PHIẾU ĐƯỢC PHÁT HÀNH TRONG NĂM 2018

Ngoài mục tiêu tăng quy mô vốn hoạt động, gia tăng quỹ đất, việc phát hành trái phiếu sẽ giúp TTC Land ổn định dòng tiền, tăng hiệu quả sử dụng vốn và tái cấu trúc tài chính. Các gói trái phiếu phát hành trong năm 2018:

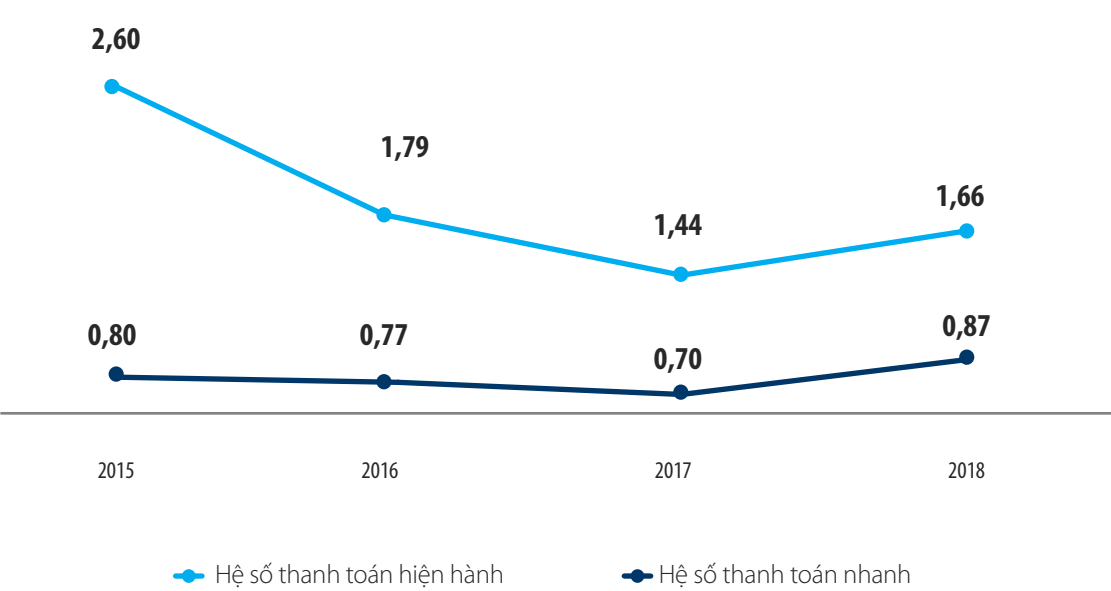
STT	Tên Trái phiếu	Giá trị (Tỷ đồng)	Thời điểm phát hành	Thời gian đáo hạn	Kỳ hạn (Năm)	Lãi suất	Mục đích	Phương thức thanh toán gốc
1	SCRBOND2018	300	6/2018	5/2019	1	Lãi suất cố định là 12%/năm		
2	SCRBOND2018	300	6/2018	6/2020	2	Lãi suất cố định là 11,5%/năm	Tăng quy mô vốn hoạt động	CT sẽ mua lại toàn bộ TP đã phát hành bằng 100% mệnh giá vào Ngày đáo hạn.
3	SCRBOND2018	300	Dự kiến trong năm 2018 và 2019	36 tháng kể từ ngày phát hành đợt đầu tiên	3	Lãi suất áp dụng cho Kỳ tính lãi đầu tiên kể từ ngày giải ngân là 11%/năm		
4	SCRBOND2018	470	12/2018	12/2021	3	Lãi suất cố định và thả nổi	Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện đầu tư dự án	CT sẽ mua lại toàn bộ TP đã phát hành bằng 100% mệnh giá vào Ngày đáo hạn hoặc sau 24 tháng kể từ ngày phát hành. CT có thể thực hiện mua lại một phần hoặc toàn bộ TP đã phát hành trước khi đáo hạn.

Sau khi phát hành thành công các gói trái phiếu, cuối năm 2018, TTC Land có hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu xấp xỉ trung bình ngành, cho thấy chỉ tiêu Cơ cấu vốn vẫn được duy trì ở vùng an toàn, trong khung kiểm soát rủi ro tài chính. Tỷ lệ đòn bẩy tài chính của TTC Land được duy trì tương đương với cùng kỳ năm trước với hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu ở mức 0,54 lần với mức bình quân của các doanh nghiệp bất động sản trên sàn là 0,5 lần. Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản của TTC Land ở mức 0,22 lần tương đương với bình quân ngành. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì khả năng thanh toán ổn định để có thể tiếp tục phát triển trong tương lai gần, với mức hệ số thanh toán hiện hành là 1,66 lần, và hệ số thanh toán nhanh là 0,87 lần.

TỶ LỆ ĐÒN BẨY



HỆ SỐ THANH TOÁN



HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2017

» Ngày 24/04/2018, ĐHĐCĐ TN năm 2017 đã thông qua phương án phát hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng VDL với tỷ lệ 67%. Tuy nhiên, ngày 02/10/2018 HĐQT đã ban hành Nghị quyết về việc dời thời điểm phát hành cổ phiếu vì lý do tình hình kinh tế thế giới đang xuất hiện một số vấn đề bất ổn, nhất là cuộc chiến thương mại giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới (Mỹ - Trung) có khả năng kéo dài có thể ảnh hưởng đến TTCK Việt Nam nói chung và kế hoạch chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của TTC Land nói riêng. HĐQT TTC Land xét thấy thời điểm hiện tại chưa thích hợp để thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu, HĐQT sẽ xin ý kiến cổ đông thông qua phương án phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu tại thời điểm thích hợp gần nhất.



- » Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 7%, đảm bảo quyền lợi của CĐ theo đúng tinh thần của Nghị quyết ĐHĐCĐ TN năm 2017.
- » TTC Land cũng chính thức thuộc danh sách những doanh nghiệp tiên phong áp dụng mô hình QTDN theo chuẩn mực quốc tế Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN và các thông lệ tốt trên thị trường. Theo đó, thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT và 20% số TV HĐQT là độc lập nhằm thực hiện chức năng giám sát và thực hiện kiểm soát đối với việc điều hành Công ty. Mô hình mới sẽ bảo vệ tốt nhất quyền lợi của CĐ, NĐT và hướng đến PTBV.

TÌNH HÌNH CBTT TRONG NĂM 2018

“**KỶ CƯƠNG – CẤU THỊ - CHỦ ĐỘNG**” là 3 giá trị cốt lõi đầu tiên trong 6 Giá trị cốt lõi của CT được ưu tiên thực hiện trong năm 2018, đó cũng chính là cơ sở tiêu chí để chúng tôi thực hiện:

- » CBTT đúng quy định của pháp luật theo tinh thần **KỶ CƯƠNG**.
- » CBTT minh bạch và kịp thời trên mức tiêu chuẩn tối thiểu của pháp luật theo tinh thần **CHỦ ĐỘNG**.
- » CBTT hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Bảng điểm QTCT trên thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN theo tinh thần **CẤU THỊ**.

KÊNH TIẾP CẬN CỦA NĐT

STT	Loại thông tin	Nội dung công bố	Chi tiết thực hiện	Thời gian CBTT
1		Điều lệ	https://ttcland.vn/pdf/scrdieu-lebo-sung-vdl-tra-7-co-tuc_vi_1543387374.pdf	28/11/2018
2	Tổng quan CT	BCTN	https://ttcland.vn/pdf/annual-report2017vi_vi_1529995759.pdf	31/12/2018
3		Bản cáo Bạch	https://ttcland.vn/pdf/prospectus20180323vi_vi_1529996082.pdf	23/03/2018
4	QTCT	Quy chế nội bộ về QTCT	https://ttcland.vn/pdf/internal-regulation20180424vi_vi_1529996654.pdf	24/04/2018
5		BCQT	https://ttcland.vn/pdf/scrbquantri-ds-nguoi-co-lien-quannam2018_vi_1548816942.pdf	24/04/2018
6	Theo TT 155/2015/BTC-TT và các văn bản pháp luật liên quan	CBTT định kỳ	BCTC quý BCTC bán niên soát xét BCTC năm kiểm toán	Định kỳ
7		CBTT bất thường	CBTT theo quy định của TT 155/2015/BTC-TT và các văn bản pháp luật liên quan. Ngoài ra CT chủ động CBTT theo tiêu chuẩn ASEAN Scorecard cung cấp thông tin đến Quý CĐ, NĐT, Khách hàng một cách kịp thời và đầy đủ nhất.	24h, khi phát sinh sự kiện
8		CBTT theo yêu cầu	CT luôn thực hiện CBTT đúng theo yêu cầu của UBCKNN, SGDCK	Theo yêu cầu
9		ĐHĐCĐ Thường niên	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Tháng 4 hàng năm
10	ĐHĐCĐ	ĐHĐCĐ Bất thường	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Phát sinh sự việc cần thông qua ĐHĐCĐ
11		Lấy ý kiến CĐ bằng văn bản	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Phát sinh sự việc cần lấy ý kiến CĐ bằng văn bản
12		Giá cổ phiếu và thông tin thị trường	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Cập nhật hàng ngày
13		Cơ cấu CĐ	https://ttcland.vn/pdf/co-cau-cd-vvf---12m_vi_1547520518.pdf	Cập nhật hàng quý
14		Lịch sự kiện	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Cập nhật lịch sự kiện hoạt động NĐT
15	Hoạt động Quan hệ NĐT	Bản tin NĐT	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Sau khi CBTT BCTC bán niên soát xét và BCTC năm kiểm toán
16		Thông tin nổi bật	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Cập nhật Thông cáo báo chí, thông tin nổi bật cho NĐT
17		Thông tin liên hệ	https://ttcland.vn/vi/co-dong.html	Cập nhật mới liên tục



HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ (tiếp theo)

KHẢ NĂNG TIẾP CẬN BLĐ

NGÀY 16/05 **TTC LAND KÝ HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI CTCP CHỨNG KHOÁN TP.HCM (HSC)**

HSC sẽ hỗ trợ TTC Land chuyên nghiệp hóa trong công tác QHNDT. Chuỗi Chương trình Hoạt động NĐT trong năm 2018 “*Cùng TTC Land - Chia sẻ cơ hội đầu tư*” sẽ giúp các đối tác đầu tư tiếp cận thông tin hoạt động, tình hình kinh doanh, thông số tài chính, chiến lược phát triển của TTC Land một cách toàn diện, kịp thời và minh bạch.

NGÀY 25/05 **TTC LAND THAM GIA CHƯƠNG TRÌNH “SSI CORPORATE ACCESS - REAL ESTATE TOUR 2018” DO SSI TỔ CHỨC**

TTC Land đã hướng dẫn tham quan và giới thiệu tới 20 CT Quản lý Quỹ tại Châu Á các Dự án trọng điểm bao gồm Jamona City-Phức hợp trung cao cấp, Jamona Height-Căn hộ trung cấp và Jamona Golden Silk-Biệt thự cao cấp.

NGÀY 08/06 **TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH QHNDT ĐẦU TIÊN “GẶP GỠ CỔ ĐÔNG VIP VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG”**

Chương trình thuộc chuỗi hoạt động “*Cùng TTC Land - Chia sẻ cơ hội đầu tư*” với sự góp mặt của hơn 50 CĐ VIP của TTC Land và NĐT tiềm năng từ HSC. Trong không khí ấm cúng, các đối tác đầu tư của TTC Land có cơ hội lắng nghe, chia sẻ và đối thoại trực tiếp với BLĐ cấp cao của CT về những điểm nổi bật trong hoạt động kinh doanh, các tiềm năng và cơ hội trong tương lai, cũng như sự chuyển mình của TTC Land trong giai đoạn “nóng sốt” của thị trường BĐS.



NGÀY 24/7 **TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH “GẶP GỠ CHUYÊN GIA PHÂN TÍCH - THAM QUAN DỰ ÁN”**

Đây là chương trình thứ 2 thuộc chuỗi hoạt động NĐT “*Cùng TTC Land - Chia sẻ cơ hội đầu tư*”, đón nhận sự quan tâm của gần 30 Chuyên gia Phân tích đến từ hơn 15 Công ty Chứng khoán và Quỹ đầu tư. Công ty cũng đã giới thiệu đến các khách mời tiềm năng quỹ đất và chiến lược phát triển bền vững của TTC Land trong thời gian tới thông qua bài thuyết trình chi tiết về Công ty cũng như phần thảo luận cởi mở giữa BLĐ cấp cao với từng khách mời. Ngoài ra, các khách mời cũng đã tham quan các Dự án Charmington Iris-Căn hộ cao cấp (Q.4), Jamona Heights-Căn hộ trung cấp và Jamona Golden Silk-Biệt thự cao cấp (Q.7).



NGÀY 28/9 **THAM GIA SỰ KIỆN “EMERGING VIETNAM 2018” DO CTCP CHỨNG KHOÁN TP.HCM (HSC) TỔ CHỨC**

Đây là sự kiện lớn nhất hàng năm của HSC tổ chức có sự tham gia của hơn 40 công ty trong nước cùng 200 NĐT từ khắp thế giới, bao gồm: Hoa Kỳ, Châu Âu, Nhật Bản, Singapore, Hồng Kông, Hàn Quốc và Thái Lan. Năm 2018 là năm đầu tiên TTC Land tham gia sự kiện này, lời đề nghị tham gia sự kiện của HSC như một minh chứng cho sự quan tâm của các NĐT đối với TTC Land, cũng như TTC Land có cơ hội được tiếp xúc, gặp gỡ và trao đổi thông tin với NĐT nhiều hơn.



NGÀY 31/10 **HỢP TÁC VỚI CTCP CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC) TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH “VCSC REAL ESTATE TOUR 2018”**

TTC Land đã hướng dẫn tham quan và giới thiệu tới 20 CT Quản lý Quỹ và CTCK các Dự án trọng điểm bao gồm Charmington Iris-Căn hộ cao cấp và Jamona Golden Silk-Biệt thự cao cấp.



NGÀY 23/11 **CTCP CHỨNG KHOÁN YUANTA (YSVN) PHỐI HỢP VỚI TTC LAND TỔ CHỨC BUỔI HỘI THẢO “SCR - TTC LAND - TRIỂN VỌNG 2019”**

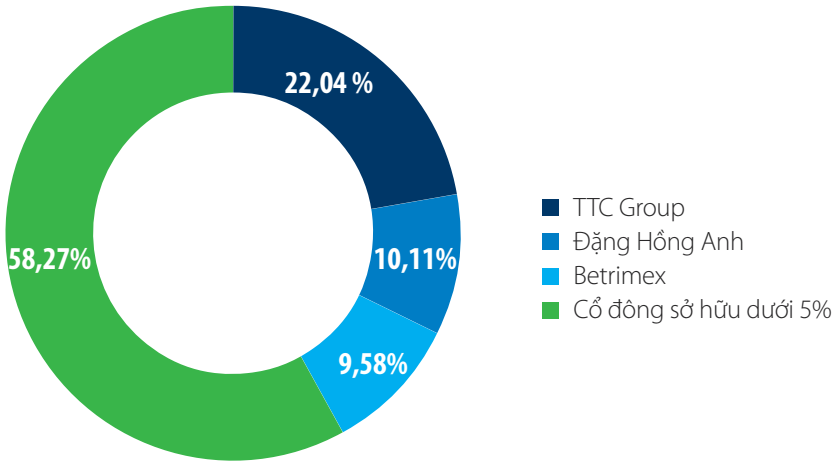
Sự kiện có sự tham gia của hơn 50 NĐT, CĐ và Chuyên gia Phân tích của các CT Quản lý Quỹ và CTCK. Giám đốc Tài chính của TTC Land, Ông Nguyễn Văn Triển, đã chia sẻ thông tin về quỹ đất sẽ phát triển, phân khúc BĐS, dòng sản phẩm chủ lực, doanh thu và lợi nhuận năm 2018 cũng như kế hoạch phát triển của TTC Land trong năm 2019 và tương lai.



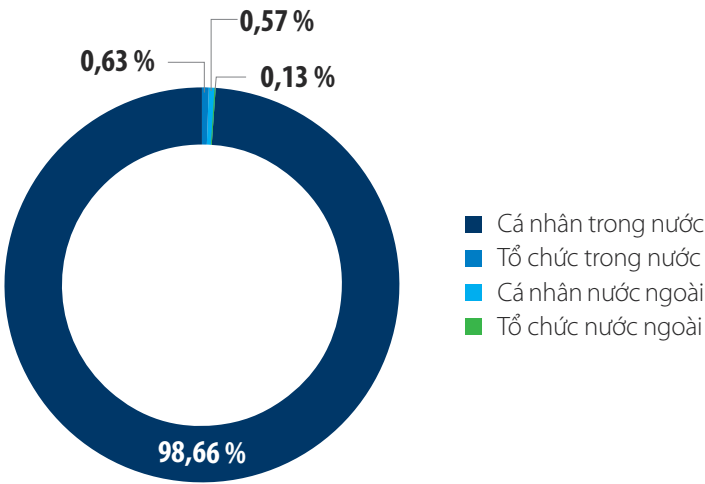
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2018

STT	Cổ đông lớn (Sở hữu > 5%)	Cổ phần	% VDL
1	CTCP Đầu tư Thành Thành Công	74.778.992	22,04%
2	Đặng Hồng Anh	34.297.849	10,11%
3	CTCP Xuất Nhập khẩu Bến Tre	32.496.446	9,58%
Tổng cộng		141.573.287	41,73%



STT	Loại hình CD	Số lượng CD		Số lượng cổ phần	Tỷ trọng (%)
		Cá nhân	Tổ chức		
I	CD lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)	1	2	141.573.287	41,73%
1	Trong nước	1	2	141.573.287	41,73%
2	Nước ngoài	-	-	-	0,00%
II	CD sở hữu từ 1% - 5% vốn cổ phần	6	1	42.586.727	12,56%
1	Trong nước	6	-	39.067.241	11,52%
2	Nước ngoài	-	1	3.519.486	1,04%
III	CD sở hữu dưới 1% vốn cổ phần	11.635	74	155.062.661	45,72%
1	Trong nước	11.564	60	152.390.898	44,92%
2	Nước ngoài	71	14	2.671.763	0,8%



Tỷ lệ sở hữu của CD nội bộ và NCLQ tại ngày 31/12/2018

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu 01/01/2018	Tỷ lệ	Cổ phần sở hữu 31/12/2018	Tỷ lệ	Lý do tăng/giảm
1	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó CT TT HĐQT	48.263	0,02%	61.969	0,018%	Tăng cổ phần sở hữu do phát sinh mua, nhưng không giảm tỷ lệ do CT tăng VDL
2	Ông Đặng Hồng Anh	NCLQ	26.711.723	10,95%	34.297.849	10,11%	Tăng tỷ lệ sở hữu
3	Bà Đặng Huỳnh Úc My	NCLQ	73.729	0,03%	94.667	0,03%	Tăng cổ phần sở hữu do phát sinh mua, nhưng không tăng tỷ lệ do CT tăng VDL
4	Ông Bùi Tiến Thắng	TGD kiêm TV HĐQT	194.596	0,08%	249.861	0,07%	Tăng cổ phần sở hữu do phát sinh mua, nhưng không giảm tỷ lệ do CT tăng VDL
5	Bà Bùi Thị Kim Yến	NCLQ	0	0%	5.000	0,001%	Tăng tỷ lệ sở hữu
6	Ông Lâm Minh Châu	TV HĐQT	1.857	0%	2.383	0%	Tăng cổ phần sở hữu do phát sinh mua, nhưng không tăng tỷ lệ do CT tăng VDL
7	Ông Nguyễn Văn Hùng	NCLQ	0	0%	1.083.910	0,32%	Tăng tỷ lệ sở hữu
8	Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	PTGD	0	0%	41.409	0,01%	Tăng tỷ lệ sở hữu
TỔNG CỘNG			27.030.168	11,08%	35.832.053	10,56%	

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Thông tin giá tại ngày 28/12/2018

Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
Thị giá cổ phiếu ngày 28/12/2018	Đồng	7.300
Giá thấp nhất 52 tuần	Đồng	7.050
Giá cao nhất 52 tuần	Đồng	13.000
KLGD TB 10 ngày	Cổ phần/phiên	1.959.354
GTGD TB 10 ngày	Triệu đồng/phiên	15.290
SLCP đang niêm yết	Cổ phiếu	339.222.675
SLCP đang lưu hành	Cổ phiếu	339.221.486
SLCP quỹ	Cổ phiếu	1.189
SLCP hạn chế chuyển nhượng đến ngày 03/06/2019 (Lý do: phát hành riêng lẻ)	Cổ phiếu	48.914.787
Giá trị sổ sách	Đồng/Cổ phần	13.290
EPS	Đồng	787
P/E	Lần	9,6
P/B	Lần	0,57



BÁO CÁO PHÂN TÍCH CỦA CTCK TRONG NĂM 2018

CTCK NHẬN ĐỊNH VỀ TTC LAND



BVSC

"...Về kế hoạch bán hàng, CT đặt mục tiêu bán khoảng 3.000 sản phẩm, tăng mạnh so với 425 sản phẩm năm 2017. Nhìn chung, năm 2018 là một năm tương đối tích cực đối với TTC Land về hoạt động bán hàng..."

"...Điểm tích cực mà chúng tôi nhận thấy từ TTC Land chủ yếu từ hoạt động kinh doanh BĐS dân dụng, cụ thể, nhiều dự án được mở bán hơn trong 2018-2019; dòng tiền từ kinh doanh cải thiện..."



SHS

"... Về mặt định giá, vùng giá 8-9 là vùng giá tăng trưởng dài hạn của TTC Land, là vùng giá khá hấp dẫn để xem xét đầu tư..."

"...TTC Land hiện tại phù hợp với đầu tư ngắn hạn với kỳ vọng giá cổ phiếu sẽ phục hồi trở lại vùng giá 10-11 trong 5 tháng cuối năm 2018..."

SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Trung bình ngành BĐS	TTC Land
CƠ CẤU NỢ			
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1,59	1,39
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,54	0,58
ĐỊNH GIÁ			
Giá trị sổ sách	Đồng	15.918	14.057,21
EPS	Đồng	1.477	701,81
EPS Dự phóng	Đồng		801,88
P/E	Lần	17,17	6,63
P/B	Lần	1,38	0,64
P/S	Lần	3,29	0,88

Nguồn: HSC 31/12/2018

THÁNG 1

» Hội nghị Tổng kết hoạt động năm 2017 và Triển khai nhiệm vụ – Kế hoạch năm 2018 Tổng Công ty ngành BĐS nhằm đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh, hoạt động quản lý, tình hình tài chính... của năm 2017. Hội nghị cũng đồng thời đề ra phương hướng, chiến lược, mục tiêu kế hoạch năm 2018.

» Lễ ra mắt nhà mẫu Carillon 7 tại số 24, Đường Thoại Ngọc Hầu, Quận Tân Phú, TP.HCM: TTC Land chính thức giới thiệu ra thị trường dự án căn hộ Carillon 7. Với tiêu chí **“nhất vị, nhị giá”**, đây là dự án thứ 5 thuộc hệ thống dòng căn hộ tầm trung Carillon do TTC Land phát triển, hướng đến phân khúc khách hàng có nhu cầu ở thực là các gia đình trẻ.

» Chính thức đóng nấp hầm dự án TTC Plaza Bình Thạnh, TP.HCM. Cùng với TTC Plaza Tây Ninh và TTC Plaza Đức Trọng, TTC Plaza Bình Thạnh đang hình thành nên một chuỗi các dự án sàn thương mại do TTC Land phát triển.

» Dự án Jamona City – Tháp Bắc (Đường Đào Trí, Quận 7, TP.HCM) được chính thức đưa vào sử dụng, chuẩn bị bàn giao cho cư dân vào tháng 3/2018.

» Chính thức bàn giao khu căn hộ cao cấp kết hợp office-tel Charmington La Pointe cho cư dân và khách hàng.



THÁNG 2



» TTC Land và FPT Software hợp tác triển khai Hệ thống Dynamics 365 On Cloud. Việc sử dụng Microsoft Dynamics 365 On Cloud sẽ giúp hạ tầng hệ thống CNTT của TTC Land bắt kịp xu thế thời đại và tiệm cận những chuẩn mực thực hành tốt nhất để tiến tới tự động hóa toàn bộ quy trình làm việc: tối ưu công tác quản trị bán hàng, kênh bán hàng, nhà phân phối, bán lẻ, chăm sóc khách hàng cũng như quản trị sản xuất, chuỗi cung ứng và hoạt động tài chính, nhân sự.

» TTC Land thăm và chúc Tết cư dân: Là sự kiện nằm trong chuỗi hoạt động cộng đồng theo thông lệ hằng năm của TTC Land tại các khu dân cư, khu căn hộ do Công ty phát triển.

THÁNG 3

» TTC Land bàn giao Nhà ở Xã hội (NOXH) Jamona Apartment: Thực hiện các dự án với mục tiêu hướng về cộng đồng, mang lại những lợi ích và giá trị to lớn cho khách hàng theo tôn chỉ **“Vi cộng đồng - Kiến tạo an cư”**, ngày 4/3/2018, TTC Land đã tổ chức lễ bàn giao NOXH thuộc dự án Jamona Apartment cho cư dân. Khu NOXH Jamona Apartment gồm 2 block Bắc – Nam với hơn 1.000 căn hộ - là dự án NOXH có quy mô lớn nhất Khu Nam Sài Gòn, tọa lạc trên đường Đào Trí, Quận 7. Đây cũng là dự án NOXH đầu tiên tại Việt Nam sử dụng điện mặt trời.

» Lễ ký kết Hợp đồng Tư vấn thiết kế Đề chắn sóng, đảo nhân tạo Hoa Sen – Ocean Lotus, thuộc dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đầm, Phú Quốc giữa CTCP Toàn Hải Vân (thuộc Tổng Công ty TTC Land) và Tập đoàn Tư vấn kỹ thuật Royal HaskoningDHV đã diễn ra tại Hà Lan. Đại diện tham gia ký kết Hợp đồng gồm Bà Huỳnh Bích Ngọc - Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT TTC Land và Ông Ronald Stive - Giám đốc Tập đoàn HaskoningDHV Hà Lan với sự chứng kiến của Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Thị Kim Ngân.

» Công bố thương hiệu mới TTC Land: Hơn một thập niên hình thành và phát triển, nhân kỷ niệm 14 năm ngày thành lập (29/3/2004 – 29/3/2018), Công ty đã tổ chức Lễ công bố nhận diện thương hiệu mới TTC Land, thay thế cho thương hiệu Sacomreal như một dấu ấn, một bước ngoặt lớn khẳng định sự chuyển mình lớn mạnh trên thị trường BĐS.



THÁNG 4

» ĐHĐCĐ thường niên 2017 đã thông qua:

- Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 7%, đảm bảo quyền lợi của CĐ theo đúng tinh thần của Nghị quyết ĐHĐCĐ TN năm 2017.
- TTC Land cũng chính thức thuộc danh sách những doanh nghiệp tiên phong áp dụng mô hình QTDN theo chuẩn mực quốc tế Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN và các thông lệ tốt trên thị trường. Theo đó, thành lập Ban KTNB trực thuộc HĐQT và 20% số TV HĐQT là độc lập nhằm thực hiện chức năng giám sát và thực hiện kiểm soát đối với việc điều hành Công ty. Mô hình mới sẽ bảo vệ tốt nhất quyền lợi của CĐ, NĐT và hướng đến PTBV.

» TTC Land và PTCons ký kết hợp tác triển khai dự án TTC Plaza Đức Trọng. Theo đó, CTCP Xây dựng Phước Thành (PTCons) sẽ làm tổng thầu thi công dự án TTTM lớn nhất tỉnh Lâm Đồng. TTC Plaza Đức Trọng là khu tổ hợp thương mại tích hợp đầy đủ tiện ích như khu vực mua sắm tự chọn, ẩm thực, khu vui chơi, rạp chiếu phim... Đây sẽ là TTTM lớn nhất của tỉnh Lâm Đồng khi đi vào hoạt động, với kỳ vọng trở thành không gian mua sắm, giải trí cho các gia đình và giới trẻ vào cuối tuần, ngày lễ.





THÁNG 5

- » Khai trương Sàn trung tâm – TTC Land Services: Việc mở thêm Văn phòng – Sàn giao dịch mới ở trung tâm thành phố của TTC Land (đường Nguyễn Công Trứ, Quận 1) trong giai đoạn chuyển mình lớn mạnh, đánh dấu bước ngoặt mới trong việc đáp ứng kịp thời, tiện lợi cho khách hàng. Ngoài ra, sàn giao dịch cũng mang đến cho khách hàng một môi trường giao dịch BĐS minh bạch về giá cả sản phẩm, minh bạch về thông tin của sản phẩm.
- » Tổ chức tham quan nhà mẫu Carillon 7, Quận Tân Phú, trao thưởng Iphone 8 cho khách hàng rút thăm may mắn.



THÁNG 6



- » Ký kết đối tác chiến lược với Cotecons. Với việc ký kết này, Cotecons chính thức trở thành nhà thầu chính của dự án Charmington Iris, Quận 4 với cam kết xây dựng Charmington Iris với chất lượng tốt nhất, đảm bảo tiến độ trong 20 tháng thi công.
- » Lễ giới thiệu dự án Charmington Iris, Quận 4: dự án cung ứng ra thị trường 1.438 căn hộ cao cấp chuẩn Châu Âu ngay tâm điểm Sài Gòn. Điểm nổi bật của dự án là tháp Iris Luxury 3 mặt hướng sông, có 1-2 mặt thoáng, hướng Bitexco và Thủ Thiêm. Charmington Iris tiếp tục khẳng định năng lực của TTC Land và định vị thương hiệu cao cấp Charmington trong lòng khách hàng.

THÁNG 7

- » Lễ cất nóc tòa tháp A và B dự án Jamona Heights, Quận 7: dự án Căn hộ trung cấp tọa lạc tại Khu Nam TPHCM được xây dựng trên khu đất có diện tích gần 6.000 m², tổng diện tích sàn gần 42.000 m² với 286 căn hộ. Tổng VĐT của dự án lên đến 1.235 tỷ đồng. Tiến độ thi công dự án vẫn đang diễn ra với cường độ cao, đảm bảo kế hoạch bàn giao cho khách hàng trong năm 2019 như cam kết.
- » TTC Land chung tay “Giải cứu bí xanh” giúp bà con Tây Nguyên: Trước tình trạng bà con nông dân Tây Nguyên bước vào cao điểm mùa vụ thu hoạch bí xanh nhưng không tiêu thụ được, TTC Land đã phát động chương trình “Giải cứu bí xanh” và được sự đồng hành của toàn thể CBNV cũng như cư dân trong các khu dân cư, khu nhà ở do TTC Land phát triển. Theo đó, 10 tấn bí xanh đã được TTC Land trao tặng cho CBNV và cư dân thuộc các dự án TTC Land.



THÁNG 8

- » Cất nóc dự án TTC Plaza Bình Thạnh, sự kiện đánh dấu việc hoàn thành phần thô đúng tiến độ để ra. Đây là dự án TTTM kết hợp văn phòng cho thuê đầu tiên tại TPHCM do TTC Land phát triển. TTC Plaza Bình Thạnh được kỳ vọng sẽ trở thành một điểm đến lý tưởng cho các nhu cầu nghỉ ngơi, mua sắm, vui chơi của người dân thành phố. Và buổi lễ cất nóc lại một lần nữa khẳng định mạnh mẽ kỳ vọng ấy sẽ sớm trở thành hiện thực trong thời gian tới.
- » Tổ chức quyên góp “Áo trắng yêu thương cùng em đến trường” nhằm giúp đỡ các em học sinh khó khăn đón chào năm học mới.



- » Chương trình Văn hóa TTC Land: Triển khai giá trị Kỷ Cương “Đi làm đúng giờ – Giữ đúng kỷ cương” nhằm thiết lập văn hóa đi làm đúng giờ trong toàn hệ thống Tổng Công ty ngành BĐS TTC Land. Theo đó, Ban Lãnh đạo TTC Land đón chào toàn thể CBNV đến văn phòng mỗi sáng tại trụ sở Công ty nhằm tạo thêm động lực cho CBNV đi làm đúng giờ, bắt đầu ngày làm việc mới hứng khởi và hiệu quả.

THÁNG 9

- » TTC Land mang đến Trung thu ấm áp cho trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt: Nhân dịp Tết Trung thu, TTC Land phối hợp cùng Ngân hàng thực phẩm FoodBank Việt Nam tổ chức chương trình “Trăng tròn của em” cho trẻ em tại Mái ấm khiếm thị Nhật Hồng và xóm công nhân ven sông phường An Phú, Quận 2, nhằm mang đến cho các em thiếu nhi có hoàn cảnh khó khăn một Tết Trung thu trọn vẹn thông qua việc: tổ chức vui chơi, múa lân, rước đèn, phá cỗ, tặng quà, bánh...
- » TTC Land tổ chức vui trung thu cho các em thiếu nhi là cư dân tại các chung cư, dự án do CT đầu tư, phát triển. Đây là sự kiện thường niên thể hiện sự quan tâm của TTC Land đối với cư dân, đặc biệt là các em nhỏ nhân dịp trung thu. Theo đó, tại các chung cư Belleza và Jamona City, Quận 7, TTC Land đã tổ chức chương trình trung thu “Đêm hội trăng rằm”: vui chơi với chị Hằng, chú Cuội, múa lân, rước đèn, tặng quà bánh... cho các em thiếu nhi, mang đến cho các em một đêm Trung thu vẹn tròn ý nghĩa, rộn rã tiếng cười.



THÁNG 10

- » Trải nghiệm đặc quyền thượng lưu dự án Jamona Sky Villas: Sự kiện là bữa tiệc dành riêng cho các khách hàng đã sở hữu căn hộ Jamona Golden Silk và những khách hàng đang dành sự quan tâm đặc biệt cho dự án Jamona Sky Villas. Với mong muốn tiếp tục mang đến không gian sống đỉnh cao cho khách hàng, **TTC Land dành tặng 1 căn hộ cao cấp Luxury Home tại khu phức hợp Jamona City, Đường Đào Trí, Quận 7 cho khách hàng đã sở hữu căn hộ Jamona Golden Silk thông qua chương trình bốc thăm.**
- » Chính thức đưa vào sử dụng dự án Carillon 5, Quận Tân Phú. Hướng đến các gia đình trẻ, căn hộ Carillon 5 được thiết kế hiện đại, thông thoáng, tinh giản tạo thêm nhiều không gian mở để dễ dàng đón ánh sáng tự nhiên và gió trời, tiết kiệm năng lượng. Carillon là dòng sản phẩm cấp trung (dưới 2 tỷ đồng/căn) do TTC Land phát triển có tỷ lệ hấp thụ rất cao, dao động từ 95 - 99% mỗi dịp mở bán.



THÁNG 11

- » Gặp gỡ, thương thuyết giữa Haseko Corporation (Nhật Bản) và TTC Land: Haseko Corporation là một trong những tập đoàn xây dựng và phát triển BĐS lớn nhất Nhật Bản với TTS lên tới 5,6 tỷ USD, tính từ năm 1968, Haseko đã xây dựng 600.000 căn hộ chung cư. Sau 6 năm thăm dò, Tập đoàn Haseko quyết định đầu tư lớn vào BĐS Việt Nam với tham vọng trở thành số một ở dòng sản phẩm căn hộ chung cư tại Việt Nam. Sự kiện gặp gỡ, thương thuyết giữa Haseko Corporation và TTC Land là nhằm để thống nhất về chủ trương và hình thức hợp tác dự án Charmington Plaza do TTC Land đầu tư phát triển tại Đường Võ Văn Kiệt, Quận 5, TP.HCM.
- » Chương trình Văn hóa TTC Land – Giá trị Chủ động: Phối hợp TTC Land – Services tổ chức Gameshows “Chiến binh tinh nhuệ” với chủ đề “Công Cụ Dũa Mài - Tương Lai Tươi Sáng”. Cuộc thi là dịp để các chiến binh Sales TTC Land giao lưu, học hỏi lẫn nhau và cùng trở thành những chiến binh tinh nhuệ trong ngành BĐS và giành những giải thưởng có giá trị.



THÁNG 12

- » Tiếp phái đoàn Dubai FDI tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư: Trong chuyến thăm Việt Nam tháng 12/2018, Cơ quan Phát triển Đầu tư Dubai - Dubai FDI đã đặc biệt quan tâm và tập trung tìm cơ hội đầu tư vào các lĩnh vực tài chính ngân hàng, công nghệ cao, phát triển cơ sở hạ tầng, môi trường, năng lượng, giao thông vận tải và BĐS. Ngày 10/12/2018, tại trụ sở Tập đoàn TTC, phái đoàn Dubai FDI đã có buổi trao đổi, làm việc cùng Lãnh đạo Tập đoàn TTC và TTC Land về việc tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư.
- » Chương trình Văn hóa TTC Land - Giá trị Cầu thị: Tổ chức cuộc thi viết review sách “Cầu thị qua từng trang sách”, chủ đề “Để hiệu quả trong công việc” nhằm phát huy tinh thần “Sẻ chia tri thức – Lan tỏa thành công”.
- » Lãnh đạo Tập đoàn TTC và Lãnh đạo TTC Land hân hạnh cùng Đoàn đại biểu cấp cao Quốc hội Việt Nam thăm chính thức Hàn Quốc, tìm kiếm cơ hội đầu tư: Đầu tháng 12/2018, Bà Huỳnh Bích Ngọc - Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT TTC Land và Bà Nguyễn Thị Mai Thảo – Phó Tổng Giám đốc Thường trực TTC Land đã cùng Đoàn đại biểu cấp cao Quốc hội Việt Nam, dẫn đoàn là Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Thị Kim Ngân, đến thăm Hàn Quốc. Chủ tịch Quốc hội Hàn Quốc Moon Hee Sang đã tổ chức Lễ đón tiếp Đoàn Quốc hội Việt Nam long trọng tại Nhà Quốc hội Hàn Quốc, Thủ đô Seoul.
- » Kết thúc năm 2018, TTC Land triển khai nhiều hoạt động cộng đồng ý nghĩa: trao tặng học bổng cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn, đồng hành, chăm lo Tết cho bà con ở những vùng quê nghèo... theo đúng sứ mệnh Công ty đã đề ra “Vi cộng đồng – Kiến tạo an cư”.





