

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014 và cấp thay đổi lần 08 ngày 04/10/2018)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 63/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 03 năm 2019)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

Trụ sở chính : Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 7307 3099

Fax: (84.24) 3771 3651

Website : www.tnsholdings.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 1-3, Tháp A, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 7303 5333

Fax: (84.24) 3776 5928

Website : www.kbsec.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên : Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điện thoại : (84.24) 7307 3099

Fax: (84.24) 3771 3651

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014 và cấp thay đổi lần 08 ngày 04/10/2018)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Mã chứng khoán:	TN1
Tổng số lượng niêm yết:	13.300.000 cổ phiếu (<i>Bảng chữ: Mười ba triệu ba trăm nghìn cổ phiếu</i>)
Tổng giá trị niêm yết:	133.000.000.000 đồng (<i>Bảng chữ: Một trăm ba mươi ba tỷ đồng</i>)

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

Trụ sở chính : Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 7307 3099 Fax: (84.24) 3771 3651

Website : www.tnsholdings.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 1-3, Tháp A, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 7303 5333 Fax: (84.24) 3776 5928

Website : www.kbsec.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp	8
3. Các rủi ro đặc thù của Tổ chức đăng ký niêm yết	9
4. Rủi ro khác.....	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	11
1. Tổ chức đăng ký niêm yết.....	11
2. Tổ chức tư vấn	11
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	17
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	18
4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông	24
5. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của Tổ chức đăng ký niêm yết, những Công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết	25
6. Hoạt động kinh doanh.....	38
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	53
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành	56
9. Chính sách đối với người lao động	58
10. Chính sách cổ tức	60
11. Tình hình hoạt động tài chính	61
12. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	69
13. Tài sản.....	82
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	84
15. Chiến lược phát triển của Công ty	86
16. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh của TNS Holdings.....	87
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TNS Holdings	87
18. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	87
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	88
1. Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông.....	88
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	88
3. Tổng số lượng chứng khoán niêm yết: 13.300.000 cổ phần.....	88

4. Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc TNS Holdings.....	88
5. Phương pháp tính giá.....	89
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	93
7. Các loại thuế liên quan.....	94
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	96
1. Tổ chức đăng ký niêm yết.....	96
2. Tổ chức tư vấn.....	96
3. Tổ chức kiểm toán.....	96
VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN.....	97
VIII. PHỤ LỤC.....	101

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Quá trình điều chỉnh vốn của Công ty	16
Bảng 2. Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2018	17
Bảng 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	24
Bảng 4. Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2018	24
Bảng 5. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần của các công ty con	35
Bảng 6. Các khu dân cư TNS Property đang quản lý.....	38
Bảng 7. Các tòa nhà văn phòng mà TNS Property hiện đang quản lý.....	39
Bảng 8. Các trung tâm thương mại mà TNS Property hiện đang quản lý.....	40
Bảng 9. Các khu công nghiệp TNS Property hiện đang quản lý	40
Bảng 10. Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2017 và 2018 của Công ty	44
Bảng 11. Bảng cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2017 và 2018 của Công ty	45
Bảng 12. Cơ cấu chi phí sản xuất, kinh doanh của Công ty	46
Bảng 13. Cơ cấu chi phí gián tiếp của Công ty	48
Bảng 14. Kết quả kinh doanh hợp nhất của TNS Holdings.....	53
Bảng 15. Kết quả kinh doanh của công ty mẹ TNS Holdings	54
Bảng 16. Thống kê diện tích quản lý của các Công ty quản lý bất động sản.....	56
Bảng 17. Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/12/2018 tại TNS và các công ty con.....	58
Bảng 18. Thời gian trích khấu hao.....	61
Bảng 19. Tổng hợp các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước trong năm của Công ty.....	62
Bảng 20. Tổng dư nợ vay của Công ty.....	62
Bảng 21. Các khoản vay của Công ty	63
Bảng 22. Các khoản phải thu của Công ty	64
Bảng 23. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của Công ty.....	64
Bảng 24. Các khoản phải thu quá hạn tại ngày 31/12/2018	65
Bảng 25. Các khoản phải trả của Công ty	66
Bảng 26. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty.....	67
Bảng 27. Các chỉ tiêu tài chính của riêng Công ty mẹ	67

Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất.....	68
Bảng 29. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát,	69
Bảng 30. Hàng tồn kho theo báo cáo hợp nhất tính đến thời điểm 31/12/2018.....	82
Bảng 31. Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại ngày 31/12/2018.....	82
Bảng 32. Chi tiết tài sản cố định cảng Đình Vũ.....	83
Bảng 33. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2019-2020.....	84
Bảng 34. Danh sách hạn chế chuyển nhượng 6 tháng và 1 năm kể từ ngày niêm yết.....	88

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam	7
Hình 2. Chỉ số giá tiêu dùng CPI của Việt Nam.....	8
Hình 3. Cơ cấu tổ chức của Công ty	17
Hình 4. Sơ đồ tổ chức, quản lý của Công ty mẹ	18
Hình 5. Cơ cấu doanh thu năm 2017 và 2018 theo các công ty con.....	34
Hình 6. Cơ cấu lợi nhuận năm 2017 và 2018 theo các công ty con	34
Hình 7. Cơ cấu doanh thu năm 2018 theo các công ty con	45

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

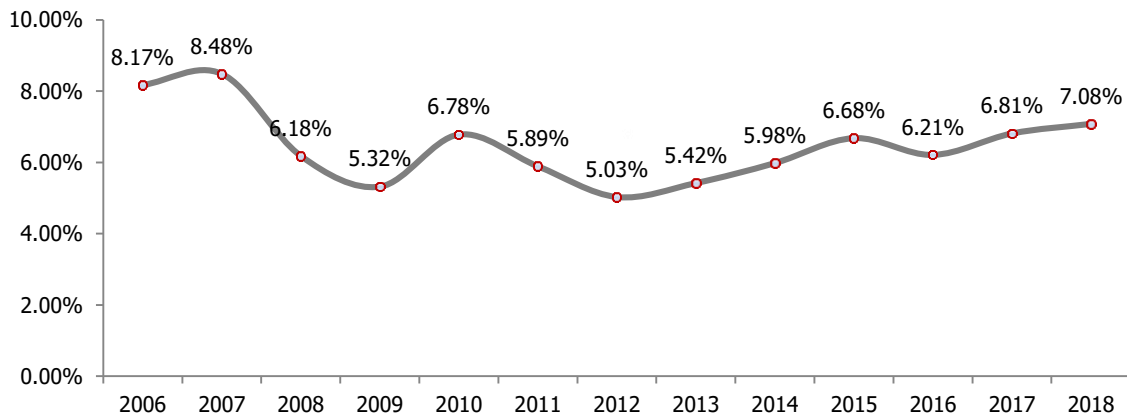
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (sau đây gọi tắt là "**Công ty**") hiện nay bao gồm 5 công ty con hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh: (i) Dịch vụ quản lý bất động sản, (ii) Dịch vụ bảo vệ, (iii) Dịch vụ vệ sinh công nghiệp và (iv) Dịch vụ tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại. Công ty có khả năng chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Tăng trưởng kinh tế

Theo các số liệu thống kê vĩ mô từ Tổng cục Thống kê, sau giai đoạn bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu 2008- 2009, nền kinh tế Việt Nam đã lấy lại nhịp tăng trưởng, luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao trong giai đoạn từ năm 2013 đến nay. Đặc biệt trong năm 2017, tăng trưởng GDP đã đạt 6,81%, mức cao nhất trong 10 năm qua và vượt mức đề ra bởi Quốc hội chỉ là 6,7%, với sự đóng góp mạnh mẽ của các ngành công nghiệp, chế biến, chế tạo và sự phục hồi của ngành nông nghiệp.

Hình 1. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam



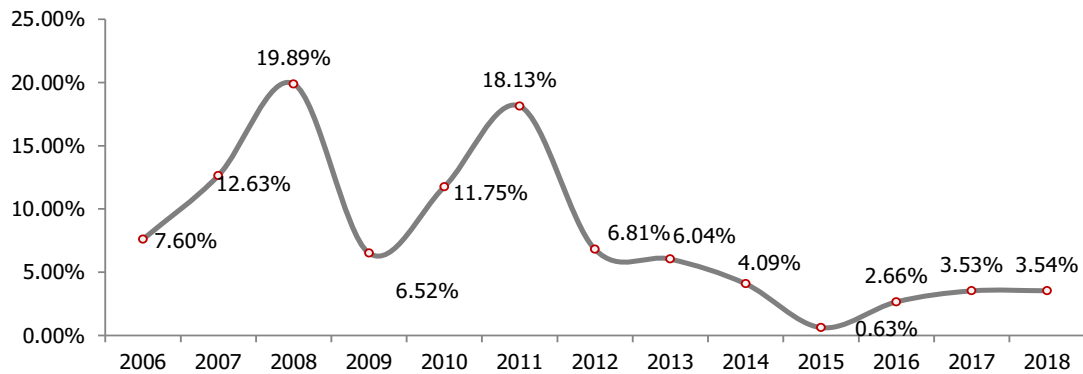
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2018, GDP tăng trưởng 7,08%- mức tăng cao nhất kể từ năm 2011. Theo báo cáo Triển vọng Phát triển Châu Á năm 2018 mới đây, các chuyên gia của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) dự báo nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng này. Đây là một chỉ báo cho thấy sức khỏe ngày càng tốt lên của nền kinh tế Việt Nam trước các diễn biến kinh tế, địa chính trị phức tạp toàn cầu như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung. Sự phát triển của nền kinh tế nói chung và thu nhập bình quân trên đầu người nói riêng sẽ góp phần làm tăng tốc độ đô thị hóa và nhu cầu sử dụng các dịch vụ phụ trợ chuyên nghiệp cho ngành bất động sản như các dịch vụ đang được cung cấp bởi TNS Holdings.

Lạm phát

Chỉ số lạm phát ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua các chi phí đầu vào. Lạm phát gia tăng sẽ khiến chi phí nhân công, cung cấp dịch vụ của Công ty tăng cao.

Hình 2. Chỉ số giá tiêu dùng CPI của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Sau giai đoạn 2008 - 2011 tình trạng lạm phát tăng nhanh ở Việt Nam, Chính phủ cũng như Ngân hàng Nhà nước đã áp dụng thành công nhiều biện pháp thắt chặt chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa, tái cơ cấu thị trường tài chính, góp phần kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô. Từ năm 2014, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng khoảng 4% trở xuống hàng năm và luôn dưới mức trần Quốc hội đề ra. Năm 2015 là năm có chỉ số CPI tăng thấp nhất trong 15 năm trở lại đây khi chỉ số CPI năm 2015 chỉ tăng nhẹ 0,63% so với năm 2014. Năm 2016 chỉ số CPI bình quân năm đạt 2,66%, tăng cao hơn so với bình quân năm 2015. Mức tăng CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với bình quân năm 2016.

Năm 2018, theo số liệu công bố của Ban chỉ đạo điều hành giá, chỉ số CPI tăng 3,54% ở dưới mức 4% trước những biến động tăng của giá xăng dầu và giá điện. Lạm phát được duy trì ở mức ổn định và nằm trong tầm kiểm soát giúp bình ổn các yếu tố đầu vào, góp phần vào sự phát triển của các doanh nghiệp trong nền kinh tế.

Lãi suất

Sau khi lãi suất cho vay có thời điểm đạt mức kỷ lục trên 20% vào giai đoạn 2010 – 2011 do chịu ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, từ giai đoạn 2013 – 2014, lãi suất đã giảm dần và ổn định về mức 8-9% như hiện nay. Mặt bằng lãi suất nhìn chung được duy trì khá ổn định nhờ những chính sách tiền tệ linh hoạt của Ngân hàng Nhà nước. Trong thời gian tới, Ngân hàng Nhà nước quyết tâm giữ lãi suất tiếp tục ở mức như hiện nay, dù tình hình kinh tế toàn cầu có nhiều diễn biến phức tạp, để tạo môi trường kinh doanh ổn định, tiết giảm chi phí tài chính và phục vụ mục đích tăng trưởng của các thành phần trong nền kinh tế.

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings chỉ có dư nợ các khoản vay là 43,02 tỷ đồng, chiếm khoảng 8,7% tổng tài sản. Rủi ro lãi suất đối với Công ty nhìn chung là ở mức thấp do Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, không cần quá nhiều vốn vay và các khoản vay hiện nay đều vay theo mức lãi suất cố định.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings hiện đang chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng và các luật khác có liên quan cùng hệ thống các văn bản hướng dẫn. Điều này có thể dẫn đến những rủi ro về pháp lý cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings khi hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, các văn bản sửa đổi bổ sung được ban hành thường xuyên và vẫn còn tồn tại nhiều quy định hành chính phức tạp, chông chéo trong quản lý nhà nước nói chung. Vì thế bất cứ sự thay đổi về luật pháp nào cũng ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế các rủi ro này, bộ phận Pháp chế của Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới, sau đó phổ biến và đào tạo cho đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên để từ đó xây dựng kế hoạch, quy trình triển khai dịch vụ tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

3. Các rủi ro đặc thù của Tổ chức đăng ký niêm yết

Rủi ro liên quan đến sự phát triển của ngành bất động sản

Các dịch vụ của TNS Holdings hiện nay chủ yếu cung cấp cho các tòa nhà văn phòng, nhà ở hay các khu công nghiệp với đối tượng khách hàng là chủ đầu tư các dự án này. Do đó, ở một mức độ nào đó, hoạt động kinh doanh của TNS Holdings có mối tương quan với sự phát triển của ngành bất động sản. TNS Holdings sẽ được hưởng lợi khi thị trường bất động sản ấm lên, nhiều tòa nhà hay khu công nghiệp được xây mới hay mở bán, tập khách hàng tiềm năng của TNS Holdings sẽ được mở rộng và nhu cầu về dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp hay vệ sinh công nghiệp sẽ tăng lên. Tuy nhiên khi thị trường bất động sản đóng băng, mức độ ảnh hưởng lên TNS Holdings sẽ ít hơn do TNS Holdings chỉ không duy trì được tốc độ ký kết các hợp đồng mới như trước. Các hợp đồng cũ vẫn sẽ được duy trì vì các tòa nhà đang hoạt động vẫn sẽ luôn có nhu cầu sử dụng các dịch vụ này.

