

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

A. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017.

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2017: (Hợp nhất)

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

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

1. Công tác bán hàng:

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

2. Công tác tài chính:

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

3. Công tác kiểm tra kiểm soát:

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

- 25 cuộc kiểm tra, báo cáo về tính tuân thủ, hoạt động và báo cáo tài chính;

- 31 cuộc kiểm tra, báo cáo chuyên ngành về đầu tư xây dựng dự án;
- 42 cuộc phúc tra các kiến nghị của Ban Kiểm soát.

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

- Về nhân sự: đến thời điểm 31/12/2017 nhân sự toàn hệ thống là 581 người, tăng 52 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh và bộ phận quản lý dự án, quản lý tòa nhà.
- Về đào tạo: luôn duy trì công tác đào tạo nội bộ hàng Quý của các đơn vị, đào tạo cho nhân viên kinh doanh Công ty TTC Land Services, tham gia các chương trình đào tạo như Chương trình đào tạo Cán bộ quản lý cấp cao, quản lý cấp trung.

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

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

6. Công tác văn bản lập quy

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

7. Chuẩn hoá công nghệ thông tin

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

B. KẾ HOẠCH NĂM 2018:

I. MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2018:

- Tổng tài sản : 10.154 tỷ đồng
- Vốn chủ sở hữu : 4.414 tỷ đồng
- Vốn điều lệ : 3.424 tỷ đồng

- Doanh thu thuần (Hợp nhất) : 2.075 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất) : 310 tỷ đồng
- Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến : không thấp hơn 7%

II. CÁC NHÓM GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

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

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

2. Giải pháp tài chính:

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

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

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

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

- **Thi công:** Ưu tiên công tác GANTT; Lập kế hoạch thi công cụ thể; Phối hợp 3 bên Chủ đầu tư - Giám sát - Nhà thầu với phương châm Đúng tiến độ-Tiết kiệm chi phí-Kiểm soát chất lượng.
- **Chất lượng xây dựng:**
 - (i) Xây dựng quy chế hoạt động của bộ phận QLDA.
 - (ii) Bộ phận QLDA thực hành làm việc trách nhiệm cao.
 - (iii) Thường xuyên học hỏi, nâng cao năng lực.
 - (iv) Xây dựng chuẩn mực chất lượng có uy tín.
**Với phương châm Nâng cao chất lượng xây dựng - Nâng cao năng lực đội ngũ - Nâng cao uy tín chủ đầu tư.*

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

- (i) Đầu tư phần mềm quản lý tòa nhà – kiểm soát dữ liệu.
- (ii) Xây dựng tiêu chí quản lý vận hành chuyên nghiệp.
- (iii) Xây dựng tiêu chí An ninh, Chất lượng quản lý cảnh quan, vệ sinh môi trường khu ở.
- (iv) XD Tiêu chí kiểm soát rủi ro sự cố tòa nhà, chất lượng trang thiết bị.

6. Giải pháp nhân sự:

- (i) Xây dựng công cụ quản lý: Bộ từ điển năng lực, KPIs từng vị trí.
- (ii) Đào tạo và Xây dựng đội ngũ kế thừa.
- (iii) Tỷ lệ biến động nhân sự từ 10% -20%.
- (iv) Tổ chức các Chương trình giám đốc lưu động.

7. Giải pháp quản lý hệ thống:

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

8. Giải pháp triển thương hiệu TTC Land:

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

➤ **Bên Trong:**

- (i) Xây dựng mục tiêu Văn Hóa “Con người TTC-LAND” xoay quanh Giá trị Cốt lõi: *Kỷ cương - Cam kết - Chủ động - Cầu thị - Chính trực - Hiệu quả.*
- (ii) Xây dựng TTC-LAND vì cộng đồng.

Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, kính chúc quý vị khách quý và quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

BAN ĐIỀU HÀNH