VỚI SỨ MỆNH KIẾN TẠO NÊN NHỮNG “GIẢI PHÁP BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN MANG LẠI PHỒN VINH CHO CỘNG ĐỒNG”, HƠN MỘT THẬP KỶ KHÔNG NGỪNG NỖ LỰC, TTC LAND ĐÃ TRỞ THÀNH THƯƠNG HIỆU UY TÍN ĐƯỢC KHÁCH HÀNG, NHÀ ĐẦU TƯ, ĐỐI TÁC GHI NHẬN VÀ CÁC TỔ CHỨC TRONG, NGOÀI NƯỚC VINH DANH.



TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NHẤT VIỆT NAM – VIETNAM REPORT

Đây là năm thứ 3 liên tiếp, TTC Land được Vietnam Report vinh danh, bình chọn “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín nhất Việt Nam”. Đây là giải thưởng danh giá, uy tín và minh bạch trên cơ sở kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report, được xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan. Uy tín của các công ty được đánh giá dựa trên nghiên cứu về ảnh hưởng của các yếu tố tài chính, hình ảnh doanh nghiệp trên truyền thông và đánh giá của các chuyên gia trong ngành cũng như thông qua việc khảo sát người dân đang sinh sống tại Hà Nội và TP.HCM về mức độ hài lòng với các sản phẩm/dịch vụ bất động sản.



TOP 100 DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG 2018 - VCCI

Chương trình đánh giá, xếp hạng doanh nghiệp bền vững tại Việt Nam được tổ chức hàng năm nhằm vinh danh các doanh nghiệp đi tiên phong và đã đạt được những thành tựu nhất định trong lĩnh vực phát triển bền vững do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự Phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) phối hợp cùng Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tổ chức. Cơ sở đánh giá dựa trên 3 tiêu chí là hiệu quả kinh tế, hài hoà về xã hội và thân thiện với môi trường.

Là một trong số những doanh nghiệp dẫn đầu trong bảng xếp hạng “Top 100 Doanh nghiệp bền vững 2018”, trên hành trình phát triển của mình, TTC Land luôn xác lập chiến lược phát triển bền vững dựa trên sự gắn kết với CBLQ trên các phương diện: Hiệu quả hoạt động kinh tế, Đầu tư phát triển con người, Tạo lập và chia sẻ giá trị chung, Phát triển cộng đồng, Quản lý các tác động môi trường...



VIETNAMPROPERTYAWARDS – PROPERTYGURU GROUP (SINGAPORE)

Lần thứ 4 được tổ chức tại Việt Nam, PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018 do Tập đoàn PropertyGuru Singapore tổ chức, là nơi vinh danh các nhà đầu tư bất động sản uy tín với những đóng góp về công trình, trách nhiệm xã hội, phát triển bền vững.

Nỗ lực không ngừng nghỉ trong việc kiến tạo nên những dự án chất lượng, giá trị, đóng góp đặc biệt cho xã hội, xây dựng cộng đồng và phát triển bền vững, TTC Land đã được vinh danh ở các hạng mục:

- » Thiết kế kiến trúc cảnh quan đẹp nhất - Dự án Jamona Golden Silk
- » Chứng nhận đặc biệt về Trách nhiệm Doanh nghiệp với Xã hội
- » Chứng nhận đặc biệt về Chăm sóc Khách hàng



DANH HIỆU “NHÀ CHUNG CƯ TIÊU BIỂU NĂM 2018” – SỞ XÂY DỰNG TP.HCM

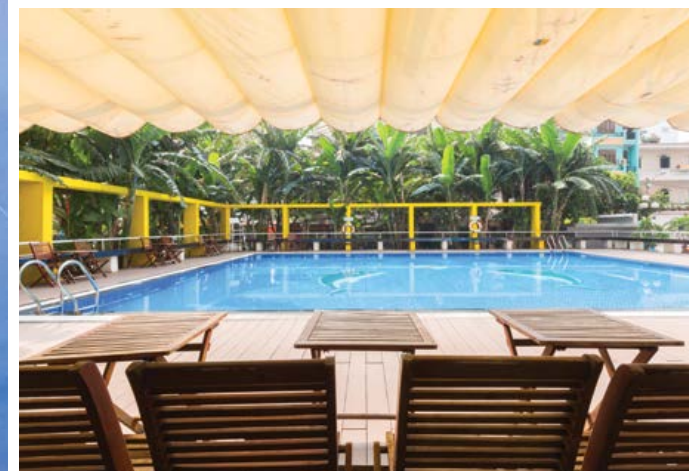
Sở Xây dựng TP.HCM đã công bố chung cư Carillon Apartment là công trình “Nhà chung cư tiêu biểu năm 2018”.

Danh hiệu “Nhà chung cư tiêu biểu” phải qua thẩm tra và đạt các tiêu chí như: Công trình chung cư đã đi vào khai thác, vận hành không xảy ra tranh chấp trong công tác quản lý, sử dụng; Chung cư không vi phạm xây dựng, chuyển đổi công năng; Công tác quản lý chuyên nghiệp và an toàn; mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật; Ban quản trị chung cư có Giấy chứng nhận tốt nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và các hoạt động quản trị phải rõ ràng và minh bạch.

Việc vinh danh Carillon Apartment do TTC Land phát triển là “Nhà chung cư tiêu biểu” nhằm hướng đến mục tiêu xây dựng cộng đồng sống văn minh, hợp tác để phát triển, thúc đẩy sự tiến bộ chung.

CARILLON 5

Carillon
APARTMENT



THÔNG TIN DỰ ÁN



TỶ LỆ SỞ HỮU
100%



VỊ TRÍ
Q. Tân Phú, TP.HCM



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM
Căn hộ



DIỆN TÍCH ĐẤT
3.029 m²



TỔNG SẢN PHẨM
229



THỜI GIAN BÀN GIAO
2018 - 2019

CHARMINGTON LA POINTE


CHARMINGTON
LA POINTE



THÔNG TIN DỰ ÁN



TỶ LỆ SỞ HỮU
100%



VỊ TRÍ
Quận 10, TP.HCM



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM
Căn hộ, Officetel



DIỆN TÍCH ĐẤT
5.012 m²



TỔNG SẢN PHẨM
508



THỜI GIAN BÀN GIAO
2018

JAMONA HOME RESORT



THÔNG TIN DỰ ÁN



TỶ LỆ SỞ HỮU
100%



VỊ TRÍ
Q. Thủ Đức, TP.HCM



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM
Biệt thự



DIỆN TÍCH ĐẤT
50.381 m²



TỔNG SẢN PHẨM
238



THỜI GIAN BÀN GIAO
2017-2019

JAMONA CITY

THÔNG TIN DỰ ÁN



TỶ LỆ SỞ HỮU
100%



VỊ TRÍ
Quận 7, TP.HCM



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM
Phức hợp



DIỆN TÍCH ĐẤT
36.396 m²



TỔNG SẢN PHẨM
1.491



THỜI GIAN BÀN GIAO
2017-2019



 **JAMONA**
CITY
Đắc thủy hòa viên

JAMONA GOLDEN SILK

JAMONA
GOLDEN SILK
Lựa vàng dệt viên mãn

THÔNG TIN DỰ ÁN



TỶ LỆ SỞ HỮU
100%



VỊ TRÍ
Quận 7, TP.HCM



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM
Biệt thự



DIỆN TÍCH ĐẤT
29.623 m²



TỔNG SẢN PHẨM
226



THỜI GIAN BÀN GIAO
2016-2018



TRONG GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN CỦA NỀN KINH TẾ HIỆN TẠI, M&A ĐANG LÀ XU HƯỚNG TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, MỞ RỘNG KINH DOANH CỦA CÁC DOANH NGHIỆP LỚN. TTC LAND CŨNG KHÔNG NGOẠI LỆ KHI XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU M&A ĐỂ GIA TĂNG QUỸ ĐẤT, GIA TĂNG DOANH THU, LỢI NHUẬN, GIA TĂNG QUY MÔ HOẠT ĐỘNG VÀ CỘNG HƯỞNG VỀ MẶT THƯƠNG HIỆU.

HOẠT ĐỘNG M&A TRONG NĂM 2014 – 2018

TTC Land đang thực hiện M&A chủ yếu qua 2 hình thức: mua cổ phần của công ty sở hữu dự án và mua trực tiếp dự án. Ngoài ra, TTC Land cũng linh động kết hợp phương thức mua sỉ bán lẻ các sản phẩm BĐS....

Giai đoạn từ 2014-2016, hoạt động M&A của TTC Land không có nhiều nổi bật, Công ty chủ yếu tập trung phát triển những dự án có từ trước. Từ năm 2016, hoạt động M&A của TTC Land bắt đầu bùng nổ khi hàng loạt kế hoạch chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập các công ty được thực hiện liên tục trong mỗi năm.



STT	Năm	Công ty thực hiện M&A	Tổng giá trị (Tỷ đồng)	Tỷ lệ	Đơn vị sở hữu dự án	Vị trí	Tổng diện tích	Loại hình sản phẩm
1	2016	CTCP Mai Lan	81,89	54,98%	TTC Plaza Âu Cơ	Khu Tây, TP.HCM	7.800 m ²	TTTM
2	2017	CTCP Mai Lan	63,69	34,62%	TTC Plaza Âu Cơ	Khu Tây, TP.HCM	7.800 m ²	TTTM
3	2017	CTCP KCN Thành Thành Công	488,18	39,05%	KCN Thành Thành Công	Tây Ninh	1.020 ha	KCN
4	2017	Công Ty TNHH Thương Tín CJ Cầu Tre	128	52,03%	Jamona Cầu Tre	Khu Tây, TP.HCM	32.200 m ²	Cao tầng - Cao cấp
5	2018	CTCP Mai Lan	0,29	0,47%	TTC Plaza Âu Cơ	Khu Tây, TP.HCM	7.800 m ²	TTTM
6	2018	Công Ty TNHH Thương Tín CJ Cầu Tre	444	21,97%	Jamona Cầu Tre	Khu Tây, TP.HCM	32.200 m ²	Cao tầng - Cao cấp

HOẠT ĐỘNG M&A TRONG NĂM 2014 – 2018

Sau quá trình M&A, TTC Land chính thức có thêm 2 công ty con:

01

Công ty chuyển nhượng:

CTCP MAI LAN

Giá trị chuyển nhượng:

2016: Hoàn tất mua lại 3.413.809 cổ phần với tỷ lệ sở hữu 54,98%

2017: Hoàn tất mua thêm 2.149.992 cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu lên 89,6%

2018: Hoàn tất mua lại 28.762 cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu 90,07%

GIỚI THIỆU CÔNG TY CHUYỂN NHƯỢNG

CTCP MAI LAN

Địa chỉ: 129 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, TP.HCM

Vốn điều lệ: 62.092.800.000 đồng

Giấy CNĐKKD: 0302694361 cấp ngày 16/08/2002, thay đổi lần 09 ngày 19/06/2018

Nghành nghề đăng ký kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Là đơn vị sở hữu dự án TTC Plaza Âu Cơ có vị trí ở Khu Tây, TP.HCM với tổng diện tích 7.800 m² phát triển dòng sản phẩm TTTM. Dự án đã hoàn tất bàn giao năm 2017.

02

CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín góp vốn thành lập:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG TÍN CJ CẦU TRE

Giá trị vốn góp:

2017: Góp vốn 128 tỷ đồng với tỷ lệ sở hữu 52,03%

2018: Tăng mức vốn góp lên 444 tỷ đồng với tỷ lệ sở hữu 74%

GIỚI THIỆU CÔNG TY CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY TNHH THƯƠNG TÍN CJ CẦU TRE

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

Vốn điều lệ: 700.000.000.000 đồng

Giấy CNĐKKD: 0314639132 cấp ngày 22/09/2017, thay đổi lần 01 ngày 02/10/2017

Nghành nghề đăng ký kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

Công ty này được thành lập với mục đích đầu tư dự án Jamona Cầu Tre phát triển dòng sản phẩm Cao tầng cao cấp kết hợp TMDV với quy mô hơn 3,22 ha tại địa bàn Quận Tân Phú, thuộc Khu Tây, TP.HCM. Dự án có TMĐT dự kiến gần 2.885 tỷ đồng, được kỳ vọng khi hoàn thành sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho TTC Land trong giai đoạn 2022-2023.

HOẠT ĐỘNG M&A TIÊU BIỂU TRONG NĂM 2018

TTC LAND CÓ RẤT NHIỀU KẾ HOẠCH M&A, TUY NHIÊN NGUỒN VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN HOẠT ĐỘNG M&A CÒN GẶP NHIỀU KHÓ KHĂN KHI CÁC NHTM ĐANG HẠN CHẾ CHO VAY ĐỂ MUA CỔ PHẦN CÁC CÔNG TY ĐANG SỞ HỮU DỰ ÁN. CÁC NGUỒN THU TỪ BÁN HÀNG KHÔNG ĐỦ ĐÁP ỨNG NHU CẦU VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, NHƯNG VỚI KHẢ NĂNG KIỂM SOÁT TỐT NỢ VAY VÀ SỬ DỤNG DÒNG VỐN HIỆU QUẢ TRONG NĂM 2018, HOẠT ĐỘNG M&A CỦA TTC LAND THẬT SỰ SÔI NỔI KHI HOÀN TẤT MUA LẠI CỔ PHẦN CỦA 2 CÔNG TY CON:

01

Công ty chuyển nhượng:

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ BĐS HÙNG ANH NĂM

Giá trị chuyển nhượng:

2018: Hoàn tất mua lại 32.570.000 cổ phần, tổng giá trị 537 tỷ đồng với tỷ lệ sở hữu 100%

GIỚI THIỆU CÔNG TY CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ KINH DOANH BĐS HÙNG ANH NĂM

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

Vốn điều lệ: 325.700.000.000 VNĐ

Giấy CNĐKKD: 0305466229 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 17/01/2008, thay đổi lần 15 ngày 14/06/2018

Ngành nghề đăng ký kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Là đơn vị sở hữu dự án Charmington Dragonic có vị trí ở Khu Nam, TP.HCM. Có tổng diện tích 5.077 m² và TMĐT gần 1.700 tỷ đồng phát triển dòng sản phẩm TTTM – CHCC.

02

Công ty chuyển nhượng:

CTCP THƯƠNG MẠI NGUYỄN KIM ĐÀ NẴNG

Giá trị chuyển nhượng:

2018: Hoàn tất mua lại 5.745.240 cổ phần, tổng giá trị 297 tỷ đồng với tỷ lệ sở hữu 90%

GIỚI THIỆU CÔNG TY CHUYỂN NHƯỢNG

CTCP THƯƠNG MẠI NGUYỄN KIM ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng

Vốn điều lệ: 409.836.000.000 VNĐ

Giấy CNĐKKD: 0400657801 do Sở KH&ĐT TP. Đà Nẵng cấp ngày 23/09/2008, thay đổi lần 20 ngày 11/10/2018

Ngành nghề đăng ký kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

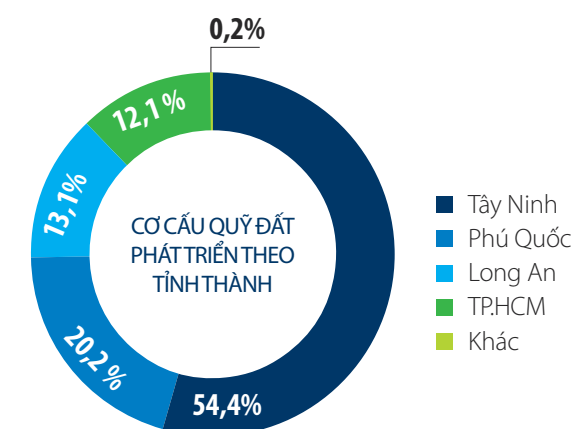
Là đơn vị sở hữu dự án Khu phức hợp Đà Nẵng có vị trí ở Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng. Có tổng diện tích 14.615 m² và TMĐT gần 2000 tỷ đồng, phát triển dòng sản phẩm TTTM kết hợp khách sạn và căn hộ dịch vụ.

Và đồng thời HĐQT tiếp tục thông qua hàng loạt chủ trương M&A một số công ty con:

- » Tháng 09/2018, HĐQT thông qua Nghị quyết mua lại 70% cổ phần CTCP Thương mại Hải Phòng Plaza với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 126 tỷ đồng. Trong tháng 01/2019, TTC Land đã hoàn tất việc mua lại 70% của công ty trên và gián tiếp sở hữu dự án Hải Phòng Plaza với quy mô 12.868 m². Đây là dự án TMĐT hơn 1.600 tỷ đồng, dự kiến được triển khai nửa cuối năm 2019 và kế hoạch bàn giao vào nửa đầu năm 202.
- » Giữa tháng 10/2018, HĐQT thông qua Nghị quyết nhận chuyển nhượng 100% VDL của CTCP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng, đơn vị đang sở hữu Dự án “Khu công viên - Dịch vụ - Vui chơi giải trí Hoa Đồng” có tổng diện tích gần 49.000 m², tọa lạc trên Khu đô thị mới Nam Thành phố, Huyện Bình Chánh, TP.HCM.
- » Giữa tháng 12/2018, HĐQT thông qua Nghị quyết góp vốn với tỷ lệ 62% thành lập CTCP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền, hợp tác đầu tư Dự án Hưng Điền tọa lạc trên Đường Huỳnh Bá Chánh, Quận 8, TP.HCM. Dự án này nằm trong tổng thể có diện tích hơn 20 ha, dự kiến TTC Land sẽ phát triển khu đất này thành khu

phức hợp các sản phẩm cao cấp gồm Thấp tầng, Cao tầng và Thương mại. Thời gian khởi công dự kiến Quý 2/2019 với TMĐT ước tính hơn 5.400 tỷ đồng.

- » Sau khi hoàn tất M&A thêm các dự án này, tổng quỹ đất sẽ phát triển của TTC Land tăng lên 1.786 ha, phân bổ 1.020 ha ở Tây Ninh, Phú Quốc 290 ha, TP.HCM 226 ha, Long An 246 ha, Bình Dương 3,7 ha.



KẾ HOẠCH TĂNG VỐN 67% THÔNG QUA VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN CHO CĐ HIỆN HỮU ĐỂ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG M&A TRONG NĂM 2018 ĐÃ ĐƯỢC HOÃN LẠI TRONG BỐI CẢNH KINH TẾ THẾ GIỚI CÙNG NHƯ TTCK VIỆT NAM KHÔNG ỔN ĐỊNH.

Năm 2019, HĐQT sẽ xem xét và trình lại ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch M&A các công ty sau:

STT	Tên Công Ty	Đơn vị sở hữu dự án	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Phân khúc BĐS
1	CTCP Toàn Hải Vân (THV)	Khu Phúc hợp Vịnh Đầm	Phú Quốc	290	BDS Nghỉ dưỡng
2	CTCP KCN Thành Thành Công (TTCIZ)	KCN Thành Thành Công	Tây Ninh	1.020	BDS KCN
3	CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	KCN Tân Kim Mở rộng	Long An	53	BDS KCN

Chiến lược của TTC Land là sẽ tập trung phát triển vào mảng BĐS Nghỉ dưỡng và BĐS KCN, kế hoạch thực hiện M&A các công ty trên của TTC Land thể hiện rõ mục đích muốn đầu tư và phát triển dự án BĐS vào hai phân khúc này. Công ty sẽ tập trung nguồn lực tài chính để mua lại cổ phần và nâng tỷ lệ sở hữu ở các công ty đang sở hữu phân khúc BĐS sau:



PHÂN KHÚC BĐS KCN

Để tiếp tục phát triển chiến lược mở rộng phân khúc BĐS KCN, TTC Land đã mua lại 39,05% cổ phần của TTCIZ vào cuối năm 2017, đơn vị sở hữu KCN Thành Thành Công ở Tây Ninh với quy mô 1.020 ha và thu về 29 tỷ đồng đến từ việc nhận cổ tức của TTCIZ. Dự kiến trong nửa cuối năm 2019, TTC Land sẽ tiếp tục mua thêm 11% cổ phần của công ty này để hoàn tất sở hữu hợp nhất TTCIZ.

Đồng thời cũng trong thời gian này, TTC Land có kế hoạch mua lại 51% cổ phần CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh, đơn vị sở hữu và khai thác KCN Tân Kim Mở rộng.

Nguồn vốn thực hiện M&A hai công ty này chủ yếu từ nguồn vốn tự có. Sau khi hoàn tất kế hoạch M&A TTC Land sẽ sở hữu và vận hành cả hai KCN với tổng diện tích lên đến hơn 1.000 ha trên theo phân khúc BĐS KCN.



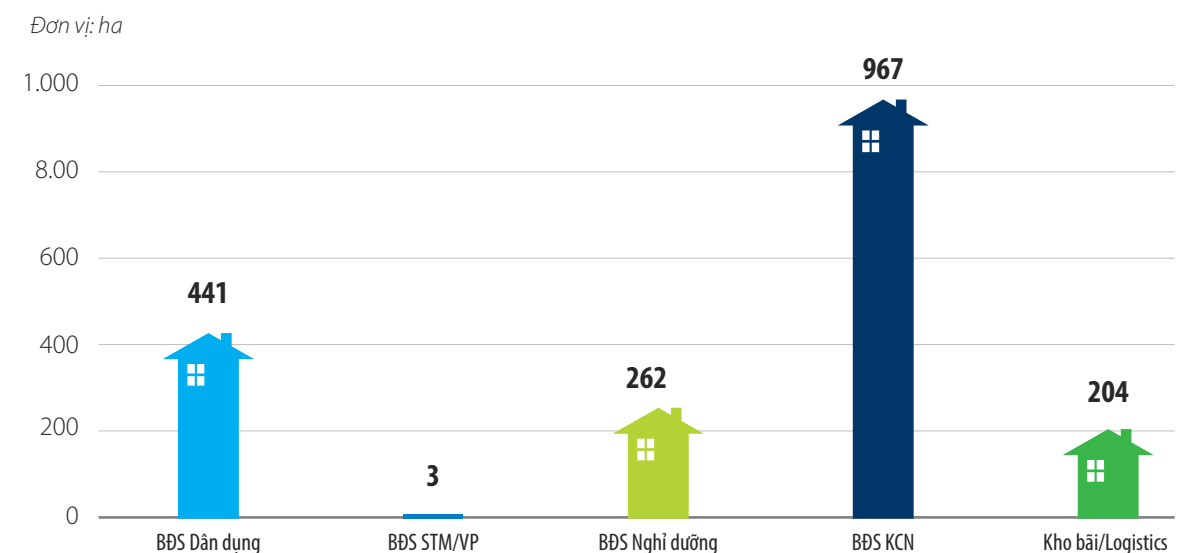
PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG

Ngày 28/12/2018, UBND Tỉnh Kiên Giang đã chấp thuận chủ trương cho phép TTC Land thực hiện đầu tư Dự án Khu phức hợp Thương mại Dịch vụ Du lịch có tổng diện tích 90 ha tại Phú Quốc. Dự án hứa hẹn một kế hoạch phát triển với nhiều tiềm năng, một điểm sáng trong chiến lược phát triển 5 năm của TTC Land.

TTC Land cũng đang nghiên cứu lại các phương án để sở hữu tối thiểu 51% cổ phần Công ty THV, đơn vị đang sở hữu Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Phú Quốc với quy mô gần 290 ha. Điểm nổi bật của dự án này chính là đảo Hoa Sen – Ocean Lotus, đảo nhân tạo đầu tiên tại Việt Nam được thiết kế bởi Tập đoàn Tư vấn kỹ thuật Royal HaskoningDHV Hà Lan, đơn vị đã thiết kế đảo cọ PALM JUMEIRAH DUBAI. Dự án kỳ vọng sẽ tạo ra sức hút du lịch lớn tại Phú Quốc.

Dự kiến sau khi hoàn tất chiến lược M&A trong năm 2019, cơ cấu Quỹ đất sẽ phát triển theo Phân khúc BĐS của Công ty như sau:

CƠ CẤU QUỸ ĐẤT THEO PHÂN KHÚC BĐS



DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON



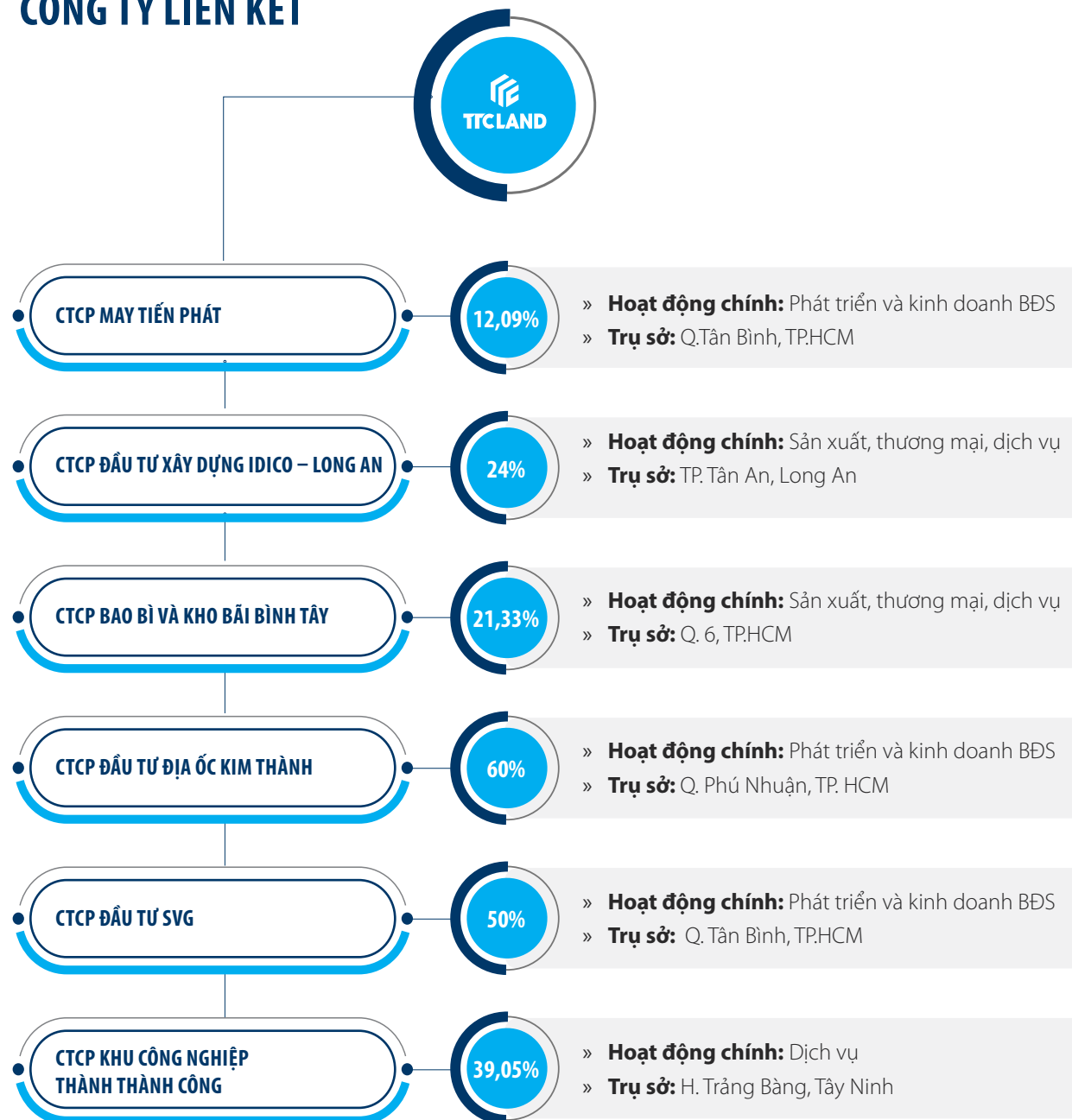
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT CỦA MỘT SỐ CÔNG TY CON

Năm 2018 đánh dấu sự ra đời của Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management (TTC Land – Retail), công ty con do TTC Land sở hữu 100% VDL. Công ty này được thành lập với mục đích vận hành và phát triển các dự án BĐS thương mại/văn phòng của TTC Land. Công ty chưa mang lại hiệu quả tài chính cao, nhưng trong tương lai TTC Land - Retail sẽ giúp TTC Land phát triển, quản lý và vận hành các sản phẩm thương mại ở các TTTM của Công ty một cách chuyên nghiệp hơn, hiệu quả hơn, góp phần nâng cao hình ảnh cho thương hiệu TTC Land.

Bên cạnh đó, Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ và Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land – M) phụ trách công tác quản lý vận hành các dự án BĐS dân dụng của TTC Land sau khi đưa vào hoạt động. TTC Land – M có hiệu quả hoạt động rất tốt, cụ thể trong năm 2018, TTC Land – M đạt 47,7 tỷ đồng DTT và 2,3 tỷ LNST. TTC Land – M hiện đang quản lý và vận hành 09 dự án bao gồm 07 dự án thuộc sở hữu của TTC Land và 02 dự án của đối tác bên ngoài sử dụng dịch vụ của TTC Land – M. Bên cạnh đó, TTC Land – M cũng cung cấp các dịch vụ vệ sinh và cây xanh cho nhiều dự án khác.

CTCP Thương Tín Tàu Cuốc đóng góp đáng kể về mặt doanh thu và lợi nhuận cho TTC Land trong năm 2018. Công ty này hiện là CĐT của dự án Jamona Golden Silk tại Quận 7, TP.HCM. Đây là dự án thuộc phân khúc biệt thự cao cấp và đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng. Trong năm 2018, CT này đã bàn giao tổng cộng 78 căn, ghi nhận DTT gần 590 tỷ đồng và đạt LNTT 203 tỷ đồng; lũy kế đến ngày 31/12/2018, đã có tổng cộng 221/226 căn được bàn giao cho khách hàng. Dự kiến những căn còn lại cũng sẽ được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2019.

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT CỦA MỘT SỐ CÔNG TY LIÊN KẾT

TTC Land đang sở hữu 39,05% cổ phần của CTCP KCN Thành Thành Công (TTCIZ), là đơn vị sở hữu KCN Thành Thành Công ở Tây Ninh với quy mô 1.020 ha. Năm 2018, TTC Land đã thu về 29 tỷ đồng cổ tức của TTCIZ.

Việc thực hiện các danh mục đầu tư hợp lý để mang về nguồn doanh thu cho TTC Land vào thời điểm thích hợp cũng đóng góp một phần quan trọng trong cơ cấu DT của Công ty.



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở chính: Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3824.9988

Email: info@ttcland.vn



SÀN GIAO DỊCH TTC LAND – SERVICES

Địa chỉ: 24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM

Người liên hệ: Bà Lê Kim Mỹ – Giám đốc Sàn Kinh doanh

Điện thoại: 0906.379.379



PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Địa chỉ: Lầu 12A, Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Người liên hệ: Ông Nguyễn Văn Triễn – Giám đốc Tài chính

Email: fin.dir@ttcland.vn

Điện thoại: (028) 3824.9988 – Ext: 9997



PHÒNG TRUYỀN THÔNG & QUAN HỆ BÁO CHÍ

Địa chỉ: Lầu 12, Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Người liên hệ: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên – Phó Phòng Truyền Thông

Email: brand.dep-mgr@ttcland.vn

Điện thoại: (028) 3824.9988 – Ext: 1359



PHÒNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

► Bộ phận Chăm sóc Khách hàng

Email: cs@ttcland.vn

Điện thoại: 18006888

► Bộ phận Công nợ

Email: cn@ttcland.vn

Điện thoại: 0902.938.066

► Bộ phận Bàn giao

Email: bg@ttcland.vn

Điện thoại: (028) 3520.7888 – Ext: 3308

► Bộ phận Hợp đồng

Email: hd@ttcland.vn

Điện thoại: (028) 3520.7888 – Ext: 3302



PHÒNG CUNG ỨNG

Địa chỉ: Lầu 12A, Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Người liên hệ: Bà Lê Đỗ Khánh Linh – Trưởng phòng

Điện thoại: (028) 3824.9988 – Ext: 1304

Email: adm.mgr@ttcland.vn

CAM KẾT

TTC LAND HIỂU RẰNG CAM KẾT CHÍNH LÀ NỀN MÓNG CỦA VIỆC XÂY DỰNG UY TÍN VÀ NIỀM TIN, NHẪM CHINH PHỤC NHỮNG GIÁ TRỊ VỮNG BỀN.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2018

- GRI 102: CBTT theo Tiêu chuẩn ban hành năm 2016
- GRI 200: Kinh tế
- GRI 300: Môi trường
- GRI 400: Xã hội

TTC LAND – HÀNH TRÌNH MỚI

- Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi
- Quy tắc đạo đức nghề nghiệp
- Chặng đường phát triển

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2018



TTC LAND

Participated in the
CSRCB Program

Vietnam

16/04/2019

GRI 102

CÔNG BỐ THÔNG TIN

THEO TIÊU CHUẨN BAN HÀNH NĂM 2016



HỒ SƠ TỔ CHỨC

102-1

TÊN TỔ CHỨC

TÊN TỔ CHỨC BÁO CÁO

Tên giao dịch: : **CTCP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

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

Vốn điều lệ: : **3.392.226.750.000 đồng**

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

Số điện thoại: : (+84.28) 3824.9988

Số fax: : (+84.28) 3824.9977

Website: : **www.ttcland.vn**

Mã cổ phiếu: : SCR

Sàn niêm yết: : HOSE

102-2

CÁC HOẠT ĐỘNG, THƯƠNG HIỆU, SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

MÔ TẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔ CHỨC

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp gồm:

STT	Tên Ngành
1	Đầu tư BĐS
2	Đầu tư xây dựng, Kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, khu dân cư
3	Quản lý BĐS và Dự án đầu tư
4	Xây dựng dân dụng và công nghiệp
5	Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, Văn phòng
6	Dịch vụ chính: Quảng cáo, BĐS, Pháp lý nhà đất, Tư vấn thiết kế

Theo định hướng, chiến lược kinh doanh, TTC Land tập trung phát triển 3 dòng sản phẩm chính, bao gồm:

- » Dòng Sản phẩm trung cấp (Carillon) gồm các sản phẩm: Carillon 1, Carillon 2, Carillon 3, Carillon 5, Carillon 7
- » Dòng sản phẩm cao cấp (Charmington): Charmington La Pointe, Charmington Iris
- » Dòng sản phẩm phức hợp (Jamona): Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Home Resort
- » Chi tiết các dự án đã đầu tư hoàn thiện: **BCTN 2018: Danh mục dự án đã và đang bàn giao** - Trang 104.



HỒ SƠ TỔ CHỨC



102-3

ĐỊA ĐIỂM CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

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

102-4

CÁC ĐỊA ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Trong quá trình hình thành và phát triển, phạm vi hoạt động của TTC Land tập trung chủ yếu tại TP.HCM và các tỉnh thành trải dài trên khắp lãnh thổ Việt Nam.

102-5

QUYỀN SỞ HỮU VÀ HÌNH THỨC PHÁP LÝ

TTC Land là Công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE).

102-6

CÁC THỊ TRƯỜNG PHỤC VỤ

i. Vị trí địa lý nơi các sản phẩm và dịch vụ được cung cấp.

Trong quá trình hình thành và phát triển, phạm vi hoạt động của TTC Land tập trung chủ yếu tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận. Tuy nhiên, từ đầu năm 2018, khi chuyển mình lớn mạnh, trở thành Tổng Công ty ngành BĐS - 1 trong 5 ngành chủ chốt trực thuộc Tập đoàn TTC, TTC Land bắt đầu mở rộng phạm vi hoạt động trên khắp các tỉnh, thành toàn quốc, bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Tây Ninh, Đồng Nai, Long An, Lâm Đồng, Đà Nẵng, Hải Phòng, Phú Quốc. Bên cạnh đó, TTC Land không ngừng phát triển dự án KCN trong những vùng kinh tế phát triển trên toàn quốc.

ii. Các ngành phục vụ

TTC Land là một trong số ít công ty BĐS trên thị trường đa dạng hóa mô hình hoạt động trên cả 5 loại hình sản phẩm chính của Ngành BĐS gồm: Dân dụng, KCN, Kho vận, Nghỉ dưỡng và Thương mại - Văn phòng.

iii. Các loại hình khách hàng và người thụ hưởng

Các dự án TTC Land đầu tư nhắm đến loại hình khách hàng và người thụ hưởng như sau:

- » Khách hàng là CBNV các công ty, cơ quan nhà nước và ngân hàng... là những đối tượng có nhu cầu mua căn hộ/nhà ở thực sự. Đối với phân khúc thị trường này, căn hộ thường có diện tích nhỏ, vị trí vùng ven TP.HCM nhưng thuận tiện cho giao thông đặc biệt là gần các đường vành đai và tuyến xe điện ngầm. Đây gọi là chiến lược phát triển nhà dành cho đối tượng có thu nhập trung bình trong xã hội;
- » Dòng sản phẩm cao cấp sẽ phát triển riêng biệt so với dòng sản phẩm dành cho đối tượng thu nhập thấp. Do đó, khi có những vị trí thuận lợi sẽ ưu tiên phát triển các dự án phức hợp nhằm phục vụ nhu cầu sống và các dịch vụ của người dân có thu nhập cao.

HỒ SƠ TỔ CHỨC

102-7 QUY MÔ CỦA TỔ CHỨC

- i. Tổng số nhân viên: 722
- ii. Tổng số cơ sở hoạt động: 12
- iii. Doanh thu ròng (đối với các tổ chức thuộc khu vực tư nhân) hoặc doanh thu ròng (đối với các tổ chức thuộc khu vực nhà nước): 2.928.671.205.844 VND
- iv. Tổng vốn hóa (đối với các tổ chức tư nhân) chia nhỏ theo các khoản nợ và vốn chủ sở hữu

Nợ	Vốn cổ phần
6.357.403.066.703 VND	4.483.979.997.352 VND

- v. Số lượng sản phẩm hoặc dịch vụ: 1.440
- Cách thức hoạt động của Công ty
- i. 722 nhân viên trên báo cáo của Phòng Nhân sự về nhân viên ký hợp đồng
 - ii. Trên danh sách các công ty con - công ty liên kết
 - iii. Dựa trên diễn giải BCTC quý 4 TTC Land về Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh
 - iv. Dựa trên diễn giải BCTC quý 4 TTC Land về tiêu chí nợ phải trả
 - iv. Dựa trên diễn giải BCTC quý 4 TTC Land về tiêu chí vốn chủ sở hữu
 - v. Dựa trên diễn giải BCTC quý 4 TTC Land về số sản phẩm bàn giao trong năm 2018

102-8 THÔNG TIN VỀ NHÂN VIÊN VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG KHÁC

Giới tính	Lâu dài	Tạm thời
Nam giới	516	0
Nữ giới	206	0
Toàn bộ	722	0
Tên khu vực	Lâu dài	Tạm thời
TP.HCM	722	0
Toàn bộ	722	0

Theo thống kê số lượng nhân sự được ký hợp hợp đồng lao động và đồng thời chi lương/ thu nhập trong năm 2018. Số liệu được xuất ra từ ngày 1/1/2018 đến hết ngày 31/12/2018.