Rủi ro cạnh tranh

Ngành dịch vụ quản lý bất động sản tuy là một ngành còn non trẻ tại Việt Nam, tuy nhiên sự cạnh tranh trong ngành tương đối gay gắt do rào cản gia nhập ngành là khá thấp, mỗi chủ đầu tư bất động sản thường thành lập công ty quản lý cho riêng các dự án của mình và chưa kể đến sự tham gia của các công ty nước ngoài chuyên cung cấp các dịch vụ này như CBRE hay Savills. Rào cản gia nhập ngành thấp cũng khiến cho thị trường dịch vụ quản lý bất động sản bị phân mảnh, không có doanh nghiệp nào thực sự vượt lên chiếm thị phần đa số. Với mục tiêu tham vọng là mở rộng thị trường ra bên ngoài, không chỉ tập trung vào các dự án và trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này, TNS Holdings đã có nhiều biện pháp nâng cao năng lực cạnh tranh như tập trung đào tạo chất lượng nhân sự để nâng cao chất lượng dịch vụ, ứng dụng công nghệ cao vào việc quản lý và vận hành tòa nhà.

Rủi ro triển khai các dự án mới trong các lĩnh vực mới

Theo kế hoạch phát triển của TNS Holdings, trong tương lai Công ty sẽ đầu tư vào một số dự án trong các lĩnh vực mới như năng lượng mặt trời, an ninh công nghệ cao, cung ứng nguồn nhân lực ngành dịch vụ. Đối với bất kỳ doanh nghiệp nào, việc đầu tư vào một lĩnh vực mới là một quyết định có rủi ro, tuy nhiên rủi ro gắn liền với cơ hội và là một yếu tố không tránh khỏi trong kinh doanh. Trước khi đưa ra các kế hoạch kinh doanh, TNS Holdings luôn có các nghiên cứu tiên khả thi kỹ càng, tham khảo nhiều chuyên gia trong các lĩnh vực, về chuyên môn kỹ thuật cũng như về tài chính, để tìm hiểu về lĩnh vực đó, cũng như đánh giá đặc điểm của doanh nghiệp, xem xét các thế mạnh cũng như điểm yếu của bản thân doanh nghiệp.

Rủi ro nợ xấu

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, cung cấp sản phẩm cho nhiều khách hàng doanh nghiệp, trong đó có nhiều doanh nghiệp mới đi vào hoạt động, Công ty chịu rủi ro phát sinh nợ xấu từ những doanh nghiệp gặp khó khăn về tài chính trong thời gian này. Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp kiểm soát rủi ro như thẩm định khách hàng trước khi cung cấp dịch vụ, chủ động theo dõi sát sao tiến độ thanh toán các khoản phải thu theo điều khoản thanh toán đã cam kết và kịp thời nhắc nhở khách hàng nếu để quá hạn thanh toán.

Rủi ro hoạt động kinh doanh tập trung

Hiện tại, hầu hết các hợp đồng lớn của TNS Holdings đều đến từ các công ty con trong cùng TNG Holdings. Do vậy, hoạt động của TNS Holdings phụ thuộc phần lớn vào tình hình hoạt động chung

của tập đoàn TNG. Trong những năm sắp tới, TNG Holdings có kế hoạch triển khai nhiều dự án xây dựng tòa nhà, tổ hợp chung cư văn phòng, trung tâm thương mại. Những dự án này sau khi được hoàn thành sẽ đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty TNS Holdings.

Rủi ro thị trường chứng khoán

Khi niêm yết cổ phiếu của mình trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), giá cổ phiếu của TNS Holdings sẽ biến động liên tục hàng ngày trong biên độ giá theo quy định, theo sự ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác nhau. Đó có thể là những yếu tố hoàn toàn thị trường như cung cầu ở một thời điểm nhất định, tâm lý nhà đầu tư hay diễn biến kinh tế vĩ mô. Những biến động giá tiêu cực có thể ảnh hưởng đến tài sản của các nhà đầu tư và hình ảnh, uy tín của Công ty. TNS Holdings cam kết luôn công bố thông tin kịp thời và chính xác, hoạt động tài chính đầu tư minh bạch, tuân thủ theo các thông lệ tốt nhất về quản trị công ty đại chúng để giảm thiểu tối đa rủi ro này, đặc biệt là cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings có thể chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa,... Đây là những rủi ro bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, thiệt hại về vật chất và con người của Công ty.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO CỔ PHIẾU.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ chức đăng ký niêm yết****CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS**

Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Việt Sơn	:	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Trần Phi Hạnh	:	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Hoài Dương	:	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Đình Cao	:	Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**

Ông Nguyễn Đức Hoàn	:	Tổng Giám đốc
---------------------	---	---------------

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở do Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT


BCTC	:	Báo cáo tài chính
BĐS	:	Bất động sản
BKS	:	Ban Kiểm soát
BTGD	:	Ban Tổng Giám đốc
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
Công ty/TNS Holdings	:	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
CTCP	:	Công ty cổ phần
DTT	:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKĐC	:	Đăng ký đại chúng
ĐKKD	:	Đăng ký kinh doanh
Giấy CNĐKKD	:	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
GVHB	:	Giá vốn hàng bán
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
KHTK	:	Kế hoạch thống kê
QĐ	:	Quyết định
KĐ&KTCLSP	:	Kiểm định & Kiểm tra chất lượng sản phẩm
KTCN	:	Kỹ thuật công nghệ
TGD/PTGD	:	Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc
TTS	:	Tổng tài sản
VNĐ	:	Đồng Việt Nam
VĐL	:	Vốn điều lệ
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VP	:	Văn phòng
TTTTM	:	Trung tâm thương mại
KCN	:	Khu công nghiệp

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức đăng ký niêm yết

1.1.1. Thông tin chung

Tên doanh nghiệp	: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS
Tên viết tắt	: CTCP TNS HOLDINGS
Trụ sở chính	: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	: (84.24) 7307 3099 (7337)
Fax	: (84.24) 3771 3651
Website	: www.tnsholdings.vn
Vốn Điều lệ đăng ký	: 133.000.000.000
Vốn Điều lệ thực góp	: 133.000.000.000
Đại diện pháp luật	: Nguyễn Thị Hồng Huệ
Chức vụ	: Chủ tịch Hội đồng quản trị
GĐKKD số	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2014 và thay đổi lần 8 ngày 04/10/2018
Logo	:  <p>TNS A MEMBER OF TNG</p>

1.1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 04/10/2018 bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Cổng thông tin (Trừ hoạt động báo chí)	6312
2.	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	4651
3.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652
4.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
5.	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
6.	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
7.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
8.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Trừ vàng, quặng uranium và thorium);	4662
9.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
10.	Bán buôn tổng hợp (Trừ loại Nhà nước cấm và hạn chế kinh doanh)	4690
11.	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh	4741
12.	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh	4742
13.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Trừ kinh doanh bất động sản)	5210
14.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	5610
15.	Dịch vụ ăn uống khác (Không bao gồm cung cấp suất ăn cho hàng không)	5629
16.	Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar)	5630
17.	Quảng cáo	7310
18.	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
19.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
20.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kiểm toán, chứng khoán, bảo hiểm)	6619
21.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.	8299
22.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	5510

STT	Tên ngành	Mã ngành
23.	Lập trình máy vi tính	6201
24.	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202
25.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
26.	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ trở xuống)	4512
27.	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan (Không bao gồm hoạt động cung cấp hạ tầng thông tin cho thuê)	6311
28.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
29.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
30.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Hoạt động của đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới. - Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. - Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. - Sàn giao dịch bất động sản.	6820 (Chính)
31.	Bán buôn đồ uống	4633
32.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
33.	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 10 năm 2018.

Vốn điều lệ đăng ký lần đầu là 38 tỷ đồng. Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ lên 133 tỷ đồng theo phương thức phát hành cho cổ đông hiện hữu và các cổ đông này đã góp đủ số vốn tăng thêm vào ngày 22 tháng 08 năm 2018.

TNS Holdings bắt đầu thực hiện xây dựng phương án, tìm kiếm các công ty trong lĩnh vực dịch vụ để M&A, theo đó:

- Năm 2015: thành lập Công ty Dịch vụ vệ sinh công nghiệp TNS Clean, chuyên về cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp.
- Năm 2015: mua lại Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt, bổ sung thêm dịch vụ bảo vệ trong lĩnh vực kinh doanh của TNS Holdings.
- Năm 2015: thành lập Công ty TNHH TNS Trading (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading) với hoạt động cung cấp dịch vụ xúc tiến thương mại.
- Năm 2016: mua lại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property, là đơn vị

cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng, dịch vụ phát triển mạng lưới, gia tăng các dịch vụ trong gói dịch vụ vận hành tại TNS Holdings.

- Năm 2017: thành lập Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-One, mở rộng phân khúc thị trường đối với dịch vụ bảo vệ chất lượng cao hơn.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của TNS Holdings là quản lý các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con.

Hoạt động chính trong năm hiện tại được thực hiện bởi các công ty con là: cung cấp các dịch vụ dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng; dịch vụ quản lý vận hành chung cư, dịch vụ vận hành quản lý khu nhà ở thấp tầng, dịch vụ quản lý vận hành box ATM; dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hệ thống các phòng giao dịch, chi nhánh của ngân hàng; dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh công nghiệp cho các tòa nhà, khu đô thị, chung cư cao cấp, khu công nghiệp trên khắp các tỉnh thành.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 25, tòa tháp A, 54 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Để đáp ứng kế hoạch mở rộng các hoạt động kinh doanh, các kế hoạch đầu tư, vốn điều lệ của Công ty đã được thay đổi như sau:

Bảng 1. Quá trình điều chỉnh vốn của Công ty

Thời điểm	Số lượng cổ phiếu phát hành	VĐL trước điều chỉnh (VNĐ)	VĐL sau điều chỉnh (VNĐ)	Lý do	Căn cứ pháp lý
31/07/2018	9.500.000	38.000.000.000	133.000.000.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nghị quyết 1207/2018/NQ-HĐQT-TNS ngày 12/07/2018 ▪ Nghị quyết 11/2018/NQ-ĐHĐCĐ-TNSHOLDINGS ngày 29/06/2018 ▪ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0106673358 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 10 năm 2018

Nguồn: CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings.

Chi tiết quá trình tăng vốn:

VĐL trước phát hành	38.000.000.000 đồng
VĐL sau phát hành	133.000.000.000 đồng
Tỷ lệ phát hành	1:2,5
Tổng số lượng cổ phần phát hành	9.500.000 cổ phần
Giá phát hành	10.000VND/cổ phần
Phương thức tăng vốn	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hà Nội và ĐHĐCĐ Công ty (do tại thời điểm này Công ty chưa phải là công ty đại chúng, cơ quan chấp thuận phát hành là Sở Kế hoạch & Đầu tư và ĐHĐCĐ)

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hình 3. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại thời điểm tháng 12 năm 2018 như sau:

Bảng 2. Các công ty con trực thuộc TNS Holdings tại thời điểm 31/12/2018

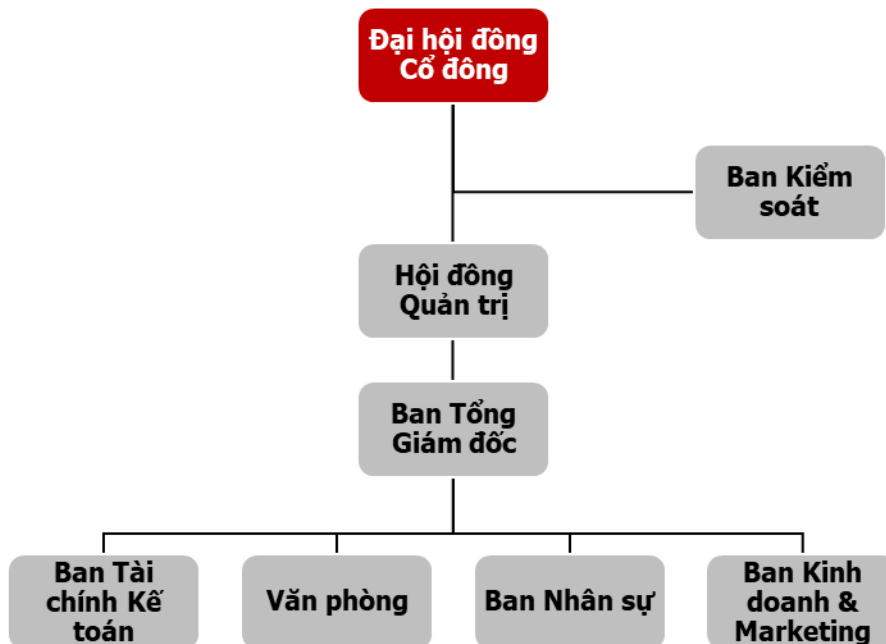
STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property	6.000.000.000	99%	Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading	5.000.000.000	51%	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp TNS Clean	5.000.000.000	94,75%	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt	2.000.000.000	99,5%	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
5	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE	2.000.000.000	100%	Tầng 25, tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 ban hành bởi Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ của Công ty.

Hình 4. Sơ đồ tổ chức, quản lý của Công ty mẹ



Nguồn: CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

3.1. Đại hội đồng Cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và có các quyền hạn như sau:

- ❖ Thông qua định hướng chiến lược, các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty;
- ❖ Quyết định tổng số cổ phần được quyền chào bán; quyết định mức chia cổ tức hàng năm theo đề nghị của Hội đồng quản trị Công ty;
- ❖ Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm Soát;
- ❖ Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông của Công ty;
- ❖ Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- ❖ Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán;
- ❖ Phê chuẩn báo cáo tài chính năm của Công ty;
- ❖ Thông qua danh sách các tổ chức kiểm toán độc lập để giao cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một tổ chức kiểm toán độc lập trong danh sách đó;
- ❖ Quyết định, thông qua việc đầu tư, hợp tác, mua, bán, cầm cố, thế chấp tài sản (hoặc các hoạt động khác có tính chất tương tự); vay, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận, giao dịch khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- ❖ Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán;
- ❖ Các quyền và nhiệm vụ khác theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3.2. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty hiện bao gồm 5 thành viên, với nhiệm kỳ hoạt động của mỗi thành viên là 5 năm, trong đó có 2 thành viên độc lập để tăng cường tính giám sát cho các quyết định của Hội đồng Quản trị và bảo đảm lợi ích của cổ đông, tuân thủ nghiêm ngặt quy định tại Nghị định số 71/2017 ngày 06/06/2017 của Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng. Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị cao nhất của Công ty do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của Đại hội đồng Cổ đông. Cụ thể như sau:

- ❖ Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- ❖ Kiến nghị số cổ phần được quyền chào bán;
- ❖ Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- ❖ Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu Công ty trong trường hợp được ĐHĐCĐ chấp thuận;

-
- ❖ Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
 - ❖ Quyết định, thông qua việc đầu tư, hợp tác, mua, bán, cầm cố, thế chấp tài sản (hoặc các hoạt động khác có tính chất tương tự); vay, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận, giao dịch khác có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc;
 - ❖ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật hoặc ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, các Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác của Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ; quyết định mức lương và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử Người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần góp vốn của Công ty tại doanh nghiệp khác và quyết định mức thù lao, lợi ích khác của những người đó;
 - ❖ Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
 - ❖ Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
 - ❖ Trình báo cáo tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông Công ty;
 - ❖ Kiến nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
 - ❖ Quyết định mua lại không quá 10% tổng số cổ phần đã được chào bán trong mỗi 12 tháng;
 - ❖ Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc thực hiện các thủ tục lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
 - ❖ Kiến nghị việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
 - ❖ Quy định tổng biên chế (mức tối đa tổng số cán bộ, công nhân viên) và quỹ tiền lương của Công ty;
 - ❖ Thành viên Hội đồng quản trị có quyền yêu cầu Giám đốc, Phó Giám đốc điều hành Công ty, cán bộ quản lý khác trong Công ty cung cấp các thông tin và tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty;
 - ❖ Đối xử bình đẳng đối với tất cả các cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
 - ❖ Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ này và quy định nội bộ của Công ty;
 - ❖ Xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị công ty và trình ĐHCĐ thông qua theo quy định;
 - ❖ Chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về những sai phạm trong quản lý, vi phạm điều lệ, vi phạm pháp luật, gây thiệt hại cho Công ty;
 - ❖ Các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.
-

3.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát là một đơn vị tổ chức chịu sự lãnh đạo của HĐQT của Công ty, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát gồm có 03 (ba) thành viên với nhiệm kỳ hoạt động là không quá 05 (năm) năm. Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- ❖ Chỉ đạo, điều hành các hoạt động của Ban kiểm soát;
- ❖ Xây dựng quy chế làm việc của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua;
- ❖ Tổ chức thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm soát theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông;
- ❖ Xây dựng chương trình, kế hoạch kiểm soát định kỳ và tổng hợp các kết quả kiểm soát định kỳ để ký trình Đại hội đồng cổ đông thông qua và thông báo cho Hội đồng quản trị Công ty;
- ❖ Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban kiểm soát;
- ❖ Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc được HĐQT bổ nhiệm gồm có một Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc là bộ phận điều hành và có quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

3.5. Các phòng ban trong Công ty

3.5.1. Ban Tài chính Kế toán

- ❖ Thực hiện công tác kế hoạch tài chính: xây dựng kế hoạch kinh doanh theo mục tiêu của TNS Holdings trong từng thời kỳ, tham mưu đề xuất các giải pháp kinh doanh, báo cáo HĐQT/Tổng Giám đốc định kỳ hoặc theo yêu cầu.
- ❖ Thực hiện công tác tài chính: tính toán, xác định nguồn vốn cho các dự án, phối hợp với các công ty con và các đơn vị khác nhằm giải quyết các vấn đề tài chính; thực hiện quản lý tài chính nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty; báo cáo Tổng Giám đốc về tình hình sử dụng ngân sách của TNS Holdings theo định kỳ hoặc yêu cầu; xây dựng kế hoạch dự phòng ngân sách nhằm đáp ứng các nhu cầu đột xuất.
- ❖ Thực hiện công tác kế toán: xây dựng, đề xuất HĐQT, Tổng Giám đốc ban hành các quy định, chính sách liên quan đến kế toán; kiểm tra việc chấp hành Quy chế tài chính và kiểm soát chặt chẽ chi phí, tránh thất thoát; thực hiện tạm ứng, thanh toán, quyết toán; thực hiện nhiệm vụ kế toán công nợ, theo dõi doanh thu, phải thu, kiểm soát công nợ; hạch toán kế toán đảm bảo tuân thủ Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành; thực hiện lập các báo cáo tài chính định kỳ hoặc theo yêu cầu của HĐQT/Tổng Giám đốc; hướng dẫn nghiệp vụ theo chuẩn mực kế toán cho các công ty con.
- ❖ Thực hiện công tác nguồn vốn: phối hợp với Ban Kinh doanh và Marketing xây dựng phương án phát triển, sử dụng vốn, trình HĐQT/Tổng Giám đốc; hỗ trợ các công ty con trong hoạt động huy động vốn; tổ chức nghiên cứu, tổng hợp đề xuất phương án quản lý, cân đối nguồn vốn,

báo cáo HĐQT/Tổng Giám đốc; thiết lập quan hệ với các tổ chức tín dụng, lập hồ sơ vay vốn của TNS Holdings.

- ❖ Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT/Tổng Giám đốc phân công.

3.5.2. Ban Nhân sự

- ❖ Lập kế hoạch tuyển dụng, bố trí, đào tạo cán bộ nhân viên, công tác tiền lương thưởng và phúc lợi; báo cáo HĐQT/Tổng Giám đốc phê duyệt, phối hợp với các đơn vị thực hiện.
- ❖ Nghiên cứu và đề xuất với HĐQT/Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến tổ chức bộ máy, việc thành lập và giải thể các đơn vị nghiệp vụ, các công ty con theo yêu cầu, nhiệm vụ, định hướng phát triển của TNS Holdings.
- ❖ Theo dõi, quản lý lao động; phối hợp với đơn vị chuyên cung cấp nhân sự để xây dựng định biên, quy chế đánh giá cán bộ thuộc các đơn vị nghiệp vụ và các công ty con.
- ❖ Đề xuất và thực hiện các thủ tục tuyển dụng, bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng, kỷ luật các chức danh quản lý; các chế độ, chính sách đối với người lao động của TNS Holdings theo sự phê duyệt của HĐQT/Tổng Giám đốc;
- ❖ Định kỳ kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định về công tác nhân sự của toàn TNS Holdings; tổng hợp, báo cáo Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo định biên và yêu cầu hoạt động của từng đơn vị trực thuộc TNS Holdings;
- ❖ Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT/Tổng Giám đốc phân công.

3.5.3. Ban Kinh doanh và Marketing

Ban Kinh doanh và Marketing có các chức năng và nhiệm vụ sau:

Chức năng kinh doanh

- ❖ Xây dựng kế hoạch kinh doanh đối với từng lĩnh vực dịch vụ theo mục tiêu của TNS trong từng thời kỳ và theo nhu cầu thị trường;
- ❖ Phối hợp với các phòng/ban/văn phòng xây dựng quy chế, quy trình, quy định và các chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của TNS Holdings;
- ❖ Tổ chức, phân công công việc theo kế hoạch kinh doanh của TNS Holdings đã được phê duyệt;
- ❖ Trực tiếp triển khai các hoạt động kinh doanh, công tác tư vấn cho khách hàng;
- ❖ Duy trì và phát triển mối quan hệ với khách hàng, chăm sóc khách hàng trong quá trình tiền bán hàng, bán hàng và sau bán hàng;
- ❖ Quản lý, giám sát nhân viên kinh doanh tại các đơn vị trực thuộc, đảm bảo công việc được thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của TNS Holdings;
- ❖ Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất với HĐQT và Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh.

Chức năng marketing

- ❖ Nghiên cứu thị trường, xác định khách hàng mục tiêu; phân tích, đánh giá, xác định nhu cầu khách hàng để xây dựng gói sản phẩm, dịch vụ phù hợp;

- ❖ Lập kế hoạch, chương trình marketing cho các đơn vị, công ty con, các lĩnh vực dịch vụ của TNS Holdings phù hợp với kế hoạch kinh doanh;
- ❖ Xây dựng và đề xuất các chương trình quảng cáo, chương trình tiếp cận khách hàng mục tiêu phù hợp với từng dịch vụ trong từng giai đoạn;
- ❖ Tìm hiểu, khai thác, phát triển và ứng dụng hiệu quả các công cụ marketing phù hợp với xu hướng, xu thế thị trường và đáp ứng nhu cầu hoạt động truyền thông, marketing của Công ty;
- ❖ Lựa chọn, quản lý và đánh giá các đối tác thực hiện dịch vụ Nghiên cứu thị trường, Truyền thông và Marketing;
- ❖ Đầu mỗi thu thập, quản lý thông tin các đối tác/khách hàng để phục vụ công tác đánh giá xếp loại đối tác/khách hàng;
- ❖ Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất với HĐQT, Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến hoạt động marketing của TNS Holdings.

3.5.4. Văn Phòng

- ❖ Thực hiện chức năng giúp việc cho HĐQT/Tổng Giám đốc: xây dựng, trình HĐQT/Tổng Giám đốc phê duyệt chương trình, kế hoạch công tác; phối hợp với các đơn vị chuẩn bị nội dung, biên bản họp và dự thảo các quyết định, thông báo, nghị quyết của HĐQT/Tổng Giám đốc; theo dõi, đôn đốc các đơn vị thực hiện.
- ❖ Thực hiện công tác hành chính, quản trị: xây dựng, đề xuất và trình HĐQT/Tổng Giám đốc ban hành và hướng dẫn thực hiện các quy định nội bộ liên quan đến công tác hành chính quản trị; các kế hoạch đầu tư tài sản, trang thiết bị, máy móc văn phòng; lập kế hoạch, quản lý và tổ chức thực hiện công tác chi tiêu hành chính; phối hợp với các đơn vị triển khai các giải pháp tiêu kiệm, chống lãng phí; tổ chức thực hiện duy tu, bảo dưỡng các tài sản, trang thiết bị, máy móc văn phòng; tổ chức thanh lý tài sản, công cụ lao động khi phát sinh yêu cầu.
- ❖ Thực hiện công tác hậu cần, nội vụ: quản lý và tổ chức thực hiện công tác lễ tân, khánh tiết; các cuộc họp, hội nghị, các sự kiện của TNS Holdings; chủ trì việc tiếp đón đối tác, khách hàng, cơ quan nhà nước đến làm việc; thực hiện công tác hậu cần và chuẩn bị cơ sở vật chất đối với các sự kiện, hội nghị, hội thảo, các khóa đào tạo.
- ❖ Thực hiện công tác pháp chế: chủ trì, phối hợp với các đơn vị soạn thảo các văn bản định chế liên quan đến công tác quản lý, điều hành TNS Holdings; thẩm định, phân tích, đánh giá, hệ thống hóa toàn bộ các văn bản do TNS Holdings ban hành; kiểm tra, phát hiện các văn bản không còn phù hợp hoặc có nội dung mâu thuẫn, chồng chéo và đề xuất phương án xử lý; tư vấn, tham mưu cho HĐQT/Tổng Giám đốc các vấn đề pháp lý liên quan đến các hoạt động của TNS Holdings và các công ty con.
- ❖ Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ: quản lý sử dụng con dấu, hồ sơ, tài liệu gốc của TNS Holdings; đầu mỗi theo dõi tài liệu đi, đến.
- ❖ Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT/Tổng Giám đốc phân công.

4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông

4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

**Bảng 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty
tại ngày 31/12/2018**

STT	Cổ đông	Giấy ĐKKD/ CMT	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	0106769797 cấp ngày 05/02/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội	P101, tầng 11, tháp A, tòa nhà 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	10.640.000	106.400.000.000	80%
	Tổng cộng			10.640.000	106.400.000.000	80%

Nguồn: CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

4.2. Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106673358 đăng ký lần đầu ngày 23/10/2014, tính đến nay, cổ phần cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và được tự do chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu Cổ đông của Công ty

Bảng 4. Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2018

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-
2	Cổ đông trong nước	402	13.299.900	132.999.000.000	99,999%
	Cá nhân	401	2.659.900	26.599.000.000	19,999%
	Tổ chức	1	10.640.000	106.400.000.000	80%

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ sở hữu
3	Cổ đông nước ngoài	1	100	1.000.000	0,001%
	Cá nhân	1	100	1.000.000	0,001%
	Tổ chức	-	-	-	-
	Tổng cộng	403	13.300.000	133.000.000.000	100%

Nguồn: CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

5. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của Tổ chức đăng ký niêm yết, những Công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Danh sách Công ty mẹ

Từ năm 2015 đến tháng 04/2018, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hỏa sở hữu 99,5% Vốn Điều lệ của Công ty. Từ tháng 04/2018, Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hỏa chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cho 03 nhà đầu tư bao gồm: Ông Nguyễn Việt Sơn, Ông Nguyễn Đức Phương và Bà Lê Thị Hà.