CHIẾN LƯỢC

102-14 TUYÊN BỐ CỦA NGƯỜI RA QUYẾT ĐỊNH CẤP CAO

Tên người thực hiện	Chức vụ	Tuyên bố
Phạm Điền Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Quản trị doanh nghiệp được TTC Land xác định là yếu tố hàng đầu để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Công ty tin tưởng rằng việc điều hành một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những quy tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của TTC Land và các CĐ đồng hành, cũng như cân bằng hài hòa và hợp lý quyền lợi của CBLQ. TTC Land không chỉ xây dựng một công trình chất lượng mà còn sáng tạo một không gian sống đích thực cùng đội ngũ nhân sự luôn "Cầu tiến trong tư duy, tận tâm trong mọi hoạt động", TTC Land sẽ tiếp tục sáng tạo những phong cách sống độc đáo cho mỗi gia đình và là điểm đến lý tưởng cho các nhà đầu tư.

QUẢN TRỊ

102-18 CƠ CẤU QUẢN TRỊ

BCTN 2018: Hoạt động Quản trị Công ty - Trang 26.

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-42 NHẬN DIỆN VÀ LỰA CHỌN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Với vai trò là một nhà phát triển BĐS danh tiếng trong ngành, TTC Land được xác định là có nhiều BLQ và mỗi BLQ đều đóng vai trò như một mắt xích quan trọng trong quá trình tồn tại, vận hành và phát triển của Công ty. Trong kỳ báo cáo của mình, Công ty luôn chú trọng đến việc đánh giá mối quan hệ cũng như mức độ tương tác, ảnh hưởng qua lại của từng đối tượng trong nhóm CBLQ trọng yếu từ đó đưa ra những kế hoạch hành động, ứng xử và tương tác một cách phù hợp.

Trải qua quy trình tư vấn và đào tạo GRI của Hội đồng Phát triển Bền vững Toàn cầu (GSSB), TTC Land đã cùng ngồi lại xác định một cách chính xác 12 BLQ trọng yếu đối với Công ty như sau:

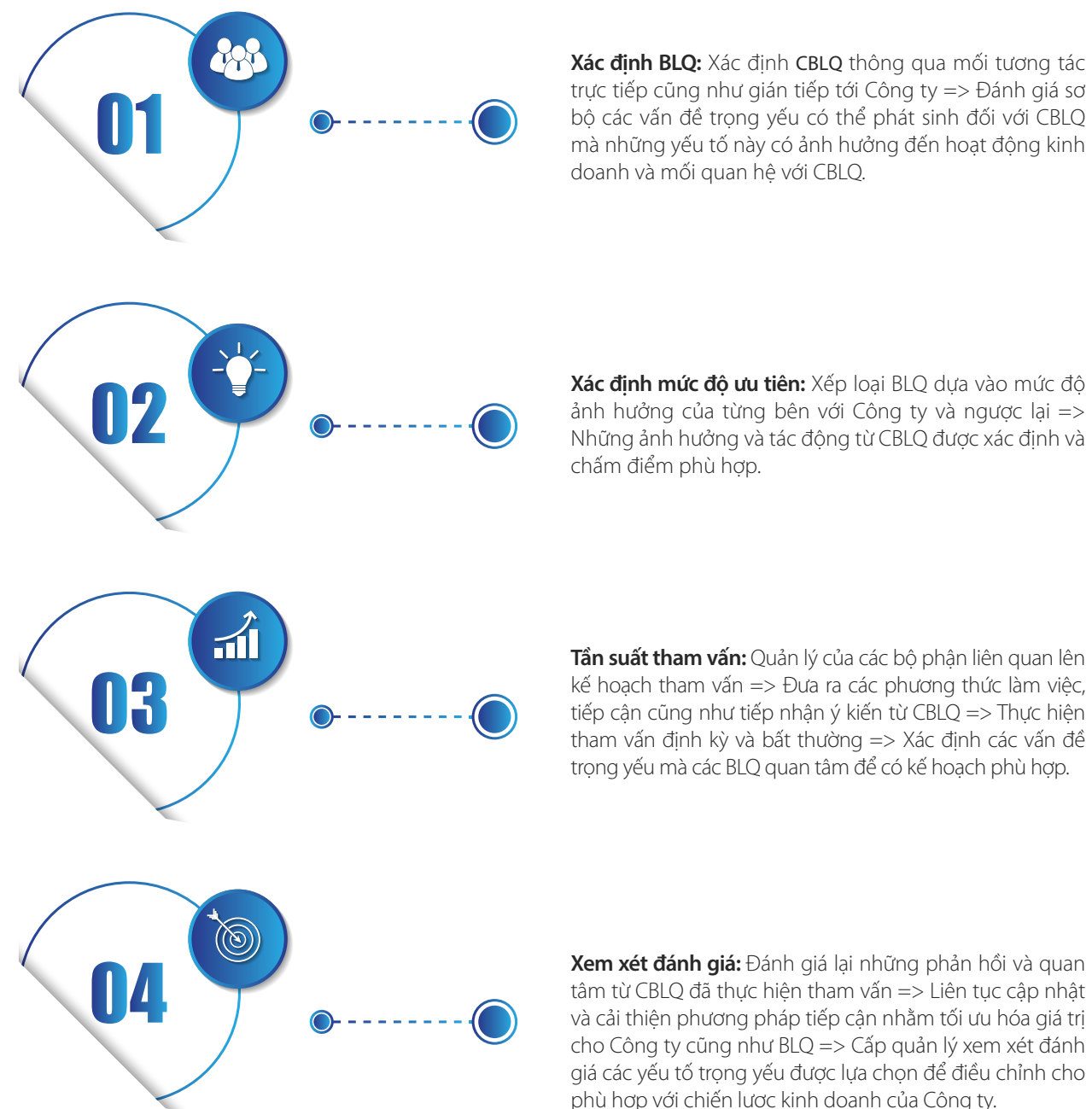
Khách hàng; Nhà Đầu tư – Cổ đông; Chính phủ; Bộ Ban Ngành; Chính quyền Địa phương; Định chế Tài chính; Nhà thầu; Nhà cung cấp; Nhân viên; Nhà báo; Cộng đồng Địa phương; Tổ chức Phi Chính phủ.

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-43

PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN ĐỐI VỚI GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH BLQ



MỐI QUAN HỆ TƯƠNG TÁC GIỮA TTC LAND VÀ CBLQ



102-45

CÁC ĐƠN VỊ ĐƯỢC BAO GỒM TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BCTN 2018: Công ty con, công ty liên kết - Trang 180.

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-46

XÁC ĐỊNH NỘI DUNG BÁO CÁO VÀ PHẠM VI CHỦ ĐỀ

Trải qua quy trình tư vấn và đào tạo GRI của Hội đồng Phát triển Bền vững Toàn cầu (GSSB), TTC Land đã tổ chức các buổi họp và thảo luận nội với các phòng ban xác định nội dung báo cáo và phạm vi chủ đề. Sau đó, các nội dung báo cáo và phạm vi đã xác định được Ban Lãnh đạo phê duyệt dựa trên tình hình thực tế của TTC Land. Cuối cùng, TTC Land tiến hành thực tế xây dựng Báo cáo Phát triển Bền vững 2018 với 4 nguyên tắc chính để xác định chất lượng báo cáo:

01

TÍNH CHÍNH XÁC

Tất cả các số liệu đều được lấy từ bộ phận chuyên môn của công ty và được sự giám định và thông qua của trưởng đơn vị trước khi được sự phê duyệt của Ban Lãnh đạo.

02

TÍNH RÕ RÀNG

Báo cáo Phát triển Bền vững của TTC Land không bao hàm nhiều từ viết tắt, không sử dụng nhiều ngôn ngữ chuyên môn gây khó hiểu cho người đọc, và đảm bảo tính rõ ràng, mạch lạc trong cách hành văn để thông tin đến CBLQ.

03

TÍNH TIN CẬY

TTC Land tiến hành thu thập, lưu giữ, tổng hợp, phân tích, và báo cáo thông tin và các quy trình sử dụng để lập báo cáo một cách nhất quán và vững chắc. Các thông tin và quy trình đó có thể được kiểm tra, và đảm bảo chất lượng và tính trọng yếu của thông tin từ Ban KTNB của Công ty.

04

TÍNH KỊP THỜI

TTC Land thực hiện báo cáo với các số liệu được tổng hợp đến thời điểm mới nhất đến ngày 31/12/2018, đảm bảo tính cập nhật thông tin một cách nhanh và chính xác nhất với CBLQ để đưa ra các quyết định phù hợp dựa trên thông tin này.

102-47

DANH SÁCH CÁC CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

MA TRẬN CÁC CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU



THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-47	DANH SÁCH CÁC CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU
GRI - 101: Tổng quan về công ty	GRI - 306: Nước thải và chất thải
GRI - 102: Mô tả về công ty	GRI - 307: Tuân thủ môi trường
GRI - 103: Phương pháp tiếp cận gần gũi với từng yếu tố: Kinh tế, đo lường	GRI - 401: Việc làm
GRI - 201: Hiệu quả kinh tế	GRI - 402: Mối quan hệ quản trị/lao động
GRI - 202: Sự hiện diện trên thị trường	GRI - 404: Giáo dục và đào tạo
GRI - 203: Tác động kinh tế gián tiếp	GRI - 413: Cộng đồng Địa phương
GRI - 205: Chống tham nhũng	GRI - 416: An toàn sức khỏe của khách hàng
GRI - 206: Hành vi cản trở cạnh tranh	GRI - 417: Tiếp thị và nhãn hàng
GRI - 301: Vật liệu	GRI - 418: Quyền bảo mật, thông tin khách hàng
GRI - 302: Năng lượng	GRI - 419: Tuân thủ về KT - XH

102-48	TRÌNH BÀY LẠI THÔNG TIN
Không có	
102-49	THAY ĐỔI TRONG BÁO CÁO
Không có	
102-50	KỲ BÁO CÁO
01/01/2018 - 31/12/2018	
102-51	NGÀY CỦA BÁO CÁO GẦN NHẤT
Báo cáo được xây dựng lần đầu	
102-52	CHU KỲ BÁO CÁO
Hàng năm	
102-53	ĐẦU MỐI LIÊN HỆ CHO CÁC THẮC MẮC VỀ BÁO CÁO
Tên: LÊ THỊ KIM HỒNG E-mail: hongltk@ttcland.vn Chức vụ: Chuyên viên Quan hệ Nhà đầu tư Điện thoại: 0903341344	

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-55

MỤC LỤC GRI

YÊU CẦU THAM KHẢO

Tất cả các chỉ tiêu GRI trong tài liệu đều được công bố theo tiêu chuẩn PTBV mới nhất của Hiệp Hội Phát Triển Bền Vững Toàn Cầu quy định vào năm 2016. Để biết thêm thông tin chi tiết về nội dung GRI được công bố, vui lòng xem bảng dưới đây:

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
GRI 102: CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO TIÊU CHUẨN CHUNG ĐƯỢC QUY ĐỊNH NĂM 2016				
HỒ SƠ TỔ CHỨC				
102-1 Tên tổ chức	188			
102-2 Các hoạt động, thương hiệu, sản phẩm và dịch vụ	189			
102-3 Địa điểm của trụ sở chính	190			
102-4 Các địa điểm hoạt động	191			
102-5 Quyền sở hữu và hình thức pháp lý	191			
102-6 Các thị trường phục vụ	191			
102-7 Quy mô của tổ chức	192			
102-8 Thông tin về nhân viên và người lao động khác	192			
CHIẾN LƯỢC				
102-14 Tuyên bố của người ra quyết định cấp cao	193			
QUẢN TRỊ				
102-18 Cơ cấu quản trị	193			
THÔNG LỆ BÁO CÁO				
102-42 Nhận diện và lựa chọn các Bên liên quan	193			
102-43 Phương pháp tiếp cận đối với gắn kết các Bên liên quan	194			
102-45 Các đơn vị được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất	195			
102-46 Xác định nội dung báo cáo và phạm vi chủ đề	196			
102-47 Danh sách các chủ đề trọng yếu	197			
102-48 Trình bày lại thông tin	199			
102-49 Thay đổi trong báo cáo	199			
102-50 Kỳ báo cáo	199			
102-51 Ngày của báo cáo gần nhất	199			
102-52 Chu kỳ báo cáo	199			
102-53 Đầu mối liên hệ cho các thắc mắc về báo cáo	199			
102-55 Mục lục GRI	200			

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
GRI 200: KINH TẾ				
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	210			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	210			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	210			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	211			
GRI 201: Hiệu quả Hoạt động Kinh tế	212			
201-1 Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ	212			
201-3 Các nghĩa vụ theo chế độ phúc lợi đã quy định và các chế độ hưu trí khác	212			
SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	213			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	213			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	213			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	214			
GRI 202: Sự hiện diện trên Thị trường	215			
202-1 Tỷ lệ của mức lương khởi điểm theo giới tính so với mức lương tối thiểu của vùng	215			
202-2 Tỷ lệ thành viên ban lãnh đạo được tuyển dụng từ cộng đồng địa phương	215			
TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	216			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	216			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	219			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	219			
GRI 203: Tác động Kinh tế Gián tiếp	219			
203-1 Đầu tư cơ sở hạ tầng và các dịch vụ được hỗ trợ	219			

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-55

MỤC LỤC GRI

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
CHỐNG THAM NHŨNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	220			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	220			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	221			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	222			
GRI 205: Chống tham nhũng	222			
205-1 Các hoạt động đã được đánh giá rủi ro liên quan đến tham nhũng	222			
205-2 Truyền thông và đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng	223			
205-3 Các vụ việc tham nhũng đã xác nhận và các biện pháp xử lý	224			
HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	225			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	225			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	225			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	226			
GRI 206: Hành vi cản trở cạnh tranh	227			
206-1 Các chế tài đối với hành vi cản trở cạnh tranh, thực hành độc quyền và chống độc quyền	227			
GRI 300: MÔI TRƯỜNG				
VẬT LIỆU				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	230			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	230			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	230			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	231			
GRI 301: Vật liệu	232			
301-1 Vật liệu đã được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng	232			
301-2 Vật liệu tái chế đã được sử dụng	232			
301-3 Sản phẩm được tái chế và vật liệu đóng gói sản phẩm	232			

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
NĂNG LƯỢNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	233			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	233			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	233			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	234			
GRI 302: Năng lượng	235			
302-1 Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức	235			
302-2 Tiêu thụ năng lượng ngoài tổ chức	236			
302-3 Cường độ sử dụng Năng lượng	236			
NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	237			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	237			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	237			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	238			
GRI 306: Nước thải và Chất thải	239			
306-1 Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm	239			
306-2 Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý	239			
306-3 Sự cố tràn đáng kể	241			
306-4 Vận chuyển chất thải nguy hại	241			
306-5 Các khu vực chứa nước bị ảnh hưởng bởi việc thải nước và/hoặc dòng nước thải	241			
TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	242			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	242			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	243			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	245			
GRI 307: Tuân thủ về Môi trường	245			
307-1 Không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường	245			

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-55 MỤC LỤC GRI

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
GRI 400: XÃ HỘI				
VIỆC LÀM				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	248			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	248			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	248			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	249			
GRI 401: Việc làm	250			
401-1 Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc	250			
401-2 Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian	251			
401-3 Nghỉ thai sản	252			
MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/QUẢN LÝ				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	253			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	253			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	254			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	254			
GRI 402: Mối quan hệ Lao động/Quản lý	255			
402-1 Thời hạn thông báo tối thiểu về những thay đổi trong hoạt động	255			
GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	256			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	256			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	256			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	257			
GRI 404: Giáo dục và Đào tạo	258			
404-1 Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên	258			
404-2 Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp	258			
404-3 Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp	259			

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	260			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	260			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	261			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	262			
GRI 413: Cộng đồng Địa phương	262			
413-1 Những hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển	262			
413-2 Những hoạt động có tác động tiêu cực tiềm ẩn và tác động tiêu cực thực tế đáng kể tới cộng đồng địa phương	263			
SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	264			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	264			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	264			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	265			
GRI 416: Sức khỏe và An toàn của Khách hàng	266			
416-1 Đánh giá tác động về sức khỏe và an toàn của các loại sản phẩm và dịch vụ	266			
416-2 Các vụ việc không tuân thủ liên quan đến tác động sức khỏe và an toàn của các sản phẩm và dịch vụ	266			
TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	267			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	267			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	267			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	268			
GRI 417: Tiếp thị và Nhãn hiệu	269			
417-1 Các yêu cầu đối với thông tin nhãn hiệu, sản phẩm và dịch vụ	269			
417-2 Các vụ việc không tuân thủ liên quan đến thông tin và nhãn hiệu của sản phẩm và dịch vụ	269			
417-3 Các vụ việc không tuân thủ liên quan đến truyền thông tiếp thị	270			

THÔNG LỆ BÁO CÁO

102-55 MỤC LỤC GRI

Các tiêu chuẩn GRI được công bố	Trang số	Phần đã loại trừ	Lý do loại trừ	Giải thích cho sự loại trừ
QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	270			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	270			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	271			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	272			
GRI 418: Quyền bảo mật thông tin khách hàng	273			
418-1 Khiếu nại có căn cứ về việc vi phạm Quyền bảo mật thông tin khách hàng và mất dữ liệu khách hàng	273			
TUÂN THỦ VỀ KINH TẾ-XÃ HỘI				
GRI 103: Phương pháp Quản trị	274			
103-1 Giải thích về chủ đề trọng yếu và các Phạm vi chủ đề	274			
103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần	274			
103-3 Đánh giá về Phương pháp Quản trị	276			
GRI 419: Tuân thủ về Kinh tế-Xã hội	276			
419-1 Không tuân thủ luật pháp và các quy định trong lĩnh vực kinh tế và xã hội	276			



GRI 200

KINH TẾ





HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ ĐỐI VỚI TTC LAND

Hiệu quả hoạt động kinh tế là chủ đề cốt lõi, trọng yếu của TTC Land trong việc vận hành và phát triển xuyên suốt qua các giai đoạn. Ban Lãnh đạo Công ty luôn chú trọng và xác định Hiệu quả hoạt động kinh tế là yếu tố chủ chốt và sống còn trong việc điều hành Công ty.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Nhằm đánh giá hiệu quả hoạt động kinh tế của mình, Công ty xác định các yếu tố chính của hoạt động kinh doanh cốt lõi như: DTT, chi phí hoạt động thường niên của doanh nghiệp, lương và phúc lợi dành cho nhân viên và các chi phí... là yếu tố cốt lõi đánh giá hiệu quả kinh tế mà công ty thực hiện trong năm.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Công ty đóng góp cả trực tiếp và gián tiếp đến hiệu quả kinh tế của những địa bàn hoạt động của mình thông qua việc trả lương cho nhân viên bao gồm người địa phương của địa bàn hoạt động đó. Công ty cũng đóng góp vào kinh tế chung của khu vực thông qua việc đóng thuế cho địa phương và đóng góp lớn trong công tác quy hoạch dự án, đầu tư xây dựng hạ tầng mới cho địa phương đó.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

Với mô hình QTDN theo tiêu chuẩn quốc tế đang được triển khai, bao gồm Thẻ điểm QTCT Khu vực ASEAN, các nguyên tắc QTCT của OECD, quy tắc quản trị doanh nghiệp của IFC, bộ tiêu chuẩn GRI về phát triển bền vững; Ban Lãnh đạo Công ty nhận thức sâu sắc trách nhiệm đối với 3 Chủ đề Kinh tế - Xã hội - Môi trường.

Đối với lĩnh vực kinh tế, Công ty tập trung xây dựng thông tin trên khía cạnh Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ; Ảnh hưởng về kết quả hoạt động tài chính và các rủi ro cơ hội khác do yếu tố vĩ mô từ nền kinh tế; và các chính sách về BĐS mới nhất từ Nhà nước.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Quản lý tăng trưởng kinh tế bền vững là nền tảng cơ bản để giúp doanh nghiệp gia tăng sự hiện diện của mình trên thị trường BĐS và trên hầu hết các lĩnh vực thông qua các đóng góp thiết thực cho Ngân sách nhà nước, Cộng đồng xã hội, tạo điều kiện công ăn việc làm cho người địa phương cũng như cung cấp giải pháp về nhà ở cho người có nhu cầu. Định hướng chiến lược của Ban Lãnh đạo công ty đầu tư - hợp tác bài bản cộng với nền tảng văn hóa "**Tận tâm phục vụ**" đã được xây đắp hơn một thập niên qua để tự tin hướng đến một thương hiệu BĐS dẫn đầu trên thị trường.

C. CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Chính sách hoạt động kinh doanh Ngành BĐS được TGD ký ban hành ngày 02/05/2018.

Chính sách hiệu quả kinh doanh được thông qua tại ĐHĐCĐ TN do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 24/04/2018.

ii. Cam kết

Ban Lãnh Đạo cam kết nỗ lực tối đa để hoàn thành mục tiêu kết quả kinh doanh 2018.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Năm 2018, TTC Land đặt kế hoạch kinh doanh với 2.075 tỷ đồng doanh thu, tăng 74% so với 2017. LNTT dự kiến cán mốc 314 tỷ đồng, tăng 72%; cổ tức 7%.

iv. Trách nhiệm

Giám đốc Tài chính sẽ là người chịu trách nhiệm cho hiệu quả kinh tế của Công ty.

v. Nguồn lực

Khối Kinh doanh sẽ là nguồn lực chủ đạo của công ty trong việc hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh trong năm kết hợp với các Khối phòng ban khác để kết hợp vận hành và ghi nhận chỉ tiêu.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Tất cả các khiếu nại về Hiệu quả kinh tế sẽ được tiếp nhận và giải quyết tại ĐHĐCĐ hằng năm hoặc ĐHĐCĐ bất thường.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Tiến hành bàn giao các dự án đúng tiến độ trong năm 2018 để ghi nhận doanh thu và lợi nhuận cho Công ty tiêu biểu như Carillon 5, Charmington La Pointe, Jamona Home Resort, Jamona City và Jamona Golden Silk.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐỀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Đánh giá thông qua Ban KTNB.

Đánh giá thông qua các cuộc họp nội bộ của Công ty.

Đánh giá tại ĐHĐCĐ thường niên hằng năm.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Năm 2018 là một năm thành công của TTC Land khi các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận đều vượt kế hoạch ĐCĐCĐ đề ra đầu năm. Cụ thể, doanh thu thuần 2018 đạt 2.929 tỷ đồng, vượt 41% kế hoạch năm, trong khi đó LNTT đạt 322 tỷ đồng, vượt nhẹ so với kế hoạch. Kết quả này cũng đã thể hiện sự nỗ lực và phấn đấu không ngừng của Ban Điều hành cũng như tập thể Công ty để đạt được kế hoạch đề ra.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Trong năm 2019, chiến lược quản trị của TTC Land hướng đến các chiến lược về sản phẩm và quỹ đất, chiến lược về nhận diện thương hiệu, và chiến lược về kênh phân phối để tiếp tục gia tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty về tổng tài sản, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế phân phối cho CĐ.



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

GRI 201 HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

201-1 GIÁ TRỊ KINH TẾ TRỰC TIẾP ĐƯỢC TẠO RA VÀ PHÂN BỐ

BCTN 2018: BCTC hợp nhất kiểm toán - Trang 293

201-3 CÁC NGHĨA VỤ THEO CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI ĐÃ QUY ĐỊNH VÀ CÁC CHẾ ĐỘ HƯU TRÍ KHÁC

Các nghĩa vụ theo chế độ phúc lợi đã quy định và các chế độ hưu trí là một trong những mũi nhọn mà TTC Land tự hào đã thực hiện tốt trong kỳ báo cáo 2018 của mình với hơn 113 tỷ đồng cho lương thưởng và phúc lợi của nhân viên Công ty; nhằm giữ chân nhân sự giỏi chuyên môn, có đạo đức nghề nghiệp và tâm huyết với Công ty. Sau khi thực hiện Tinh Gọn Bộ Máy – Tiết Giảm Chi Phí, Công ty vẫn đảm bảo công ăn việc làm ổn định, cũng như chăm sóc tốt đời sống vật chất tinh thần của nhân sự của mình. Với số lượng gần 800 CBNV, thu nhập bình quân hàng tháng của nhân viên đạt hơn 18 triệu đồng, cao hơn mức bình quân ngành và tăng nhẹ so với năm trước đó.

Nghĩa vụ pháp lý của chế độ phúc lợi được đáp ứng

Có

Giá trị ước tính

113.252.191.058 VND

Có quỹ riêng không?

Công ty chưa có quỹ riêng để thực hiện các nghĩa vụ pháp lý.

Tỷ lệ phần trăm lương do người lao động hoặc người sử dụng lao động đóng góp..

TTC Land luôn chú trọng hoàn thành nghĩa vụ bảo hiểm cho CBNV với 100% người lao động của Công ty tham gia vào các chương trình hưu trí (BHXH). Trong đó, tổng tỷ lệ phần trăm lương đóng góp là 32,0% với 22% do Công ty đóng cho người lao động và người lao động đóng 10,5%.

SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

GRI 103 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG VỚI CÔNG TY

Nhân sự luôn được đặt ở vị trí trung tâm trong mọi hoạt động và chiến lược của TTC Land. Bằng cách tạo ra các việc làm trực tiếp và gián tiếp tại địa phương có hoạt động của Công ty, TTC Land luôn thể hiện khao khát tăng trưởng kinh tế đồng hành cùng việc làm bền vững.

B. PHẠM VI CHỦ ĐỀ SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

TTC Land tập trung vào 02 yếu tố then chốt để quyết định uy tín và khẳng định sự hiện diện của mình tại các địa điểm hoạt động quan trọng đó là Mức lương khởi điểm và Tỷ lệ thành viên Ban Lãnh đạo được tuyển dụng từ cộng đồng địa phương. Đây là một trong các giá trị cốt lõi để giúp công ty khẳng định vị thế, xây dựng một thương hiệu vững mạnh và trở thành một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Việc tổ chức hoạt động của TTC Land sẽ đóng góp một cách trực tiếp cho địa phương thông qua việc tuyển dụng các lãnh đạo cấp cao từ địa phương đó cũng như CBNV đến từ địa phương. Ngoài ra, TTC Land còn góp phần tạo ra các giá trị gián tiếp thông qua các đối tác kinh doanh và CBLQ khác trên cùng địa phương do các hợp đồng được kí kết sẽ đóng góp tạo ra số lượng việc làm trên địa bàn đó.

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC TỔ CHỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

Thông qua bộ phận tuyển dụng của công ty, TTC Land sẽ tiến hành tuyển dụng các nhân sự quản lý cấp cao và CBNV phù hợp với nhu cầu hoạt động của Công ty. Các nhân sự đều được thu thập thông tin về nơi cư trú và xác định là nhân lực tại địa bàn hoạt động hay không.

Công ty tiến hành chi trả cho nhân sự của mình bằng khoản lương tối thiểu của vùng cộng thêm với khoản thu nhập từ hiệu quả công việc đem đến, góp phần làm cho thu nhập của nhân sự tại Công ty cao hơn trung bình vùng. Ban quản trị công ty luôn đảm bảo tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về mức lương tối thiểu của mỗi nhân viên khác nhau trong cùng một địa điểm hoạt động.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

TTC Land định hướng sẽ trở thành một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam với sự đồng hành của hệ thống nguồn nhân lực mạnh mẽ mà nguồn đóng góp từ cộng đồng địa phương là đáng kể; trong đó bao gồm cả nhân sự quản lý từ trung cấp trở lên.



SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

GRI 103 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. MÔ TẢ CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Chính sách tuyển dụng từ bộ phận tuyển dụng của TTC Land. Quy trình tuyển dụng, soát xét lần thứ 9, ban hành lại (lần 9) vào 1/11/2018. Do Tổng Giám đốc ký duyệt.

ii. Cam kết

Công ty cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về việc tuyển dụng nhân sự tại địa phương hoạt động và đảm bảo nguồn thu nhập cho nguồn nhân lực của mình.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Mục tiêu phát triển nguồn nhân lực vững mạnh và chỉ tiêu lọt vào top các doanh nghiệp tuyển dụng của năm.

iv. Trách nhiệm

Trường phòng nhân sự sẽ chịu trách nhiệm tuyển dụng các nhân sự từ trung cấp đến cao cấp cho TTC Land.

v. Nguồn lực

Phòng nhân sự sẽ kết hợp với các trường đơn vị tiến hành tuyển dụng và xây dựng cơ cấu nhân sự phù hợp cho công ty và đảm bảo chuyên môn để thực hiện hoạt động kinh doanh cốt lõi.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Phòng Nhân sự sẽ tiếp nhận các khiếu nại về việc làm và tiến hành giải quyết trực tiếp các khiếu nại cùng với Ban Điều hành của Công ty.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Xây dựng các cơ chế đãi ngộ phù hợp với thị trường cho nhân sự của Công ty, đảm bảo các phúc lợi của nhân viên.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

TTC Land sẽ tổ chức cuộc họp nội bộ hàng quý giữa Ban Lãnh đạo và đại diện phòng nhân sự để rà soát lại tính hiệu quả của cơ chế tuyển dụng và đưa ra các chỉ tiêu nhân sự cho quý tiếp theo. Đại diện phòng nhân sự sẽ đề xuất cơ chế, giải pháp và kiến nghị để hoàn thiện chính sách tuyển dụng và đãi ngộ nhân viên của Công ty.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Trong năm 2018, TTC Land đã lọt vào top 50 nhà tuyển dụng hàng đầu của thị trường nhân sự Việt Nam. Minh chứng rất rõ cho sự hiện diện của Công ty trên thị trường.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Không có

GRI 202 SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

202-1 TỶ LỆ CỦA MỨC LƯƠNG KHỞI ĐIỂM THEO GIỚI TÍNH SO VỚI MỨC LƯƠNG TỐI THIỂU CỦA VÙNG

Tên địa điểm	Nam giới	Nữ giới
TP.HCM	100%	100%

CÁCH ĐỊNH LƯỢNG TIỀN LƯƠNG CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG SO VỚI MỨC LƯƠNG TỐI THIỂU

Khi phát sinh người lao động khác thực hiện công việc của công ty, công ty tiến hành trả thu nhập bằng khoản lương tối thiểu vùng đồng thời cộng thêm khoản lương/ thù lao hiệu quả công việc được công ty đánh giá.

MỨC LƯƠNG TỐI THIỂU Ở ĐỊA PHƯƠNG

Công ty luôn tôn trọng và làm theo yêu cầu của pháp luật. Không có sự thay đổi hoặc mức độ áp dụng lương tối thiểu của mỗi nhân viên khác nhau về giới tính hay trong cùng một địa điểm hoạt động.

ĐỊNH NGHĨA ĐỊA ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TTC LAND

Địa điểm hoạt động quan trọng là địa điểm công ty đặt làm văn phòng/ trụ sở đăng ký kinh doanh, hoặc chi nhánh công ty (nếu có) và là địa điểm làm việc của các nhân viên và nơi Công ty đang thực hiện các Dự án.

202-2 TỶ LỆ THÀNH VIÊN BAN LÃNH ĐẠO ĐƯỢC TUYỂN DỤNG TỪ CÔNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Phần trăm

100,0%

BAN LÃNH ĐẠO CẤP CAO

Ban lãnh đạo là thành phần nhân sự cấp cao bao gồm các vị trí theo sơ đồ tổ chức như sau:

- » Hội đồng Quản trị/ Thành viên Hội đồng Quản trị.
- » Tổng Giám đốc và Các Phó TGD phụ trách chuyên môn.
- » Các Giám đốc chuyên môn/ nghiệp vụ/ vận hành.

"ĐỊA PHƯƠNG" ĐƯỢC TTC LAND ĐỊNH NGHĨA

Là nơi Công ty đặt trụ sở văn phòng/ các chi nhánh nếu có theo giấy phép kinh doanh được cấp.



TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP VỚI TTC LAND

Công ty luôn đánh giá cao những đóng góp gián tiếp từ hoạt động kinh doanh của mình đối với các đối tác, chính quyền địa phương cũng như cộng đồng dân cư tại địa phương đó. Ban Lãnh đạo luôn quan niệm rằng, sự phát triển của Công ty phải luôn đồng hành bền vững với sự phát triển của cộng đồng địa phương nơi công ty hoạt động.

B. PHẠM VI CHỦ ĐỀ TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Việc tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến kinh tế thông qua việc xây dựng các cơ sở hạ tầng cho xã hội xung quanh dự án mà công ty đang xây dựng. Song song với việc hoạt động kinh doanh, Công ty cũng liên tục tài trợ cho các chương trình ủng hộ cộng đồng thông qua các quỹ từ thiện và nguồn vốn của mình.

ii. Sự liên quan của tổ chức đến các tác động đó.

Ban Lãnh đạo TTC Land luôn quan tâm đến vấn đề phát triển kinh tế bền vững thông qua việc đóng góp các khoản thu cho chính quyền địa phương, các khoản thuế, phát sinh tài trợ quy hoạch cho các dự án của cộng đồng.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có



TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

GRI 103 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ

Công ty sẽ thực hiện các tác động kinh tế gián tiếp thông qua việc xây dựng đường sá và cơ sở hạ tầng cho các địa điểm xung quanh nơi xây dựng dự án. Ngoài ra, Công ty cũng tổ chức các hoạt động từ thiện đóng góp cho địa phương hoạt động của mình thông qua các hoạt động từ thiện của TTC Group.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Công ty luôn quan tâm đến sự phát triển đồng bộ về kinh tế của toàn xã hội. Thông qua việc đóng góp hiệu quả kinh tế gián tiếp cho địa phương, Ban Lãnh đạo mong muốn rằng, công ty sẽ cùng đồng hành cộng đồng địa phương có sự phát triển mạnh mẽ trong chiến lược phát triển bền vững 2019 - 2025 của Công ty.

C. CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Chính sách 2018 của TTC Land do TGD ban hành; Công ty sẽ đóng góp thông qua tập đoàn TTC Group thực hiện các dự án từ thiện. Xây dựng cơ sở hạ tầng xung quanh dự án mà công ty triển khai.

ii. Cam kết

Chưa xây dựng cam kết

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Chưa xây dựng mục tiêu

iv. Trách nhiệm

Trưởng Ban QLDA sẽ là người trực tiếp đề xuất và giám sát các hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cộng đồng địa phương.

v. Nguồn lực

Thông qua bộ phận QLDA và các nhà thầu chính, TTC Land sẽ cung cấp đóng góp về vật chất và dịch vụ cho cộng đồng địa phương.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Chưa xây dựng cơ chế

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Xây dựng dự án công viên, đường xá cho dự án được bàn giao trong năm. Điển hình trong năm 2018, Công ty đã bàn giao 5 dự án Jamona Golden Silk, Jamona City, Jamona Home Resort, Charmington La Pointe, Carillon 5 cùng các tiện ích công cộng đi kèm theo quanh các dự án này.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐỀ TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Đánh giá thông qua các cuộc họp nội bộ của BLĐ.

Đánh giá thông qua các cuộc họp với TTC Group.

Đánh giá thông qua ĐHĐCĐ thường niên hằng năm.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Công ty cần cố gắng đẩy mạnh phát triển kinh tế gián tiếp hơn cho giai đoạn 2019 - 2025.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Không có điều chỉnh nào trong kỳ báo cáo.

GRI 203 TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

203-1 ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ CÁC DỊCH VỤ ĐƯỢC HỖ TRỢ

MỨC ĐỘ ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ DỊCH VỤ CỦA TTC LAND CHO CỘNG ĐỒNG

Trong năm 2018, các công trình của TTC Land tiêu biểu đầu tư cơ sở hạ tầng toàn khu có thể kể đến như: Vịnh Đầm Phú Quốc, các sản phẩm chung cư dòng Jamona. Công ty đã thực hiện đầu tư đường cho cụm dân cư xung quanh; xây dựng các cơ sở hạ tầng đồng bộ, tập trung phát triển bền vững và khuyến khích việc bảo vệ môi trường sống xung quanh các khu dân cư, đảm bảo không gian sống xanh cho Cộng đồng địa phương.

Các dịch vụ hỗ trợ TTC Land cung cấp trong năm 2018 bao gồm các dịch vụ tiện ích cộng đồng như miễn phí nước sạch cho các vùng nhiễm mặn, thực hiện các chương trình quyên góp để hỗ trợ nâng cao mức sống người dân trong vùng có dự án TTC Land.

TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC TTC LAND ĐEM LẠI CHO CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Tác động của TTC Land đối với cộng đồng và nền kinh tế địa phương được thể hiện rõ nét qua các công trình cụ thể: dự án Lợi Bình Nhơn được lãnh đạo địa phương hoan nghênh vì nâng cao mức sống, chất lượng sống của tỉnh Long An. Dự án KCN Tây Ninh góp phần phát triển kinh tế vùng của tỉnh Tây Ninh.

THỰC TRẠNG CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ

Hiện tại các khoản đầu tư và dịch vụ của TTC Land đều đóng góp cho mục đích công bằng hiện vật.



CHỐNG THAM NHƯNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ CHỐNG THAM NHƯNG

Thông qua việc tiến hành kiểm tra, giám sát của Ban KTNB theo Quy trình kiểm toán nội bộ, Công ty thấy rằng hành vi tham nhũng tác động không nhỏ đến Công ty, cụ thể như sau: (i) ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, làm cho doanh nghiệp chậm phát triển, gây thất thoát, lãng phí tài sản; (ii) ảnh hưởng đến chất lượng và tiến bộ bàn giao sản phẩm cho khách hàng; (iii) gây xói mòn lòng tin của các bên có liên quan, như CĐ, NĐT, đối tác, khách hàng... làm cho doanh nghiệp dần suy yếu từ bên trong dẫn đến sụp đổ nếu không kịp thời chấn chỉnh.

Ý thức được những tác động tiêu cực nêu trên của hành vi tham nhũng, trong những năm qua, Công ty luôn đẩy mạnh công tác chống tham nhũng bằng những hành động cụ thể.

B. PHẠM VI CHỦ ĐỀ CHỐNG THAM NHƯNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty, nơi trực tiếp phát sinh tham nhũng là các thành viên cấp quản lý của Công ty, sau đó là các nhân viên còn lại trong Công ty. Ngoài ra, nơi gián tiếp phát sinh tham nhũng còn ở các Nhà thầu, Nhà đầu tư, Khách hàng và Nhà cung ứng.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty tác động trực tiếp và gián tiếp thông qua các hoạt động mua sắm, thi công xây dựng, kinh doanh các sản phẩm BĐS.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC TTC LAND QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ THAM NHƯNG

Trong những năm qua, để thực tốt việc thực hành chống tham nhũng, Công ty đã thực hiện các giải pháp sau: (i) Xây dựng, lồng ghép các chính sách, quy định liên quan đến việc chống tham nhũng vào các quy trình hoạt động kinh doanh của công ty; (ii) Xây dựng tổ chức bộ máy giám sát, kiểm tra; (iii) Rà soát, kiểm tra, đánh giá định kỳ giữa năm và cuối năm về các việc thực hành chống tham nhũng; (iv) Tăng cường công tác đào tạo, truyền thông các chính sách chống tham nhũng cho toàn bộ cán bộ nhân viên, các đối tác, nhà cung cấp, nhà thầu.

B. MỤC ĐÍCH

Ngăn ngừa các tác động tiêu cực gây ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty.

C. CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Xây dựng, lồng ghép các chính sách, quy định liên quan đến việc thực hành chống tham nhũng vào các quy trình, quy chế, bộ quy tắc ứng xử, như Bộ Quy tắc Đạo đức Nghề nghiệp do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 30/11/2018; Nội quy Lao động do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 14/9/2016; Quy chế Lựa chọn Nhà thầu do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 28/09/2018; Quy chế Mua sắm Tập trung do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 24/04/2018; Quy trình Thanh tra Xây dựng do TGD ký ban hành ngày 04/9/2018.

ii. Cam kết

Công ty luôn ý thức được tác hại của tham nhũng liên quan đến sự pháp triển bền vững của doanh nghiệp, nên xem việc chống tham nhũng là vấn đề trọng yếu trong quá trình quản trị, điều hành công ty. Do vậy, trong thời gian qua, cũng như trong thời gian tới công ty không ngừng xây dựng, củng cố phương pháp quản trị việc phòng chống tham nhũng dựa trên các nguyên tắc bảo đảm tốt nhất quyền và lợi ích của Công ty, CBLQ, tuân thủ theo các quy định của pháp luật và thông lệ của quốc tế.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Trong năm không xảy ra bất kỳ vụ việc nào liên quan đến tham nhũng.

iv. Trách nhiệm

Ban KTNB tiến hành việc rà soát, kiểm tra; Phòng Pháp chế cập nhật, xây dựng các chính sách phòng chống tham nhũng; Phòng Nhân sự tiến hành việc đào tạo, phổ biến các quy định liên quan đến phòng chống tham nhũng.

v. Nguồn lực

Ban KTNB; Phòng Pháp chế; Phòng Nhân sự.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Ban KTNB, Ban Thanh tra Xây dựng sẽ là đầu mối tiếp nhận và giải quyết khiếu nại liên quan đến tham nhũng. Việc tiếp nhận và giải quyết các khiếu nại này sẽ xử lý theo quy trình: Quy trình kiểm toán nội bộ; Quy trình thanh tra xây dựng; Quy trình xử lý kỷ luật lao động.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Định kỳ hàng năm: (i) Xây dựng các quy trình, quy định, quy chế liên quan đến việc chống tham nhũng; (ii) Ban KTNB tiến hành việc kiểm tra, kiểm soát; và (iii) Phòng Nhân sự và Phòng Pháp chế tiến hành việc đào tạo các Quy trình, Quy định, Quy chế liên quan đến việc chống tham nhũng.



CHỐNG THAM NHŨNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Thông qua Ban KTNB; Ban Thanh tra Xây dựng; Giám đốc Lưu động.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Phương pháp Quản trị liên quan đến việc chống tham nhũng của TTC Land được đánh giá tốt vì trong năm qua Công ty không phát sinh bất kỳ vụ việc nào liên quan đến tham nhũng.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

TTC đã thực hiện 1 số điều chỉnh trong 2018 để hoàn thiện quy trình chống tham nhũng trong nội bộ công ty và CBLQ như sau: (i) Rà soát, cập nhật các quy trình, quy chế, quy định nội bộ liên quan đến việc phòng chống tham nhũng và xây dựng; (ii) Kiện toàn bộ máy kiểm tra, giám sát, đánh giá rủi ro như Ban KTNB, Ban Thanh tra Xây dựng và Giám đốc Lưu động; và (ii) Tăng cường công tác đào tạo nội bộ.

GRI 205

CHỐNG THAM NHŨNG

205-1 CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÃ ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN THAM NHŨNG

A. SỐ VỤ VIỆC ĐÁNH GIÁ

98,0

Phần trăm

100,0%

Những rủi ro trọng yếu liên quan đến tham nhũng được nhận diện thông qua đánh giá của TTC Land

TTC Land đánh giá có 2 rủi ro trọng yếu nhất liên quan đến tham nhũng được nhận diện thông qua các phương pháp đánh giá ở cấp độ QTCT bao gồm:

Ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm cung cấp cho khách hàng đồng thời phát sinh các chi phí khắc phục và làm mất lòng tin của khách hàng;

» Ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế trong quá trình sản xuất kinh doanh.

205-2 TRUYỀN THÔNG VÀ ĐÀO TẠO VỀ CÁC CHÍNH SÁCH VÀ QUY TRÌNH CHỐNG THAM NHŨNG

Tổng số lượng và tỷ lệ phần trăm các thành viên cấp quản lý được truyền đạt về các chính sách và quy trình phòng chống tham nhũng của tổ chức, chi tiết theo vùng.

Tên khu vực	Số	Phần trăm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty thành viên	69	100%
Toàn bộ	69,0	100%

Tổng số lượng và tỷ lệ phần trăm nhân viên được truyền đạt về các chính sách và quy trình phòng chống tham nhũng, chi tiết theo phân loại nhân viên và vùng

Tên phân loại nhân viên	Số	Phần trăm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty thành viên	651	100%
Toàn bộ	651,0	100%

Tên khu vực	Số	Phần trăm
Thành Phố Hồ Chí Minh	651	100%
Toàn bộ	651,0	100%

Thống kê số liệu về truyền đạt quy trình phòng chống tham nhũng cho đối tác

Loại đối tác kinh doanh	Số	Phần trăm
Các Nhà thầu và các Nhà cung ứng	45	100%
Toàn bộ	45,0	100%

Tên khu vực	Số	Phần trăm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty thành viên	45	100%
Toàn bộ	45,0	100%

Cách thức truyền đạt chính sách chống tham nhũng của TTC Land đến CBLQ: Công ty xem phòng chống tham nhũng như một thành phần không thể thiếu trong quá trình QTCT thông qua việc ban hành bộ Quy Chế Ứng Xử (QCUX) với sự tư vấn của IFC, nhằm truyền thông và đào tạo. Thông qua việc lựa chọn nhà thầu và trong quá trình đàm phán, thương thảo, ký kết hợp đồng, TTC Land đưa ra các tiêu chuẩn và quy định cụ thể về chủ đề Chống tham nhũng và yêu cầu CBLQ tuân thủ các nguyên tắc và thỏa thuận được ký kết giữa 2 bên.



CHỐNG THAM NHŨNG

GRI 205

CHỐNG THAM NHŨNG

205-3 CÁC VỤ VIỆC THAM NHŨNG ĐÃ XÁC NHẬN VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

A. TỔNG SỐ VÀ TÍNH CHẤT CỦA CÁC VỤ VIỆC THAM NHŨNG ĐÃ XÁC NHẬN.

Trong năm vừa qua công ty không phát sinh vụ việc tham nhũng nào.

B. TỔNG SỐ CÁC VỤ VIỆC ĐÃ XÁC NHẬN TRONG ĐÓ NHÂN VIÊN ĐÃ BỊ SA THẢI HOẶC BỊ KỶ LUẬT DO THAM NHŨNG

Trong năm vừa qua Công ty không phát sinh vụ việc tham nhũng nào dẫn đến việc kỷ luật hoặc sa thải nhân viên do tham nhũng.

C. TỔNG SỐ CÁC VỤ VIỆC ĐÃ XÁC NHẬN KHI CHẤM DỨT HOẶC KHÔNG GIA HẠN CÁC HỢP ĐỒNG VỚI ĐỐI TÁC KINH DOANH DO CÁC VI PHẠM LIÊN QUAN ĐẾN THAM NHŨNG

Trong năm vừa qua Công ty không phát sinh vụ việc tham nhũng nào dẫn đến chấm dứt hoặc không gia hạn hợp đồng đến các đối tác kinh doanh.

D. CÁC VỤ KIỆN PHÁP LÝ CÔNG KHAI TRONG ĐÓ TỔ CHỨC HOẶC NHÂN VIÊN CỦA TỔ CHỨC BỊ CÁO BUỘC THAM NHŨNG XẢY RA TRONG KỲ BÁO CÁO VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC VỤ KIỆN ĐÓ

Không

Giải trình

Trong năm vừa qua Công ty không phát hiện vụ việc tham nhũng nào, toàn bộ CBNV Công ty luôn đặt sự chính trực làm kim chỉ nam trong mọi hoạt động, thông qua các chương trình huấn luyện, đào tạo hội nhập cho toàn bộ nhân viên mới, tinh thần và nội dung của Bộ QCUX và 1 trong 6 giá trị cốt lõi của TTC Land: “Chính trực” đã được truyền đạt tới từng CBNV, giúp xây dựng nhận thức cho nội bộ Công ty các năng lực cần thiết để phòng chống tham nhũng, với mục tiêu xa hơn là Tiết Giảm Chi Phí – Tối Ưu Vận Hành.

HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ VỚI TTC LAND

Thông qua việc tiến hành kiểm tra, giám sát của Ban KTNB theo Quy trình kiểm toán nội bộ, Công ty thấy rằng hành vi cản trở cạnh tranh tác động đến Công ty như sau: (i) gây ảnh đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, làm cho doanh nghiệp chậm phát triển, rối loạn nền kinh tế và thị trường kinh doanh BĐS; (ii) ảnh hưởng lòng tin của các bên có liên quan, như cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng... Ý thức được tác hại của hành vi cản trở cạnh tranh, trong những năm qua, TTC Land luôn đẩy mạnh công tác chống hành vi cản trở cạnh tranh bằng những hành động cụ thể.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty, nơi trực tiếp phát sinh hành vi cản trở cạnh tranh là các thành viên cấp quản lý của Công ty, sau đó là các nhân viên còn lại trong Công ty câu kết với đối thủ cạnh tranh tiềm năng, nhằm mục đích hạn chế ảnh hưởng của cạnh tranh thị trường, bao gồm làm giá hoặc ngầm thỏa thuận giá thầu, khống chế sản phẩm đầu ra.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty tác động trực tiếp và gián tiếp thông qua các hoạt động mua sắm, kinh doanh các sản phẩm BĐS bằng việc câu kết với đối thủ cạnh tranh tiềm năng thực hiện hành vi làm giá hoặc ngầm thỏa thuận giá thầu, khống chế sản phẩm đầu ra.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC TTC LAND QUẢN LÝ CÁC HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH

Xây dựng, lồng ghép các chính sách, quy định liên quan đến việc chống hành vi cản trở cạnh tranh vào các quy trình hoạt động kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

- » Xây dựng tổ chức bộ máy giám sát, kiểm tra chống hành vi cản trở cạnh tranh;
- » Rà soát, kiểm tra, đánh giá định kỳ giữa năm và cuối năm về các việc chống hành vi cản trở cạnh tranh
- » Tăng cường công tác đào tạo, truyền thông các chính sách chống hành vi cản trở cạnh tranh cho toàn bộ cán bộ nhân viên, các đối tác, nhà cung cấp, nhà thầu.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Ngăn ngừa các tác động tiêu cực gây ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.



HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH

GRI 103 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Xây dựng, lồng ghép các chính sách, quy định liên quan đến việc chống hành vi cản trở cạnh tranh vào các quy trình, quy chế, bộ quy tắc ứng xử, như Bộ quy tắc đạo đức nghề nghiệp do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 30/11/2018; Quy chế lựa chọn nhà thầu do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 28/09/2018; Quy chế mua sắm tập trung do Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 24/04/2018.

ii. Cam kết

Công ty luôn ý thức được tác hại của hành vi cản trở cạnh tranh liên quan đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, nên xem việc chống hành vi cản trở cạnh tranh là vấn đề trọng yếu trong quá trình quản trị, điều hành Công ty. Do vậy, trong thời gian qua, cũng như trong thời gian tới Công ty không ngừng xây dựng, củng cố phương pháp quản trị việc phòng chống hành vi cản trở cạnh tranh dựa trên các nguyên tắc bảo đảm tốt nhất quyền và lợi ích của Công ty, các bên có liên quan, tuân thủ theo các quy định của pháp luật và thông lệ của quốc tế.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Trong năm không xảy ra bất kỳ vụ việc nào liên quan đến hành vi cản trở cạnh tranh

iv. Trách nhiệm

Ban KTNB tiến hành công tác kiểm tra, kiểm soát, Phòng Pháp chế tiến hành việc cập nhật, rà soát các quy trình, quy chế, quy định và Phòng Nhân sự tiến hành công tác đào tạo.

v. Nguồn lực

Ban KTNB, Phòng Pháp chế và Phòng Nhân sự.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Ban KTNB sẽ là đầu mối tiếp nhận và giải quyết khiếu nại liên quan đến hành vi cản trở cạnh tranh. Việc tiếp nhận và giải quyết các khiếu nại này sẽ xử lý theo quy trình: Quy trình kiểm toán nội bộ; Quy trình lựa chọn nhà thầu; Quy chế mua sắm tập trung; Quy trình xử lý kỷ luật lao động.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Định kỳ hàng năm: (i) Xây dựng các quy trình, quy định, quy chế liên quan đến việc tuân thủ về quy định kinh tế - xã hội (ii) Ban KTNB tiến hành việc kiểm tra, kiểm soát; và (iii) Phòng Nhân sự và Phòng Pháp chế tiến hành việc đào tạo các Quy trình, Quy định, Quy chế liên quan đến việc tuân thủ các quy định liên quan đến kinh tế - xã hội.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC TTC LAND ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VỀ HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Thông qua Ban KTNB.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Phương pháp Quản trị liên quan đến việc chống hành vi cản trở cạnh tranh là tốt vì trong năm qua Công ty không phát sinh bất kỳ vụ việc nào liên quan đến hành vi cản trở cạnh tranh.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Các điều chỉnh như sau: (i) Rà soát, cập nhật các quy trình, quy chế, quy định nội bộ liên quan đến việc phòng chống hành vi cản trở cạnh tranh; (ii) Xây dựng, cải toàn bộ máy kiểm tra, giám sát đánh giá rủi ro như Ban KTNB; (iii) Tăng cường công tác đào tạo nội bộ.

GRI 206 HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH

206-1 CÁC CHẾ TÀI ĐỐI VỚI HÀNH VI CẢN TRỞ CẠNH TRANH, THỰC HÀNH ĐỘC QUYỀN VÀ CHỐNG ĐỘC QUYỀN

A. TỔNG SỐ CÁC BIỆN PHÁP CHẾ TÀI SẮP THI HÀNH HOẶC ĐÃ THI HÀNH TRONG KỲ BÁO CÁO

Trong năm 2018, Công ty không phát sinh biện pháp chế tài nào về các hành vi cản trở cạnh tranh, độc quyền và chống độc quyền các sản phẩm BĐS trên thị trường.

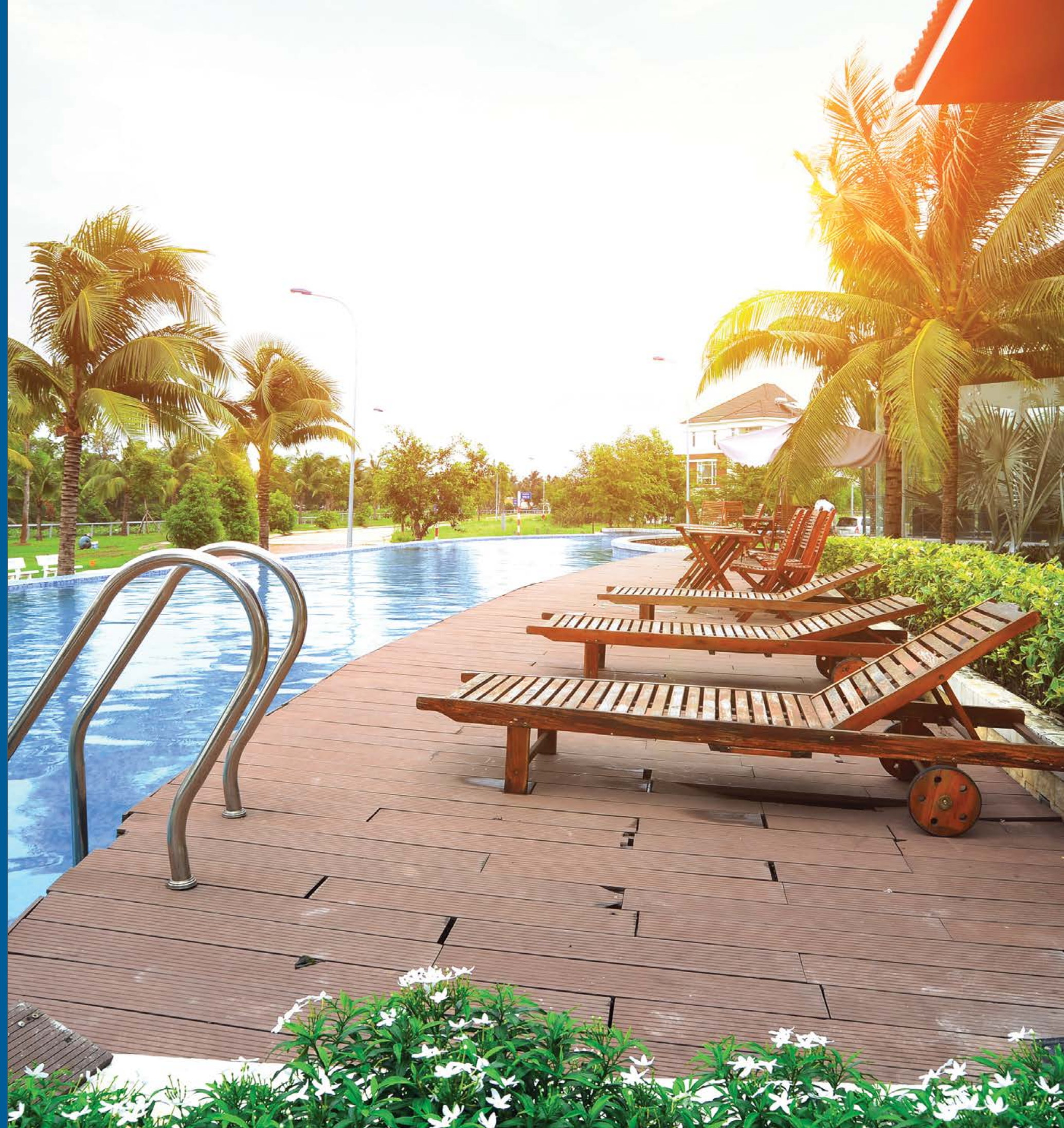
Trong năm vừa qua công ty không phát sinh vụ việc nào liên quan đến hành vi cản trở cạnh tranh. Việc quản trị hiệu quả chủ đề Cản trở cạnh tranh được thể hiện thông qua trách nhiệm với CBLQ một cách chủ động từ TTC Land. Qua các quy định về hành vi cản trở cạnh tranh, Bộ QCUX, Công ty đã đề cao việc cân đối lợi ích đối với các nhà thầu, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cùng ngành, hướng tới việc đồng hành trong dài hạn.

B. KẾT QUẢ CỦA CÁC BIỆN PHÁP CHẾ TÀI ĐÃ THI HÀNH

Không. Vì trong năm vừa qua Công ty không phát hiện vụ việc liên quan đến hành vi cản trở cạnh tranh nào.

GRI 300

MÔI
TRƯỜNG





VẬT LIỆU

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA VẬT LIỆU ĐỐI VỚI CÔNG TY

Vì hiện tại và tương lai nguồn tài nguyên đang dần cạn kiệt nên phải tận dụng các nguồn tài nguyên có sẵn hoặc mang tính địa phương để giảm thiểu phát sinh cho chủ đầu tư, bền vững trong sử dụng vật liệu.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Việc quản lý chặt chẽ khối lượng và nguồn gốc các loại vật liệu sử dụng cũng góp phần giúp công ty Công ty theo sát nhu cầu sử dụng vật liệu của mình, từ đó kiểm soát tốt việc phụ thuộc vào các nguồn tài nguyên.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Thông qua việc quản lý tốt các vật liệu có thể tái tạo và không thể tái tạo, TTC Land muốn đóng góp một phần cho xã hội để cân hạn chế việc lãng phí nguồn tài nguyên thiên nhiên và đảm bảo một cách tốt nhất trong việc sử dụng hiệu quả nguồn nguyên vật liệu của Công ty để hướng tới Phát triển bền vững trong dài hạn.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC TTC LAND QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ VẬT LIỆU

Hiện tại có 2 cách quản lý vật liệu được Công ty áp dụng: 1. Đối với nhà thầu tư vấn thiết kế và thi công riêng biệt, chủ đầu tư sẽ kiểm tra xung đột khối lượng vật liệu để quá trình hiệu quả. 2. Đối với nhà thầu Thiết kế - Thi công, chủ đầu tư sẽ sử dụng các chuẩn riêng về vật liệu để áp đặt, định hướng đơn vị tư vấn Thiết kế - Thi công từ ban đầu.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Mục đích của các phương pháp quản trị nhằm kiểm soát tiên lượng chính xác khối lượng vật liệu, giá thành sản phẩm để tránh thất thoát lãng phí. Ngoài ra với các phương pháp hiện nay còn đảm bảo cho việc quản lý các nguồn vật liệu địa phương, vật liệu có sẵn và vật liệu tương lai.

C. MÔ TẢ CÁC HỢP PHẦN

i. Chính sách

Hiện tại chính sách Công ty cho việc quản lý vật liệu chưa ban hành, chỉ thể hiện trong hồ sơ thiết kế, văn bản quy ước.

ii. Cam kết

Cam kết thực hiện đúng các tiêu chuẩn về việc quản lý vật liệu của pháp luật nhà nước hiện hành.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Mục tiêu trong năm 2019 xây dựng được quy trình chính sách đối với các đơn vị, nhà thầu Thiết kế - Thi công để nâng cao nghiệp vụ quản lý và chất lượng công trình

iv. Trách nhiệm

Trưởng phòng Quản lý thiết kế của Công ty có trách nhiệm bảo quản bảo tồn các nguồn vật liệu đang dần cạn kiệt trong tự nhiên. Phát triển các sản phẩm vật liệu nhân tạo từ các phế phẩm tự nhiên để đáp ứng cho nhu cầu ngày càng cao của thị trường BĐS.

v. Nguồn lực

Phòng Quản lý Thiết kế - Đầu tư (PQLTK-DT), Phòng Quản lý Xây dựng (PQLXD), Cụm Điều Hành Dự Án (C.ĐHDA) là nguồn lực chính phối hợp thực hiện quản lý Chủ đề Vật liệu của TTC Land.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Chưa có cơ chế

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Hiện tại Công ty đang có định hướng áp dụng các vật liệu cao cấp, thân thiện với môi trường cho các dòng sản phẩm Cao cấp sắp ra mắt.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Đánh giá hiệu quả thông qua các cuộc họp nội bộ của Phòng Quản lý Thiết kế (QLTK), Phòng Quản lý Xây dựng (QLXD), Cụm Điều Hành Dự Án (C.ĐHDA) trong từng dự án. Sau khi kết thúc cuộc họp, các cá nhân chịu trách nhiệm sẽ ra định hướng để hướng dẫn các phòng ban thực hiện theo lộ trình xử lý vật liệu cho từng công trình.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Hiện tại Công ty đang xây dựng cơ chế, sẽ báo cáo kết quả đánh giá khi đưa vào sử dụng.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Không



VẬT LIỆU

GRI 301 VẬT LIỆU

301-1 VẬT LIỆU KHÔNG THỂ TÁI CHẾ ĐÃ ĐƯỢC SỬ DỤNG

A. TỔNG TRỌNG LƯỢNG HOẶC KHỐI LƯỢNG VẬT LIỆU SỬ DỤNG TRONG KỲ BÁO CÁO

i. Vật liệu không thể tái tạo đã được sử dụng

85.550,0 m³

ii. Vật liệu có thể tái tạo đã được sử dụng.

5.680,0 m³

301-2 VẬT LIỆU TÁI CHẾ ĐÃ ĐƯỢC SỬ DỤNG

Tỷ lệ phần trăm của vật liệu tái chế đã được sử dụng

25,0%

301-3 SẢN PHẨM ĐƯỢC TÁI CHẾ VÀ VẬT LIỆU ĐÓNG GÓI SẢN PHẨM

A. TỶ LỆ SẢN PHẨM TÁI CHẾ ĐƯỢC ĐÓNG GÓI

Phân loại sản phẩm:

8

Số lượng sản phẩm và vật liệu đóng gói được thu hồi trong kỳ báo cáo

5

Số lượng sản phẩm được bán trong kỳ báo cáo

8

Tỷ lệ phần trăm sản phẩm tái chế và vật liệu đóng gói của sản phẩm đó

62,5

PHƯƠNG PHÁP THU THẬP DỮ LIỆU

Hiện tại khi nâng cấp hoặc xây dựng công trình mới đều cân nhắc đến các yếu tố tái sử dụng. Ví dụ như các loại vật liệu: Gỗ, đá, sắt...

Các công trình cũ khi cải tạo có thể lấy các sản phẩm có khả năng tái chế về xưởng gia công lại, hoặc tận dụng làm các sản phẩm thứ yếu để phục vụ công tác thi công.

NĂNG LƯỢNG

GRI 103 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỈ TIÊU NĂNG LƯỢNG

Kiểm soát sử dụng năng lượng tiêu thụ trong tổ chức nằm trong mục tiêu chiến lược lớn "Tinh giảm chi phí" trong quy chế quản trị 2018 của Công ty. Thông qua việc quản lý sử dụng tài nguyên năng lượng một cách hiệu quả, TTC Land không chỉ tối ưu chi phí vận hành cho tổ chức mà còn giúp tránh thất thoát và lãng phí nguồn tài nguyên thiên nhiên của đất nước.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ NĂNG LƯỢNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Thông qua việc quản lý Nguồn năng lượng tái tạo và không tái tạo, TTC Land hướng tới mục tiêu phát triển xanh và bền vững theo 17 tiêu chí phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc. Không những vậy, Công ty còn hướng đến tối ưu hóa chi phí vận hành khi kiểm soát tốt Chủ đề Năng lượng – 1 trong những yếu tố tác động đến chi phí vận hành hằng năm của Công ty.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Hoạt động KDSX của Công ty gắn liền với hàng loạt nguồn năng lượng đa dạng như năng lượng không tái tạo từ các nguồn năng lượng hóa thạch như dầu Diesel, Than đá...; Năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, hơi nước... và năng lượng được tận dụng từ các chế phẩm, phụ phẩm dùng làm chất đốt được phân bổ trong việc sử dụng nội bộ của TTC Land.

iii. Giới hạn về phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ NĂNG LƯỢNG Ở TTC LAND

Quản lý nội bộ thông qua các đồng hồ đo năng lượng, được kiểm định sai số diễn ra định kỳ hàng tháng được báo cáo lại cho cá nhân quản lý và sẽ được Ban Giám Đốc tiến hành điều chỉnh khi có sự chênh lệch quá 30% kỳ báo cáo trước.

B. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC QUẢN LÝ NĂNG LƯỢNG

Trong chủ đề Năng lượng, việc kiểm soát để tiết kiệm năng lượng cho tổ chức tránh lãng phí vì có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh và vận hành của doanh nghiệp.



NĂNG LƯỢNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ NĂNG LƯỢNG

i. Chính sách

Chính sách sử dụng năng lượng nội bộ được TGD ký ban hành 2018 dựa trên việc tuân thủ chặt chẽ QCVN 09-2017 được ban hành mới nhất.

ii. Cam kết

TTC Land cam kết sử dụng nguồn Năng lượng sạch, tiến hành tuân thủ hiệu quả sử dụng Năng lượng của Công ty.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Hiệu quả nhất, tránh lãng phí theo QCVN 09-2017

iv. Trách nhiệm

Giám đốc dự án và giám đốc quản lý tòa nhà sẽ chịu trách nhiệm về tiêu thụ năng lượng hàng tháng. Trách nhiệm của cá nhân này là vận hành, tổ chức kiểm soát, đề xuất tiết kiệm năng lượng cho Công ty.

v. Nguồn lực

Thông qua Phòng Quản Lý Dự Án và phòng Hành Chính điều hành tòa nhà, TTC Land sẽ tiến hành đo đạc và thống kê các chỉ tiêu về năng lượng hàng tháng của Công ty để tiến hành đề xuất thay đổi, từ đó thực hiện các điều chỉnh phù hợp để tối ưu hóa Chủ đề Năng lượng này.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Công ty sẽ thực hiện tiếp nhận và phản hồi các vấn đề phát sinh đến chủ đề Năng lượng thông qua giám đốc quản lý tòa nhà và giám đốc dự án. Từ việc tiếp nhận các thắc mắc và khiếu nại, Ban Giám Đốc sẽ chuyển cho Tổ Kỹ Thuật đi kiểm tra và phản hồi các thắc mắc khiếu nại phát sinh từ khách hàng thuê tòa nhà hoặc các công ty.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ NĂNG LƯỢNG

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Ban lãnh đạo Công ty sẽ đưa ra tiêu chí ban đầu để các nguồn lực thực hiện phối hợp với các cá nhân chính chịu trách nhiệm cho chủ đề Năng lượng thực hiện kiểm soát năng lượng được sử dụng hằng tháng. Việc đánh giá kết quả vận hành được thực hiện từng tháng qua đó tiến hành các thực hiện và điều chỉnh cho phù hợp ngay lập tức. Nếu có sai lệch quá 50% so với chỉ tiêu thì phải tiến hành kiểm tra và giải trình cho Giám đốc tòa nhà.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Hiện tại TTC Land đang hoàn thành tốt chủ đề Năng lượng, với mức tiêu thụ hằng tháng được kiểm soát và quản lý chặt chẽ. Ngoài ra Công ty cũng thực hiện tính toán và các điều chỉnh liên tục từ đó sử dụng nguồn Năng lượng hợp lý hơn, qua đó đạt hiệu quả tiết kiệm Năng lượng.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Không có

GRI 302

NĂNG LƯỢNG

302-1 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG TỔ CHỨC

A. NHIÊN LIỆU KHÔNG TÁI TẠO TIÊU THỤ TRONG KỲ

Tổng lượng tiêu thụ nhiên liệu

6.336,0 kWh

Loại nhiên liệu được sử dụng

Diesel- Generator

B. NHIÊN LIỆU TÁI TẠO TRONG KỲ

Tổng lượng tiêu thụ nhiên liệu trong tổ chức từ các nguồn không tái tạo, theo đơn vị Jun hoặc các bội số, bao gồm loại nhiên liệu được sử dụng.

108.000,0 kWh

Các loại giải trình

Solar

C. TỔNG ĐƠN VỊ TIÊU THỤ BẰNG KWH

i. Lượng tiêu thụ điện năng

1.708.000,0 kWh

ii. Lượng tiêu thụ nhiệt

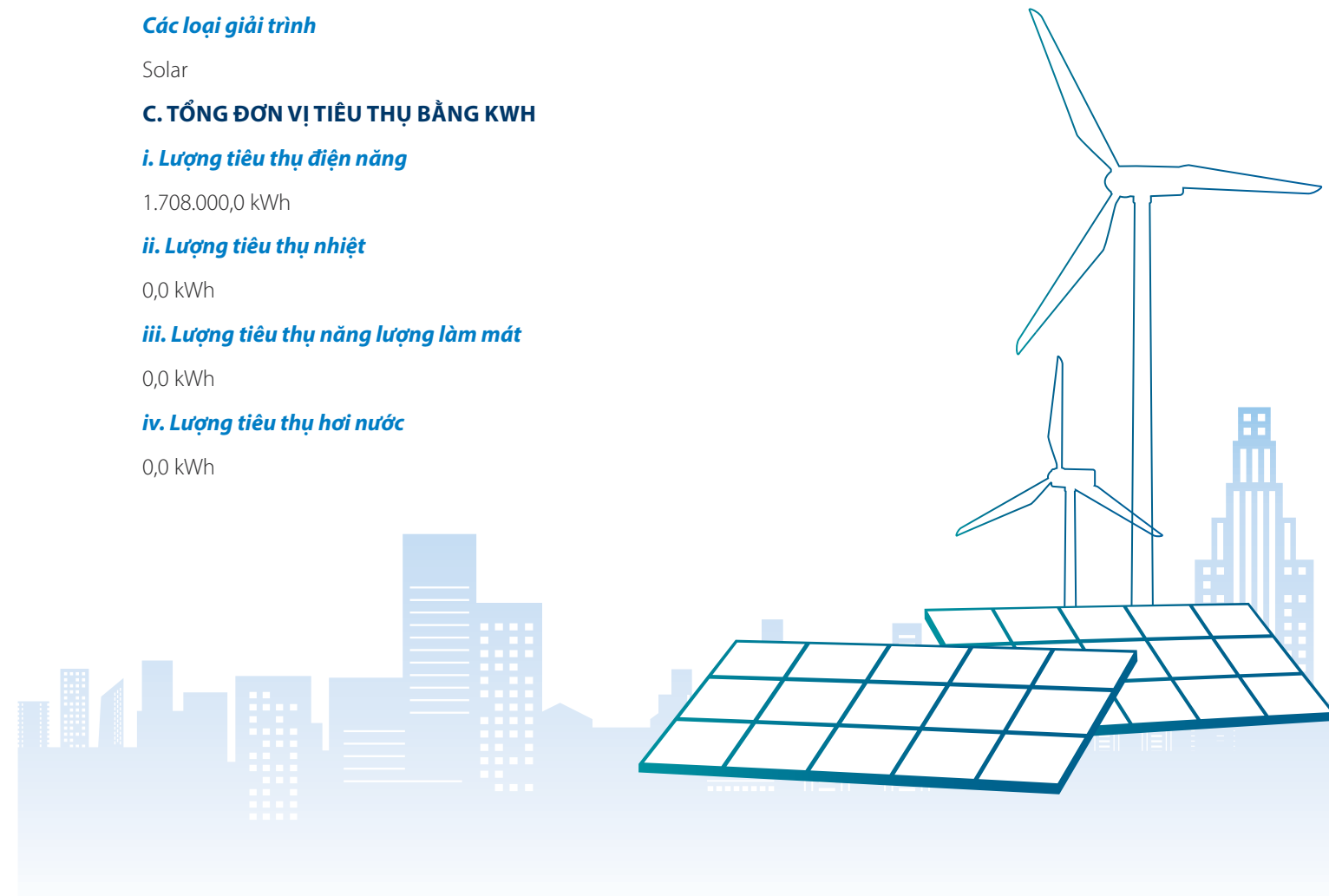
0,0 kWh

iii. Lượng tiêu thụ năng lượng làm mát

0,0 kWh

iv. Lượng tiêu thụ hơi nước

0,0 kWh





NĂNG LƯỢNG

GRI 302

NĂNG LƯỢNG

302-1 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG TỔ CHỨC

D. NĂNG LƯỢNG ĐÃ BÁN

i. Điện năng đã bán

0,0 kWh

ii. Nhiệt đã bán

0,0 kWh

iii. Năng lượng làm mát đã bán

0,0 kWh

iv. Hơi nước đã bán

0,0 kWh

E. TỔNG LƯỢNG TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG TỔ CHỨC

1.822.336,0 kWh

f. Các tiêu chuẩn được sử dụng để đo lường

QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả

g. Nguồn gốc của các hệ số chuyển đổi

1 Jun= 1Watt * 1Second

302-2 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG NGOÀI TỔ CHỨC

Tổng lượng tiêu thụ nhiên liệu

0,0 kWh

Các tiêu chuẩn và phương pháp đo lường

QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả

302-3 CƯỜNG ĐỘ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG

A. CƯỜNG ĐỘ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG CỦA CÔNG TY

Tiêu thụ năng lượng tuyệt đối của tổ chức

6.300.200,0 kWh

Chuẩn đo cụ thể của tổ chức

1,0

Cường độ sử dụng năng lượng

6.300.200,0 kWh

NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ NƯỚC THẢI VỚI CÔNG TY

Quản trị tốt (tuân thủ quy định của nhà nước về môi trường) nước thải và rác thải sẽ mang đến lợi ích cho cộng đồng và chính doanh nghiệp.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ NƯỚC THẢI

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Việc quản lý lượng nước thải và rác thải cũng như phương pháp lưu trữ, xử lý là vấn đề doanh nghiệp chú trọng hàng đầu. Bất kỳ một biến cố nhỏ xảy ra đều sẽ tạo nên những tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường sống cũng như hình ảnh doanh nghiệp trên thị trường.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Đối với các dự án nhà ở, doanh nghiệp chịu trách nhiệm trực tiếp trong việc quản lý vấn đề nước thải và chất thải. Đối với các dự án BĐS khác, doanh nghiệp gián tiếp chịu trách nhiệm thông qua hình thức thuê các nhà thầu và bên thứ 3 vận chuyển và xử lý rác thải...