Từ tháng 8/2018, các cổ đông hiện hữu của Công ty đã chuyển nhượng cổ phần cho các nhà đầu tư có nhu cầu trong đó Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hâm nhận chuyển nhượng và sở hữu 80% vốn điều lệ của Công ty.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings đang sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Sao Hâm. Mặt khác Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hâm đang sở hữu 80% vốn điều lệ của Công ty. Như vậy thông qua Công ty TNHH một thành viên Sao Hâm, Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holding đang gián tiếp sở hữu 80% vốn điều lệ của Công ty. Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát và nắm giữ cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings là Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hâm:

Công Ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm

Địa chỉ	: Phòng 101, tầng 11, tháp A, tòa nhà 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Giấy CNĐKKD	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106769797 cấp ngày 05/02/2015 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
Đại diện	: Ông Bùi Quang Tuấn
Chức vụ	: Chủ tịch công ty
CMND	: 036080000205 cấp ngày 24/09/2014 do Cục trưởng Cục CS ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư
Địa chỉ hộ khẩu	: Tổ 2 cụm Thọ, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
Ngành nghề kinh doanh	: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
Tỷ lệ vốn góp	: 80% Vốn điều lệ

5.2. Danh sách các Công ty con

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property

Địa chỉ	: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	: 024 3248 4282
Fax	: 024 3248 4802
Giấy CNĐKKD	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01059668221 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/08/2012 và cấp thay đổi lần 8 ngày 30/10/2018.
Vốn điều lệ	: 6.000.000.000 VNĐ
Đại diện	: Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ
Chức vụ	: Tổng Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh	: Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản
Tỷ lệ vốn góp	: 99% Vốn điều lệ

(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp TNS Clean

Địa chỉ	:	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	024 3771 3646
Giấy CNĐKKD	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106829661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/04/2015 và cấp thay đổi lần 3 ngày 15/10/2018.
Vốn điều lệ	:	5.000.000.000 VNĐ
Đại diện	:	Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngành nghề kinh doanh	:	Dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
Tỷ lệ vốn góp	:	95% Vốn điều lệ

(3) Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhật Việt

Địa chỉ	:	Số 60 Nguyễn Khuyến, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	024 2243 3050
Giấy CNĐKKD	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102453337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2007 và cấp thay đổi lần 13 ngày 12/02/2018
Vốn điều lệ	:	2.000.000.000 VNĐ
Đại diện	:	Ông Nguyễn Việt Sơn
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngành nghề kinh doanh	:	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
Tỷ lệ vốn góp	:	99,5% Vốn điều lệ

(4) Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE

Địa chỉ	:	Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	024 3248 4282

Giấy CNĐKKD : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107977327 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/08/2017 và cấp thay đổi lần 3 ngày 08/10/2018

Vốn điều lệ : 2.000.000.000 VND

Đại diện pháp luật : Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ

Chức vụ : Chủ tịch Công ty

Ngành nghề kinh doanh : Cung cấp dịch vụ bảo vệ

Tỷ lệ vốn góp : 100% Vốn điều lệ

(5) Công Ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 3771 1152

Fax : 024 3771 1152

Giấy CNĐKKD : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106839878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/05/2015 và cấp thay đổi lần 4 ngày 14/05/2018.

Vốn điều lệ : 5.000.000.000 VNĐ

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Chức vụ : Tổng giám đốc

Ngành nghề kinh doanh : Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại

Tỷ lệ vốn góp : 51% Vốn điều lệ

Kết quả kinh doanh từ năm 2017 và năm 2018 của các công ty con như sau:

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	2017	2018
Doanh thu	180.426.198.854	376.957.616.788
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	180.426.198.854	376.957.616.788
Giá vốn	(156.358.230.111)	(276.307.759.869)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.067.968.743	100.649.856.919
Doanh thu hoạt động tài chính	802.947.312	2.067.272.490
Chi phí tài chính	(4.453.358.453)	(2.979.232.699)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(2.939.669.449)</i>	<i>(2.979.232.699)</i>
Chi phí bán hàng	(1.433.333.840)	(335.828.375)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(17.094.076.200)	(23.803.380.661)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	1.890.147.562	75.598.687.674
Thu nhập khác	2.658.876.172	598.724.049
Chi phí khác	(447.935.631)	(1.022.018.958)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	2.210.940.541	(423.294.909)
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	4.101.088.103	75.175.392.765
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.589.620.412)	(15.911.251.016)
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	2.511.467.691	59.264.141.749

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property năm 2017 và 2018

(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh công nghiệp TNS Clean

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2017	2018
Doanh thu	9.402.682.153	30.106.708.236
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	9.402.682.153	30.106.708.236
Giá vốn	(8.074.713.779)	(24.468.359.251)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.327.968.374	5.638.348.985
Doanh thu hoạt động tài chính	90.642.218	182.975.591
Chi phí tài chính	-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	-	-
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(691.065.902)	(920.498.451)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	727.544.690	4.900.826.125
Thu nhập khác	-	3.187.305
Chi phí khác	(6.375.715)	(355.647)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	(6.375.715)	2.831.658
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	721.168.975	4.903.657.783
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(145.508.938)	(980.731.557)
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	575.660.037	3.922.926.226

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh công nghiệp TNS Clean năm 2017 và 2018

(3) Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2017	2018
Doanh thu	87.400.215.913	94.192.496.269
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	87.400.215.913	94.192.496.269
Giá vốn	(71.123.234.492)	(70.860.298.349)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.276.981.421	23.332.197.920
Doanh thu hoạt động tài chính	10.790.813.891	14.148.103
Chi phí tài chính	(1.527.581.258)	(1.533.455.100)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(351.455.322)</i>	<i>(1.533.455.100)</i>
Chi phí bán hàng	(327.881.896)	(320.310.153)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.936.220.794)	(8.292.467.235)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	18.276.111.364	13.200.113.535
Thu nhập khác	3.020.000	6.933.000
Chi phí khác	(30.101.400)	(2.030.629)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	(27.081.400)	4.902.371
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	18.249.029.964	13.205.015.906
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(3.649.805.993)	(2.641.003.181)
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	14.599.223.971	10.564.012.725

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt năm 2017 và 2018

(4) Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2017	2018
Doanh thu	1.108.664.688	16.263.933.347
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.108.664.688	16.263.933.347
Giá vốn	(785.265.167)	(11.742.547.410)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	323.399.521	4.521.385.937
Doanh thu hoạt động tài chính	138.401	355.614
Chi phí tài chính	-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	-	-
Chi phí bán hàng	-	(41.330.000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(192.981.932)	(1.217.239.550)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	130.555.990	3.263.172.001
Thu nhập khác	-	3.354.000
Chi phí khác	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	-	3.354.000
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	130.555.990	3.266.526.001
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(26.111.198)	(653.305.200)
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	104.444.792	2.613.220.801

Nguồn: BCTC Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-ONE năm 2017 và 2018

(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading

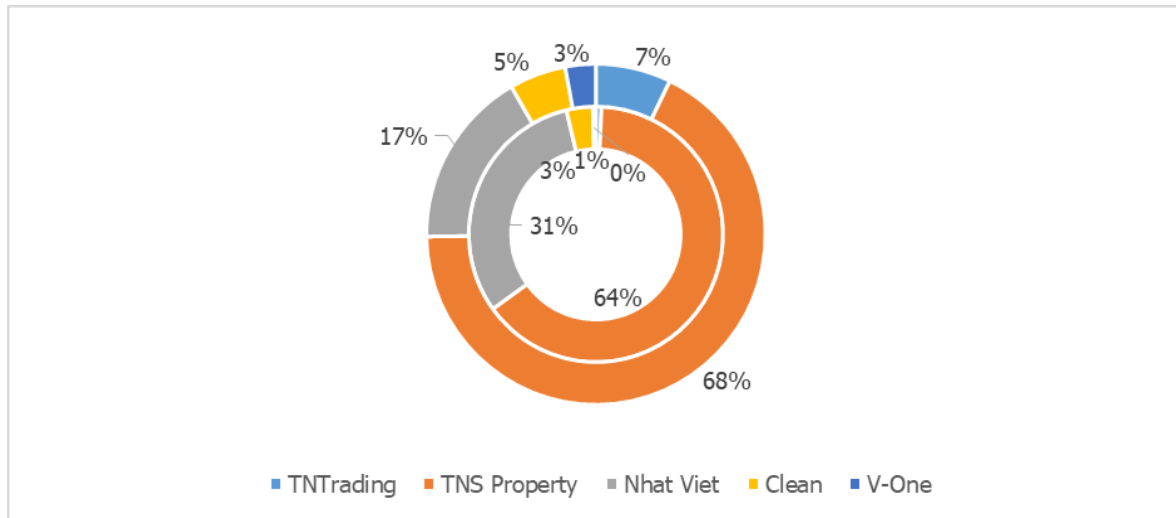
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2017	2018
Doanh thu	2.000.442.821	40.098.558.488
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.000.442.821	40.098.558.488
Giá vốn	(1.022.823.452)	(36.271.898.350)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	977.619.369	3.826.660.138
Doanh thu hoạt động tài chính	813.674	13.299.554
Chi phí tài chính	-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	-	-
Chi phí bán hàng	(302.225.436)	(380.564.117)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(115.234.534)	(2.211.395.643)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	560.973.073	1.247.999.932
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	-	(64.247)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	-	(64.247)
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	560.973.073	1.247.935.685
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(112.194.615)	(249.599.986)
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	448.778.458	998.335.699

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading năm 2017 và 2018

Hình 5. Cơ cấu doanh thu năm 2017 và 2018 theo các công ty con

(Trong: 2017, Ngoài: 2018)

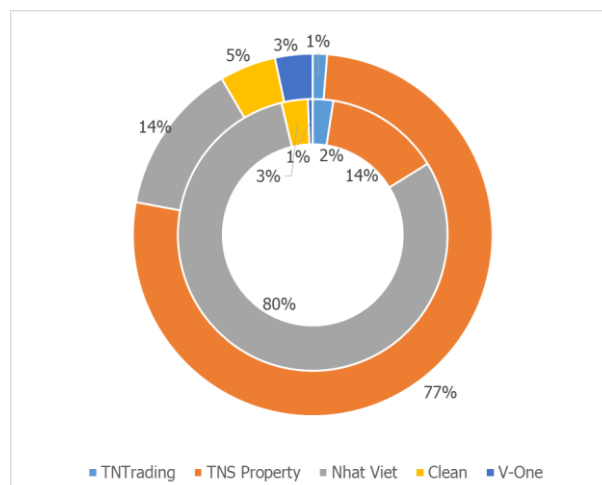


**Tỷ lệ tính theo doanh thu trước điều chỉnh hợp nhất*
Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Trong 5 công ty con, công ty đóng góp chủ yếu vào kết quả kinh doanh hợp nhất là TNS Property với tỷ lệ đóng góp doanh thu lần lượt là 64% (2017) và 68% (2018). Doanh thu tăng trưởng cao của TNS Property chủ yếu đến từ việc mở rộng hoạt động và các hợp đồng được ký kết với đối tác và khách hàng tăng đột biến từ năm 2017. Đặc biệt từ tháng 2/2018, một loạt các hợp đồng với các đối tác lớn đã được ký kết, mang về doanh thu 2018 là 377 tỷ đồng tăng gấp đôi so với năm 2017.

Hình 6. Cơ cấu lợi nhuận năm 2017 và 2018 theo các công ty con

(Trong: 2017, Ngoài: 2018)



**Tỷ lệ tính theo LNST trước điều chỉnh hợp nhất*
Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Về LNST, vẫn là TNS Property đóng góp chủ yếu với 77% trong năm 2018. Tuy nhiên trong năm 2017, Nhat Viet chỉ đóng góp 30% doanh thu nhưng đóng góp tới 80% LNST do phát sinh khoản lãi hơn 10 tỷ khi chuyển nhượng 700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần chứng khoán Maritime (MSI).

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần của các công ty như sau:

Bảng 5. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần của các công ty con

STT	Công ty	2017		2018	
		Lợi nhuận gộp (%)	Lợi nhuận thuần (%)	Lợi nhuận gộp (%)	Lợi nhuận thuần (%)
1	TNTrading	48,87	22,43	9,54	2,49
2	TNS Property	13,34	1,39	26,70	15,72
3	Nhất Việt	18,62	16,70	24,77	11,22
4	TNS Clean	14,12	6,12	18,73	13,03
5	V-One	29,17	9,42	27,80	16,07

**Tỷ lệ tính theo số liệu trước điều chỉnh hợp nhất
Nguồn: CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings*

Trong giai đoạn từ năm 2015-2018, Công ty đang thực hiện việc tái cấu trúc tổ chức hoạt động của công ty và các công ty con. Theo đó năm 2015, thành lập Công ty dịch vụ vệ sinh công nghiệp TNS Clean - hoạt động cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp, thành lập Công ty CP Thiết kế và thi công TNS Decor- hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ thiết kế và thi công, thoái vốn công ty TNHH MTV TNS Value - hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ định giá, thành lập Công ty TNHH MTV TNS Tradings (nay là Công Ty CP Đầu tư kinh doanh thương mại TNTrading), nhận chuyển nhượng và sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ Nhất Việt - hoạt động cung cấp dịch vụ bảo vệ. Năm 2016, thoái vốn tại Công ty Cổ phần Thiết kế và thi công TNS Decor, nhận chuyển nhượng và sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý bất động sản AIM (nay là công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property). Năm 2017, thành lập Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-One - cung cấp dịch vụ bảo vệ tại phân khúc thị trường cao cấp hơn. Năm 2018, tái cấu trúc sở hữu tại Công Ty CP Đầu tư kinh doanh thương mại TNTrading. Như vậy từ năm 2015 đến năm 2017, Công ty đang tập trung công tác tái cấu trúc mô hình hoạt động kinh doanh của các công ty con do Công ty sở hữu, vì vậy, trên BCTC riêng chưa có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính và có lỗ lũy kế. Nguồn lợi nhuận trong giai đoạn này của Công ty chủ yếu doanh thu tài chính đến từ cổ tức/lợi tức được trả từ các công ty con và phần lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại các công ty con.

Tuy nhiên sang các giai đoạn sau năm 2017 và 2018, tất cả các công ty con của TNS Holdings đều kinh doanh có lãi. V-One là công ty con hoạt động hiệu quả nhất với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 16,07%. Tiếp theo là TNS Property với tỷ suất lợi nhuận thuần sau thuế đạt 15,72%, tăng mạnh so với tỷ suất chỉ 1,39% trong năm 2017 do trong năm 2018 công ty ký thêm một số hợp đồng lớn với tỷ suất lợi nhuận cao như hợp đồng quản lý vận hành dự án Goldmark City.

5.3. Danh sách các Công ty liên kết

(1) Công ty Cổ phần AAC Việt Nam

Địa chỉ	:	Số 4 Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	:	024 3628 4482
Giấy CNĐKKD	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102526578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/11/2007 và cấp thay đổi lần 16 ngày 12/10/2018
Vốn điều lệ	:	300.000.000.000 VNĐ
Đại diện	:	Ông Phạm Ngọc Dũng
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh	:	Kinh doanh khu thương mại, siêu thị; Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ vốn góp	:	12,37% Vốn điều lệ

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2018, Công ty đã hoàn thành giao dịch mua lại 154.845 cổ phần (tương ứng với 10,32% vốn góp) của Công ty Cổ phần AAC từ ông Phạm Trung Kiên với mức giá 100.000 VND/cổ phần. Hiện nay Công ty AAC đang trong quá trình triển khai đầu tư, xây dựng dự án Khu dân cư Thương mại chợ Mới thị trấn Bích Động có địa chỉ tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với tổng mức đầu tư là 232 tỷ đồng trên diện tích 8,72ha. Dự án này đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh Bắc Giang chấp thuận Chủ trương đầu tư theo quyết định số 292/QĐ-UBND và hiện đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và xin giấy phép xây dựng cùng các loại giấy phép khác trước khi thực hiện việc thi công xây dựng dự án theo quy định của pháp luật.

Theo Nghị quyết số 08/2018/NQ-DHĐCĐ-AAC ngày 22 tháng 8 năm 2018, Công ty Cổ phần AAC đã tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ VND lên 300 tỷ VND bằng hình thức phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty đã mua thêm 216.405 cổ phần của Công ty Cổ phần AAC với mức giá 100.000 VND/ cổ phần, và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần AAC lên thành 12,37%.

(2) Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh

Địa chỉ	: Số 411 đường Nguyễn Tam Trinh, Phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	: 024 3862 1620
Giấy CNĐKKD	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101836094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/11/2005 và cấp thay đổi lần 5 ngày 19/10/2018
Vốn điều lệ	: 715.000.000.000 VNĐ
Đại diện	: Ông Bùi Quang Tuấn
Chức vụ	: Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh	: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Tỷ lệ vốn góp	: 9,09% Vốn điều lệ

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2018, Công ty cũng đã góp 65 tỷ VND vào Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh để nắm giữ 9,09% vốn cổ phần tại công ty này. Công ty Tam Trinh là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và đang đầu tư triển khai thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, nhà ở bán có địa chỉ tại khu đất số 411 đường Nguyễn Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội trên diện tích 14.099,4m². Hiện nay Dự án Tổ hợp thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, nhà ở bán của Công ty Tam Trinh đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp Giấy Phép quy hoạch số 8126/GPQH. Công ty Tam Trinh đang hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý, các giấy tờ, tài liệu có liên quan để xin cấp phép theo đúng quy định của pháp luật.

5.4. Danh sách những Công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

5.5. Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

TNS Holdings là một nhóm các công ty hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản và các dịch vụ phụ trợ. Đây là mắt xích cuối cùng trong chuỗi giá trị ngành bất động sản bao gồm: (1) Nghiên cứu và tư vấn, (2) Xây dựng và phát triển các dự án bất động sản, (3) Phân phối, môi giới và cho thuê bất động sản và (4) Quản lý bất động sản và các dịch vụ phụ trợ.

6.1. Các mảng kinh doanh chính

TNS Holdings hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con (mô hình holdings), do đó, mọi hoạt động kinh doanh đều được tiến hành qua các công ty con này cũng như doanh thu và lợi nhuận hoàn toàn được tạo ra từ các công ty con này. Công ty mẹ chỉ giữ vai trò quản lý, điều hành tổng thể. Các hoạt động kinh doanh của các công ty con cụ thể như sau:

6.1.1. Dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà, cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh



TNS Property

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property ("**TNS Property**") cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà, văn phòng, trung tâm thương mại; khu dân cư cao tầng & thấp tầng; khu công nghiệp. Công ty hiện đang là đối tác tin cậy của nhiều tập đoàn, doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, bán lẻ, tài chính - ngân hàng.

Vai trò cụ thể của TNS Property là đảm bảo cho mọi hoạt động của tòa nhà diễn ra với chất lượng tốt nhất, an toàn nhất, từ đảm bảo an ninh, trật tự; dịch vụ vệ sinh; quản lý và chăm sóc khách hàng, giám sát hoạt động; vận hành, bảo trì bảo dưỡng và ngăn ngừa sự cố của toàn bộ hệ thống kỹ thuật tòa nhà. Điều này giúp chủ đầu tư tiết kiệm được chi phí mà vẫn đảm bảo các dịch vụ được cung cấp một cách chuyên nghiệp.

Kỹ thuật vận hành tiên tiến với hệ thống, quy trình quản lý khách hàng, dịch vụ văn phòng bài bản và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp sẽ mang đến cho các chủ đầu tư khai thác hiệu quả tài sản, tạo sự tin tưởng, yên tâm cho khách hàng đồng thời nâng cao giá trị tài sản của mình. TNS Property cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà trọn gói giúp cho chủ đầu tư ngay từ giai đoạn đầu của việc lập dự án, đến triển khai và đưa vào hoạt động, cũng như khai thác tối đa thời gian vận hành của tòa nhà.

TNS Property hiện đang quản lý khoảng 9,000 căn hộ chung cư và 3,500 lô dân cư thấp tầng, tương đương diện tích 2.000.000 m²; 100,000 m² tổng diện tích trung tâm thương mại và tòa nhà văn phòng. Đáng chú ý, TNS Property là đơn vị duy nhất cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp tại Việt Nam với 2.050 ha diện tích khu công nghiệp với 11 khu và 400 khách hàng đang quản lý, chiếm 5% số lượng khu công nghiệp tại Việt Nam.

Khu dân cư cao tầng, thấp tầng

Các khu dân cư mà TNS Property hiện đang quản lý, chi tiết theo bảng sau:

Bảng 6. Các khu dân cư TNS Property đang quản lý

STT	Dự án	Địa chỉ	Số tầng	Số căn hộ	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	Goldmark City	136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	40	4.507	671.400

2	GoldSilk Complex	430 Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội	32	795	78.092
3	Gold Season	47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	27-34	1.475	78.005
4	GoldView	346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	27-33	1.905	230.661
5	TNR Star Đồng Văn	Thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam		1.570	158.023
6	TNR Star Nam Sách	Phường Ái Quốc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương		828	98.614
7	TNR Star Tân Trường	Xã Tân Trường, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương		1.007	145.763

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Tòa nhà văn phòng

TNS Property vừa thực hiện quản lý vận hành tòa nhà và dịch vụ cho thuê địa điểm kinh doanh. Đối với mạng lưới hệ thống địa điểm kinh doanh cho thuê, TNS là đơn vị cung cấp dịch vụ trọn gói từ việc tìm kiếm địa điểm, đến đầu tư cải tạo, vệ sinh, bảo vệ, bảo trì bảo dưỡng định kỳ hàng tháng, đảm bảo cho khách hàng thuê một dịch vụ đầy đủ ngay khi muốn mở mới một điểm giao dịch, một địa điểm kinh doanh.

Các tòa nhà mà TNS Property hiện nay đang quản lý:

Bảng 7. Các tòa nhà văn phòng mà TNS Property hiện đang quản lý

STT	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m²)
1	TNR Tower Nguyễn Chí Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội	30	52.508
2	TNR Tower Hoàn Kiếm	115 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	19	4.728
3	TNR Tower	180-192 Nguyễn Công Trứ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	25	19.763
4	Viconship Sài Gòn	6-8 Đoàn Văn Bơ, phường 9, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	7	974

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Các khách hàng hiện nay của TNS Holdings có thể kể đến: Cogo, FPT, Line, AI&T, Chubb, Prudential, Ngân hàng Techcombank, Chứng khoán Nhật Bản, Ngân hàng Liên Việt Post Bank, Văn phòng Chemonics International Inc, Công ty TNHH Hệ thống Thông Tin FPT, Công ty CP Trị liệu và làm đẹp Mini Spa, Hojgaard Việt Nam, Mitra Energy, Iglocal TPHCM, Y Khoa Hoàn Mỹ, Bizwell.

Trung tâm thương mại

Bảng 8. Các trung tâm thương mại mà TNS Property hiện đang quản lý

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	Goldmark City	136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	9.609
2	GoldSilk Complex	430 Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội	5.963
3	Gold Season	47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	16.074
4	GoldView	346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	11.338

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Khu công nghiệp

Bảng 9. Các khu công nghiệp TNS Property hiện đang quản lý

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Diện tích (m ²)
1	Phúc Điền	Huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	82.880
2	Quế Võ III	Xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	303.800
3	Đồng Văn II	Huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	263.002
4	Quang Minh	Bắc Thăng Long, Nội Bài, Hà Nội	344.400
5	Nam Sách	Xã Ái Quốc, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	62.420
6	Tân Trường	Huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương	198.060
7	Bỉm Sơn A	Thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	163.000
8	Thạch Thất	Thôn Ngô Sài - Thị trấn Quốc Oai - Huyện Quốc Oai - TP Hà Nội	150.000

9	Hà Nội Đài Tư	386 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sài Đồng, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội.	40.000
10	Lifan	Khu công nghiệp phố Nối B, Xã Nghĩa Hiệp, Huyện Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên	13.000
11	Minh Quang	Xã Bạch Sam, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	153.700

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

6.1.2. Dịch vụ bảo vệ



Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One (“**V-One**”) cung cấp dịch vụ an ninh, bảo vệ cho phân khúc khách hàng cao cấp, đáp ứng các nhu cầu của khách hàng như:

- Dịch vụ bảo vệ khu đô thị, căn hộ, chung cư cao cấp
- Dịch vụ bảo vệ ngân hàng
- Dịch vụ bảo vệ sự kiện
- Dịch vụ bảo vệ yếu nhân



Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt (“**Nhất Việt**”) cung cấp các dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với hơn 1.200 nhân viên trên toàn quốc. Hiện tại Công ty là đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trọn gói cho các ngân hàng (trụ sở, phòng giao dịch, tài sản đảm bảo, kho tiền, áp tải tiền...), cung cấp dịch vụ bảo vệ cho 11 khu công nghiệp – tòa nhà, văn phòng, trung tâm thương mại cao cấp, khu đô thị tại các thành phố lớn; bảo vệ các khu khai thác mỏ, khoáng sản, công trình xây dựng; bảo vệ hội nghị, sự kiện; bảo vệ nhà riêng,...



V-One và Nhất Việt hiện được cấp đầy đủ các giấy phép hoạt động từ các cơ quan chức năng đối với dịch vụ bảo vệ trên toàn quốc. Đó là:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự để kinh doanh dịch vụ bảo vệ do Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự, xã hội thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Giấy phép sử dụng công cụ hỗ trợ do Công an thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Giấy chứng nhận Bảo hiểm trách nhiệm pháp lý đối với nghề nghiệp và dân sự từ Tổng công ty Bảo hiểm PVI và Công ty Bảo Việt Hà Nội;
- Chứng chỉ Nghiệp vụ bảo vệ do Trường Đại học Phòng cháy chữa cháy – Bộ Công An cấp.

Đội ngũ nhân viên bảo vệ của V-One và Nhất Việt được tuyển lựa kỹ càng, có các tiêu chuẩn đầu vào nghiêm ngặt về ngoại hình, thể chất, có lý lịch phẩm chất trong sạch.

V-One và Nhất Việt duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ bằng việc tập trung đào tạo đầy đủ các kỹ năng chuyên môn về nghiệp vụ bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, sơ cứu thương cho đội ngũ bảo vệ để có thể cung cấp dịch vụ một cách chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, chương trình tuyển dụng và huấn luyện nhân viên của V-One và Nhất Việt được xây dựng trên tiêu chuẩn quốc tế về an ninh và quản lý chất lượng (ISO 9001 – 2008). Ngoài ra, các hoạt động kiểm tra, giám sát tại V-One và Nhất Việt được diễn ra thường xuyên, kết hợp giữa định kỳ và đột xuất nhằm đánh giá kế hoạch bảo vệ đã cam kết với khách hàng có được thực thi đến từng chi tiết nhỏ nhất hay không, phát hiện các sơ hở, thiếu sót để kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục tốt nhất.

V-One và Nhất Việt hiện đang cung cấp dịch vụ cho 300 điểm chi nhánh, phòng giao dịch của ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Maritime Bank), 11 khu công nghiệp và khu đô thị nhà ở. Một số khách hàng lớn hiện nay đang sử dụng dịch vụ của V-One và Nhất Việt là:

- Ngân hàng: Maritime Bank, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Agricultural Bank of China
- Tòa nhà chung cư, văn phòng, trung tâm thương mại: Goldmark City, GoldSilk Complex, GoldSeason, GoldView, TNR Tower 54A Nguyễn Chí Thanh, TNR Tower Hoàn Kiếm 115 Trần Hưng Đạo, Sky City Tower.
- Khu công nghiệp: KCN Phúc Điền, KCN Quế Võ 3, KCN Đồng Văn 2, KCN Quang Minh, KCN Nam Sách, KCN Tân Trường, KCN Bím Sơn A.

6.1.3. Dịch vụ vệ sinh



Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh công nghiệp TNS Clean (“**TNS Clean**”) cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp, văn phòng, gia đình cho các khách hàng là các doanh nghiệp lớn, thương hiệu nổi tiếng và những khu đô thị và khu công nghiệp lớn trên toàn quốc.



Với sự chuyển giao công nghệ, kỹ thuật của các hãng làm sạch trên thế giới như Klenco (Singapore), Unger (Đức), Kuleyo và Fumop (Italia) cùng với đội ngũ quản lý có kinh nghiệm và năng lực trong điều hành kinh doanh, dịch vụ làm sạch, công ty đã và đang đáp ứng được nhu cầu đa dạng của khách hàng với chất lượng ngày càng cao.

Đội ngũ nhân viên vệ sinh của TNS Clean hiện nay gồm có 461 lao động được đào tạo kỹ thuật vệ sinh công nghiệp, cách sử dụng các trang thiết bị một cách kỹ càng khi mới gia nhập TNS Holdings.