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có giới hạn phạm vi chủ đề, số liệu được thu thập từ tất cả các trụ sở hoạt động chính của TTC Land.

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ NƯỚC THẢI

Nước thải sinh hoạt được kiểm tra nội bộ và kiểm tra của cơ quan môi trường theo qui trình của từng dự án.

Rác thải sinh hoạt của cư dân, nhân viên tự tập trung vào phòng rác từ các tầng của tòa nhà, sau đó đưa về phòng rác chung, và đơn vị thuê sẽ đến vận chuyển đi.

Rác thải độc hại như đèn Neon của cư dân, nhân viên tự tập trung vào phòng rác độc hại của tòa nhà, công trình, sau đó đưa về phòng rác chung, và đơn vị thuê sẽ đến vận chuyển đi.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ NGUỒN NƯỚC THẢI

Doanh nghiệp mong muốn cư dân công đồng và nhân viên có môi trường xanh sạch trên các sản phẩm của doanh nghiệp.



NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ NƯỚC THẢI

i. Chính sách

Thiết kế vận hành xả thải, thu gom rác thải theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT.

ii. Cam kết

Đạt chất lượng nước thải sinh hoạt xả thải và thu gom rác thải đúng qui trình nhà nước

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Đạt các chỉ tiêu theo qui định nhà nước

iv. Trách nhiệm

Giám sát, kiểm tra, kiểm soát sản phẩm của doanh nghiệp thông qua Giám Đốc Quản Lý tại dự án và Trưởng đơn vị điều hành tòa nhà hoạt động tại các trụ sở của Công ty.

v. Nguồn lực

Các trưởng đơn vị chịu trách nhiệm chính cho chủ đề Nước thải sẽ kết hợp với nguồn lực là phòng kỹ thuật tòa nhà để thực hiện quản trị chủ đề Nước thải của Công ty.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Tiếp nhận và phản hồi thông qua các tổ vận hành công trình, dự án hay tòa nhà trước khi được các cá nhân có trách nhiệm chính xem xét và giải quyết các khiếu nại phát sinh.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ NƯỚC THẢI

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

Sau khi họp thảo luận với Ban Điều Hành, Công ty sẽ đưa ra qui định, qui chế, qui trình cho các cá nhân chịu trách nhiệm chính thực hiện. Mỗi tháng, Ban Lãnh Đạo TTC Land sẽ đánh giá lại kết quả đã thực hiện trong năm của các cá nhân và nguồn lực thực hiện quản lý chủ đề này. Kết quả sẽ được tổng hợp để điều chỉnh cho tháng tiếp theo tuân thủ đúng QCVN 14-2008.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Trong năm 2018, TTC Land xác định hệ thống Nước thải đạt theo yêu cầu Pháp luật hiện hành QCVN 14-2008. Nước thải và Chất thải toàn bộ đều qua hệ thống xử lý và đảm bảo an toàn 100% với môi trường thông qua các đơn vị xử lý trước khi đến địa điểm xả thải.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Không có

GRI 306

NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

306-1 TỔNG LƯỢNG NƯỚC THẢI THEO CHẤT LƯỢNG VÀ ĐỊA ĐIỂM

Tổng lượng nước thải theo kế hoạch và không theo kế hoạch, tính theo:

Nước thải (kế hoạch/ không kế hoạch)	Lượng	Địa điểm	Chất lượng nước, bao gồm phương pháp xử lý	Liệu nước thải có được tái sử dụng bởi một tổ chức khác hay không
Kế hoạch	9.334 m³	253 Hoàng Văn Thụ	Chỉ số C cột B, QCVN 14- 2018, Xử lý vi sinh	Không, nước thải không được tái sử dụng
Toàn bộ	9.334,0 m³			

Tiêu chuẩn: QCVN 14-2018

Xử lý vi sinh.

306-2 TỔNG LƯỢNG CHẤT THẢI THEO LOẠI VÀ PHƯƠNG PHÁP XỬ LÝ

A. TỔNG TRỌNG LƯỢNG CHẤT THẢI NGUY HẠI

i. Tái sử dụng

0,0 kg

ii. Tái chế

0,0 kg

iii. Ủ phân

0,0 kg

iv. Phục hồi, bao gồm cả phục hồi năng lượng

0,0 kg

v. Đốt (đốt khối lượng lớn)

0,0 kg

vi. Bơm giếng sâu

0,0 kg

vii. Chôn lấp

0,0 kg

viii. Chứa tại chỗ

0,0 kg



NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

GRI 306 NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

306-2 TỔNG LƯỢNG CHẤT THẢI THEO LOẠI VÀ PHƯƠNG PHÁP XỬ LÝ

A. TỔNG TRỌNG LƯỢNG CHẤT THẢI NGUY HẠI

ix. Khác (tổ chức cần nêu rõ)

0,0 kg

Giải trình không bắt buộc về ý nghĩa của những phần "Khác"

Không có rác thải nguy hại vì rác thải tại trụ sở chính và các địa điểm hoạt động xây dựng dự án của Công ty đều được xác định là rác thải văn phòng.

Tổng trọng lượng chất thải nguy hại

0,0 kg

B. TỔNG TRỌNG LƯỢNG CHẤT THẢI KHÔNG NGUY HẠI

i. Tái sử dụng

0,0 kg

ii. Tái chế

0,0 kg

iii. Ủ phân

0,0 kg

iv. Phục hồi, bao gồm cả phục hồi năng lượng

0,0 kg

v. Đốt (đốt khối lượng lớn)

0,0 kg

vi. Bơm giếng sâu

0,0 kg

vii. Chôn lấp

0,0 kg

viii. Chứa tại chỗ

0,0 kg

ix. Khác (tổ chức cần nêu rõ)

10,0 kg

Giải trình không bắt buộc về ý nghĩa của những phần "Khác"

Rác sinh hoạt và giấy văn Phòng được thu gom bởi đơn vị môi trường của thành phố, địa phương.

Tổng trọng lượng chất thải không nguy hại, phân chia theo các phương pháp xử lý sau đây nếu áp dụng:

10,0 kg

C. PHƯƠNG PHÁP XỬ LÝ CHẤT THẢI ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH NHƯ THẾ NÀO:

Thông tin được cung cấp từ đơn vị xử lý chất thải ký kết hợp đồng với Công ty

306-3 SỰ CỐ TRÀN ĐÁNG KỂ

TỔNG SỐ LƯỢNG VÀ KHỐI LƯỢNG CÁC SỰ CỐ ĐỔ TRÀN TRONG KỲ

Số lượng sự cố tràn đáng kể đã ghi nhận

0,0

Tổng khối lượng đã ghi nhận

0,0 m³

Không có tác động đổ tràn đáng kể nào xảy ra trong kỳ báo cáo

306-4 VẬN CHUYỂN CHẤT THẢI NGUY HẠI

A. TỔNG TRỌNG LƯỢNG

i. Chất thải nguy hại đã vận chuyển

0,0 kg

ii. Chất thải nguy hại đã nhập khẩu

0,0 kg

iii. Chất thải nguy hại đã xuất khẩu

0,0 kg

iv. Chất thải nguy hại đã xử lý

0,0 kg

B. TRỌNG LƯỢNG VẬN CHUYỂN QUỐC TẾ

Tỷ lệ phần trăm chất thải nguy hại đã được vận chuyển quốc tế.

0%

Trọng lượng chất thải nguy hại được vận chuyển qua biên giới quốc tế

0,0 kg

Tổng trọng lượng

0,0 kg

CÁC TIÊU CHUẨN, PHƯƠNG PHÁP SỬ DỤNG:

TTC Land dựa vào báo cáo từ các đơn vị xử lý chất thải cho Công ty thông qua đơn vị quản lý tòa nhà và quản lý dự án.

306-5 CÁC KHU VỰC CHỨA NƯỚC BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI VIỆC THẢI NƯỚC VÀ/HOẶC DÒNG NƯỚC THẢI

Không có



TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG VỚI TTC LAND

Việc tuân thủ bảo đảm các chuẩn về môi trường hiện nay đang được cộng đồng quốc tế đánh giá là nhiệm vụ hàng đầu. Hàng năm ngành BĐS đang đứng đầu về việc gây ra ô nhiễm môi trường. Vì vậy TTC Land luôn đặt mối quan tâm hàng đầu của doanh nghiệp để minh chứng trách nhiệm với khách hàng của Công ty và cộng đồng về việc tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật, đặc biệt là các yêu cầu về môi trường.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

TTC Land nhận thấy việc tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định của Nhà nước về môi trường sẽ giảm thiểu các rủi ro gây ra những tác động tiêu cực.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Là một doanh nghiệp trong ngành xây dựng, TTC Land thấu hiểu vai trò của mình trong việc trực tiếp gây ra các tác động về môi trường thông qua các dự án của mình. TTC Land luôn ra sức kiểm soát tốt vấn đề tuân thủ trong mọi hoạt động

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG TẠI TTC LAND

Thông qua Phòng Quản Lý Dự Án và Phòng Hành Chính điều hành tòa nhà của Công ty, TTC Land tiến hành thu thập các số liệu thống kê về Chủ đề Tuân thủ Môi trường trước khi Tổng Giám Đốc đánh giá lại và tiến hành thực hiện các hành động nhằm đảm bảo việc tuân thủ Luật Bảo Vệ Môi Trường năm 2014, ND 38/2015/ND-CP về quản lý chất thải phế liệu. Thông qua những dự án thiết thực về sử dụng nhiên liệu hợp lý và hạn chế khí thải độc hại cũng như các quy định nội bộ về An toàn môi trường.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG

Mục tiêu bảo vệ nguồn sinh thái, giảm thiểu các tác động tiêu cực của việc xây dựng công trình tới hệ sinh thái xung quanh, bảo tồn đa dạng nguồn sinh học, phát triển thảm thực vật, trồng cây xanh trên mái hay các tầng nhà.

Giảm thiểu các chất thải và ô nhiễm môi trường, giảm xả nước thải, chất thải rắn, khí thải, khuyến khích các giải pháp tái chế, tái sử dụng chất thải trong khi xây dựng và vận hành.

Đảm bảo được tiện nghi và sức khỏe, chất lượng không khí như trong nhà, tiện nghi nhiệt, vi khí hậu, tiện nghi về ánh sáng, tiện nghi tiếng ồn, độ rung.

Tiêu chuẩn công trình xanh nêu cao khả năng thích ứng và giảm nhẹ khi thiên tai, khả năng phòng chống úng ngập, đảm bảo được sự bền vững của công trình khi có bão, động đất, thảm họa thiên nhiên. Đảm bảo công trình không gây ra hiệu ứng đảo nhiệt, khuyến khích đi lại bằng xe đạp và sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, tận dụng các vật liệu địa phương, giảm nhu cầu giao thông vận tải.

Dễ dàng kết nối cộng đồng, tham vấn từ cộng đồng khi đầu tư xây dựng dự án, kết nối các tiện ích, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ sẵn có, không gian phục vụ cộng đồng và tiện nghi đầy đủ cho tất cả mọi người.

Đảm bảo tối ưu hoá hầu hết các hoạt động quản lý trong giai đoạn thiết kế công trình, giai đoạn thi công công trình và giai đoạn vận hành công trình, khuyến khích áp dụng thêm hệ thống quản lý môi trường.





TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG

i. Chính sách

Công ty tuân thủ nghiêm ngặt Chính Sách cho các công trình đạt tiêu chuẩn xanh được nhà nước ban hành mới nhất.

ii. Cam kết

Tuân thủ các cam kết LOTUS về Năng lượng. Chứng nhận LOTUS hiện nay bao gồm 7 hệ thống đánh giá, áp dụng cho hầu hết các loại dự án xây dựng như công trình phi nhà ở, nhà chung cư, công trình đang vận hành, nhà ở riêng lẻ, công trình quy mô nhỏ và không gian nội thất. LOTUS đóng vai trò là tiêu chuẩn định hướng và công cụ thiết lập mục tiêu nhằm xây dựng công trình thân thiện với môi trường và sức khỏe của người sử dụng với chi phí vận hành thấp hơn.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Mục tiêu hướng đến chứng nhận "Công trình đạt tiêu chuẩn xanh"

iv. Trách nhiệm

Trưởng đơn vị quản lý và vận hành các dự án

v. Nguồn lực

Nguồn nhân lực của bộ phận quản lý và vận hành dự án.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Bộ phận quản lý dự án sẽ tiếp nhận và xử lý các khiếu nại phát sinh

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Chưa xây dựng

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

a. Cách thức đánh giá Phương pháp quản trị chủ đề Môi trường

i. cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

TTC Land hiện tại đang áp dụng Hệ thống chứng nhận công trình xanh (LOTUS) được phát triển bởi Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (VGBC) – tổ chức phi lợi nhuận quốc tế, thành viên Hội đồng Công trình xanh Thế giới (WorldGBC). Ban Tổng Giám Đốc sẽ cùng các cá nhân có trách nhiệm tiến hành đánh giá hiệu quả về Tuân thủ môi trường của Công ty hằng năm dựa trên tiêu chí này.

ii. kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Hiện tại Công ty đang chạy ở bước khởi đầu, sau khi áp dụng vào các công trình đã được định hướng trong năm 2018, TTC Land luôn khẳng định được việc tuyệt đối tuân thủ Môi trường theo các quy định Pháp luật hiện hành, đặc biệt là các yêu cầu về Môi trường phát sinh trong kỳ báo cáo. Trong năm 2018, các sản phẩm TTC Land tung ra thị trường đều đạt các chuẩn về tác động môi trường.

iii. bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Không có.

GRI 307

TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

307-1 KHÔNG TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VÀ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG

BÁO CÁO TÓM TẮT VỀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG TẠI TTC LAND

Hiện tại các công trình đang thi công đều đáp ứng tuân thủ môi trường. Trong quá trình khảo sát thiết kế đã có tính toán đánh giá tác động môi trường để chọn giải pháp hiệu quả nhất, nâng cao xã hội và môi trường sống.

GRI 400

XÃ HỘI





VIỆC LÀM

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ VIỆC LÀM TẠI TTC LAND

Sự ổn định đội ngũ để hoàn thành mục tiêu là tiêu chí rất quan trọng được Công ty đặt ra nhằm phục vụ cho các tôn chỉ hoạt động và các hoạt động kinh doanh cốt lõi mà TTC Land luôn theo đuổi.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Nguồn gốc phát sinh tác động của vấn đề Việc làm là sự ổn định nhân sự và sự cung cấp các phúc lợi cho nhân viên.

- » Vấn đề việc làm, tỉ lệ đổi việc, nghỉ việc, tuyển mới. Nguồn gốc phát sinh do hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- » Vấn đề về các chế độ Phúc lợi, chính sách xã hội cho người lao động. Nhằm đảm bảo sự an toàn về tài chính, lương - thu nhập cho người lao động để yên tâm thực hiện các nhiệm vụ Công ty phân công.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Quyết định đến số lượng nhân sự/ chất lượng nhân sự để hoàn thành mục tiêu kinh doanh

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ VIỆC LÀM TẠI TTC LAND

TTC Land hiện tại đang tiến hành quản lý vấn đề ổn định nhân sự và cung cấp phúc lợi cho nhân viên thông qua phương pháp đánh giá hàng quý (KPIs) về mức độ hoàn thành công việc của mỗi cá nhân, từ đó trưởng phòng nhân sự sẽ tiến hành các đề xuất và thực hiện điều chỉnh các phúc lợi phù hợp và xứng đáng cho nhân viên của Công ty.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

TTC Land muốn thông qua việc quản trị tốt Chủ đề Việc làm nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho CBNV có cơ hội phát huy toàn bộ khả năng và tiềm lực của bản thân cũng như thu hút và đãi ngộ nhân tài cho Công ty. Ngoài ra thông qua việc đánh giá chất lượng nhân sự để có kế hoạch đáp ứng/ thay đổi khác như chế độ đào tạo, khả năng thăng tiến, Công ty luôn xây dựng được một đội ngũ kế thừa đủ năng lực và chất lượng đáp ứng cho quá trình Phát Triển Bền Vững mà Công ty đặt ra.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ QUẢN TRỊ

i. Chính sách

Quy chế đánh giá thi đua khen thưởng 11/2018 được ký ban hành bởi TGD TTC Land.

ii. Cam kết

Ban lãnh đạo cam kết tuân thủ các quy định về việc làm đối với nguồn nhân sự của Công ty

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Hướng tới tinh gọn bộ máy - Tối ưu vận hành trong năm tài chính

iv. Trách nhiệm

Giám đốc Nhân sự chịu trách nhiệm cho công tác nhân sự tại Công ty

v. Nguồn lực

Kết hợp cùng với phòng nhân sự và các trưởng đơn vị chuyên môn để thực hiện rà soát đánh giá và tuyển dụng nhân sự cho Công ty.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Tiếp nhận qua hình thức email và văn bản trước khi gặp gỡ và giải quyết từ các cấp có thẩm quyền trong Công ty.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Thực hiện định biên nhân sự 2018.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ CỦA TTC LAND

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Công ty sẽ tổ chức cuộc họp định kỳ hàng quý, trong đó ban thi đua khen thưởng sẽ tổ chức đánh giá và soát xét lại kết quả công việc của nhân viên.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Đề xuất khen thưởng các nhân viên có thành tích xuất sắc hoặc xem xét định biên các nhân viên chưa đạt yêu cầu công việc

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Tùy thuộc vào nhu cầu



VIỆC LÀM

GRI 401 VIỆC LÀM

401-1 SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN THUÊ MỚI VÀ TỶ LỆ THÔI VIỆC

Tổng số lượng và tỷ lệ nhân viên thuê mới trong kỳ báo cáo, theo nhóm tuổi, theo giới tính và khu vực.

	Thuê mượn						Tỷ lệ					
	Nam giới			Nữ giới			Nam giới			Nữ giới		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
TP.HCM - Việt Nam	12	37	3	17	18	1	14,3%	42%	3,5%	19,5%	19,5%	1,2%
Tổng theo độ tuổi	12,0	37,0	3,0	17,0	18,0	1,0	14,3%	42,0%	3,5%	19,5%	19,5%	1,2%
Tổng theo giới tính	52,0			36,0								
Tổng cộng	88,0											

Tổng số lượng và tỷ lệ thôi việc trong kỳ báo cáo, theo nhóm tuổi, theo giới tính và khu vực

	Thôi việc						Tỷ lệ					
	Nam giới			Nữ giới			Nam giới			Nữ giới		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
TP.HCM - Việt Nam	3	49	3	6	26	2	3,5%	55,0%	3,5%	6,5%	29%	2,5%
Tổng theo độ tuổi	3,0	49,0	3,0	6,0	26,0	2,0	3,5%	55,0%	3,5%	6,5%	29,0%	2,5%
Tổng theo giới tính	55,0			34,0								
Tổng cộng	89,0											

401-2 PHÚC LỢI CUNG CẤP CHO NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN KHÔNG DÀNH CHO NHÂN VIÊN TẠM THỜI HOẶC BÁN THỜI GIAN

A. PHÚC LỢI TIÊU CHUẨN CHO NHÂN VIÊN

Tên địa điểm

TP.HCM - Việt Nam

i. Bảo hiểm nhân thọ

Không

ii. Chăm sóc sức khỏe

Có

iii. Bảo hiểm khuyết tật và tàn tật

Có

iv. Nghỉ thai sản

Có

v. Trợ cấp hưu trí

Có

vi. Quyền sở hữu cổ phiếu

Có

vii. Các phúc lợi khác

Có

Giải thích các phần khác

- Hỗ trợ đi lại
- Hỗ trợ suất ăn giữa ca
- Hỗ trợ tiền điện thoại
- Bảo hiểm tai nạn
- Khám sức khỏe định kỳ
- Nghỉ mát định kỳ
- Quà tặng: sinh nhật, kết hôn, sinh con, tết cổ truyền và các dịp đặc biệt khác;
- Thăm hỏi ốm đau, ma chay
- Tặng vật khác cho CBNV

ĐỊA ĐIỂM HOẠT ĐỘNG QUAN TRỌNG ĐƯỢC TTC LAND ĐỊNH NGHĨA:

Nơi đặt trụ sở văn phòng Công ty và các dự án hoạt động được ghi trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty.



VIỆC LÀM

GRI 401

VIỆC LÀM 2016

401-3 NGHỈ THAI SẢN

A. THEO GIỚI TÍNH

Tổng số nhân viên được hưởng nghỉ thai sản, Nam giới

14

Tổng số nhân viên được hưởng nghỉ thai sản, Nữ giới

8

B. TỶ LỆ QUAY LẠI LÀM VIỆC

Tỷ lệ quay lại làm việc của nhân viên đã nghỉ thai sản, Nam giới

100,0%

Tỷ lệ quay lại làm việc của nhân viên đã nghỉ thai sản, Nữ giới

100,0%

Tỷ lệ giữ chân nhân viên đã nghỉ thai sản, Nam giới

100,0%

Tỷ lệ giữ chân nhân viên đã nghỉ thai sản, Nữ giới

100,0%

MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/QUẢN LÝ

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. SỰ TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/ QUẢN LÝ VỚI TTC LAND

Góp phần sự ổn định của TTC Land trong quá trình vận hành và phát triển. TTC Land đang kết hợp hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế bền vững song hành cùng phát triển xã hội và xây dựng cộng đồng, vì cộng đồng dân cư An toàn – Bền vững. CBLQ đến chủ đề luôn được Công ty quan tâm đúng mực và tạo ra được những giá trị đóng góp đáng kể cho Xã hội.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

TTC Land luôn chú trọng đến quyền được tiếp nhận thông tin của người lao động đối với các thay đổi trong hoạt động của Công ty nhằm hỗ trợ tối đa cho lực lượng lao động của Công ty nắm bắt và tiếp cận với sự thay đổi này.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Việc xác định rõ ràng các yếu tố định lượng về thời hạn chấm dứt hợp đồng, sẽ góp phần trực tiếp tác động đến cơ cấu nguồn nhân lực của Công ty và giúp TTC Land cũng như CBLQ chủ động trong việc tìm kiếm giải pháp và nguồn nhân sự phù hợp mới.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có giới hạn





MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/QUẢN LÝ

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/TUYỂN DỤNG

Được tổ chức bởi quy trình tuyển dụng và sa thải nhân sự ban hành hằng năm của TTC Land được đánh giá bởi Ban Tổng Giám Đốc.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Công ty đang sở hữu hệ thống chính sách và quy trình thực hiện bài bản trong nỗ lực đáp ứng kịp thời số lượng/ chất lượng nhân sự của Công ty, đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho quá trình hoạt động kinh doanh diễn ra liên tục, không bị gián đoạn.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ

i. Chính sách

- » Quy trình tuyển dụng và tái ký hợp đồng ban hành bởi Giám Đốc Nhân Sự 2018.
- » Quy chế tổ chức hoạt động của Công ty được TGD ký ban hành 2018

ii. Cam kết

Đáp ứng đủ/ đúng yêu cầu nhân sự nhằm phục vụ công việc

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Theo nhu cầu của đơn vị/ phòng ban trong Công ty

iv. Trách nhiệm

Trưởng Phòng Nhân Sự của TTC Land

v. Nguồn lực

Phòng Nhân sự chịu trách nhiệm thực hiện

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Phòng Nhân sự tiếp nhận các khiếu nại và giải quyết

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐỀ CỦA TTC LAND

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

TTC Land thực hiện đánh giá nguồn nhân sự của mình thường xuyên và liên tục theo quý bởi cuộc họp cấp quản trị giữa Giám Đốc Nhân Sự và Ban Tổng Giám Đốc nhằm tiến hành đánh giá, rà soát và chỉnh sửa các phương pháp quản trị một cách nhanh chóng và phù hợp với nhu cầu nhân sự của Công ty trên tinh thần tuân thủ thực hiện nghiêm túc các quyền lợi của CBNV TTC Land.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Trong năm 2018, TTC Land được đánh giá sở hữu hệ thống chính sách và quy trình thực hiện bài bản trong nỗ lực đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho quá trình hoạt động sản xuất diễn ra liên tục, không bị gián đoạn nhờ việc quản trị tốt chủ đề Mối quan hệ Lao động/Quản lý.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Không có

GRI 402

MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/QUẢN LÝ

402-1 THỜI HẠN THÔNG BÁO TỐI THIỂU VỀ NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HOẠT ĐỘNG

A. THỜI GIAN THÔNG BÁO TRƯỚC KHI THỰC HIỆN NHỮNG THAY ĐỔI ĐÁNG KỂ VỀ HOẠT ĐỘNG

Quy định về thời gian báo trước khi thực hiện những thay đổi đáng kể về hoạt động, cụ thể hoạt động liên quan đến người lao động là tái cơ cấu/ chấm dứt hợp đồng lao động (HĐLĐ) với người lao động như sau:

a. Thời gian báo trước khi chấm dứt HĐLĐ như sau:

- HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng:** Công ty sẽ thông báo trước ít nhất 30 ngày khi đơn phương chấm dứt HĐLĐ.
- HĐLĐ không xác định thời hạn:** Công ty sẽ thông báo trước ít nhất 45 ngày khi đơn phương chấm dứt HĐLĐ.
- Trường hợp Công ty không tái ký/ gia hạn đối với HĐLĐ xác định thời hạn khi hết hạn:** Công ty sẽ thông báo ít nhất 15 ngày trước khi chấm dứt HĐLĐ.

b. Ngoài việc tuân thủ thời gian báo trước, CBNV/ Công ty phải tuân thủ quy định của pháp luật lao động về lý do đơn phương chấm dứt HĐLĐ.

B. THỎA ƯỚC THƯƠNG LƯỢNG TẬP THỂ

Bên cạnh đó, Công ty áp dụng bộ Thỏa ước lao động tập thể, phổ biến chế độ lương thưởng và công tác phí; qua đó, đảm bảo hệ thống chế độ và phúc lợi của người lao động được đề cao và thực hiện một cách nghiêm túc. Thời hạn thông báo và các điều khoản tham vấn và đàm phán sẽ được nêu cụ thể trong bản Thỏa ước lao động tập thể hiệu lực từ năm 2016 được ban hành ngày 16/05/2016. Cụ thể trong điều 15 về một số thỏa thuận khác.





GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO VỚI TTC LAND

Có tác động trực tiếp đến việc ổn định đội ngũ nhân sự, chi trả thù lao, bồi dưỡng nhân tài và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh, sự ổn định, tính khả thi về nhân sự của việc đạt được mục tiêu kinh doanh.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Vấn đề đào tạo và phát triển con người/ phát triển năng lực làm việc của nhân viên. Nguồn gốc phát sinh do nhu cầu đòi hỏi nhân viên đủ năng lực làm việc, gia tăng hiệu quả hoàn thành mục tiêu công việc.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Tổ chức tạo điều kiện/ người lao động sử dụng mọi nguồn lực Công ty có để hoàn thành mục tiêu kinh doanh, mục tiêu công việc được phân công.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có.

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

- » Căn cứ vào luật lao động Việt Nam đã được ban hành hiện hành để thực hiện các chế độ tiền lương, Phúc lợi cần được có của người lao động.
- » Căn cứ vào Thỏa ước lao động tập thể được ký kết giữa tổ chức đại diện người lao động và Công ty.
- » Căn cứ và chính sách phát triển Nguồn nhân lực của Công ty để triển khai và quản trị.

b. Mục đích của phương pháp quản trị

Gia tăng năng suất của người lao động, để đóng góp vào sự phát triển của Công ty. Đáp ứng nhu cầu về năng lực nhân viên của Công ty trong từng vị trí, thời kỳ và lĩnh vực.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ

i. Chính sách

Công ty đang thực hiện áp dụng tuân thủ Bộ luật lao động Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2012.

ii. Cam kết

Thực hiện đúng theo luật lao động và những chính sách của nhà nước

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Trong năm 2018, TTC Land đã tiến hành chi gần 2,5 tỷ đồng ngân sách cho các hoạt động đào tạo với 49 khóa học để các CBNV Công ty được tham gia đào tạo nâng cao Năng lực bản thân.

iv. Trách nhiệm

Trưởng phòng Nhân sự của TTC Land sẽ là cá nhân chịu trách nhiệm cho Chủ đề Giáo dục và Đào tạo của Công ty.

v. Nguồn lực

Phòng Nhân sự trực tiếp thay mặt ban lãnh đạo thực hiện các quy định pháp luật.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Theo Thỏa ước lao động tập thể đã ban hành năm 2016. Công đoàn Công ty sẽ là cơ quan tiếp nhận và trung gian hòa giải.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ CHỦ ĐỀ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Việc đánh giá phương pháp quản trị chủ đề Giáo dục – Đào tạo của Công ty sẽ diễn ra định kỳ hằng năm trong các cuộc họp của Ban Tổng Giám Đốc và đưa vào chính sách thi đua khen thưởng của TTC Land.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Trong năm 2018, hoạt động Giáo dục và Đào tạo của TTC Land đã thực sự phát huy được hiệu quả, Công ty triển khai thực hiện khung chương trình đào tạo theo từng vị trí chức danh. Thông qua các chương trình đào tạo này, Cấp quản lý và Lãnh Đạo sẽ có cái nhìn Tổng quan về hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của tổ chức.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Từ việc nhận định tốt hay chưa tốt mà Công ty sẽ có những định hướng điều chỉnh trong các hợp phần Chính sách, cam kết, mục tiêu chỉ tiêu, phân bổ nguồn lực...cho năm tiếp theo



GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

GRI 404 GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

401-1 SỐ GIỜ ĐÀO TẠO TRUNG BÌNH MỖI NĂM CHO MỖI NHÂN VIÊN

A. THEO GIỚI TÍNH VÀ PHÂN LOẠI NHÂN VIÊN

Số giờ đào tạo trung bình mà nhân viên của tổ chức đã tham gia trong kỳ báo cáo, theo chức năng của nhân viên

Tên	Giới tính	Số giờ đào tạo trung bình
Khối nghiệp vụ - văn phòng	Nam giới	18,5
Khối nghiệp vụ - văn phòng	Nữ giới	13,5
Khối Quản lý dự án	Nam giới	20
Khối Quản lý dự án	Nữ giới	17

Số giờ đào tạo trung bình mà nhân viên của tổ chức đã tham gia trong kỳ báo cáo, theo cấp nhân viên

Tên	Giới tính	Số giờ đào tạo trung bình
Cấp cao	Nam giới	11
Cấp cao	Nữ giới	11
Cấp trung	Nam giới	12
Cấp trung	Nữ giới	11
Chuyên viên/ Nhân viên nghiệp vụ	Nam giới	20
Chuyên viên/ Nhân viên nghiệp vụ	Nữ giới	19,5

404-2 CÁC CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CAO KỸ NĂNG CHO NHÂN VIÊN VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ CHUYỂN TIẾP

A. CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO TRONG KỲ BÁO CÁO

- » Các chương trình đào tạo nội bộ trong năm 2018 của TTC Land gồm các chủ đề về quy trình/ quy chế/ cẩm nang làm việc và các quy định làm việc của Công ty.
- » Các chương trình đào tạo do Công ty cử đi học gồm 3 loại hình chính là:
 - * Kỹ năng làm việc chuyên nghiệp, lễ tân, làm việc nhóm.
 - * Kỹ năng lãnh đạo đội ngũ.
 - * Và các kỹ năng nghề nghiệp như: Khóa Giám đốc Marketing; Quản lý tòa nhà chuyên nghiệp,...

Trong những năm tiếp theo, các chương trình này sẽ tiếp tục được hoàn thiện về mặt nội dung lẫn cách giảng dạy để có thể thu hút được nhiều hơn lượt tham dự của CBNV Công ty.

B. CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO CHUYỂN TIẾP

Trong kỳ báo cáo 2018, TTC đang thực hiện cơ cấu lại nguồn lực nhân sự của Công ty, do đó Công ty chú trọng vào 3 nội dung chính của các chương trình đào tạo chuyển tiếp như sau:

- » Chương trình Giám đốc Lưu động.
- » Chương trình truyền chuyển, phân công nhiệm vụ mới cho nhân viên đảm nhận vị trí mới.
- » Chương trình quản lý tài năng nhằm quy hoạch đội ngũ lãnh đạo kế cận.

Trong suốt năm hoạt động của Công ty, phần lớn các chương trình đào tạo tập trung vào nâng cao kỹ năng làm việc, chất lượng tay nghề và phát triển đội ngũ. Các chương trình đào tạo đội ngũ kế thừa cũng được khuyến khích và chú trọng cao cho việc hoạch định nhân sự dài hạn cho tương lai.

404-3 TỶ LỆ PHẦN TRĂM NHÂN VIÊN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ ĐỊNH KỲ HIỆU QUA CÔNG VIỆC VÀ PHÁT TRIỂN NGHỀ NGHIỆP

Phân loại nhân viên	% Nam giới	% Nữ giới
Cấp nhân viên/ chuyên viên nghiệp vụ	100	100
Cấp quản lý cấp trung	100	100
Cấp quản lý cao cấp	100	100





CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong quá trình kinh doanh, phát triển, Công ty luôn nhận thức rõ việc bảo vệ môi trường trong việc đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, cơ sở hạ tầng, khu dân cư, chung cư, ... là công tác cần thiết và phù hợp với xu hướng phát triển bền vững của nền kinh tế nước ta nhằm giảm thiểu những ảnh hưởng bất lợi tới môi trường, đồng thời đạt được mục tiêu bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và ổn định đời sống của nhân dân khi triển khai các dự án.

Bên cạnh, với sứ mệnh "Vì Cộng Đồng – Kiến Tạo An Cư", lấy cộng đồng làm giá trị cốt lõi trong kinh doanh, TTC Land luôn hướng mọi hoạt động vì mục đích phục vụ cộng đồng, chia sẻ và kiến tạo cuộc sống chất lượng, phồn vinh.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Do đặc thù hoạt động xây dựng dự án bên cạnh cho thuê KCN luôn tiềm ẩn những nguy cơ tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng bao gồm:

- Cải tạo giải phóng mặt bằng, xây dựng cống và xây dựng công trình tác động tới môi trường không khí xung quanh.
- Chất thải rắn trong thi công xây dựng
- Tác động đến nguồn nước
- Tiếng ồn do các phương tiện thi công

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Do đặc thù hoạt động xây dựng các Công trình nhà ở dân dụng và cho thuê KCN luôn tiềm ẩn các nguy cơ trực tiếp tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh và Cộng đồng.

iii. Giới hạn của Phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC TTC LAND QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Do đặc thù hoạt động xây dựng các dự án BĐS luôn tiềm ẩn các nguy cơ tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh, TTC Land luôn chủ động trong việc nhận diện các rủi ro có thể xảy ra đối với cộng đồng xung quanh để đề xuất và kịp thời đưa ra những biện pháp ngăn chặn rủi ro và giảm thiểu các tác động tiêu cực này.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Mục đích quản lý và bám sát các hoạt động kinh doanh có tác động tiêu cực tiềm ẩn sẽ giúp Công ty chủ động trong việc nhận diện rủi ro và đưa ra các biện pháp tức thời và triệt để giải quyết các tác động này.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

i. Chính sách

Chính sách TGD ký ban hành 2018 về việc tuân thủ ND 18/2015/ND-CP về chất thải và phát triển Cộng đồng địa phương.

ii. Cam kết

Ban Lãnh đạo cam kết tuân thủ hoàn toàn các quy định về chất thải cũng như hỗ trợ phát triển cộng đồng địa phương

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Chưa xây dựng mục tiêu

iv. Trách nhiệm

Trưởng Ban QLDA của TTC Land sẽ chịu trách nhiệm cho chủ đề Cộng đồng Địa phương

v. Nguồn lực

Thông qua bộ phận quản lý dự án nhận diện các rủi ro và thực hiện những biện pháp để giảm thiểu rủi ro

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Chưa xây dựng cơ chế

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Đầu tư hệ thống xử lý chất thải tiên tiến. Tạo điều kiện cho nhân sự tại cộng đồng địa phương hợp tác và làm việc với TTC Land



CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ CHỦ ĐỀ CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

Các nỗ lực đảm bảo rủi ro hoạt động tiêu cực đến cộng đồng địa phương được ghi nhận kết quả thông qua các cuộc họp nội bộ định kỳ. Thêm vào đó, ĐHĐCĐ thường niên hằng năm của Công ty cũng một lần nữa đánh giá và rà soát lại kết quả hoạt động trong năm của TTC Land về vấn đề này.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Kết quả tuân thủ chủ đề Cộng đồng địa phương trong năm 2018 của TTC Land đều hoàn thành mục tiêu đề ra của Ban Lãnh đạo Công ty liên quan đến Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, theo đó, TTC Land luôn tuân thủ nghiêm túc. Trước khi xây dựng bất kỳ dự án nào, từ biệt thự nhà phố, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội đến khu phức hợp, trung tâm thương mại... Công ty luôn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho từng dự án.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Không có điều chỉnh liên quan đến Phương pháp Quản trị.

GRI 413

CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

413-1 NHỮNG HOẠT ĐỘNG CÓ SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG, ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VÀ CÁC CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN

A. TỶ LỆ PHÂN TRĂM CÁC HOẠT ĐỘNG

Phần trăm

50,0%

Giải trình (không bắt buộc)

Lựa chọn mô hình phát triển doanh nghiệp gắn với cộng đồng và thúc đẩy thương hiệu sản phẩm tại địa phương, TTC Land chọn hướng phát triển bền vững gắn với phát triển cộng đồng địa phương.