TNS Clean chuyên cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp trọn gói tại Hà Nội và các tỉnh trên cả nước với đa dạng các gói dịch vụ cho nhiều đối tượng khách hàng khác nhau. Cụ thể như sau:

- Vệ sinh công nghiệp: một lần hoặc theo định kỳ tuần, hàng tháng, quý, năm ...
- Vệ sinh kính văn phòng và kính nhà cao tầng.
- Dịch vụ vệ sinh nhà ở: lau chùi, dọn dẹp nhà cửa, bụi bám trên trần nhà, xưởng sản xuất...
- Dịch vụ giặt thảm sàn, thảm tấm, thảm vách ngăn...
- Dịch vụ giặt ghế văn phòng, ghế sofa, ghế xe hơi...
- Dịch vụ làm sạch và đánh bóng các loại sàn đá: granite, đá marble...
- Dịch vụ phủ bóng các loại sàn: sàn gỗ, sàn nhựa, sàn gạch tàu...
- Dịch vụ làm sạch cầu thang bộ, toilet...
- Dịch vụ giặt các loại rèm cửa, Giặt nệm & gối ra trải giường...
- Dịch vụ vệ sinh nhà cửa khép kín ...
- Dịch vụ vệ sinh văn phòng, vệ sinh kính trên cao ...
- Dịch vụ vệ sinh định kỳ spa, thẩm mỹ viện, hồ bơi nhà riêng, villa, biệt thự...
- Dịch vụ vệ sinh sau xây dựng: dọn dẹp vôi vữa, gạch vỡ,... lau chùi sơn, đánh bóng sàn nhà,...

TNS Clean hiện nay đang cung cấp dịch vụ cho 11 khu công nghiệp, 60 chi nhánh, phòng giao dịch của ngân hàng Maritime Bank.

6.1.4. Dịch vụ phát triển mạng lưới

Đây là dịch vụ cung cấp cho các ngân hàng, phục vụ việc phát triển mạng lưới của ngân hàng như các phòng giao dịch hay trạm ATM, cụ thể là các dịch vụ thi công, cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng các phòng giao dịch, chi nhánh ngân hàng và dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM. Hiện nay TNS Property đang cung cấp dịch vụ này cho 60 chi nhánh, phòng giao dịch của các ngân hàng và 251 điểm đặt ATM tại cả 3 miền Bắc – Trung – Nam. Ngoài ra, TNS Property còn đang triển khai phát triển mạng lưới cho chuỗi siêu thị FamilyMart tại 64 tỉnh/thành phố.

6.1.5. Dịch vụ phân phối, thương mại



Đây là dịch vụ được cung cấp bởi Công Ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại TNTrading (“TNT”), một công ty con của TNS Holdings. Các mặt hàng chủ yếu được phân phối là vật liệu xây dựng, công nghệ thông tin, văn phòng phẩm, đồ dùng khách sạn, quảng cáo,...

6.1.6. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

Bảng 10. Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất 2017 và 2018 của Công ty

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Phân loại	2017		2018	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	93.707	34,4	109.045	21,1
Dịch vụ bảo vệ	83.695	30,8	84.661	16,4
Dịch vụ quản lý vận hành	36.821	13,5	170.127	32,9
Dịch vụ thi công cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng	24.409	9,0	30.423	5,9
Dịch vụ cho thuê và quản lý trạm ATM	14.904	5,5	16.399	3,2
Dịch vụ vệ sinh	6.018	2,2	15.727	3,0
Bán hàng hóa	-	-	40.099	7,7
Dịch vụ khác	12.585	4,6	50.963	9,8
Tổng cộng	272.139	100	517.444	100

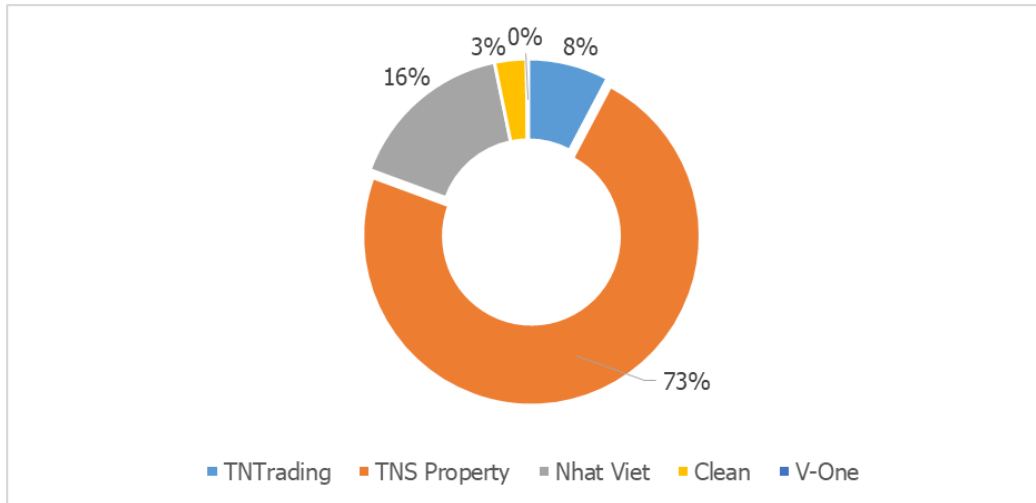
Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 đã soát xét của TNS Holdings

Doanh thu của Công ty trong năm 2018 đã tăng 90% so với năm 2017, tương đương khoảng 245 tỷ đồng do các hoạt động của Công ty đều được mở rộng và Công ty đã qua giai đoạn hoàn thiện các quy trình, đầu tư trang thiết bị và chuẩn hóa đội ngũ nhân sự ban đầu sau hơn 4 năm hoạt động, bắt đầu bước vào giai đoạn tăng trưởng. Nhìn chung trong năm 2018, nhóm các dịch vụ cung cấp cho các tòa nhà văn phòng, khu chung cư vẫn chiếm đa số trong cơ cấu doanh thu của TNS Holdings với dịch vụ cho thuê văn phòng chiếm 21,1%, dịch vụ bảo vệ 16,4%, dịch vụ quản lý vận hành chiếm 32,9%, tổng cộng chiếm đến gần 70% doanh thu của TNS Holdings.

Năm 2018, do Công ty dành thêm được các hợp đồng quản lý một số tòa nhà khu dân cư cao tầng và thấp tầng, tỷ trọng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà tăng cao và chiếm đa số trong cơ cấu doanh thu. Đây sẽ là hoạt động trọng tâm trong định hướng phát triển của công ty. Điều này được thể hiện trên số liệu báo cáo năm 2018 khi doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà đã đạt hơn 170 tỷ, tăng gấp hơn 3 lần so với cả năm 2017 và chiếm tỷ trọng 33% tổng doanh thu năm 2018. Các mảng dịch vụ khác tuy tốc độ tăng trưởng không bằng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nhưng xét về số tuyệt đối đều đạt mức tăng trưởng cao so với năm 2017. Riêng doanh thu mảng dịch vụ vệ sinh công nghiệp trong năm 2018 đã tăng gấp đôi so với doanh thu cả năm 2017 do Công ty đã gia tăng cả số lượng khách hàng cung cấp dịch vụ và đơn giá dịch vụ. Doanh thu dịch vụ khác chủ yếu là doanh thu

cung cấp điện nước và dịch vụ gửi xe cho các tòa nhà. Do trong năm 2018, Công ty ký thêm được một số hợp đồng quản lý tòa nhà, khiến doanh thu dịch vụ khác tăng tới 5 lần so với năm 2017.

Hình 7. Cơ cấu doanh thu năm 2018 theo các công ty con



Về cơ cấu doanh thu theo các công ty con, TNS Property đóng góp 73% doanh thu trong năm 2018, do đây là công ty ký hợp đồng trực tiếp với các chủ đầu tư các dự án bất động sản mà TNS Holdings đang quản lý. Các hợp đồng của các công ty còn lại chủ yếu là ký với TNS Property khi thực hiện dịch vụ cho các tòa nhà mà TNS Property đang quản lý, vì vậy trên báo cáo hợp nhất chỉ còn lại doanh thu từ các hợp đồng mà khách hàng không phải là TNS Property. Do đó, tỷ lệ doanh thu của các công ty này là thấp hơn, cụ thể, Nhat Viet (16%), TNTrading (8%), TNS Clean (3%) và V-One (0,002%).

Về riêng công ty mẹ, TNS Holdings không tạo ra doanh thu trong năm 2017 và 2018 do hoạt động theo mô hình holding.

Bảng 11. Bảng cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất 2017 và 2018 của Công ty

Đơn vị tính: triệu VND

Phân loại	2017		2018	
	Giá trị	%LN	Giá trị	%LN
Dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	8.738	20,33	27.965	20,27
Dịch vụ bảo vệ	15.731	36,61	22.502	16,31
Dịch vụ quản lý vận hành	16.476	38,34	93.458	67,74
Dịch vụ thi công cải tạo sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng	751	1,75	2.587	1,88
Dịch vụ cho thuê và quản lý ATM	4.560	10,61	5.478	3,97
Dịch vụ vệ sinh	912	2,12	2.762	2,00
Bán hàng hóa	-	-	3.827	2,77

Phân loại	2017		2018	
	Giá trị	%LN	Giá trị	%LN
Dịch vụ khác	(4.194)	(9,76)	(20.611)	(14,94)
Lợi nhuận gộp	42.974	100	137.968	100

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Lợi nhuận gộp của Công ty tăng trưởng nhanh, lợi nhuận gộp năm 2018 tăng tới gần 221% so với năm 2017, trong đó, đóng góp nhiều nhất trong năm 2018 là dịch vụ quản lý vận hành với tỷ lệ 67,74%. Các mảng kinh doanh có đóng góp tỷ lệ lợi nhuận gộp cao trong năm 2018 lần lượt là dịch vụ cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh (20,27%) và dịch vụ bảo vệ (16,31%). Dịch vụ khác bị lỗ gộp hơn 20 tỷ (tương ứng tỷ suất lợi nhuận gộp giảm 14,94%) do bao gồm chi phí khấu hao của một tài sản là nhà máy dệt tại cảng Đình Vũ thuộc sở hữu của TNS Property hiện chưa có khách thuê và do giá vốn của dịch vụ cung cấp điện tại các tòa nhà bao gồm cả tiền điện tại các sảnh, thang máy, lối đi.

6.2. Các yếu tố đầu vào

6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu

Vì là các công ty con của TNS Holdings đều hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, yếu tố con người và chi phí nhân công mới là yếu tố đầu vào chủ yếu trong các hoạt động kinh doanh của công ty. Nguyên vật liệu chỉ chiếm một tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu chi phí, khoảng 0,2% trong năm 2018 (chi tiết theo như Bảng 12).

Công ty chủ yếu sử dụng nguyên vật liệu trong mảng dịch vụ vệ sinh, ví dụ như các chất tẩy rửa công nghiệp và trong mảng quản lý vận hành tòa nhà như bóng đèn, vật tư kỹ thuật, xà phòng và các vật tư khác trong tòa nhà. Nguồn cung các nguyên vật liệu này đều được Công ty lựa chọn từ các nhà cung cấp uy tín và ổn định.

6.2.2. Yếu tố đầu vào chủ yếu

Cơ cấu các khoản mục chi phí chi phí đầu vào chủ yếu của Công ty trong các năm gần đây được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 12. Cơ cấu chi phí sản xuất, kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Khoản mục	2017			2018		
	Giá trị	% chi phí	% TDT	Giá trị	% chi phí	% TDT
Chi phí nguyên vật liệu	4.004	1,56	1,40	4.914	1,27	0,95
Chi phí nhân công	98.899	38,64	34,48	149.619	38,56	28,83
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.974	1,94	1,73	5.009	1,29	0,97
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.471	51,36	45,84	207.194	53,40	39,92

Khoản mục	2017			2018		
	Giá trị	% chi phí	% TDT	Giá trị	% chi phí	% TDT
Chi phí khác	16.622	6,49	5,80	21.236	5,47	4,09
Tổng chi phí	255.970	100		387.972	100,00	
Tổng doanh thu (*)	286.820		89,24	518.967		74,76

(*) Tổng doanh thu bao gồm Doanh thu thuần, Doanh thu tài chính và Thu nhập khác

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán của TNS Holdings năm 2017 và 2018

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên chi phí nhân công chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí của TNS Holdings. Các chi phí này là chi phí lương của đội ngũ công nhân viên trực tiếp cung cấp các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và quản lý vận hành tòa nhà. Tỷ trọng chi phí nhân công hầu như không thay đổi từ năm 2017 ở mức khoảng 39% tổng chi phí đầu vào do chi phí lương nhân công được giữ ở mức ổn định trong khi các chi phí khác như chi phí dịch vụ mua ngoài tăng cao. Tuy nhiên, so với tổng doanh thu, tỷ trọng chi phí nhân công có xu hướng giảm dần, từ 34,48% trong năm 2017 giảm xuống còn 28,83% trong năm 2018. Điều này cho thấy hiệu quả sử dụng nhân công của Công ty và công suất hoạt động của đội ngũ nhân viên có xu hướng tăng lên theo thời gian, đem lại nhiều doanh thu hơn trong chi phí nhân công là chi phí cố định.

Ngoài ra, chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất là chi phí dịch vụ mua ngoài (51,36% năm 2017 và 53,40% năm 2018). Đây là các chi phí mà Công ty thuê ngoài (outsourcing) để thực hiện dịch vụ cho khách hàng mà không trực tiếp cung cấp. Đó là chi phí đi thuê địa điểm kinh doanh để cho thuê lại, chi phí tiền điện, nước vận hành cho tòa nhà và chi phí thuê bên thứ ba cung cấp dịch vụ thi công, cải tạo, sửa chữa. Cũng như chi phí nhân công, tỷ trọng chi phí dịch vụ mua ngoài trên tổng doanh thu có xu hướng giảm dần theo thời gian.

6.2.3. Việc quản lý các yếu tố đầu vào

Công ty luôn cố gắng nỗ lực trong việc thực hiện các biện pháp cải tiến trong quản lý, tiết kiệm tối đa các chi phí tăng hiệu quả trong kinh doanh.

Đối với chi phí nguyên vật liệu, cụ thể là trong dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo, sửa chữa, hay trong dịch vụ vệ sinh công nghiệp, các định mức cụ thể cho từng loại nguyên vật liệu, cho từng công đoạn luôn được áp dụng triệt để. Các đơn vị thực hiện công việc khi để chi phí nguyên vật liệu vượt định mức sẽ phản ánh thẳng vào KPI hàng tháng và ảnh hưởng đến xếp loại mức độ hoàn thành công việc.

Đối với chi phí lương và nhân sự, bộ phận nhân sự luôn luôn nghiên cứu thị trường, đề ra mức lương định biên đối với từng vị trí và từng mô tả công việc cụ thể. Mức lương thưởng cụ thể tại TNS Holdings còn xét theo các KPI được đặt ra hàng tháng, hàng quý đối với từng đơn vị và từng cá nhân.

Nhờ lợi thế về quy mô và quản lý tập trung cho nhiều công ty con tại Công ty mẹ, các chi phí đầu vào được giảm đi đáng kể so với việc hoạt động đơn lẻ. Ngoài ra, việc cung cấp dịch vụ trọn gói từ quản lý vận hành, vệ sinh công nghiệp cho đến bảo vệ cho cùng một tòa nhà cũng làm giảm thiểu các chi phí thực hiện các dịch vụ này và tỷ suất lợi nhuận được tăng lên. Khi các đơn vị cung cấp dịch vụ cho một tòa nhà là thuộc cùng một công ty mẹ, các đơn vị sẽ phối hợp với nhau tốt hơn, các kế hoạch bảo dưỡng, bảo trì, vệ sinh định kỳ được đồng bộ với bộ phận quản lý vận hành khiến mức chi phí bỏ ra thấp hơn và ít ảnh hưởng đến hoạt động của tòa nhà và khách thuê/ở hơn.

6.3. Chi phí gián tiếp để cung cấp dịch vụ

Bảng 13. Cơ cấu chi phí gián tiếp của Công ty

Đơn vị tính: triệu VND

Khoản mục	2017			2018		
	Giá trị	% chi phí	% TDT	Giá trị	% chi phí	% TDT
Chi phí bán hàng	2.064	6,09	0,72	1.078	2,51	0,21
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.377	74,85	8,85	38.018	88,51	7,33
Chi phí tài chính	5.981	17,64	2,09	2.835	6,60	0,55
Chi phí khác	484	1,43	0,17	1.024	2,38	0,20
Tổng chi phí	33.906	100		42.955	100	
Tổng doanh thu (*)	286.820		11,82	518.967		8,28

(*) Tổng doanh thu bao gồm Doanh thu thuần, Doanh thu tài chính và Thu nhập khác

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Đối với các chi phí gián tiếp, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng cao nhất (năm 2017: 74,85%, năm 2018: 88,51%). Đây chủ yếu là chi phí lương cho bộ máy quản lý. Trong năm 2018, các công ty con của TNS Holdings đều gia tăng số lượng nhân sự ở các bộ phận quản lý cấp trung và cấp cao, và phát sinh thêm chi phí thưởng của năm 2018, do đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh, tăng 50% so với cùng kỳ năm 2017.

Các khoản chi phí gián tiếp trong năm 2018 tăng 27% so với năm 2017, tuy nhiên tỉ trọng chi phí gián tiếp trên tổng doanh thu lại giảm đáng kể, chỉ còn khoảng 8%, cho thấy Công ty trong năm vừa qua đã có nhiều cải thiện trong việc quản lý chi phí.

6.4. Trình độ công nghệ

Về hoạt động quản lý tòa nhà, TNS Holdings hiện đã ứng dụng các phần mềm tiên tiến hiện nay như hệ thống quản lý tòa nhà BMS, phần mềm Car parking, phần mềm SMART, hệ thống check point tại các điểm ra vào tại các tòa nhà văn phòng, TTTM, KCN... góp phần kiểm soát khách ra vào, tăng cường an ninh.

Về dịch vụ bảo vệ, V-One và Nhất Việt luôn ứng dụng các kỹ thuật tiên tiến, hiện đại và các trang thiết bị chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật Việt Nam như: máy dò kim loại, hệ thống camera, bộ đàm liên lạc, súng bắn đạn cao su, thiết bị theo dõi giám sát, còng tay số 8,...

Về dịch vụ vệ sinh công nghiệp, TNS Clean luôn tìm tòi và áp dụng những loại máy vệ sinh công nghiệp hiện đại, hóa chất vệ sinh công nghiệp chuyên nghiệp và an toàn nhất để đưa ra áp dụng trên thị trường vệ sinh để công việc của mình làm hài lòng khách hàng. TNS Clean đã và đang không ngừng cải tiến, cải thiện các loại máy móc, trang thiết bị để nâng suất công việc đạt được hiệu quả hơn.

Trong tương lai, TNS Holdings đang nghiên cứu thành lập hoặc mua lại một công ty công nghệ để viết các phần mềm ứng dụng trong việc quản lý vận hành tòa nhà và trong các dịch vụ bảo vệ.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển dịch vụ mới

Với định hướng trở thành công ty hàng đầu trong lĩnh vực quản lý bất động sản tại Việt Nam, Công ty luôn luôn đặt trọng tâm vào tìm hiểu thị trường, nắm bắt các nhu cầu của khách hàng và sáng tạo ra sản phẩm dịch vụ mới. Định kỳ hàng tháng, các nhân viên Ban Kinh doanh và Marketing của Công ty luôn chủ động liên hệ khách hàng để xin ý kiến đánh giá về dịch vụ và các cải tiến cần thiết nếu có. Sau đó, Ban Kinh doanh và Marketing tập hợp các ý kiến và tổ chức các cuộc họp nội bộ với các công ty con để thảo luận về các cải tiến dịch vụ và/hoặc đề xuất cung cấp dịch vụ mới được nhiều khách hàng yêu cầu.

Qua một thời gian nghiên cứu nhu cầu thị trường và đánh giá lại năng lực của Công ty, dự kiến Công ty sẽ cung cấp thêm dịch vụ quản lý hầm gửi xe tại các tòa nhà văn phòng hay chung cư, dịch vụ quản lý vận hành bể bơi tại các tòa nhà.

Về lĩnh vực bảo vệ, Công ty đang nghiên cứu và dự kiến cung cấp thêm dịch vụ bảo vệ chuyển tiền cho ngân hàng và bảo vệ shophouse, bảo vệ khu dân cư, bảo vệ bằng công nghệ cao.

Ngoài ra, để hoàn thiện chuỗi năng lực và hỗ trợ tốt hơn cho các dịch vụ quản lý bất động sản, Công ty còn đang tập trung nghiên cứu sâu hơn về lĩnh vực quản trị nhân sự trong ngành dịch vụ và hệ thống công nghệ thông tin phục vụ trong lĩnh vực quản lý bất động sản.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Hiện nay, TNS Holdings đang áp dụng mô hình kiểm soát chất lượng hai chiều.

Đơn vị chịu trách nhiệm giám sát chất lượng tại TNS Holdings là Ban Quản lý chất lượng dịch vụ. Ban này sẽ kiểm tra, giám sát chất lượng tại các đơn vị kinh doanh định kỳ hoặc bất thường, sau đó sẽ đối chiếu với mức tiêu chuẩn chất lượng được đề ra đối với mỗi hoạt động. Mọi vi phạm về chất lượng sau đó đều được phản ánh vào KPI để tính toán lương thưởng thực tế trong năm. Các đơn vị được đánh giá đạt mức độ tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ sẽ được xét duyệt thưởng tuân thủ.

Trong thời gian hoạt động, Ban Quản lý chất lượng dịch vụ đã triển khai các công việc sau:

- Xây dựng bộ công cụ & nguyên tắc kiểm soát chất lượng dịch vụ phân lớp xuống các cấp quản lý & nhân viên;
- Xây dựng các Bộ Quy chuẩn làm cơ sở vận hành;
- Đào tạo nhân viên tại các cơ sở để nâng cao tầm hiểu biết của nhân viên về Bộ tiêu chuẩn và thực hiện việc tuân thủ theo các quy định tại các dự án;
- Kiểm tra chất lượng dịch vụ tại các cơ sở theo kế hoạch;
- Theo dõi khắc phục và hậu kiểm các lỗi;
- Đưa ra các đề xuất kiến nghị về việc nâng cao chất lượng dịch vụ tại các dự án;
- Xử lý vi phạm đối với các cá nhân và bộ phận khi thực hiện không đúng quy trình, quy định và vi phạm các nội quy.

Ở chiều còn lại, các công ty của TNS Holdings có các đơn vị phụ trách lắng nghe và tiếp thu ý kiến khách hàng để khắc phục các thiếu sót trong việc thực hiện dịch vụ một cách kịp thời nhất.

6.7. Hoạt động marketing

TNS Holdings thường xuyên tập trung vào các chương trình marketing, truyền thông tới khách hàng cũng như tới cán bộ nhân viên của TNS Holdings để làm cho các đối tượng này hiểu thêm về các giá trị gia tăng đem lại cho khách hàng trong công tác quản lý, vận hành của TNS Holdings.

6.7.1. Các hoạt động marketing tới khách hàng

Một số hoạt động marketing chủ yếu của TNS Holdings thời gian vừa qua là:

- Thiết kế bộ nhận diện thương hiệu bảng biển tại 12 khu công nghiệp, 3 khu nhà ở trên toàn quốc;
- Liên tục công bố các ấn phẩm, tài liệu về TNS Holdings và phổ biến tới khách hàng tiềm năng;
- Video clip giới thiệu doanh nghiệp TNS Holdings và các công ty thành viên, các dự án;
- Các ấn phẩm truyền thông, sổ tay cư dân tại các dự án, ấn phẩm quà tặng dành tặng bàn giao nhà cho khách hàng.

Mặt khác, Công ty liên tục triển khai các sự kiện tại các khu chung cư mà TNS Holdings quản lý vận hành đẩy mạnh hình ảnh, thương hiệu của công ty trong con mắt khách hàng. Một số sự kiện đã diễn ra trong thời gian gần đây là:

- Giải bơi thanh thiếu niên "**Gold Swimmer**" độ tuổi từ 7-14 tuổi vào dịp hè hàng năm có sự đăng ký tham gia đông đảo của các cháu thiếu niên nhi đồng tham gia vào các hạng mục bơi tự do, bơi ếch, bơi tiếp sức diễn ra vào ngày 05/08/2018.



- Chương trình "**Vui tết Trung thu**" tại các dự án, có sự tham gia đông đảo của cư dân tham gia vào chương trình và các hoạt động bên lề của chương trình như gian hàng từ thiện, trò chơi truyền thống, thi cắm trại, thi văn nghệ, kéo co,...
- Chương trình trợ giá, chăm sóc xe miễn phí của TNS Holdings và TOYOTA dành riêng cho cư dân Goldmark City
- Tổ chức sự kiện "Hội nghị nhà chung cư" thành công tại dự án TNR GoldSilk Complex.
- Chương trình trang trí sự kiện Giáng sinh, và năm mới, tăng cường nhận diện thương hiệu TNS tại các dự án nhà Chung cư cao tầng và Tòa nhà văn phòng hạng A.

- Thành lập các câu lạc bộ văn hóa, thể thao, và các giải thi đấu giao hữu giữa các tòa nhà nhằm tạo nên sân chơi, cũng như cơ hội giao lưu cho cư dân các tòa nhà với nhau trong quá trình sinh hoạt và sinh sống tại các tòa nhà chung cư TNS Holdings vận hành, quản lý.

6.7.2. Các hoạt động thiện nguyện

Song song với công tác kinh doanh, quản lý, vận hành tại các dự án chung cư, khu công nghiệp, khu thấp tầng TNS Holdings cũng có các hoạt động thường xuyên liên quan tới công tác an sinh xã hội, đền ơn đáp nghĩa, chung tay vì cộng đồng tiêu biểu như:

- Chuyển thăm hỏi, tặng quà người có công với cách mạng và nạn nhân chất độc màu da cam tại phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ngày 26/07/2018
- Tài trợ xây dựng cơ sở vật chất cho trường mầm non Hương Sen, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương vào ngày 17/07/2018



Ngoài ra TNS Holdings tham gia nhiều chương trình từ thiện khác tại các trung tâm bảo trợ xã hội, trường học, bệnh viện, tham gia các chương trình hiến máu nhân đạo phối hợp với Trung tâm huyết học và truyền máu trung ương, hội chữ thập đỏ, huy động cán bộ nhân viên tham gia hiến máu nhân đạo cứu người.

6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

TNS Holdings có bộ nhận diện thương hiệu thống nhất với logo như sau:



Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đăng ký nhãn hiệu thương mại đối với logo này.

6.9. Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

STT	Tên khách hàng	Ngày ký	Nội dung	Giá trị/năm (triệu VND)	Thời hạn	Tình trạng	Đơn vị thực hiện
1	Công ty Cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng Địa ốc Việt Hân	01/02/2018	Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư dự án Goldmark City	52.834	24 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hano-VID	01/02/2018	Dịch vụ quản lý vận hành trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và thấp tầng GoldSilk	6.528	24 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
3	Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn	01/02/2018	Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư dự án The GoldView	31.137	24 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
4	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản VN Gateway	02/02/2018	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng 54A Nguyễn Chí Thanh	31.140	36 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	02/02/2018	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng 54A Nguyễn Chí Thanh	17.340	36 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	01/01/2018	Dịch vụ quản lý vận hành Trung tâm thương mại Goldmark City	7.416	36 tháng, kể từ ngày ký	Đang thực hiện	TNS Property
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property	28/12/2018	Cung cấp dịch vụ bảo vệ tại các địa điểm TNS Property quản lý vận hành	13.246	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Đang thực hiện	Nhất Việt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS	01/11/2018	Cung cấp dịch vụ vệ sinh tại các địa điểm TNS Property	19.303	Từ 01/11/2018 đến hết	Đang thực hiện	TNS Clean

STT	Tên khách hàng	Ngày ký	Nội dung	Giá trị/năm (triệu VND)	Thời hạn	Tình trạng	Đơn vị thực hiện
	Property		quản lý vận hành		30/10/2019		
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property	28/12/2018	Cung cấp dịch vụ bảo vệ tại các địa điểm TNS Property quản lý vận hành	31.463	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Đang thực hiện	V-One

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 và 2018

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và của riêng công ty mẹ năm 2017 và 2018 như sau:

Bảng 14. Kết quả kinh doanh hợp nhất của TNS Holdings

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	268.377.332.600	492.080.122.671	83,35
Vốn chủ sở hữu	69.045.177.931	242.382.662.419	251,05
Doanh thu thuần	272.138.855.167	517.443.884.509	90,14
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21.571.953.454	96.948.646.311	349,42
Lợi nhuận/(lỗ) khác	2.177.483.426	(412.271.127)	(118,93)
Lợi nhuận trước thuế	23.749.436.880	96.536.375.184	306,48
Lợi nhuận sau thuế	18.226.195.724	76.100.484.244	317,53
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	26,41%	31,40%	18,88

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Do trong năm công ty có đợt tăng vốn điều lệ qua phát hành thêm cho các cổ đông hiện hữu, quy mô vốn và tài sản của TNS Holdings tăng mạnh trong năm 2018. Tại thời điểm 31/12/2018, tài sản tăng 83% và vốn chủ sở hữu tăng 251% so với thời điểm 31/12/2017. Quy mô vốn và tài sản tăng giúp cho các hoạt động kinh doanh của công ty được mở rộng theo với doanh thu năm 2018 tăng 90% so với cả năm 2017.