Theo đó, trong suốt hành trình hoạt động kinh doanh với sứ mệnh “Vi Cộng Đồng – Kiến Tạo An Cư”, TTC Land luôn hướng mọi hoạt động vì mục đích phục vụ cộng đồng, chia sẻ và kiến tạo cuộc sống chất lượng, phồn vinh, bao gồm những hoạt động cụ thể:

- » Đánh giá tác động môi trường và theo dõi liên tục: Trong quá trình kinh doanh, phát triển, Công ty luôn nhận thức rõ việc bảo vệ môi trường trong việc đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, cơ sở hạ tầng, khu dân cư, chung cư, ... là công tác cần thiết và phù hợp với xu hướng phát triển bền vững của nền kinh tế nước ta nhằm giảm thiểu những ảnh hưởng bất lợi tới môi trường, đồng thời đạt được mục tiêu bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và ổn định đời sống của nhân dân khi triển khai các dự án.
- » Công bố thông tin công khai về các kết quả đánh giá tác động môi trường và xã hội: Đi kèm với việc lập báo cáo tác động môi trường, Công ty luôn có báo cáo giám sát môi trường định kỳ.
- » Phát triển cộng đồng địa phương dựa trên nhu cầu của các cộng đồng địa phương. Việc xây dựng những chiến lược kinh doanh của TTC Land có sự tham gia của nguồn lao động tại nhiều địa phương trên cả nước, nơi có các dự án do Công ty đầu tư phát triển: Đồng Nai, Đà Nẵng, Hải Phòng, Phú Quốc, Bình Dương, Long An... Qua đó, một mặt thúc đẩy sự phát triển của kinh tế địa phương, mặt khác góp phần vào công cuộc tạo công ăn việc làm, thu nhập ổn định, nâng cao chất lượng đời sống người dân, trong đó bao gồm cả các nhóm yếu thế, những người thu nhập thấp trong các chuỗi giá trị do Công ty cung ứng.
- » Để công tác triển khai các hoạt động phát triển cộng đồng được phát huy hiệu quả, đúng đối tượng, đúng nhu cầu, mỗi chương trình do Công ty triển khai đều có sự tham gia của CBLQ trên cơ sở lập biểu đồ CBLQ, bao gồm các đơn vị chính quyền địa phương sở tại. Chính quyền địa phương là đơn vị hiểu rõ nhất nhu cầu của địa phương, người dân mình nên việc phối hợp, tư vấn của địa phương sẽ giúp Công ty tiết giảm nguồn nhân lực, kinh phí cũng như triển khai chương trình thiết thực, hiệu quả hơn.

413-2 NHỮNG HOẠT ĐỘNG CÓ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC TIỀM ẨN VÀ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC THỰC TẾ ĐÁNG KỂ TỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

A. CÁC HOẠT ĐỘNG

i. Địa điểm hoạt động

Trong quá trình hình thành và phát triển, phạm vi hoạt động của TTC Land tập trung chủ yếu tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận. Tuy nhiên, từ đầu năm 2018, khi chuyển mình lớn mạnh, trở thành Tổng Công ty ngành BĐS - 1 trong 5 ngành chủ chốt trực thuộc Tập đoàn TTC, TTC Land bắt đầu mở rộng phạm vi hoạt động trên khắp các tỉnh, thành toàn quốc, bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Tây Ninh, Đồng Nai, Long An, Lâm Đồng, Đà Nẵng, Hải Phòng, Phú Quốc; bên cạnh, TTC Land không ngừng phát triển dự án KCN trong những vùng kinh tế phát triển trên toàn quốc.

ii. Tác động tiêu cực tiềm ẩn và thực tế đáng kể đã xảy ra hoặc có thể xảy ra của hoạt động

Công ty hiện tại không phát sinh tác động tiêu cực thực tế đáng kể đã xảy ra trong quá trình hoạt động và vận hành. Các tác động tiêu cực tiềm ẩn có thể xảy ra của Công ty bao gồm các hoạt động từ các đơn vị đối tác của TTC Land khi thuê lại các dự án trong KCN do Công ty có TTC IZ là KCN được chấp thuận chủ trương cho làm phân khu dệt nhuộm - KCN nặng.



SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

"BDS là nhà" là tiêu chí hoạt động của TTC Land, chính vì vậy sức khỏe và an toàn của khách hàng là ưu tiên hàng đầu mà Công ty tuân thủ trong quá trình sản xuất. Các nhà thầu được lựa chọn của TTC Land là những nhà thầu hàng đầu của thị trường xây dựng trong và ngoài nước như Coteccons hay Hòa Bình. Công ty cũng đặt ra tiêu chuẩn thiết kế cực kì nghiêm ngặt cho các đơn vị tư vấn thiết kế.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

"BDS là nhà" là tiêu chí hoạt động xuyên suốt của TTC Land, do đó sức khỏe và an toàn của khách hàng là ưu tiên hàng đầu của Công ty.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Thông qua các tiêu chuẩn về xây dựng, thiết kế một cách nghiêm ngặt mà TTC Land đề ra, Công ty cung cấp đến khách hàng của mình các sản phẩm căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn về chất lượng cuộc sống, an toàn công trình. Giúp cho khách hàng mua nhà của Công ty đảm bảo sức khỏe tốt nhất và an toàn tối đa.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

Tổ chức bộ máy nhân sự cán bộ kỹ thuật đủ năng lực để thực hiện các dịch vụ quản lý tòa nhà theo các quy chế, quy trình ban hành.

B. MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

Đảm bảo 100% các hệ thống máy móc thiết bị được kiểm tra định kỳ, bảo trì đúng quy trình kỹ thuật đảm bảo vận hành xuyên suốt đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

i. Chính sách

Chính sách an toàn và sức khỏe của Khách hàng được ký kết và quy định trong Hợp đồng mua bán giữa Công ty và khách hàng.

ii. Cam kết

TTC Land cam kết đồng hành cùng an toàn và sức khỏe của người mua nhà

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Tuân thủ mục tiêu An toàn và Sức khỏe được quy định bởi pháp luật hiện hành

iv. Trách nhiệm

Trưởng Ban QLDA

v. Nguồn lực

Phòng QLDA sẽ chịu trách nhiệm cho chủ đề Sức khỏe và An toàn của khách hàng

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Phòng QLDA sẽ tiếp nhận và giải quyết các khiếu nại phát sinh theo quy định của pháp luật

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Chưa xây dựng

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

TTC Land đã thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, vận hành tòa nhà, cụm dân cư theo quy chế và quy trình thống nhất.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Kết quả được ghi nhận định kỳ bằng các checklist kiểm tra cho từng hạng mục, máy móc thiết bị của các hệ thống trong tòa nhà.

Kết quả đạt 100% các thiết bị máy móc được kiểm tra định kỳ đảm bảo an toàn.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Trong quá trình thực hiện, các form mẫu, checklist được cập nhật thay đổi cho phù hợp.



SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

GRI 416

SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

416-1 ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA CÁC LOẠI SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

Sản phẩm nhà ở của TTC Land được thi công và xây dựng bởi các nhà thầu hàng đầu Việt Nam như Cottecons, Hòa Bình. Công ty cũng là một trong những doanh nghiệp BĐS tiên phong trong việc đem đến các giải pháp sống xanh với các dự án chung cư, nhà cao tầng, biệt thự mang thương hiệu TTC Land đến với Cộng đồng. Bên cạnh việc đa dạng hóa các loại hình kinh doanh BĐS với 5 loại hình từ Dân dụng, Khu Công Nghiệp, Nghỉ dưỡng, Logistics cho đến STM/ Văn phòng, Công ty còn đẩy mạnh vào giá trị xanh của các dự án BĐS của mình, không những mang lại giá trị gia tăng lớn mà còn góp phần đảm bảo chủ đề An toàn và Sức khỏe của CBLQ.

Tỷ lệ phần trăm các loại sản phẩm hoặc dịch vụ quan trọng đã được đánh giá tác động về sức khỏe và an toàn để cải thiện.

100,0%

416-2 CÁC VỤ VIỆC KHÔNG TUÂN THỦ LIÊN QUAN ĐẾN TÁC ĐỘNG SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA CÁC SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

A. TÓM TẮT THỰC TẾ

Kết quả Đảm bảo chất lượng của TTC Land 2018 đều vượt mục tiêu đề ra từ đầu năm khi trong kỳ Công ty không phát sinh vụ khiếu nại hay thưa kiện nào của khách hàng liên quan đến Chủ đề Sức khỏe và An toàn của khách hàng. Ngoài ra, hằng năm, TTC Land cũng tiến hành thực hiện các khảo sát đánh giá chất lượng các sản phẩm Căn hộ của mình thông qua chương trình Khảo sát sự hài lòng của khách hàng qua nhiều kênh khác nhau.

TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

Vấn đề thương hiệu và nhãn hiệu đã và đang thu hút sự quan tâm của nhiều giới, không chỉ các doanh nghiệp, mà cả các người làm chính sách, các luật gia, các nhà marketing, giới nghiên cứu, nhà quảng cáo, nhà thiết kế. Vì vậy, một cái nhìn toàn diện về nhãn hiệu như một thực thể thống nhất trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, nhằm giúp phân tích và nhận định một cách hệ thống về các tác động của các yếu tố trong môi trường cạnh tranh lên TTC Land là một yêu cầu thật sự bức thiết.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Nguồn gốc phát sinh tác động là việc TTC Land cung cấp đủ thông tin đầy đủ và chân thật về sản phẩm đến người dùng, từ nguyên vật liệu cấu thành đến cách sử dụng, thải bỏ sao cho an toàn. Kèm theo đó là việc quảng cáo bằng hình ảnh, truyền hình phải tuân theo quy định của Pháp luật để tránh tạo ra những tác động tiêu cực.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

TTC Land sẽ có tác động trực tiếp đến vấn đề thông tin, tiếp thị sản phẩm cho khách hàng

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

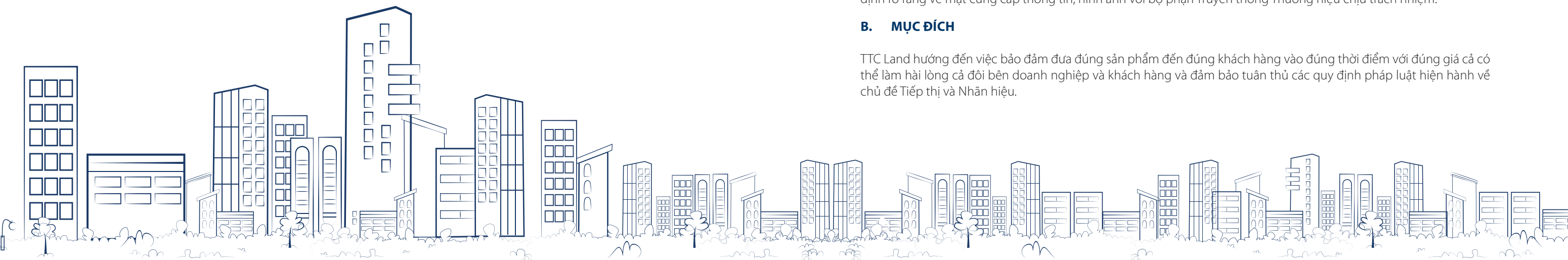
103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

Hiện tại Công ty đang quản trị vấn đề tiếp thị, quảng cáo, cung cấp thông tin sản phẩm đến khách hàng bằng việc quy định rõ ràng về mặt cung cấp thông tin, hình ảnh với bộ phận Truyền thông Thương hiệu chịu trách nhiệm.

B. MỤC ĐÍCH

TTC Land hướng đến việc bảo đảm đưa đúng sản phẩm đến đúng khách hàng vào đúng thời điểm với đúng giá cả có thể làm hài lòng cả đôi bên doanh nghiệp và khách hàng và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu.





TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

i. Chính sách

Chính sách Truyền thông thương hiệu TTC Land được TGD ký ban hành tháng 1/2018 quy định về chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu.

ii. Cam kết

TTC Land cam kết quan tâm và hỗ trợ quản trị và hoàn thành tốt chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu, hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra và tiếp tục đóng góp vào sự phát triển chung của toàn xã hội.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Tăng trưởng thị phần BĐS của TTC Land thành một trong những doanh nghiệp BĐS đầu ngành của khu vực. Thay đổi nhận diện thương hiệu TTC Land của Công ty trở nên phổ biến trong Cộng đồng và Khách hàng.

iv. Trách nhiệm

Trưởng phòng Truyền thông Thương hiệu sẽ là cá nhân chịu trách nhiệm quản lý Chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu.

v. Nguồn lực

Cá nhân chịu trách nhiệm sẽ kết hợp với Phòng Quản lý Thương hiệu, Phòng Quản lý dự án và các nguồn nhân lực, tài chính khác có liên quan để thực hiện quản trị chủ đề Tiếp thị và Nhãn hàng.

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Những giải quyết và khiếu nại về chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu sẽ được phòng Quản lý thương hiệu ghi nhận, Báo cáo BTGD trước khi thực hiện điều chỉnh thông qua truyền thông hoặc giải quyết trực tiếp với cá nhân/đơn vị khiếu nại.

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

Hiện tại, Phòng Truyền thông Thương hiệu sẽ tự kiểm soát chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu thông qua các cuộc họp hàng quý hoặc các cuộc họp bất thường khi phát sinh các vấn đề liên quan. Sau đó Ban Lãnh đạo sẽ là người nhận các báo cáo đánh giá nội bộ và tiến hành thực hiện các điều chỉnh cho năm tiếp theo.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Kết quả nhận định cách Công ty đang quản trị vấn đề truyền thông, tiếp thị trong năm 2018 là tốt thông qua việc thành công thay đổi nhận diện cho thương hiệu TTC Land và tuân thủ tuyệt đối các quy định hiện hành của Pháp luật.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Không có

GRI 417

TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

417-1 CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI THÔNG TIN NHÃN HIỆU, SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

A. THÔNG TIN VÀ NHÃN HIỆU CỦA SẢN PHẨM DỊCH VỤ

i. Tìm nguồn cung cấp các thành phần của sản phẩm hoặc dịch vụ

Có

ii. Nội dung, cụ thể là liên quan đến các chất có thể gây tác động về mặt môi trường hoặc xã hội

Có

iii. Sử dụng an toàn sản phẩm hoặc dịch vụ

Có

iv. Thái độ sản phẩm và các tác động môi trường hoặc xã hội

Không

v. Khác (giải thích)

Không

B. TỶ LỆ PHẦN TRĂM PHÂN LOẠI SẢN PHẨM HOẶC DỊCH VỤ QUAN TRỌNG ĐƯỢC ĐỀ CẬP VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ TUÂN THỦ BẰNG NHỮNG QUY TRÌNH NHƯ VẬY

70,0%

417-2 CÁC VỤ VIỆC KHÔNG TUÂN THỦ LIÊN QUAN ĐẾN THÔNG TIN VÀ NHÃN HIỆU CỦA SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

Trong kỳ báo cáo 2018, TTC Land tự hào là đơn vị tuân thủ chủ đề Tiếp thị và Nhãn hiệu khi không xảy ra các vụ việc vi phạm nào dẫn đến việc bị xử phạt hành chính hoặc các hình thức cảnh cáo khác. Công ty cũng là một trong những đơn vị phát triển BĐS xác định việc tuân thủ bộ quy tắc ứng xử mà TGD đã ký quyết định tuân thủ. TTC Land liên tục tổ chức các cuộc khảo sát thị hiếu khách hàng nhằm thẩm định chất lượng sản phẩm từ các kênh hoạt động chính. Ngoài ra, Công ty cũng liên tục cập nhật các thông tin mới nhất về sản phẩm và hoạt động của mình lên website chính thức, trên các bản tin Nhà đầu tư. Việc thực hiện truyền thông được nhấn mạnh vào trọng tâm phát triển bền vững và sống xanh cũng được đẩy mạnh; song song với việc tiếp nhận các giải quyết khiếu nại trực tiếp thông qua email, website, điện thoại, fax... Và cuối cùng, TTC Land đã tổ chức nhiều buổi hội thảo với Nhà Đầu Tư, CTCK và các BLQ nhằm nâng cao nhận thức của CBLQ về chính sách Tiếp thị và Nhãn hiệu của Công ty.



TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

GRI 417
TIẾP THỊ VÀ NHÃN HIỆU

417-3 CÁC VỤ VIỆC KHÔNG TUÂN THỦ LIÊN QUAN ĐẾN TRUYỀN THÔNG TIẾP THỊ

Truyền thông tiếp thị có vai trò không nhỏ, thậm chí mang yếu tố sống còn đối với việc xây dựng, phát triển thương hiệu cũng như là cầu nối cung cấp sản phẩm, dịch vụ của Công ty đến khách hàng. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển, TTC Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến truyền thông tiếp thị, không để xảy ra vi phạm, bị xử phạt, cụ thể:

- » Cung cấp cho khách hàng thông tin cần thiết, trung thực, chính xác về Công ty, sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và cam kết chịu trách nhiệm về thông tin do Công ty cung cấp;
- » Bảo đảm chất lượng sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phù hợp với nội dung quảng cáo;
- » Chịu trách nhiệm về sản phẩm truyền thông tiếp thị của mình trong trường hợp Công ty trực tiếp thực hiện quảng cáo trên các phương tiện; liên đới chịu trách nhiệm về sản phẩm quảng cáo trong trường hợp thuê người khác thực hiện;
- » Cung cấp tài liệu liên quan đến sản phẩm quảng cáo khi người tiếp nhận quảng cáo hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

GRI 103
PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRỌNG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Bảo mật thông tin là bảo vệ thông tin dữ liệu cá nhân, tổ chức nhằm tránh khỏi sự “đánh cắp” bởi những kẻ xấu hoặc tin tặc. An ninh thông tin cũng như sự bảo mật an toàn thông tin nói chung. Việc bảo mật tốt những dữ liệu và thông tin sẽ tránh những rủi ro không đáng có cho chính cá nhân và TTC Land.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Hiện nay tình hình hacker ngày càng nguy hiểm, khó lường. Việc đảm bảo tính năng bảo mật thông tin của khách hàng mua sản phẩm của TTC Land là vô cùng quan trọng vì thông tin đó có thể liên quan trực tiếp đến CBLQ và chính Công ty.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

- » Phòng ngừa hiện tượng đánh cắp dữ liệu
- » Ngăn chặn tin tặc đánh cắp danh tính
- » Tránh hậu quả liên quan đến pháp luật
- » Đảm bảo những trao đổi thông tin dữ liệu, giao dịch, kinh doanh online an toàn nhất

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Bảo mật thông tin là duy trì tính bảo mật, tính toàn vẹn toàn diện và tính sẵn sàng cho toàn bộ thông tin. Các yếu tố Công ty luôn chú trọng về vấn đề bảo mật là:

- » Tính bảo mật: Đảm bảo thông tin đó là duy nhất, những người muốn tiếp cận phải được phân quyền truy cập
- » Tính toàn vẹn: Bảo vệ sự hoàn chỉnh toàn diện cho hệ thống thông tin
- » Tính chính xác: Thông tin đưa ra phải chính xác, đầy đủ, không được sai lệch hay không được vi phạm bản quyền nội dung
- » Tính sẵn sàng: Việc bảo mật thông tin luôn phải sẵn sàng, có thể thực hiện bất cứ đâu, bất cứ khi nào.

B. MỤC ĐÍCH

Thông tin, dữ liệu được ví như tài sản trong gia đình của Công ty. Vì vậy việc đảm bảo nguyên tắc bảo mật thông tin khách hàng luôn được TTC Land chú trọng hàng đầu trong quá trình vận hành và kinh doanh của mình nhằm giữ an toàn cho thông tin cá nhân của các khách hàng của TTC Land, các đối tác làm việc với Công ty và CBLQ.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ

i. Chính sách

- » Quy trình quản lý và sử dụng thông tin do TGD ban hành 15/11/2017.
- » Chính sách Bảo mật thông tin nội bộ được TGD ký ban hành 2018
- » Chính sách Thỏa thuận bảo mật giữa TTC Land về Hợp đồng ký kết với CBLQ

ii. Cam kết

TTC Land cam kết xây dựng uy tín và niềm tin bằng việc thực hiện các kế hoạch và hành động nhằm giữ đảm bảo an toàn thông tin cho khách hàng.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Chưa xây dựng mục tiêu



QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ

iv. Trách nhiệm

Giám đốc quản lý hệ thống của TTC Land sẽ chịu trách nhiệm cho chủ đề Bảo mật thông tin khách hàng.

v. Nguồn lực

Phòng quản lý hệ thống là đơn vị chủ chốt của việc quản trị và bảo vệ thông tin khách hàng

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Tiếp nhận qua hình thức email và văn bản trước khi gặp gỡ và giải quyết từ các cấp có thẩm quyền trong Công ty

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Xây dựng hệ thống quản trị khách hàng nội bộ, chuẩn hóa thông tin qua hệ thống bảo mật nhiều lớp

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

A. CÁCH THỨC ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐỀ BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị

- » Thông qua các cuộc họp nội bộ định kỳ hàng quý
- » Thông qua ĐHĐCĐ thường niên hằng năm
- » Thông qua các đơn vị tư vấn về bảo mật và an toàn thông tin

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị

Trong năm 2018, Phương pháp Quản trị chủ đề Bảo mật thông tin khách hàng của TTC được đánh giá là ưu việt so với các nhà phát triển Bất Động Sản khác trên thị trường bởi tính hiệu quả và sự nổi bật trong việc áp dụng hệ thống tiên tiến và biện pháp bảo mật ở mức cao nhất cho khách hàng và CBLQ.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị

Không có

GRI 418

QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

418-1 KHIẾU NẠI CÓ CĂN CỨ VỀ VIỆC VI PHẠM QUYỀN BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG VÀ MẤT DỮ LIỆU KHÁCH HÀNG

TÓM TẮT THỰC TẾ TRONG KỲ BÁO CÁO

Trong năm tài chính 2018, Công ty không nhận được bất kì khiếu nại nào liên quan đến việc rò rỉ thông tin bảo mật của khách hàng hay các sự việc liên quan đến thông tin cá nhân của khách hàng với Công ty. Hệ thống đảm bảo chủ đề Quyền bảo mật thông tin khách hàng của TTC Land được Công ty quản lý và vận hành một cách tối ưu với các chi tiết như sau

a. Hệ thống CRM:

Trong năm 2018, TTCLand đã triển khai hệ thống Microsoft Dynamic CRM với mục đích quản lý và chăm sóc khách hàng của mình một cách tốt nhất, với các phân hệ quản lý như sau:

- » Quản lý bán hàng: quy trình bán hàng được thực hiện 100% trên hệ thống, tạo sự minh bạch, cạnh tranh công bằng.
- » Quản lý sàn liên kết: hệ thống cấp tài khoản cho các Sàn liên kết (SLK) vào thực hiện bán hàng trên App, portal.
- » Quản lý khách hàng: quản lý thông tin khách hàng mới, khách hàng đã giao dịch.
- » Chăm sóc khách hàng: quản lý hợp đồng, nhắc thanh toán.
- » Quản lý công nợ.
- » Quản lý kế hoạch bán hàng.
- » Quản lý KPIs cho nhân viên kinh doanh, phục vụ mục tiêu bán hàng
- » Quản lý Marketing: kế hoạch Marketing, chi phí thực hiện từng hạng mục Marketing so với kế hoạch bán hàng.

b. Hệ thống nhận diện thương hiệu, công cụ bán hàng:

Website Công ty, website bán hàng, App 3D hỗ trợ bán hàng thay thế cho hình thức in các tài liệu bán hàng theo truyền thống. Có thể bán hàng ở mọi thời điểm, không phụ thuộc địa lý, khách ở xa không cần đến trực tiếp nhà mẫu mà vẫn có thể hình dung ra sản phẩm họ sẽ được bàn giao như thế nào.



TUÂN THỦ VỀ KINH TẾ-XÃ HỘI

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-1 GIẢI THÍCH VỀ CHỦ ĐỀ TRONG YẾU VÀ CÁC PHẠM VI CHỦ ĐỀ

A. TÍNH TRỌNG YẾU CỦA CHỦ ĐỀ TUÂN THỦ VỀ KINH TẾ - XÃ HỘI

Trong quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh, thông qua việc tiến hành kiểm tra, giám sát của Ban KTNB theo Quy trình kiểm toán nội bộ, Công ty thấy rằng, việc không tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội có thể tác động tiêu cực đến Công ty như sau: (i) ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất, kinh doanh; (ii) ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành và bàn giao sản phẩm cho khách hàng; (iii) ảnh hưởng đến uy tín của Công ty và niềm tin của các bên có liên quan đối với Công ty.

Những rủi ro tiềm ẩn nêu trên, khi xảy ra sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty, do vậy Công ty luôn nhận thức sâu sắc về việc tuân thủ kinh tế - xã hội, xem việc tuân thủ kinh tế - xã hội là một trong những giá trị cốt lõi trong hoạt động của Công ty.

B. PHẠM VI CỦA CHỦ ĐỀ TUÂN THỦ KINH TẾ - XÃ HỘI

i. Nguồn gốc phát sinh tác động

Nguồn gốc chính là việc tuân thủ hay không tuân thủ luật định về kinh tế (Luật Kinh tế, Thuế...), xã hội (Lao động...) chính là nguyên nhân dẫn đến những vấn đề tiêu cực hoặc tích cực của Công ty.

ii. Sự liên quan của Công ty đối với tác động đó

Công ty sẽ có tác động gián tiếp đối với chủ đề Tuân thủ Kinh tế - Xã hội thông qua: Các Nhà thầu, Nhà đầu tư, Khách hàng, Nhà cung ứng.

iii. Giới hạn phạm vi chủ đề

Không có bất kỳ giới hạn nào

103-2 PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ VÀ CÁC HỢP PHẦN

A. CÁCH THỨC QUẢN LÝ CHỦ ĐỀ KINH TẾ - XÃ HỘI

Trong năm qua, để thực tốt việc tuân thủ các vấn đề về kinh tế - xã hội, Công ty đã: (i) Cụ thể hóa các quy định về kinh tế - xã hội thông qua việc lồng ghép, xây dựng các văn bản lập quy, tiêu biểu các văn bản như sau: cẩm nang ngành BĐS; quy trình quản lý, kinh doanh BĐS; quy trình ban hành hợp đồng mẫu; quy trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án; quy chế quản trị nội bộ của Công ty; quy trình giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy trình thanh tra hoạt động xây dựng; quy trình đầu tư tài chính và thoái vốn; (ii) Xây dựng tổ chức bộ máy giám sát, kiểm tra; (iii) Thực hiện việc rà soát, kiểm tra, đánh giá định kỳ và đột xuất; (iv) Tăng cường công tác đào tạo, truyền thông các chính sách về tuân thủ các vấn đề về kinh tế - xã hội cho toàn bộ cán bộ nhân viên, các đối tác, nhà cung cấp, nhà thầu.

B. MỤC ĐÍCH

Ngăn ngừa các vi phạm về việc không tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội.

C. CÁC HỢP PHẦN CỦA CHỦ ĐỀ KINH TẾ - XÃ HỘI

i. Chính sách

Các chính sách: Cẩm nang ngành BĐS do TGD ký ban hành ngày 02/05/2018; Quy trình quản lý và sử dụng Hợp đồng do TGD ban hành ngày 10/11/2017; Quy trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án do TGD ban hành ngày 07/05/2018; Quy chế quản trị nội bộ của Công ty do ĐHĐCĐ thông qua và được Chủ tịch HĐQT ký ban hành ngày 24/04/2018; Quy trình giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng Giám đốc ban hành ngày 06/04/2018.

ii. Cam kết

Công ty luôn ý thức được những tác động tiêu cực của việc không tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, nên xem việc tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội là vấn đề trọng yếu trong quá trình quản trị, điều hành Công ty. Do vậy, trong thời gian qua, cũng như trong thời gian tới Công ty không ngừng xây dựng, củng cố phương pháp quản trị việc tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội dựa trên các nguyên tắc bảo đảm tốt nhất quyền và lợi ích của Công ty, các bên có liên quan, tuân thủ theo các quy định của pháp luật và thông lệ của quốc tế.

iii. Mục tiêu và chỉ tiêu

Trong năm TTC Land và các Công ty thành viên không xảy ra bất kỳ vụ việc vi phạm nào liên quan đến việc không tuân thủ các vấn đề về kinh tế - xã hội.

iv. Trách nhiệm

Ban KTNB.

v. Nguồn lực

Ban KTNB

vi. Cơ chế Tiếp nhận và Giải quyết Khiếu nại

Ban KTNB, Phòng Pháp chế sẽ là đầu mối tiếp nhận và giải quyết khiếu nại liên quan đến việc không tuân thủ các vấn đề về kinh tế - xã hội. Việc tiếp nhận và giải quyết các khiếu nại này sẽ xử lý theo quy trình: quy trình kiểm toán nội bộ; quy trình tư vấn pháp luật.

vii. Các biện pháp hành động cụ thể, như các quy trình, dự án, chương trình và sáng kiến

Tùy vào hành vi vi phạm, mức độ vi phạm liên quan đến việc không tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội, đối tượng vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định trong Nội quy lao động.



TUÂN THỦ VỀ KINH TẾ-XÃ HỘI

GRI 103

PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

103-3 ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

i. Cơ chế đánh giá hiệu quả của Phương pháp Quản trị;

Thông qua Ban KTNB thực hiện việc kiểm tra, kiểm soát định kỳ hàng tháng.

ii. Kết quả đánh giá Phương pháp Quản trị;

Phương pháp Quản trị liên quan đến việc tuân thủ các điều kiện kinh tế - xã hội trong năm 2018 của TTC Land là tốt, vì trong năm qua Công ty không phát sinh bất kỳ vụ việc nào liên quan đến việc không tuân thủ kinh tế - xã hội.

iii. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các Phương pháp Quản trị.

Các công việc điều chỉnh như sau: (i) Rà soát, cập nhật hoàn thiện các văn bản lập quy của Công ty; (ii) củng cố và kiện toàn Ban KTNB; và (iii) Tăng cường công tác đào tạo nội bộ.

GRI 419

TUÂN THỦ VỀ KINH TẾ-XÃ HỘI

419-1 KHÔNG TUÂN THỦ LUẬT PHÁP VÀ CÁC QUY ĐỊNH TRONG LĨNH VỰC KINH TẾ VÀ XÃ HỘI

Trong năm 2018 Công ty không có vụ việc nào liên quan đến việc không tuân thủ các quy định về kinh tế - xã hội. TTC Land đang thực hiện kết hợp một cách hài hòa tiêu chí tăng trưởng kinh tế bền vững của Công ty luôn song hành với việc tuân thủ chủ đề Kinh tế - Xã hội. CBLQ đến chủ đề luôn được Công ty quan tâm và chú trọng một cách tuyệt đối chủ đề và tạo ra những đóng góp cho tiêu chuẩn Kinh tế - Xã hội mà cộng đồng đang hết sức quan tâm. Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của Doanh nghiệp như nghĩa vụ thuế, bảo hiểm, an toàn sức khỏe, an toàn lao động... TTC Land còn tham gia vào các hoạt động của Hiệp hội BĐS với trách nhiệm của một nhà phát triển BĐS hàng đầu; đưa ra các ý kiến đóng góp cải thiện môi trường kinh doanh của ngành BĐS, chiến lược phát triển của các doanh nghiệp BĐS Việt Nam. Ngoài ra, Công ty luôn cập nhật các chính sách và quy định do Cơ quan chính phủ và Nhà nước ban hành; tham gia các phong trào, chương trình phát động của chính quyền địa phương nhằm phát triển Cộng đồng - Xã hội.

Ngoài ra, trọng tâm thực hiện kế hoạch hoạt động năm 2019, TTC Land hướng tới việc tiếp tục tích cực trong việc tương tác với Chính phủ và các Cơ quan Nhà nước, nâng tầm và khẳng định giá trị của một nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam. Công ty sẽ duy trì cập nhật các văn bản Luật pháp một cách thường xuyên và kịp thời để duy trì việc thực hiện chủ đề Tuân thủ về Kinh tế - Xã hội.





TẦM NHÌN

Thương hiệu BĐS được tin cậy nhất

SỨC MỆNH

Giải pháp BĐS toàn diện mang lại Phần vinh
cho cộng đồng



TTC LAND ĐẶC BIỆT QUAN TÂM ĐẾN THÁI ĐỘ, ỨNG XỬ CỦA CBNV TRONG QUÁ TRÌNH THỰC THI NHIỆM VỤ. CHÍNH VÌ VẬY, CÔNG TY ĐÃ BAN HÀNH BỘ QUY TẮC ĐẠO ĐỨC NGHỀ NGHIỆP VỚI 13 QUY TẮC NHẪM ĐẢM BẢO ĐẠT ĐƯỢC NHỮNG TIÊU CHUẨN CAO NHẤT VỀ TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN, ĐẠO ĐỨC, MỨC ĐỘ HOẠT ĐỘNG VÀ ĐÁP ỨNG ĐƯỢC YÊU CẦU NGÀY Càng CAO CỦA XÃ HỘI NÓI CHUNG VÀ KHÁCH HÀNG NÓI RIÊNG VỀ TRÌNH ĐỘ QTCT.

Bộ Quy tắc được kỳ vọng sẽ tạo ra các thông lệ về thực hiện nhiệm vụ của tất cả các chức danh trong toàn Công ty.

13 quy tắc ứng xử được quy định rõ, chi tiết các chuẩn mực cụ thể theo từng khía cạnh: tuân thủ pháp luật, truyền thông, báo cáo, bảo mật thông tin, giao tiếp, ứng xử... trong hoạt động hàng ngày và được yêu cầu tuân thủ từ các Thành viên lãnh đạo cấp cao là HĐQT, BTGD đến những CBNV đang làm việc tại Công ty có ký hợp đồng dưới mọi hình thức (bao gồm nhưng không giới hạn hợp đồng lao động không xác định thời hạn, xác định thời hạn, thời vụ, thử việc, hợp đồng cộng tác viên, hợp đồng đào tạo...).

Bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp được xây dựng với kỳ vọng sẽ tạo ra một tập thể TTC Land chuyên nghiệp, có tính nhất quán cao, mọi ứng xử đều phải tuân theo quy tắc chuẩn mực. Mỗi người đều có quyền tự do của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến những quy tắc chung của Công ty đã được xác lập. Bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp được truyền thông và công bố rộng rãi trên công cụ quản lý văn bản của Công ty, nhằm đảm bảo tất cả CBNV đều có cơ hội tiếp cận và Phòng Nhân sự Công ty luôn đưa văn bản này là một trong những văn bản lưu

ý hàng đầu khi đào tạo hội nhập cho nhân sự mới gia nhập TTC Land (nhân sự mới gia nhập phải ký xác nhận việc đã được đào tạo các văn bản liên quan của Công ty, trong đó có bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp).

Việc triển khai và giám sát việc tuân thủ bộ quy tắc được thực hiện bởi Ban KTNB Công ty và các đơn vị có chức năng chuyên môn phù hợp như: Phòng Nhân sự, Ban chấp hành Công đoàn, nhằm đảm bảo không có việc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cá nhân để thực hiện các hành vi cá nhân mang tính chất trả đũa, phân biệt đối xử với những nhân sự áp dụng hoặc tuân thủ các nội dung quy tắc.

Bộ quy tắc được rà soát định kỳ hàng năm nhằm đảm bảo việc cập nhật kịp thời các quy định liên quan được điều chỉnh trong Công ty liên quan đến quy tắc ứng xử, cũng như điều chỉnh các nội dung cho phù hợp với tình hình thay đổi của các quy phạm pháp luật có liên quan.

Mọi CBNV khi phát hiện sai phạm đều có nghĩa vụ báo cáo lên cấp Quản lý trực tiếp hoặc Ban KTNB. CBNV vi phạm bộ Quy tắc sẽ chịu các hình thức kỷ luật theo quy định của Công ty, đồng thời có trách nhiệm đền bù thiệt hại do vi phạm đó gây ra (nếu có).

TRÍCH YẾU 13 QUY TẮC ĐẠO ĐỨC NGHỀ NGHIỆP CỦA CBNV TTC LAND:

Quy tắc 1. Tuân thủ quy định pháp luật và chính sách của TTC Land

Quy tắc 2. Đảm bảo năng lực chuyên môn và tinh thần làm việc thận trọng

Quy tắc 3. Truyền thông

Quy tắc 4. Trách nhiệm báo cáo

Quy tắc 5. Bảo mật thông tin của TTC Land và khách hàng

Quy tắc 6. Giao tiếp và ứng xử với khách hàng

Quy tắc 7. Giao tiếp và ứng xử với cấp quản lý, đồng nghiệp

Quy tắc 8. Giao tiếp và ứng xử qua điện thoại

Quy tắc 9. Tính chính xác và minh bạch của sổ sách

Quy tắc 10. Tránh lạm dụng chức quyền và tư lợi

Quy tắc 11. Ngăn ngừa xung đột lợi ích

Quy tắc 12. Sử dụng thời gian làm việc và tài sản của TTC Land đúng mục đích và hiệu quả

Quy tắc 13. Các hành vi và thái độ khi làm việc



2004

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

2005

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

2006

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

2007

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

2008

- » Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển dự án Phú Lợi, Quận 8.
- » Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu đầu tư phát triển dự án Belleza, Quận 7.
- » Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín.
- » Chính thức trở thành 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

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.

2010

- » Bàn giao dự án căn hộ TTC Land Hòa Bình, Quận Tân Phú, TP.HCM.
- » Khởi công dự án Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM.
- » Ký kết hợp tác đầu tư với CT Quản lý Quỹ Dragon Capital.
- » Chính thức niêm yết cổ phiếu SCR trên sàn HNX.

2011

- » Khai trương trụ sở làm việc mới của TTC Land-S.
- » Ký kết hợp tác chiến lược hỗ trợ triển khai các dự án BĐS với 8 đối tác uy tín như CT TNHH Thương mại Thép Pomina, CT TNHH MTV Thương mại Đồng Tâm, CT TNHH Tư vấn DP, CT TNHH Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát v.v....
- » Khởi công biệt thự mẫu dự án Jamona City, Quận 7, TP.HCM.
- » Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu.

2012

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

2013

- » Công bố dự án Jamona Home Resort, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
- » Bàn giao căn hộ Carillon 1, Quận Tân Bình, TP.HCM.
- » Bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, Quận Tân Phú, TP.HCM.

2014

Công bố mở bán dự án đất nền Jamona City, Quận 7, TP.HCM.

2015

- » Giới thiệu dự án và khai trương nhà mẫu Jamona Apartment và mở bán khu phố thương mại Jamona City, Quận 7, TP.HCM.
- » Công bố mở bán dự án chung cư cao cấp Charminton La Pointe, Quận 10, TP.HCM.

2016

- » Công bố mở bán dự án phức hợp Jamona Golden Silk, Quận 7, TP.HCM.
- » Công bố 20 đối tác chiến lược uy tín như CT TNHH Thiết kế Châu Á Kume, CT Gansam Architects & Partners, Công ty TNHH Thiết kế DouL, CTCP ĐT-XD-KT Toàn Thịnh Phát, Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Thuận Việt, CTCP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình.
- » Chuyển cổ phiếu SCR niêm yết sàn HOSE.

2017

- » Top 3 chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam do tổ chức báo cáo Vietnam Report bình chọn.
- » Đơn vị phát triển nhà ở tốt nhất khu vực Đông Nam Á năm 2017 - Southeast Asia's Best of the Best Awards 2017, do Dot Property bình chọn.

2018

- » Ngày 29/03/2018: Chính thức công bố thương hiệu TTC Land.
- » Phát triển sản phẩm và cung cấp giải pháp BĐS toàn diện với 5 loại hình sản phẩm chính: BĐS Dân dụng, BĐS Thương mại & Văn phòng, BĐS Công nghiệp, BĐS Kho vận & Dịch vụ Logistics, BĐS Du lịch và Nghỉ dưỡng.
- » Bàn giao 1.290 căn NOXH dự án Jamona City, Quận 7, TP.HCM
- » Công bố dự án Charmington Iris, Quận 4, TP.HCM.
- » Công bố dự án Jamona Sky Villas, Quận 7, TP.HCM.



HIỆU QUẢ

HIỆU QUẢ LÀ THƯỚC ĐO,
LÀ MỤC TIÊU TẠO NÊN BẰNG SỰ
ĐÓNG GÓP CỦA CÁC THÀNH VIÊN
TỔ CHỨC NHẪM PHỤC VỤ
KHÁCH HÀNG, CỘNG ĐỒNG VÀ
CÁC BÊN LIÊN QUAN.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán (tóm tắt)
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán (đầy đủ)



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

			VNĐ	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.077.838.944.142	5.957.070.714.281
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	94.119.731.608	54.968.812.805
Tiền	111		84.107.885.105	21.991.863.562
Các khoản tương đương tiền	112		10.011.846.503	32.976.949.243
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(a)	182.729.724.638	157.484.229.897
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.729.724.638	157.484.229.897
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.983.611.160.111	2.533.328.349.976
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	299.366.487.895	800.149.298.202
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.116.214.463.811	758.280.309.223
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	1.447.060.694.445	738.089.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	207.189.103.960	323.029.128.269
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	10	2.781.510.321.681	3.178.162.793.869
Hàng tồn kho	141		2.787.212.081.681	3.178.162.793.869
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.701.760.000)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		35.868.006.104	33.126.527.734
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	2.010.770.225	10.946.637.468
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.558.706.973	493.637.087
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	18(b)	16.298.528.906	21.686.253.179
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		3.795.683.732.436	2.085.339.189.069
Các khoản phải thu dài hạn	210		352.982.151.086	355.426.328.327
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	6.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	19.878.063.938	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	327.709.867.448	231.426.328.327
Tài sản cố định	220		104.106.660.809	16.038.562.687
Tài sản cố định hữu hình	221	11	11.221.649.451	12.831.498.167
Nguyên giá	222		22.287.261.797	22.516.118.074
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.065.612.346)	(9.684.619.907)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	536.676.229	697.679.089
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(751.346.680)	(590.343.820)
Tài sản cố định vô hình	227	13	92.348.335.129	2.509.385.431
Nguyên giá	228		97.183.225.880	6.842.725.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.834.890.751)	(4.333.340.449)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

			VNĐ	
TÀI SẢN (TIẾP THEO)	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
Bất động sản đầu tư	230	14	160.776.437.363	27.848.933.975
<i>Nguyên giá</i>	231		164.979.044.379	31.511.064.374
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.202.607.016)	(3.662.130.399)
Tài sản dở dang dài hạn	240		20.964.565.439	15.004.119.936
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	20.964.565.439	15.004.119.936
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	3.010.294.858.586	1.586.055.712.248
Đầu tư vào công ty con	251		2.342.307.559.411	875.790.639.411
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		535.503.444.137	551.687.755.914
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		258.105.998.907	258.105.998.907
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(125.622.143.869)	(99.528.681.984)
Tài sản dài hạn khác	260		146.559.059.153	84.965.531.896
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	9.741.461.417	4.865.011.746
Tài sản dài hạn khác	268		136.817.597.736	80.100.520.150
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.873.522.676.578	8.042.409.903.350

NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5.710.246.873.429	4.673.361.957.643
Nợ ngắn hạn	310		4.566.699.977.570	4.125.876.034.325
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	240.166.534.802	388.228.617.564
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.544.737.346.556	2.056.221.799.158
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(a)	19.550.017.387	17.595.827.198
Phải trả người lao động	314		567.041.503	1.895.960.253
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19(a)	253.686.807.530	216.930.329.075
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1.189.892.315.553	120.221.057.649
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.303.928.743.417	1.319.505.660.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	14.171.170.822	5.276.783.293
Nợ dài hạn	330		1.143.546.895.859	547.485.923.318
Chi phí phải trả dài hạn	333	19(b)	97.276.987.691	-
Phải trả dài hạn khác	337		14.137.006.478	13.697.046.396
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	1.032.132.901.690	533.788.876.922

			VNĐ	
NGUỒN VỐN (TIẾP THEO)	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		4.163.275.803.149	3.369.047.945.707
Vốn chủ sở hữu	410	23	4.163.275.803.149	3.369.047.945.707
Vốn cổ phần	411	24	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.441.184.101
Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	126.150.474.390	106.127.077.647
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	24.890.292.522	24.890.292.522
LNST chưa phân phối	421		286.758.992.136	465.877.041.437
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		203.941.437.951	265.643.074.005
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		82.817.554.185	200.233.967.432
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		9.873.522.676.578	8.042.409.903.350

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

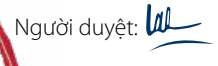
Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng

Người duyệt:





Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

			VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.107.887.451.358	1.048.221.649.688
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	105.633.570.915	5.700.878.243
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	2.002.253.880.443	1.042.520.771.445
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	1.768.901.955.840	787.228.338.034
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		233.351.924.603	255.292.433.411
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	342.292.735.509	229.835.490.565
Chi phí tài chính	22	30	221.636.573.519	145.613.755.929
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		167.092.348.141	141.652.135.628
Chi phí bán hàng	25	31	106.749.117.984	12.905.183.562
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	137.287.665.644	96.989.799.096
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		109.971.302.965	229.619.185.389
Thu nhập khác	31	33	7.876.526.038	5.823.743.923
Chi phí khác	32	34	10.816.789.315	7.476.533.310
Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(2.940.263.277)	(1.652.789.387)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		107.031.039.688	227.966.396.002
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	24.213.485.503	27.732.428.570
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		82.817.554.185	200.233.967.432

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng



Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

			VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		107.031.039.688	227.966.396.002
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.901.823.421	4.958.839.939
Các khoản dự phòng	03		31.795.221.885	(6.871.762.649)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(6.541.448.704)	(211.138.245.501)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	05		(45.415.688.223)	(1.158.094.585)
Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay	05		(114.171.334.966)	(108.851.669.220)
Cổ tức	05		(182.701.425.200)	(116.941.842.000)
Chi phí lãi vay	06		167.092.348.141	141.652.135.628
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(39.009.463.958)	(70.384.242.386)
Biến động các khoản phải thu	09		(470.140.031.026)	(357.941.817.829)
Biến động hàng tồn kho	10		286.378.673.677	(625.310.660.643)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		755.821.447.768	607.040.708.878
Biến động chi phí trả trước	12		4.059.417.572	(11.170.796.782)
			537.110.044.033	(457.766.808.762)
Tiền lãi vay đã trả	14		(192.175.916.227)	(156.350.553.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.353.616.955)	(29.585.163.179)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.129.009.214)	(9.472.913.876)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		316.451.501.637	(653.175.439.559)

		VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tài sản dài hạn khác	21	(55.221.648.004)	(99.125.153.264)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	397.849.517.171	40.876.363.636
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23	(181.431.553.758)	(252.409.051.403)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23	(2.555.276.862.635)	(2.376.970.966.328)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24	169.194.421.667	178.698.161.709
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24	1.945.737.535.174	2.367.375.000.000
Tiền chi mua lại công ty con	25	(834.079.300.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(631.937.620.000)	(690.383.472.088)
Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	26	172.073.397.000	95.129.657.242
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	26	298.842.283.929	174.673.014.957
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	(1.274.249.829.456)	(562.136.445.539)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	731.433.700.000	-
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33	2.936.469.723.356	2.968.999.745.695
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.670.692.087.058)	(2.137.030.705.856)
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	996.949.246.626	831.706.950.167
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	39.150.918.803	(383.604.934.931)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	54.968.812.805	438.573.747.736
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	94.119.731.608	54.968.812.805

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

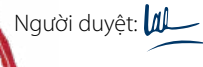
Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

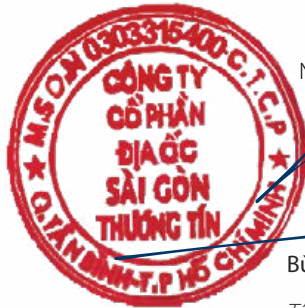
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Doanh nghiệp số	4103002210	ngày 29 tháng 3 năm 2004
	Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 21 tháng 12 năm 2018. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.	
Hội đồng Quản trị	Phạm Điền Trung	Chủ tịch
	Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
	Bùi Tiến Thắng	Thành viên
	Võ Thị Kim Tuyến	Thành viên
	Tạ Chí Cường	Thành viên
		(từ ngày 24 tháng 4 năm 2018)
	Lâm Minh Châu	Thành viên
		(từ ngày 24 tháng 4 năm 2018)
	Trần Yến Duyên	Thành viên
		(từ ngày 24 tháng 4 năm 2018)
	Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
		(đến ngày 24 tháng 4 năm 2018)
	Đỗ Huy Hiệp	Thành viên
		(đến ngày 24 tháng 4 năm 2018)
	Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT Phụ trách Kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc	Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc
		(từ ngày 5 tháng 1 năm 2018)
	Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc
		(đến ngày 13 tháng 9 năm 2018)
	Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc
		(từ ngày 12 tháng 9 năm 2018)
	Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc
		(từ ngày 5 tháng 7 năm 2018)
	Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc
		(từ ngày 17 tháng 9 năm 2018)
	Phạm Trung Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc
		(từ ngày 17 tháng 12 năm 2018)
Người đại diện theo pháp luật	Phạm Điền Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trụ sở đăng ký	253 Hoàng Văn Thụ Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

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 (được gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 6 đến trang 77 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 X tháng X năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 77.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

KPMG Limited Branch in Ho Chi Minh City, A branch of KPMG Limited, a Vietnamese one member limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firm affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG Interational”), a Swiss entity.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5(b) của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó có mô tả rằng giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng tại ngày mua của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng, công ty được mua bởi Tập đoàn trong giao dịch hợp nhất kinh doanh, trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này chỉ có thể xác định một cách tạm thời. Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh, Tập đoàn đã kế toán cho giao dịch hợp nhất kinh doanh bằng cách sử dụng giá trị tạm thời đó. Sau khi hoàn tất việc phân bổ giá mua, Tập đoàn sẽ điều chỉnh hồi tố đối với những giá trị tạm thời này trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua bằng cách điều chỉnh lại thông tin so sánh của kỳ trước.

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

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00510-19-2



Auvarin Phor

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 2252-2018-007-1

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 28 tháng 03 năm 2019

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

			VNĐ	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		8.404.892.772.653	7.847.939.154.190
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	7	158.244.579.555	104.436.830.282
Tiền	111		142.047.007.872	56.459.881.039
Các khoản tương đương tiền	112		16.197.571.683	47.976.949.243
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8(a)	182.729.724.638	157.484.229.897
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.729.724.638	157.484.229.897
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.031.914.858.573	3.502.810.424.659
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	462.203.738.098	1.365.169.953.467
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.331.556.478.761	901.169.369.554
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10(a)	2.058.149.244.445	991.339.204.282
Phải thu ngắn hạn khác	136	11(a)	266.314.212.787	331.440.712.874
Dự phòng phải thu khó đòi	137	12	(86.308.815.518)	(86.308.815.518)
Hàng tồn kho	140	13	3.975.878.925.817	4.035.959.237.571
Hàng tồn kho	141		3.981.580.685.817	4.035.959.237.571
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.701.760.000)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		56.124.684.070	47.248.431.781
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	19(a)	3.031.331.306	11.801.363.696
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.736.535.443	7.140.424.351
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	22(b)	27.356.817.321	28.306.643.734
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.436.490.291.402	1.706.122.304.535
Các khoản phải thu dài hạn	210		355.480.151.086	356.969.043.327
Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.394.219.700	6.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10(b)	19.878.063.938	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11(b)	330.207.867.448	232.969.043.327
Tài sản cố định	220		654.794.819.553	132.829.102.567
Tài sản cố định hữu hình	221	14	13.223.184.664	13.814.468.821
Nguyên giá	222		25.221.850.360	24.154.757.735
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.998.665.696)	(10.340.288.914)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	15	536.676.229	697.679.089
Nguyên giá	225		1.288.022.909	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(751.346.680)	(590.343.820)
Tài sản cố định vô hình	227	16	641.034.958.660	118.316.954.657
Nguyên giá	228		658.307.170.061	126.861.170.061
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.272.211.401)	(8.544.215.404)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

			VNĐ	
TÀI SẢN (TIẾP THEO)	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
Bất động sản đầu tư	230	17	266.131.741.846	134.755.884.508
<i>Nguyên giá</i>	231		272.329.811.591	138.861.831.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.198.069.745)	(4.105.947.078)
Tài sản dở dang dài hạn	240		22.473.477.257	15.004.119.936
Xây dựng cơ bản dở dang	242	18	22.473.477.257	15.004.119.936
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8(b)	845.284.149.959	888.055.588.797
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		602.809.149.959	647.180.588.797
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		242.475.000.000	240.875.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		292.325.951.701	178.508.565.400
Chi phí trả trước dài hạn	261	19(b)	24.380.096.743	17.206.976.971
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27	-	31.746.577.730
Tài sản dài hạn khác	268		139.270.840.614	128.113.762.092
Lợi thế thương mại	269	20	128.675.014.344	1.441.248.607
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		10.841.383.064.055	9.554.061.458.725

NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.357.403.066.703	6.070.388.136.375
Nợ ngắn hạn	310	21	5.064.074.235.672	5.457.126.488.057
Phải trả người bán ngắn hạn	311		339.067.578.915	527.675.883.756
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22(a)	1.647.948.150.149	2.802.737.146.204
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		43.927.927.726	29.579.036.384
Phải trả người lao động	314	23(a)	3.354.760.355	4.976.863.385
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		376.494.911.355	501.210.031.072
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	44.021.432.943	80.693.174.964
Phải trả ngắn hạn khác	319		1.199.804.327.288	119.588.733.927
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25(a)	1.397.814.134.607	1.386.056.867.185
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	26	11.641.012.334	4.608.751.180
Nợ dài hạn	330		1.293.328.831.031	613.261.648.318
Chi phí phải trả dài hạn	333	23(b)	97.276.987.691	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		38.525.760.000	51.367.680.000
Phải trả dài hạn khác	337		27.078.926.478	26.853.966.396
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25(b)	1.032.132.901.690	535.040.001.922
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	27	98.314.255.172	-

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

			VNĐ	
NGUỒN VỐN (TIẾP THEO)	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	1/1/2018
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		4.483.979.997.352	3.483.673.322.350
Vốn chủ sở hữu	410	28	4.483.979.997.352	3.483.673.322.350
Vốn cổ phần	411	29	3.392.226.750.000	2.438.724.240.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		333.261.184.101	333.441.184.101
Cổ phiếu quỹ	415	29	(11.890.000)	(11.890.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	30	130.100.031.184	110.076.634.441
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	30	24.890.292.522	24.890.292.522
LNST chưa phân phối	421		331.191.377.780	380.411.551.264
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		116.612.441.397	151.719.396.919
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		214.578.936.383	228.692.154.345
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		272.322.251.765	196.141.310.022
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		10.841.383.064.055	9.554.061.458.725

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc



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

			VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	3.040.165.557.149	1.841.810.918.248
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	111.494.351.305	16.964.893.734
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	32	2.928.671.205.844	1.824.846.024.514
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	2.290.919.566.241	1.275.350.239.824
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		637.751.639.603	549.495.784.690
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	222.551.445.335	148.121.618.118
Chi phí tài chính	22	35	200.698.912.281	205.350.966.592
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		173.155.386.654	127.990.442.621
Phần lãi trong công ty liên kết	24	8(b)	1.189.378.303	3.657.557.198
Chi phí bán hàng	25	36	156.299.628.620	102.584.268.539
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	178.058.544.462	117.772.605.197
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		326.435.377.878	275.567.119.678
Thu nhập khác	31	38	10.155.829.635	13.259.986.076
Chi phí khác	32	39	14.969.175.441	13.649.979.554
Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(4.813.345.806)	(389.993.478)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		321.622.032.072	275.177.126.200
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	76.854.243.124	72.265.530.669
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	40	24.721.702.790	(16.042.533.008)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		220.046.086.158	218.954.128.539
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		220.046.086.158	218.954.128.539
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		214.578.936.383	228.692.154.345
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.467.149.775	(9.738.025.806)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	642	837

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc

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

			VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	2018	2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		321.622.032.072	275.177.126.200
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		21.617.864.228	9.770.862.601
Các khoản dự phòng	03		5.701.760.000	(42.981.040)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(9.857.167.756)	(209.261.881.865)
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết	05		-	(23.793.416.665)
(Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	05		(42.014.637.170)	62.792.002.614
Lợi thế thương mại âm từ việc mua công ty con	05		(23.994.975.851)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(1.189.378.303)	(3.657.557.198)
Thu nhập lãi cho vay và tiền gửi	05		(155.308.407.332)	(116.214.933.273)
Cổ tức	05		-	(2.593.705.500)
Chi phí lãi vay	06		173.155.386.654	127.990.442.621
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		289.732.476.542	120.165.958.495
Biến động các khoản phải thu	09		(63.544.857.268)	(884.426.987.589)
Biến động hàng tồn kho	10		519.881.628.557	(384.295.891.143)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(219.779.461.408)	1.153.794.499.555
Biến động chi phí trả trước	12		1.670.728.071	(23.236.364.964)
			527.960.514.494	(17.998.785.646)
Tiền lãi vay đã trả	14		(210.821.131.232)	(168.488.309.712)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(60.496.109.695)	(93.750.780.957)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.946.154.068)	(12.194.754.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		242.697.119.499	(292.432.630.665)

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

		VNĐ	
	Mã số	Thuyết minh	
		2018	2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(57.201.796.186)	(206.839.389.205)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	400.709.235.275	39.000.000.000
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23	(200.469.478.785)	(252.409.051.403)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23	(2.975.043.362.635)	(2.618.220.966.328)
Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24	188.232.346.694	178.698.161.709
Tiền thu hồi từ cho vay các đơn vị khác	24	1.938.057.502.064	2.317.947.000.000
Tiền chi mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua) (Thuyết minh 5)	25	(849.106.887.865)	-
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 6)	25	(287.620.000)	(69.247.856.588)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết	25	-	(497.986.700.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(1.600.000.000)	(709.687.500)
Tiền thu được từ thanh lý một phần các công ty con năm trước	26	110.473.397.000	84.293.704.561
Tiền thu từ thanh lý công ty liên kết	26	61.600.000.000	21.000.000.000
Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	133.979.952.680
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27	117.726.171.560	55.326.714.493
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	(1.266.910.492.878)	(815.168.117.581)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	731.433.700.000	-
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	31	55.211.800.000	119.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	2.976.610.859.596	2.832.378.620.692
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.684.973.147.268)	(2.189.911.886.267)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(262.089.676)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	1.078.021.122.652	761.204.644.753
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	53.807.749.273	(346.396.103.493)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	104.436.830.282	450.832.933.775
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	158.244.579.555	104.436.830.282

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

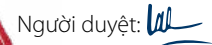
Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo

Kế toán trưởng

Người duyệt:



Bùi Tiến Thắng

Tổng Giám đốc

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 11 công ty con (1/1/2018: 7 công ty con):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu nắm giữ tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (i)	Sản xuất; kinh doanh; Dịch vụ	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn	Phát triển và kinh doanh bất động sản	94,90%	94,90%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,52%	99,52%
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Dịch vụ	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh 6)	Dịch vụ	90,07%	89,60%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (ii)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	63,43%	52,03%
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm”) (Thuyết minh 5)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	100,00%	-
Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (Thuyết minh 5)	Phát triển và kinh doanh bất động sản	95,17%	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Dịch vụ	100,00%	-
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	0,10%	-

(i) Theo Quyết định số 01/QĐ-NL ngày 21 tháng 7 năm 2015, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, quá trình giải thể vẫn chưa hoàn tất.

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp vốn thêm 316 tỷ VND vào Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre và tăng tỷ lệ sở hữu từ 52,03% đến 63,43%. Ảnh hưởng của việc tăng vốn này vào lợi nhuận chưa phân phối và lợi ích cổ đông không kiểm soát là không đáng kể.

1. Đơn vị báo cáo (tiếp theo)

(d) Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 6 công ty liên kết (1/1/2018: 6 công ty liên kết):

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu năm giữ tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Phát triển và kinh doanh bất động sản	12,09%	12,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	Sản xuất; kinh doanh; Dịch vụ	24,00%	24,00%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Sản xuất; kinh doanh; Dịch vụ	21,33%	31,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Phát triển và kinh doanh bất động sản	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Phát triển và kinh doanh bất động sản	99,55%	99,55%
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	39,05%	39,05%

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 811 nhân viên (1/1/2018: 514 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập 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.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (“NCI”) được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

(iv) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch, số dư trong nội bộ tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

(vi) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(d) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào các công ty con và liên kết, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(e) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

Bất động sản được xây dựng để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản và được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của bất động sản này bao gồm tiền thuê đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- nhà cửa 6 năm
- máy móc và thiết bị 2 – 3 năm
- phương tiện vận chuyển 2 – 7 năm
- thiết bị văn phòng 2 – 10 năm

(h) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu tính từ thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(g)(ii).

(i) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 29 năm.

Quyền sử dụng đất không thời hạn được thể hiện theo nguyên giá và không khấu hao.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

(iii) Website

Chi phí phát triển website của Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

(j) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- quyền sử dụng đất 10 năm
- nhà cửa 6 – 47 năm

(k) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

((l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(n) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

(o) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(p) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

(q) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã phát hành, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó để phát hành lại, khoản tiền nhận được được ghi nhận là một khoản tăng vốn chủ sở hữu và phần chênh lệch giữa khoản tiền nhận được và giá vốn cổ phiếu quỹ phát hành lại được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được ghi nhận trong thặng dư vốn cổ phần.

(r) Các quỹ và dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu

Việc phân phối vào các quỹ và dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

(s) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(t) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng nền đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản cũng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước được ghi nhận doanh thu một lần nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Việc ghi nhận doanh thu một lần đối với các bất động sản cho thuê dài hạn đã làm tăng doanh thu của Tập đoàn lên 620 tỷ đồng so với việc ghi nhận doanh thu theo thời hạn thuê cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. (2017: không).

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(iv) Dịch vụ cung cấp

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(vi) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(u) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(v) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản cố định này.

(w) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông trung bình lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm, bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

(x) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

(y) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là cá nhân hoặc các doanh nghiệp bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Báo cáo bộ phận

Cho các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là phát triển bất động sản và các dịch vụ liên quan tới bất động sản và một bộ phận địa lý là Việt Nam.

5. Hợp nhất kinh doanh

- (a) Vào tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại 100% vốn của Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm”) với tổng số tiền thanh toán là 537 tỷ đồng.

Việc mua lại có ảnh hưởng tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

			VNĐ
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.085.771	-	142.085.771
Trả trước cho người bán	10.245.505.137	-	10.245.505.137
Phải thu khác	2.652.146.500	-	2.652.146.500
Hàng tồn kho	359.110.539.836	196.889.460.164	556.000.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.201.160.486	-	4.201.160.486
Tài sản cố định hữu hình– giá trị còn lại	-	-	-
Tài sản dài hạn dài khác	45.000.000	-	45.000.000
Thuế phải nộp Nhà nước	(4.856.400)	-	(4.856.400)
Chi phí phải trả	(3.477.456.251)	(80.388.033.530)	(83.865.489.781)
Phải trả ngắn hạn khác	(26.277.242)	-	(26.277.242)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 10)	(64.885.000.000)	-	(64.885.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.034.078.468	-	1.034.078.468
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(23.300.285.327)	(23.300.285.327)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	309.036.926.305	93.201.141.307	402.238.067.612
Tài sản thuần được mua lại (100%)			402.238.067.612
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại (Thuyết minh 20)			134.841.232.388
Khoản thanh toán cho việc mua lại			537.079.300.000
Khoản tiền thu được			142.085.771
Khoản tiền thanh toán thuần			536.937.214.229

Không có sự đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần của hoạt động kinh doanh được mua vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

- (b) Vào tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại 95,17% vốn của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng với tổng số tiền thanh toán là 314 tỷ đồng.

Việc mua này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

			VNĐ
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.891.320.161	-	1.891.320.161
Trả trước cho người bán	270.553.110	(95.000.000)	175.553.110
Phải thu khác	50.700.000	-	50.700.000
Hàng tồn kho	30.816.276.074	(30.816.276.074)	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	293.004.026	-	293.004.026
Chi phí trả trước ngắn hạn	73.815.453	-	73.815.453
Tài sản cố định hữu hình - giá trị còn lại	877.810.606	-	877.810.606
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 16)	-	441.105.500.000	441.105.500.000
Phải thu dài hạn khác	245.000.000	-	245.000.000
Tài sản dài hạn dài khác	543.706.189	-	543.706.189
Phải trả người bán ngắn hạn	(34.770.000)	-	(34.770.000)
Thuế phải nộp Nhà nước	(12.650.239)	-	(12.650.239)
Phải trả ngắn hạn khác	(4.452.185.560)	-	(4.452.185.560)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 10(a))	(4.722.983.110)	-	(4.722.983.110)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(82.038.844.785)	(82.038.844.785)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	25.839.596.710	328.155.379.141	353.994.975.851
Tài sản thuần được mua lại (95,17%)			338.055.969.648
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 34)			(23.994.975.851)
Khoản thanh toán cho việc mua lại			314.060.993.797
Khoản tiền thu được			1.891.320.161
Khoản tiền thanh toán thuần			312.169.673.636

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng tại ngày mua trình bày trong thuyết minh này chỉ có thể xác định một cách tạm thời. Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – *Hợp nhất kinh doanh*, Tập đoàn đã kế toán giao dịch hợp nhất kinh doanh bằng cách sử dụng giá trị tạm thời. Sau khi hoàn tất việc phân bổ giá mua, Tập đoàn sẽ điều chỉnh hồi tố đối với những giá trị tạm thời này trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua bằng cách điều chỉnh lại thông tin so sánh của kỳ trước.

Không có sự đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần của hoạt động kinh doanh được mua vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

6. Giao dịch với lợi ích cổ đông không kiểm soát

Mua thêm cổ phần của công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 0,47% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”) – một công ty con.

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con tại ngày mua thêm này được ghi nhận tại giá trị ghi sổ. Khoản chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối.

VNĐ	
	Mai Lan
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày mua thêm Phần tài sản thuần mua thêm	57.693.411.702
Phần tài sản thuần mua thêm (Thuyết minh 28)	271.159.035
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối phát sinh từ việc mua thêm lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con bởi Tập đoàn (Thuyết minh 28)	16.460.965
Giá mua	287.620.000

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

VNĐ		
	31/12/2018	1/1/2018
Tiền mặt	116.754.251	77.958.763
Tiền gửi ngân hàng	141.930.253.621	56.381.922.276
Các khoản tương đương tiền	16.197.571.683	47.976.949.243
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	158.244.579.555	104.436.830.282

Bao gồm trong khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có số tiền 12 tỷ VNĐ (1/1/2018: 12 tỷ VNĐ) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

8. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

VNĐ			
	31/12/2018		1/1/2018
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc Giá trị hợp lý
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm	182.729.724.638	(*)	157.484.229.897 (*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng có giá trị 50,8 tỷ VNĐ (1/1/2018: 124,7 tỷ VNĐ) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

Biến động tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong năm như sau:

VNĐ		
	2018	2017
Số dư đầu năm	157.484.229.897	80.437.267.108
Tăng trong năm	213.477.841.435	255.745.124.498
Thu hồi trong năm	(188.232.346.694)	(178.698.161.709)
Số dư cuối năm	182.729.724.638	157.484.229.897

8. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b) Đầu tư tài chính dài hạn

						VNĐ	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
Đầu tư góp vốn vào:							
Công ty liên kết						(*)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico - Long An	544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	19.681.761.033	(*)	
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.065.500	12,09%	(i)	53.479.112.916	(*)	
- Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	2.985.820	21,33%	21,33%	31.091.603.815	(*)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	60,00%	(i)	12.201.637.751	(*)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	99,55%	(i)	1.000.000.000	(*)	
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	485.355.034.444	(*)	
					602.809.149.959	(*)	

						VNĐ	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Các đơn vị khác							
- Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (ii)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	Khu Công nghiệp Sóng Thần 3, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66 (iii)	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	160.000	8,00%	8,00%	1.600.000.000	-	(*)
					242.475.000.000	-	(*)
					845.284.149.959	-	(*)

8. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

					VNĐ	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào:						
Công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico -Long An	544 Quốc lộ 1, Xã 4, Thị trấn Tân An, Tỉnh Long An	2.052.000	24,00%	24,00%	51.735.168.730	(*)
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	3.065.500	12,09%	(i)	46.982.649.018	(*)
- Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	4.385.820	31,33%	31,33%	45.000.367.318	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.180.000	60,00%	(i)	11.800.000.000	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000	99,55%	(i)	1.000.000.000	(*)
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	19.527.468	39,05%	39,05%	490.662.403.731	(*)
					647.180.588.797	

					VNĐ	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Các đơn vị khác						
- Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (ii)	Đất Mới, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	-	(ii)	(ii)	200.000.000.000	- (*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	262 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.625.000	9,13%	9,13%	39.875.000.000	- (*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghệ mới Đại Nam	Khu Công nghiệp Sóng Thần 3, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	100.000	3,33%	3,33%	1.000.000.000	- (*)
					240.875.000.000	-
					888.055.588.797	-

(*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,09%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần May Tiến Phát.

Mặc dù Tập đoàn sở hữu tương ứng 60% và 99,55% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư SVG, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết không tương ứng với quyền sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại các khoản đầu tư này như các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(ii) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị (“Người được ủy quyền”) mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (“Hoa Đồng”) trị giá 319 tỷ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng (“Bên Bán”). Theo hợp đồng ủy quyền này, Người được ủy quyền đã thay mặt Tập đoàn trả cho Bên Bán 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã đồng ý chuyển nhượng 65% vốn của Hoa Đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66, một bên liên quan. Giao dịch bán dự kiến sẽ hoàn thành trong vòng 12 tháng với số tiền thu được bằng với giá vốn khoản đầu tư.

(iii) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm vốn trị giá 1,6 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66, một công ty được thành lập năm 2017 và sở hữu 8,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 34,5 tỷ VND (1/1/2018: 564 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay cấp cho Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

Biến động đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong năm như sau:

	VND	
	2018	2017
Số dư đầu năm	888.055.588.797	655.611.732.728
Tăng đầu tư vào công ty liên kết trong năm	-	497.986.700.000
Tăng đầu tư vào các đơn vị khác trong năm	1.600.000.000	709.687.500
Giảm do thanh lý công ty liên kết	(13.807.215.141)	(59.926.583.335)
Thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	-	(209.983.505.294)
Chia lãi từ các công ty liên kết (*)	1.189.378.303	3.657.557.198
Cổ tức nhận được từ công ty liên kết	(31.753.602.000)	-
Số dư cuối năm	845.284.149.959	888.055.588.797

(*) Phần chia lãi/(lỗ) trong các công ty liên kết bao gồm:

	VND	
	2018	2017
<i>Phần chia lãi/(lỗ) trong các công ty liên kết từ:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	(299.805.697)	693.874.894
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	(101.548.362)	928.938.953
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	6.496.463.898	(440.960.380)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	(5.307.369.287)	2.475.703.731
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	401.637.751	-
	1.189.378.303	3.657.557.198

9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính

	VND	
	31/12/2018	1/1/2018
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	95.128.547.344	792.282.914.648
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	6.092.104.364	59.457.319.503
Trần Lam Thông	-	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	409.510.863	69.380.360.581
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	4.890.540.060	779.907.146
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	159.031.174	288.001.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	-	3.818.100.000
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	934.941.785	16.588.000
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	313.354.400	198.207.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	697.828.871	365.756.703
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	1.035.776.878	-
Các khách hàng khác	302.039.570.562	291.732.870.060
	462.203.738.098	1.365.169.953.467

(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan

	VND	
	31/12/2018	1/1/2018
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước ngày mua-(Thuyết minh 5(a))	-	3.818.100.000
<i>Các công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	95.128.547.344	792.282.914.648
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	6.092.104.364	59.457.319.503
Trần Lam Thông	-	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	26.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	1.010.036.878	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	934.941.785	16.588.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	697.828.871	365.756.703
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	592.639.108	592.639.108
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	313.354.400	198.207.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	159.031.174	288.001.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	67.877.397.000

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và có thể thu được khi yêu cầu.

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu về cho vay

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
• Cho các công ty con vay		
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm (là “Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm” trước khi mua - Thuyết minh 5(a))	-	19.935.000.000
• Cho các công ty liên kết vay		
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.496.963.550.000	259.950.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	120.000.000.000	120.000.000.000
• Cho các bên liên quan khác vay		
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản 66	85.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	6.525.694.445
- Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng	5.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	435.928.509.837
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	18.094.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	3.316.000.000	-
- Công ty CP Thành Thành Nam	88.000.000.000	-
• Cho các bên thứ ba vay		
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	28.100.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	4.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty CP Thương Mại Hải Phòng Plaza	350.000.000	-
- Thái Văn Chuyện, một cá nhân liên quan	-	21.500.000.000
- Huỳnh Thảo Linh, một cá nhân liên quan	-	50.000.000.000
	2.058.149.244.445	991.339.204.282

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
- Trần Lam Thông – cá nhân liên quan	816.666.663	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	-	118.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	19.061.397.275	-
	19.878.063.938	118.000.000.000

Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn này không có tài sản bảo đảm và hưởng lãi năm từ 8% đến 11% (1/1/2018: 8% đến 11%).

Biến động khoản phải thu về cho vay trong năm như sau:

			VNĐ	
Ngắn hạn			Dài hạn	
	2018	2017	2018	2017
Số dư đầu năm	991.339.204.282	772.636.204.282	118.000.000.000	30.000.000.000
Tăng trong năm	2.956.292.192.000	2.083.650.000.000	20.061.397.275	541.000.000.000
Giảm do mua công ty con	(69.607.983.110)	-		-
Thu hồi trong năm	(1.937.874.168.727)	(1.864.947.000.000)	(183.333.337)	(453.000.000.000)
Phân loại lại	118.000.000.000	-	(118.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	2.058.149.244.445	991.339.204.282	19.878.063.938	118.000.000.000

11. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	8.387.173.667	118.753.812.566
Bồi thường phải thu (ii)	3.903.145.732	3.903.145.732
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	122.573.871.150	99.310.224.668
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	117.571.685.880	98.651.147.949
Phải thu khác	13.878.336.358	10.822.381.959
	266.314.212.787	331.440.712.874

- (i) Khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phản ánh khoản tiền trả trước cho các đơn vị phát triển bất động sản cho các căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khoản tạm ứng này sẽ được thanh toán khi đơn vị phát triển bất động sản hoàn tất việc xây dựng và bàn giao căn hộ cho Tập đoàn.
- (ii) Theo Quyết định số 5053/QĐ-STC-BVG do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sẽ được hoàn lại một khoản tiền tương đương 189,5 tỷ VND, đã được Công ty dùng để đền bù cho 11 hecta đất của dự án Tân Thắng. Tập đoàn đã ghi nhận khoản này vào thu nhập khác trong năm 2014. Tuy nhiên, trong năm 2015, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành một quyết định khác để điều chỉnh khoản tiền được hoàn lại từ 189,5 tỷ VND thành 172 tỷ VND. Do đó, một phần của khoản phải thu là 17,5 tỷ VND đã được xóa sổ và ghi nhận là chi phí khác trong năm 2015. Tập đoàn đã nhận được 93 tỷ VND vào ngày 31 tháng 10 năm 2014, 35 tỷ VND vào ngày 28 tháng 4 năm 2016 và 40 tỷ VND vào ngày 18 tháng 5 năm 2016, số tiền còn lại sẽ được nhận trong năm 2019.
- (iii) Khoản số dư này phản ánh khoản tiền tạm ứng cho nhân viên cho mục đích hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(b) Phải thu dài hạn khác

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Khoản ứng trước để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất (*)	275.068.590.788	178.158.369.228
Ký quỹ dài hạn (**)	53.638.276.660	52.476.927.660
Phải thu dài hạn khác	1.501.000.000	2.333.746.439
	330.207.867.448	232.969.043.327

11. Phải thu khác

(*) Số dư khoản này phản ánh tiền ứng trước cho các đơn vị phát triển bất động sản để nhận lại các căn hộ hoặc quyền sử dụng đất khi các đơn vị phát triển bất động sản hoàn thành những dự án và bàn giao căn hộ hay quyền sử dụng đất cho Tập đoàn.

VNĐ			
Tạm ứng cho	Dự án	31/12/2018	1/1/2018
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	253.286.743.390	156.376.521.830
Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		275.068.590.788	178.158.369.228

(**) Ký quỹ dài hạn phản ánh lần lượt các khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam và Công ty TNHH Sản xuất Cân Nhơn Hòa, liên quan đến các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư cho việc phát triển Dự án Charmington La Pointe tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Ung Văn Khiêm tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Dự phòng phải thu khó đòi

VNĐ				
Tại ngày 31/12/2018 và 1/1/2018				
	Số ngày quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Nợ quá hạn				
- Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	Hơn 4 năm	36.219.590.000	36.219.590.000	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	Hơn 4 năm	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị Nha Trang	Hơn 4 năm	22.923.706	22.923.706	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Hơn 4 năm	66.301.812	66.301.812	-
		86.308.815.518	86.308.815.518	-
Trong đó:				
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn			86.308.815.518	

13. Hàng tồn kho

VNĐ			
	31/12/2018		1/1/2018
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc Dự phòng
Hàng hóa	-	-	939.255.285 -
Nguyên vật liệu	906.283.726	-	- -
Công cụ và dụng cụ	215.689.182	-	- -
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.967.512.899.530	(5.701.760.000)	4.021.990.978.026 -
Đất thổ cư để bán	12.945.813.379	-	13.029.004.260 -
		3.981.580.685.817 (5.701.760.000)	4.035.959.237.571 -

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

VNĐ		
	31/12/2018	1/1/2018
Dự án Bắc Rạch Bà Bướm (a)	2.083.461.328.838	2.513.106.675.386
Dự án Charmington Plaza (b)	563.100.807.666	-
Dự án Jamona Home Resort (c)	359.483.252.300	500.958.312.682
Dự án Jamona Cầu Tre (d)	196.678.309.168	-
Dự án Ung Văn Khiêm (e)	188.571.232.924	25.522.620.131
Dự án Carillon 7 (f)	137.152.575.084	30.847.463.245
Dự án Jamona Heights (g)	131.009.248.506	206.018.943.760
Dự án Charmington Iris (h)	104.712.205.328	-
Dự án Charmington LaPointe (i)	52.672.780.469	302.494.284.943
Dự án Carillon 5 (j)	45.559.584.658	75.961.852.399
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng (k)	14.060.925.672	-
Dự án Thanh Đa	34.986.908.935	34.986.908.935
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.762.785.184
Dự án Phong Điền Phước Dân	4.358.338.675	4.358.338.675
Dự án Jamona Golden Silk	590.767.497	280.582.122.649
Các dự án khác	29.338.029.889	25.390.670.037
		3.967.512.899.530 4.021.990.978.026

(a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm là dự án phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự tại Phường Phú Thuận, Quận 7 thuộc 100% sở hữu của Công ty với tên thương mại là "Jamona City". Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng.

14. Tài sản cố định hữu hình

VND					
	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	249.090.909	1.107.843.943	10.898.964.821	11.898.858.062	24.154.757.735
Tăng trong năm	-	-	289.876.364	951.767.455	1.241.643.819
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	879.192.294	37.909.091	917.101.385
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
Số dư cuối năm	249.090.909	1.107.843.943	11.068.769.747	12.796.145.761	25.221.850.360
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	103.787.880	1.035.130.607	2.204.249.185	6.997.121.242	10.340.288.914
Khấu hao trong năm	41.515.152	16.779.996	1.363.204.782	1.289.238.652	2.710.738.582
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	39.290.779	-	39.290.779
Thanh lý	-	-	(999.263.732)	-	(999.263.732)
Xóa sổ	-	-	-	(92.388.847)	(92.388.847)
Số dư cuối năm	145.303.032	1.051.910.603	2.607.481.014	8.193.971.047	11.998.665.696
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	145.303.029	72.713.336	8.694.715.636	4.901.736.820	13.814.468.821
Số dư cuối năm	103.787.877	55.933.340	8.461.288.733	4.602.174.714	13.223.184.664

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 4.060 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 5.150 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 4,69 tỷ VND (1/1/2018: 6,47 tỷ VND) được thể chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).

13. Hàng tồn kho (tiếp theo)

- (b)

Dự án Charmington Plaza là dự án phát triển khu phức hợp tại Đường Tân Đà, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm – một công ty con mới được mua trong tháng 6 năm 2018. Dự án phát triển khu phức hợp bao gồm khu thương mại và căn hộ trên tổng diện tích đất là 5.077 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (c)

Dự án Jamona Home Resort là dự án phát triển biệt thự và nhà ở đô thị tại Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển biệt thự và nhà ở đô thị này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 91.966 m² (tương đương 238 biệt thự và nhà ở đô thị). Dự án đang trong quá trình bàn giao biệt thự và nhà ở đô thị cho khách hàng.
- (d)

Dự án Jamona Cầu Tre là dự án phát triển căn hộ tại Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 34.356 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (e)

Dự án Ung Văn Khiêm là dự án phát triển khu thương mại tại Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thương mại với Công ty TNHH Sản xuất Căn Nhơn Hòa. Dự án phát triển khu thương mại này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.570 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (f)

Dự án Carrilon 7 là dự án phát triển căn hộ tại Số 33 Đường Lương Minh Nguyệt, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 9.920 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (g)

Dự án Jamona Heights là dự án phát triển căn hộ tại Số 210 Đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 5.700 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (h)

Dự án Charmington Iris là dự án phát triển căn hộ tọa lạc tại Số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP làm chủ đầu tư và được Công ty mua sỉ để bán lại cho người tiêu dùng cuối cùng. Dự án đang trong quá trình xây dựng.
- (i)

Một đơn vị trực thuộc Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam (“VITC”) đã ký kết Hợp đồng Hợp Tác Đầu tư Xây dựng Kinh Doanh để phát triển một khu phức hợp trên diện tích đất là 4.998 m² bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê. Sau đó, được sự chấp thuận của đơn vị trực thuộc Bộ Quốc Phòng này, VITC đã ký kết một Hợp đồng Hợp Tác Kinh Doanh (“HĐHTKD”) với Tập đoàn vào ngày 16 tháng 10 năm 2012 để phát triển khu phức hợp này. Theo các điều khoản của HĐHTKD được ký kết giữa Tập đoàn và VITC, Tập đoàn có quyền chủ động trong mọi hoạt động thi công xây dựng và kinh doanh khu phức hợp này, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản sau cho VITC:

Khoản tiền lợi nhuận cố định tương đương 142.000 VND/m²/tháng được tính trên tổng diện tích đất của dự án này cho 5 năm đầu kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2012. Khoản tiền lợi nhuận cố định này sẽ được điều chỉnh 5 năm một lần với mức tăng không quá 8% khoản tiền lợi nhuận cố định của kỳ liền trước đó cho mỗi lần điều chỉnh.

Tiền sử dụng đất tương đương 1,977 USD/m²/tháng được tính trên tổng diện tích đất của dự án này cho 5 năm đầu kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2012. Đơn giá tiền sử dụng đất sẽ được điều chỉnh sau 5 năm đầu theo quy định của Nhà nước và Bộ Quốc phòng (nếu có).

Dự án đang trong quá trình bàn giao các căn hộ và căn hộ văn phòng cho khách hàng. Các căn hộ và căn hộ văn phòng của dự án này được xác định là hàng tồn kho và các hợp đồng cho thuê dài hạn ký kết giữa Tập đoàn và các khách hàng thuê thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê một lần như được trình bày tại Thuyết minh 3(t)(i).

(j)

Dự án Carrilon 5 là dự án phát triển căn hộ tại Số 291/2 Đường Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 100% sở hữu của Tập đoàn. Dự án phát triển căn hộ này có tổng diện tích sàn thương phẩm là 3.351 m². Dự án đang trong quá trình bàn giao căn hộ cho khách hàng.

(k)

Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng là dự án phát triển khu phức hợp tại Số 46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng – một công ty con mới được mua trong tháng 8 năm 2018. Dự án phát triển khu phức hợp bao gồm khu thương mại và căn hộ trên tổng diện tích đất là 16.618 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.945,6 tỷ VND (1/1/2018: 2.597 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a) và Thuyết minh 25(b)).

Trong năm chi phí đi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 44,9 tỷ VND (2017: 45,4 tỷ VND).

328 BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018 329

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

VND

	Phương tiện vận chuyển
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	1.288.022.909
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	590.343.820
Khấu hao trong năm	161.002.860
Số dư cuối năm	751.346.680
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	697.679.089
Số dư cuối năm	536.676.229

Tập đoàn thuê phương tiện vận chuyển theo các hợp đồng thuê tài chính. Khi kết thúc hợp đồng thuê, Tập đoàn được quyền mua phương tiện vận chuyển theo giá ưu đãi. Phương tiện vận chuyển thuê được dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 25(b)(***)).

16. Tài sản cố định vô hình

VND

	Phần mềm vi tính	Website của Công ty	Quyền sử dụng đất và quyền thuê đất	Tổng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	7.295.494.653	111.561.227	119.454.114.181	126.861.170.061
Tăng trong năm	105.000.000	87.000.000	90.148.500.000	90.340.500.000
Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5(b))	-	-	441.105.500.000	441.105.500.000
Số dư cuối năm	7.400.494.653	198.561.227	650.708.114.181	658.307.170.061
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.536.822.564	111.561.227	3.895.831.613	8.544.215.404
Khấu hao trong năm	550.126.970	19.333.336	8.158.535.691	8.727.995.997
Số dư cuối năm	5.086.949.534	130.894.563	12.054.367.304	17.272.211.401
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.758.672.089	-	115.558.282.568	118.316.954.657
Số dư cuối năm	2.313.545.119	67.666.664	638.653.746.877	641.034.958.660

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2.343 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 2.376 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ 90 tỷ VND (1/1/2018: không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).

17. Bất động sản đầu tư

VND

	31/12/2018	1/1/2018
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)	272.329.811.591	134.755.884.508

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

VND

	Nhà cửa
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	138.861.831.586
Tăng trong năm	7.665.047.343
Chuyển từ hàng tồn kho	135.442.776.489
Thanh lý	(9.639.843.827)
Số dư cuối năm	272.329.811.591
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	4.105.947.078
Khấu hao trong năm	2.410.660.138
Thanh lý	(318.537.471)
Số dư cuối năm	6.198.069.745
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	134.755.884.508
Số dư cuối năm	266.131.741.846

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì không có giao dịch gần đây trên t hị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

18. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu phản ánh các khoản chi phí xây dựng liên quan tới các căn nhà mẫu thuộc các dự án Carillon 5 và Carillon 7.

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
Trả trước chi phí thuê hoạt động	-	9.023.322.187
Chi phí trả trước khác	3.031.331.306	2.778.041.509
	3.031.331.306	11.801.363.696

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ
Số dư đầu năm	17.206.976.971
Tăng trong năm	17.133.110.018
Phân bổ trong năm	(9.959.990.246)
Số dư cuối năm	24.380.096.743

20. Lợi thế thương mại

Nguyên giá	
Số dư đầu năm	4.633.289.140
Tăng trong năm (Thuyết minh 5)	134.841.232.388
Số dư cuối năm	139.474.521.528
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.192.040.533
Khấu hao trong năm	7.607.466.651
Số dư cuối năm	10.799.507.184
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.441.248.607
Số dư cuối năm	128.675.014.344

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua chủ yếu là từ các kỹ năng và kỹ thuật của đội ngũ nhân viên của các công ty được mua, triển vọng của các dự án mà các công ty này đang phát triển và hiệu quả của sự tương tác dự kiến sẽ có được từ việc hợp nhất các công ty vào hoạt động kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

21. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

VNĐ

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	77.900.000.000	77.900.000.000	226.511.653.660	226.511.653.660
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Việt	59.943.232.278	59.943.232.278	61.482.237.250	61.482.237.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	45.925.218.918	45.925.218.918	85.978.322.776	85.978.322.776
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	16.238.631.218	16.238.631.218	-	-
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	11.151.238.815	11.151.238.815	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thiên Bảo	7.246.210.118	7.246.210.118	-	-
Công ty Cổ phần Bốn Phương	6.017.409.224	6.017.409.224	7.239.414.100	7.239.414.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.307.205.617	4.307.205.617	646.587.700	646.587.700
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	3.534.540.063	3.534.540.063	11.582.640.063	11.582.640.063
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	593.785.757	593.785.757	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	-	40.046.948.000	40.046.948.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
Nhà cung cấp khác	74.310.106.907	74.310.106.907	52.727.739.636	52.727.739.636
	339.067.578.915	339.067.578.915	527.675.883.756	527.675.883.756

22. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước

(a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

VNĐ

	1/1/2018	Số phải nộp trong năm	Tăng do mua lại công ty con (Thuyết minh 5)	Số đã nộp trong năm	Cần trừ	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	1.036.251.667	140.170.644.019	-	(28.914.979.077)	(108.754.055.228)	3.537.861.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.209.333.237	76.854.243.124	-	(56.952.993.275)	(8.577.041.636)	36.533.541.450
Thuế thu nhập cá nhân	3.199.656.954	33.828.843.902	4.856.400	(33.176.832.361)	-	3.856.524.895
Các loại thuế khác	133.794.526	23.170.301.707	-	(23.304.096.233)	-	-
	29.579.036.384	274.024.032.752	4.856.400	(142.348.900.946)	(117.331.096.864)	43.927.927.726

(b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

VNĐ

	1/1/2018	Số phải nộp trong năm	Cần trừ	Số được hoàn trong năm	31/12/2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	28.042.787.562	3.543.116.420	(8.577.041.636)	-	23.008.862.346
Thuế khác	263.856.172	4.347.954.975	-	(263.856.172)	4.347.954.975
	28.306.643.734	7.891.071.395	(8.577.041.636)	(263.856.172)	27.356.817.321

VNĐ

VNĐ

21. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Các công ty liên kết				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	77.900.000.000	77.900.000.000	226.511.653.660	226.511.653.660
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	-	40.046.948.000	40.046.948.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	3.024.889.772	3.024.889.772
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	45.925.218.918	45.925.218.918	85.978.322.776	85.978.322.776
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	11.151.238.815	11.151.238.815	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.307.205.617	4.307.205.617	646.587.700	646.587.700
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	593.785.757	593.785.757	6.535.450.799	6.535.450.799
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	788.102.600	788.102.600	336.638.560	336.638.560
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	741.090.703	741.090.703	-	-

Khoản phải trả thương mại cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi có yêu cầu.

23. Chi phí phải trả

(a) Chi phí phải trả ngắn hạn

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Chi phí phải trả thuộc dự án Phú Mỹ - Belleza	189.783.614.230	189.783.614.230
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Plaza	80.388.033.530	-
Chi phí xây dựng thuộc dự án Jamona Golden Silk	39.358.645.546	287.523.246.441
Chi phí xây dựng thuộc dự án Carillon 5	14.829.822.950	-
Chi phí xây dựng thuộc dự án Charmington La Pointe	8.650.044.471	-
Chi phí môi giới dự án Jamona City	7.538.720.444	-
Chi phí lãi vay	19.931.641.499	12.700.812.087
Chi phí lãi vay phải trả cho các cổ đông	7.733.300.510	7.733.300.510
Chi phí hoạt động	8.281.088.175	3.469.057.804
	376.494.911.355	501.210.031.072

(b) Chi phí phải trả dài hạn

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe	97.276.987.691	-

24. Phải trả ngắn hạn khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	137.930.562.795	94.581.179.234
Ký quỹ ngắn hạn nhận được	1.048.077.523.492	8.850.848.714
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	234.145.029	174.841.023
Phải trả khác	5.998.872.393	8.418.641.377
	1.199.804.327.288	119.588.733.927

(b) Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	1.531.452.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	88.851.000	-

Khoản phải trả phi thương mại cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

25. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

(a) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	VNĐ	
	31/12/2018	1/1/2018
	Giá trị ghi sổ/ Số có khả năng trả nợ	Biến động trong năm
	Phân loại sang trái phiếu dài hạn (Thuyết minh 25(b) (**))	Tăng
Vay ngắn hạn (*)	-	612.747.996.217
Trái phiếu phát hành ngắn hạn (**)	-	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	473.046.781.292
Trái phiếu thường đảo hạn trong vòng 12 tháng	-	160.000.000.000
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	262.089.676
	1.386.056.867.185	2.405.817.196.119
	(2.094.059.928.697)	(300.000.000.000)
	1.397.814.134.607	

25. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(a) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Vay ngắn hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

			VNĐ	
	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018	1/1/2018
Khoản vay ngắn hạn không được đảm bảo (i)				
Vay từ các cá nhân	VND	9,00%-10,50%	299.892.210.642	314.547.132.394
Vay từ các cổ đông	VND	13,00%	10.673.337.806	11.427.989.230
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	8,50%	28.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành, bên liên quan	VND	10,50%	9.500.000.000	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây, bên liên quan	VND	10,00%	13.100.000.000	38.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam, bên liên quan	VND	11,50%	-	2.500.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật xây dựng Toàn Thịnh Phát, bên liên quan	VND	10,50%	104.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thành Tạo	VND	10,50%	38.431.000.000	-
Khoản vay ngắn hạn được đảm bảo				
Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 25(b)(*)(i))	VND	5,00%-10,00%	5.040.624.980	22.443.472.651
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (ii)	VND	6,00-9,00%	29.694.977.528	30.000.000.000
- Khoản vay 2 (iii)	VND	6,00-9,00%	37.535.792.809	49.917.865.100
- Khoản vay 3 (Thuyết minh 25(b)(*)(vi))	VND	6,00-9,00%	85.708.526.021	53.411.536.842
Ngân hàng TMCP Liên Việt	VND	8,50%	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iv)	VND	10,50%	31.539.000.000	-
			693.615.469.786	612.747.996.217

- (i) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VNĐ được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 12 tỷ VNĐ (1/1/2018: 12 tỷ VNĐ) (Thuyết minh 7) và và 2.985.820 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được sở hữu bởi Công ty với giá trị ghi sổ là 34,5 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 4.385.820 cổ phiếu với giá trị ghi sổ là 50,7 tỷ VNĐ) (Thuyết minh (8(b))).
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VNĐ, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi tại ngân hàng có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 50,8 tỷ VNĐ (1/1/2018: 50,8 tỷ VNĐ) (Thuyết minh 8(a)).

- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 63 tỷ VNĐ, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng 49 căn hộ tại Dự án Jamona Heights, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan có giá trị ghi sổ là 131,5 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 129,5 tỷ VNĐ).

(**) Trái phiếu thường ngắn hạn

			VNĐ	
	Lãi suất năm		31/12/2018	1/1/2018
Trái phiếu ngắn hạn phát hành theo mệnh giá cho:				
- Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện	10,5%	-	-	50.000.000.000
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú	10,5%	-	-	20.000.000.000
- Quỹ Vietnam Debt Fund SPC	10,5%	-	-	200.000.000.000
- Công ty Bảo hiểm Bảo Long	10,5%	-	-	30.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (i)	12,0%	300.000.000.000	-	-
		300.000.000.000	300.000.000.000	

- (i) Trái phiếu này đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2019 và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bảo bằng 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được nắm giữ bởi Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hùng Anh Năm, một công ty con, với giá trị ghi sổ là 286,7 tỷ VNĐ (Thuyết minh 13) và 54,53 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông.

(b) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn

			VNĐ	
			31/12/2018	1/1/2018
Vay dài hạn (*)			412.941.114.927	611.856.150.613
Trái phiếu thường (**)			1.023.281.247.550	396.121.428.571
Nợ thuê tài chính (***)			109.204.034	371.293.706
			1.436.331.566.511	1.008.348.872.890
Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng			(404.198.664.821)	(473.308.870.968)
Khoản đến hạn sau 12 tháng			1.032.132.901.690	535.040.001.922

25. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(b) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

(*) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018	1/1/2018
Vay dài hạn không được đảm bảo					
Vay từ các cá nhân	VND	10,50%	2018	-	13.965.000.000
Vay dài hạn được đảm bảo					
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
- Khoản vay 1 (i)	VND	5,00%-10,30%	2020	75.666.595.354	227.014.595.354
- Khoản vay 2	VND	5,00%-10,30%	2018	-	33.331.000.000
- Khoản vay 3	VND	5,00%-10,30%	2018	-	17.014.100.000
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tân Thuận					
- Khoản vay 1 (ii)	VND	10%	2018-2019	26.250.000.000	256.878.282.050
- Khoản vay 2	VND	8,70%	2024	-	59.950.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hồ Chí Minh (iii)					
	VND	9,50%	2022	131.135.091.190	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Khoản vay 1 (iv)	VND	7,50%	2021	2.405.768.317	3.329.423.209
- Khoản vay 2 (v)	VND	11,00%	2021	49.200.000.000	-
- Khoản vay 3	VND	7,50%	2020	-	373.750.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (vi)					
	VND	8,50%	2023	51.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vii)					
	VND	6,00-6,70%	2025	77.283.660.066	-
				412.941.114.927	611.856.150.613
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(244.089.460.787)	(473.046.781.292)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				168.851.654.140	138.809.369.321

- (i)

Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông (Thuyết minh 25(a)) và khoản vay dài hạn này có tổng hạn mức là 400 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Bắc Rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 660 tỷ VND (1/1/2018: 660 tỷ VND) (Thuyết minh 15). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được hoàn trả trong 2 đợt bằng nhau hàng quý với số tiền 37,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2018.
- (ii)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND và được đảm bảo bằng 5 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công được sở hữu bởi Đặng Huỳnh Úc My, một bên liên quan.

- (iii)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 300 tỷ VND, được dùng để tài trợ dự án Jamona Golden Silk, tại Phường Tân Phú Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Các khoản vay này được đảm bảo bằng 127 căn hộ của Dự án Jamona Golden Silk với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 425 tỷ VND (1/1/2018: 425 tỷ VND) (Thuyết minh 13). Khoản vay này được hoàn trả hàng quý.
- (iv)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 4,2 tỷ VND, được dùng để tài trợ cho tài sản cố định và được đảm bảo bằng tài sản cố định với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 4,05 tỷ VND (1/1/2018: 5,63 tỷ VND) (Thuyết minh 14).
- (v)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho dự án Carillon 5, tại 291/2 Đường Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 266 tỷ VND (Thuyết minh 13). Số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được hoàn trả 1 lần vào ngày đáo hạn.
- (vi)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 60 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 90 tỷ VND (Thuyết minh 16). Khoản vay này được hoàn trả trong 20 đợt bằng nhau hàng quý, mỗi quý trả 3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 3 tháng 4 năm 2018.
- (vii)

Khoản vay này có hạn mức tối đa là 90 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho Dự án TTCLand Plaza tại Số 26 Đường Ung Văn Khiêm, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, và được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản của dự án bao gồm phần ngầm và phần thân Khu phức hợp Văn phòng Thương mại - Dịch vụ dự án TTCLand Plaza với giá trị ghi sổ là 188,6 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 13) (1/1/2018: đảm bảo bằng tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 73,9 tỷ VND) (Thuyết minh 8(a)).

(**) Trái phiếu thường dài hạn

VND					
	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018	1/1/2018	
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá cho:</i>					
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (i)	12,0%	2020	233.185.357.139	396.121.428.571	
Tổng công ty Bảo hiểm Bưu điện (ii)	10,5%	2020	50.000.000.000	-	
Công ty TNHH Một Thành Viên Đại Vạn Phú (ii)	10,5%	2020	20.000.000.000	-	
Quỹ Vietnam Debt Fund SPC (ii)	10,5%	2020	150.000.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	11%	2021	100.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương (iv)	10,5%	2021	470.095.890.411	-	
			1.023.281.247.550	396.121.428.571	
Trái phiếu thường đáo hạn trong vòng 12 tháng			(160.000.000.000)	-	
Trái phiếu đáo hạn sau 12 tháng			863.281.247.550	396.121.428.571	

- (i)

Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước (một công ty con) theo Hợp đồng số 000504 ngày 6 tháng 1 năm 2017.
- (ii)

Trong năm 2018, ngày đáo hạn của những trái phiếu này được gia hạn từ năm 2018 đến năm 2020. Theo đó, những trái phiếu này được phân loại là trái phiếu dài hạn. Những trái phiếu này không được đảm bảo.
- (iii)

Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại dự án Sky villas thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước, công ty con, với giá trị ghi sổ là 119,3 tỷ VND (Thuyết minh 13).
- (iv)

Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Chấn Hưng với giá trị ghi sổ là 736 tỷ VND

25. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(b) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

(***) Nợ thuê tài chính

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê tài chính không thể hủy ngang như sau:

	31/12/2018			1/1/2018		
	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
Trong vòng 1 năm	120.670.458	11.466.424	109.204.034	270.961.235	8.871.559	262.089.676
Trong vòng 2 đến 5 năm	-	-	-	153.172.269	43.968.239	109.204.030
	120.670.458	11.466.424	109.204.034	424.133.504	52.839.798	371.293.706

26. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty và các công ty con theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và các công ty con.

	2018	2017
Số dư đầu năm	4.608.751.180	9.556.979.885
Trích lập trong năm (Thuyết minh 28)	22.012.493.690	7.246.525.645
Sử dụng trong năm	(13.946.154.068)	(12.194.754.350)
Giảm do mua công ty con (Thuyết minh 5)	(1.034.078.468)	-
Số dư cuối năm	11.641.012.334	4.608.751.180

27. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)

	31/12/2018	1/1/2018
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
- Lợi nhuận chưa thực hiện	32.149.303.714	51.652.314.127
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
- Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(25.124.428.774)	(19.905.736.397)
- Các điều chỉnh giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(a))	(23.300.285.327)	-
- Các điều chỉnh giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(b))	(82.038.844.785)	-
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/ tài sản thuế thu nhập hoãn lại, thuần	(98.314.255.172)	31.746.577.730

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng vốn chủ sở hữu
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.170.691.340.000	441.956.044.101	(11.890.000)	98.641.982.590	20.411.145.621	412.543.131.826	118.162.046.406	3.262.393.800.544
Phát hành cổ phiếu thưởng	268.032.900.000	(108.514.860.000)	-	-	-	(159.518.040.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	228.692.154.345	(9.738.025.806)	218.954.128.539
Vốn góp bởi cổ đông	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(133.276.500)	(133.276.500)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
Biến động do việc mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	(78.145.370.510)	(31.149.434.078)	(109.294.804.588)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	118.000.000.000	118.000.000.000
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	11.434.651.851	4.479.146.901	(15.913.798.752)	-	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.246.525.645)	-	(7.246.525.645)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	196.141.310.022	3.483.673.322.350

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	VNĐ									
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng vốn chủ sở hữu		
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.438.724.240.000	333.441.184.101	(11.890.000)	110.076.634.441	24.890.292.522	380.411.551.264	196.141.310.022	3.483.673.322.350		
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	214.578.936.383	5.467.149.775	220.046.086.158		
Phát hành cổ phiếu bằng tiền	731.613.700.000	(180.000.000)	-	-	-	-	-	731.433.700.000		
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	55.211.800.000	55.211.800.000		
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(165.855.200)	(165.855.200)		
Biến động do việc mua thêm cổ phần của công ty con (Thuyết minh 6)	-	-	-	-	-	(16.460.965)	(271.159.035)	(287.620.000)		
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	15.939.006.203	15.939.006.203		
Trích lập các quỹ	-	-	-	20.023.396.743	-	(20.023.396.743)	-	-		
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.012.493.690)	-	(22.012.493.690)		
Phát hành cổ phiếu thưởng	221.888.810.000	-	-	-	-	(221.888.810.000)	-	-		
Biến động khác	-	-	-	-	-	142.051.531	-	142.051.531		
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	130.100.031.184	24.890.292.522	331.191.377.780	272.322.251.765	4.483.979.997.352		

29. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	339.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	339.222.675	3.392.226.750.000	243.872.424	2.438.724.240.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	1.189	11.890.000	1.189	11.890.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	339.221.486	3.392.214.860.000	243.871.235	2.438.712.350.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	243.871.235	2.438.712.350.000	217.067.945	2.170.679.450.000
Cổ phiếu phát hành bằng tiền trong năm (i)	73.161.370	731.613.700.000	-	-
Cổ phiếu thưởng phát hành trong năm (ii)	22.188.881	221.888.810.000	26.803.290	268.032.900.000
Số dư cuối năm	339.221.486	3.392.214.860.000	243.871.235	2.438.712.350.000

- (i) Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 9 tháng 1 năm 2018 đã phê duyệt việc phát hành thêm 73.161.370 cổ phiếu bằng mệnh giá. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã phê duyệt việc phát hành thêm cổ phiếu này theo Giấy Chứng nhận Số 19/GCN-UBCK ngày 29 tháng 3 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 3 tháng 8 năm 2018 đã cập nhật số vốn điều lệ mới.
- (ii) Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Công ty đã phê duyệt việc phân phối khoản cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 221.888.810.000 VNĐ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã phê duyệt việc trả cổ tức này theo Công văn Số 7460/ UBCK-QLCB ngày 6 tháng 11 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 ngày 21 tháng 12 năm 2018 đã cập nhật số vốn điều lệ mới.

30. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất:

	31/12/2018	1/1/2018
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	5.108.621.572.704	3.350.515.839.269

(b) Ngoại tệ

	31/12/2018		1/1/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	30.735	717.152.569	101	1.921.499

32. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2018	2017
Tổng doanh thu		
- Bán quyền sử dụng đất, bất động sản	2.864.897.193.861	1.683.265.815.015
- Dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản	113.667.935.590	101.203.350.057
- Cho thuê tài sản	41.209.326.905	31.290.142.856
- Dịch vụ khác	20.391.100.793	26.051.610.320
	3.040.165.557.149	1.841.810.918.248
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
- Giảm giá hàng bán	(111.494.351.305)	(428.273.068)
- Hàng bán bị trả lại	-	(16.536.620.666)
Doanh thu thuần	2.928.671.205.844	1.824.846.024.514

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2018	2017
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.163.243.314.041	1.201.327.475.782
- Quyền sử dụng đất, bất động sản đã bán	55.573.047.934	33.556.118.460
- Dịch vụ môi giới	54.589.661.968	16.940.974.479
- Chi phí cho thuê tài sản	11.811.782.298	23.525.671.103
- Dịch vụ khác	5.701.760.000	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
	2.290.919.566.241	1.275.350.239.824

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018	2017
Thu nhập lãi cho vay	144.398.789.101	103.799.244.010
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	42.014.637.170	4.012.812.680
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con (Thuyết minh 5(b))	23.994.975.851	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	10.909.618.231	12.415.689.263
Thu nhập cổ tức	-	2.593.705.500
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	23.793.416.665
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.233.424.982	1.506.750.000
	222.551.445.335	148.121.618.118

35. Chi phí tài chính

	2018	2017
Chi phí lãi vay	173.155.386.654	127.990.442.621
- Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	66.804.815.294
- Chiết khấu thanh toán	22.194.265.551	-
- Chi phí tài chính khác	5.349.260.076	10.555.708.677
	200.698.912.281	205.350.966.592

36. Chi phí bán hàng

	2018	2017
Chi phí nhân viên	4.236.431.941	11.242.504.352
Chi phí môi giới	49.271.995.959	68.906.715.592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.375.872.302	14.839.690.936
Chi phí khác	22.415.328.418	7.595.357.659
	156.299.628.620	102.584.268.539

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VNĐ	
	2018	2017
Chi phí nhân viên	77.210.958.140	56.117.122.416
Khấu hao tài sản cố định	11.343.873.375	5.460.408.185
Phân bổ lợi thế thương mại	7.607.466.651	865.405.032
Chi phí thiết bị văn phòng	2.948.511.459	2.682.030.013
Thuế, phí và lệ phí	364.600.834	313.431.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.983.340.664	34.737.663.754
Chi phí khác	25.599.793.339	17.596.544.426
	178.058.544.462	117.772.605.197

38. Thu nhập khác

	VNĐ	
	2018	2017
Tiền thu bồi thường vi phạm hợp đồng	5.912.066.357	10.971.612.053
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	503.636.364	1.876.363.636
Thu nhập khác	3.740.126.914	412.010.387
	10.155.829.635	13.259.986.076

39. Chi phí khác

	VNĐ	
	2018	2017
Chi phí phạt thuế	-	6.336.551.715
Tiền chi bồi thường vi phạm hợp đồng	11.871.214.479	4.192.462.500
Chi phí khác	3.097.960.962	3.120.965.339
	14.969.175.441	13.649.979.554

40. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	VNĐ	
	2018	2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Năm hiện hành	65.087.526.451	72.053.693.332
Dự phòng thiếu trong những năm trước	11.766.716.673	211.837.337
	76.854.243.124	72.265.530.669
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	24.721.702.790	(16.042.533.008)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	101.575.945.914	56.222.997.661

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	VNĐ	
	2018	2017
Lợi nhuận kế toán trước thuế	321.622.032.072	275.177.126.200
Thuế theo thuế suất của Công ty	64.324.406.414	55.035.425.240
Chi phí không được khấu trừ thuế	29.747.330.659	216.717.173
Dự phòng thiếu trong năm trước	11.766.716.673	211.837.337
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	5.351.058.249	7.025.412.037
Lỗi tính thuế được sử dụng	(4.576.695.250)	(5.016.141.586)
Ảnh hưởng của việc chia lãi từ các công ty liên kết	(237.875.661)	(731.511.440)
Thu nhập không tính thuế	(4.798.995.170)	(518.741.100)
	101.575.945.914	56.222.997.661

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập doanh nghiệp cho Nhà nước với thuế suất thông thường là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào Quỹ khen thưởng và phúc lợi trong kỳ, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	VNĐ	
	2018	2017
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty	214.578.936.383	228.692.154.345
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (theo dự toán)	(8.012.840.000)	(6.022.080.000)
Lợi nhuận thuần trong năm thuộc các cổ đông của Công ty	206.566.096.383	222.670.074.345

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	VNĐ		
	2018	2017 Cổ phiếu (điều chỉnh lại)	2017 Cổ phiếu (theo báo cáo trước đây)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	243.872.424	217.069.134	217.069.134
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 2 tháng 2 năm 2017	-	10.851.486	10.851.486
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 31 tháng 8 năm 2017	-	15.951.804	15.951.804
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành ngày 28 tháng 6 năm 2018	55.674.999	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành ngày 6 tháng 11 năm 2018	22.188.881	22.188.881	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	321.736.304	266.061.305	243.872.424

Việc điều chỉnh lại số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh ảnh hưởng của các cổ phiếu thưởng phát hành trong năm 2018.

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		VNĐ	
	2018	2017 (điều chỉnh lại)	2017 (theo báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	642	837	913

(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 2017, Công ty không có các công cụ tài chính có thể dẫn đến pha loãng cổ phiếu phổ thông. Do đó, việc trình bày lãi pha loãng trên cổ phiếu không áp dụng.

42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài số dư của các bên liên quan được trình bày trong các thuyết minh khác trong báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Tập đoàn cũng có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	VNĐ	
	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
Các công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây		
Cho vay	24.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	35.000.000	-
Vay	51.100.000.000	60.500.000.000
Chi phí lãi vay	2.447.978.750	2.915.312.500
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	-	45.607.720.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thành		
Góp vốn	-	8.800.000.000
Vay	-	19.000.000.000
Chi phí lãi vay	1.006.805.559	1.107.916.667
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	79.642.758.537	410.926.577.042
Mua hàng hóa và dịch vụ	396.869.226.740	4.605.400.800
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	61.600.000.000	34.250.000.000
Vay	442.000.000.000	63.500.000.000
Chi phí lãi vay	2.637.866.664	625.363.888
Cho vay	1.418.200.000.000	509.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	54.475.161.520	8.884.514.800
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG		
Góp vốn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
Góp vốn	-	488.186.700.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.111.295.735	27.185.086.884
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An		
Cổ tức được chia	-	2.462.400.000

	VNĐ	
	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh		
Cho vay	-	25.700.000.000
Thu nhập lãi cho vay	17.200.685.637	37.485.322.184
Chi phí lãi vay	52.850.000	-
Nhận ký quỹ	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.741.282.791	2.612.767.080
Cho vay	534.300.000.000	1.153.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	1.138.969.864	41.450.023.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.622.072.727	498.393.949.091
Thu nhập lãi vay	666.702.358	666.702.358
Cổ tức được chia	-	133.276.500
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	244.318.922.513	51.325.403.941
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.007.569.225	776.637.914
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng		
Mua hàng hóa và dịch vụ	317.809.182	2.695.834.872
Thu nhập lãi phạt chậm thanh toán	1.372.583.332	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Bán hàng hóa và dịch vụ	712.169.091	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.186.813.696	-
Trần Lam Thông, cá nhân liên quan		
Tạm ứng	67.032.738.500	51.837.300.445
Cho vay	1.000.000.000	226.000.000
Thu nhập lãi cho vay	88.229.164	-
Vay	5.623.298.097	500.000.000
Chi phí lãi vay	110.345.154	48.472.226
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre		
Mua dịch vụ và dịch vụ	361.067.195	5.622.471.028

42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

VNĐ		
	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam		
Cho vay	88.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	321.500.000	-
Vay	77.140.000.000	-
Chi phí vay	343.615.278	-
Mua dịch vụ	4.292.275.213	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản 66		
Cho vay	105.650.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	5.347.750.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Cho vay	88.000.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	4.346.332.270	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	612.571.701	-
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng (trước đây là “Công ty TNHH Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng”)		
Cho vay	2.300.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	92.050.000	-
Cung cấp dịch vụ	1.575.212.991	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	17.236.239.232	10.701.012.923
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Thù lao	13.075.747.997	12.907.906.463

43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

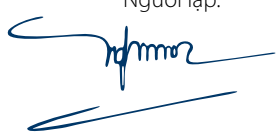
VNĐ		
	2018	2017
Bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác chưa thu tiền	39.211.550.000	149.684.947.000
Thanh lý bất động sản đầu tư chưa thu tiền	17.952.224.171	317.652.224.171
Thanh lý tài sản cố định chưa thu tiền	-	82.286.762.111
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	44.945.853.292	45.412.934.324
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	49.279.302	168.253.916
Chuyển lãi phải thu sang khoản phải thu về cho vay	1.310.226.640	6.429.033.672
Chuyển lãi phải thu sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.008.362.650	3.336.073.095
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	135.442.776.489	-
Cần trừ phải thu khác và phải trả mua bất động sản đầu tư	7.514.752.297	-
Cần trừ trả trước cho nhà cung cấp và phải trả mua tài sản cố định vô hình	42.000.000.000	-
Chuyển khoản phải trả nhà cung cấp sang khoản vay ngắn hạn	217.425.265.232	-
Doanh thu bán tài sản cho công ty liên kết chưa thu được tiền	456.000.948	-
Doanh thu bán khoản đầu tư cho công ty liên kết chưa thu được tiền	5.778.147.689	-

44. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Người duyệt:




Bùi Tiến Thắng
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

[📍] : Tòa nhà TTC, 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

[☎] : (84.28) 3824.9988 | [📠] : (84.28) 3824.9977

[🌐] : www.ttcland.vn