Trong giai đoạn 2017 – 2018 doanh thu thuần trong báo cáo hợp nhất kiểm toán của TNS Holdings tăng mạnh, đặc biệt là trong năm 2018, doanh thu của TNS Holdings đã tăng khoảng 245 tỷ, chủ yếu đến từ doanh thu của công ty con TNS Property. Mức tăng trưởng doanh đột biến của TNS Property (đóng góp 73% doanh thu trong năm 2018) đến từ lượng khách hàng tăng đột biến, đặc biệt từ tháng 2/2018 đến nay.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của công ty đạt 97 tỷ trong năm 2018, tăng hơn 4 lần so với năm 2017. Năm 2017, Công ty thành lập Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ V-One - cung cấp dịch vụ bảo vệ tại phân khúc thị trường cao cấp hơn. Năm 2018, thực hiện tái cấu trúc sở hữu tại CTCP Đầu tư Kinh doanh thương mại TNTrading. Từ năm 2017 khi đã qua giai đoạn cơ cấu ban đầu, hoạt động kinh doanh của công ty luôn tạo ra lợi nhuận. ROE của Công ty năm 2018 tăng 19% so với năm 2017, đạt ở mức 31,40%.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 của Công ty được ký vào ngày 29/06/2018. Điều này là do Công ty trở thành Công ty đại chúng từ thời điểm cuối tháng 8/2018 và nhận được công văn chấp thuận đại chúng của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước vào ngày 29/10/2018. Hiện nay, pháp luật chưa có quy định cụ thể về thời hạn kiểm toán báo cáo tài chính của các công ty cổ phần không phải đại chúng. Việc Công ty thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017 vào thời điểm năm 2018 hoàn toàn do sự chủ động của Công ty, theo đó ngày ký Báo cáo tài chính vào ngày 29/06/2018 là không trái với các quy định của pháp luật.

Bảng 15. Kết quả kinh doanh của công ty mẹ TNS Holdings

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	37.292.253.700	134.646.170.379	261%
Vốn chủ sở hữu	37.261.285.100	133.865.986.603	259%
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	76.631.775	1.604.701.503	1994%
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	76.631.775	1.604.701.503	1994%
Lợi nhuận sau thuế	76.631.775	1.604.701.503	1994%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	0,21%	1,20%	471%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Do công ty mẹ hoàn toàn không trực tiếp tham gia vào các hoạt động kinh doanh, công ty mẹ không có doanh thu và giá vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các công ty con cũng không chi trả cổ tức trong giai đoạn từ năm 2017 đến nay, do đó, doanh thu tài chính của công ty mẹ cũng ở mức thấp, chỉ khoảng 1,6 tỷ đồng trong năm 2018. Tuy nhiên, báo cáo riêng của công ty mẹ không thể hiện bức tranh toàn cảnh về tình hình hoạt động kinh doanh của công ty và các nhà đầu tư nên tập trung vào báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty vẫn tăng trưởng tốt và có lãi.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

7.2.1. Thuận lợi

Kinh tế vĩ mô phát triển ổn định

Sự tăng trưởng GDP trong thời gian gần đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang dần phục hồi, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực và sức mua được cải thiện. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2018 đạt 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây, trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7% và khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung. Theo báo cáo của EIU, Việt Nam tuy là nền kinh tế lớn thứ 6 của ASEAN sau Singapore, Malaysia, Philippines, Indonesia và Thái Lan nhưng được dự báo sẽ có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất trong khối các nước ASEAN vào năm 2018.

Tốc độ phát triển dân số nhanh, cơ cấu dân số trẻ

Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Với dân số tăng mạnh từ 88 triệu người năm 2010 lên đến hơn 94 triệu người trong năm 2016, Việt Nam có dân số đông thứ 3 tại khu vực Đông Nam Á và thứ 14 trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng, mua sắm và đặc biệt là nhu cầu nhà ở.

Nghành bất động sản tiếp tục tăng trưởng, tốc độ đô thị hóa nhanh

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường BĐS cả nước nói chung. Theo đó, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

Tốc độ đô thị hóa và chi cho đầu tư cơ sở hạ tầng của Việt Nam hiện nay cũng xếp vào mức cao ở châu Á. Cơ cấu dân số đông và có xu hướng ngày càng đổ về các thành phố lớn gây áp lực lên cơ sở hạ tầng và việc phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, khu chung cư cao tầng để đáp ứng nhu cầu này là điều tất yếu.

Dòng vốn FDI chảy vào Việt ngày càng nhiều, đạt 35,5 tỷ USD trong năm 2018. Năm nay cũng là năm thứ 3 liên tiếp FDI đạt kỷ lục về giải ngân vốn, khi đạt 19,1 tỷ USD, tăng gần 2 tỷ USD so với 2017, theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư). Đầu tư nước ngoài tăng mạnh cũng làm gia tăng mật độ phát triển các khu công nghiệp, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực quản lý vận hành khu công nghiệp.

Nhu cầu về dịch vụ quản lý bất động sản luôn hiện hữu

Do đặc thù của ngành, khi các dự án bất động sản đi vào vận hành, các chủ đầu tư, cư dân, khách thuê văn phòng luôn luôn cần các đơn vị vận hành quản lý chuyên nghiệp, cung cấp dịch vụ trọn gói và để đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan quản lý theo Thông tư 02. Nhu cầu này luôn luôn hiện hữu trong suốt vòng đời hoạt động của một dự án mà ít bị ảnh hưởng bởi thị trường bất động sản. Đây là một thuận lợi cho TNS Holdings và các công ty trong ngành khi quy mô thị trường không bị giảm đi theo chu kỳ kinh tế hoặc chu kỳ của ngành bất động sản.

7.2.2. Khó khăn và thách thức

Thị trường ngành quản lý bất động sản phân mảnh, cạnh tranh rất cao

Ngành quản lý bất động sản ở Việt Nam nhìn chung vẫn còn rất mới mẻ, chỉ được manh nha phát triển từ khoảng năm 2005 và chỉ thực sự bùng nổ từ năm 2016 qua sự ra đời của Thông tư 02 do Bộ Xây dựng ban hành về Quy chế quản lý nhà chung cư. Trước đó, thị phần trong lĩnh vực này đa số thuộc về các doanh nghiệp đa quốc gia đã có uy tín lâu đời. Các doanh nghiệp Việt Nam vì vậy hoạt động đơn lẻ, chưa có sự tập trung để có lợi thế về quy mô, để chiếm lĩnh thị phần và đa số chỉ là các công ty con của một tập đoàn bất động sản và quản lý vận hành các dự án trong tập đoàn. Chính vì sự phân mảnh như vậy, sự cạnh tranh trong lĩnh vực mới mẻ này là rất lớn.

TNS Holdings luôn nhận thức được vấn đề này và đang áp dụng nhiều biện pháp để tăng cường tính cạnh tranh như áp dụng các quy trình quản trị chi phí, quản trị tài chính tiên tiến hiện nay để bảo toàn lợi nhuận, tạo ra lợi thế cạnh tranh về giá, hay duy trì chế độ kiểm soát chất lượng nghiêm ngặt để nâng cao chất lượng dịch vụ.

Hàm lượng ứng dụng công nghệ vẫn còn hạn chế

Trong thời đại công nghiệp 4.0 hiện nay, bất cứ lĩnh vực cũng có sự có mặt của công nghệ và công nghệ đang là nhân tố làm thay đổi mọi thói quen kinh doanh hay tư duy từ trước đến nay của con người. Ngành quản lý bất động sản cũng không phải là ngoại lệ. Những doanh nghiệp nào đứng ngoài cuộc chơi công nghệ hay còn đang do dự rất nhiều khả năng sẽ bị tụt lại phía sau.

TNS Holdings hiện nay đang áp dụng các công nghệ như hệ thống quản lý tòa nhà BMS, hệ thống Carparking, hệ thống SMART hay hệ thống Checkpoint an ninh. Đây là những công nghệ mới được áp dụng ở Việt Nam tuy nhiên vẫn chưa thể so sánh được với các nước phát triển. Nhận thức được điều này, TNS Holdings đang có kế hoạch phát triển phần mềm riêng cho hệ thống các tòa nhà được quản lý bởi Công ty, trong đó, hàm lượng tự động hóa sẽ được ứng dụng nhiều hơn, giảm bớt số nhân công cần thiết, từ đó giảm chi phí vận hành của Công ty.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Ngành quản lý bất động sản ở Việt Nam chỉ mới được hình thành ít năm gần đây. Khi Việt Nam gia nhập WTO, các công ty quản lý bất động sản lớn trên thế giới bắt đầu có mặt và hoạt động mạnh ở mảng quản lý bất động sản thương mại tại thị trường Việt Nam. Việt Nam hiện có rất ít tên tuổi trong nước được nhận diện là nhà quản lý chuyên nghiệp như M.I.K Land, TNR Holdings..., còn các đơn vị khác như Savista, My House,... mới chỉ tập trung quản lý những BĐS của chính công ty mình đầu tư. Hiện nay phần lớn thị phần của thị trường quản lý bất động sản đang nằm trong tay các doanh nghiệp nước ngoài như CBRE, Savills, Colliers, JLL,... Tuy đứng dưới Savills và PMC, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings hiện đang đứng ở vị trí cao hơn Jones Lang LaSalle và CBRE về tổng số m² đang quản lý.

Bảng 16. Thống kê diện tích quản lý của các Công ty quản lý bất động sản hàng đầu hiện nay

Thứ	Công ty	Tổng diện tích mặt sàn
-----	---------	------------------------

hạng		quản lý (chung cư, văn phòng, TTTM) (m2)
1	PMC	5.406.499
2	Savills	2.500.000
3	TNS Holdings	2.100.000
4	Jones Lang Lasalle	1.400.000
5	CBRE	1.300.000

Nguồn: Theo nghiên cứu thị trường không chính thức từ TNS Holdings, tháng 8 năm 2018

Theo số liệu từ Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng, năm 2018, cả nước có 211 đơn vị đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư, trong đó Hà Nội và TP.HCM chiếm ưu thế với lần lượt 141 và 57 công ty. Các đơn vị còn lại nằm rải rác ở các tỉnh, thành phố như Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Quảng Ngãi, Bình Định, Quảng Nam.

Ngoài việc số lượng quá ít so với nhu cầu của thị trường bất động sản, các đơn vị này có đặc điểm chung là chủ yếu quản lý các bất động sản do mình phát triển và dịch vụ quản lý bất động sản cung cấp cũng chưa được đầy đủ và đồng bộ, chỉ cung cấp dịch vụ quản lý khu chung cư, văn phòng và trung tâm thương mại. Hiện tại chưa có đơn vị nào cung cấp một gói dịch vụ đồng bộ từ quản lý tòa nhà, an ninh, vệ sinh như TNS Holdings trên thị trường. Do chưa cung cấp được gói dịch vụ hoàn chỉnh về quản lý bất động sản cho khách hàng, dẫn tới các đơn vị này phải thuê ngoài các dịch vụ phụ trợ là vệ sinh và an ninh. Chất lượng các dịch vụ thuê ngoài sẽ khó kiểm soát và thiếu đồng bộ với các dịch vụ còn lại, dẫn tới gây khó khăn trong cạnh tranh trên thị trường quản lý bất động sản.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành Quản lý BĐS là ngành dịch vụ phụ trợ kéo theo của ngành bất động sản, có sự tăng lên về nhu cầu tương đương với tốc độ phát triển của ngành bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý cho tất cả các loại hình bất động sản.

Tỷ lệ đô thị hóa năm 2018 của Việt Nam mới đạt 38,4%, theo một báo cáo từ Bộ Xây dựng, là tương đối thấp so với tỷ lệ đô thị hóa của Trung Quốc là 60%, Hàn Quốc là 82%. Tuy nhiên theo dự báo của Liên Hiệp Quốc, tỷ lệ này tại Việt Nam sẽ đạt 50% vào năm 2050, tương đương tỷ lệ tăng bình quân hàng năm đạt 1.3%, thuộc vào hàng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. Trong thời gian tới, tốc độ đô thị nhanh dẫn tới sự tăng trưởng của ngành bất động sản, kéo theo là sự tăng trưởng mạnh của ngành quản lý bất động sản. Cụ thể, theo CBRE, hơn 62.000 căn nhà chung cư sẽ được tung ra thị trường Hà Nội và Hồ Chí Minh vào 2019. CBRE cũng kỳ vọng khoảng 360.000 m2 văn phòng được tung ra thị trường Hồ Chí Minh và tại Hà Nội là 104.000 m2 vào 2019. Ngoài ra mặt bằng cho thuê bán lẻ cũng được CBRE dự báo sẽ có thêm khoảng 370.000 m2 mới được tung ra thị trường. Kéo theo hàng triệu mét vuông cung ứng mới là nhu cầu quản lý bất động sản chung cư, khu thấp tầng và văn phòng, trung tâm thương mại.

Về mảng bất động sản khu công nghiệp, hoạt động đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất của các doanh nghiệp gần đây diễn ra khá sôi động. Số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) cho thấy, dòng vốn đầu tư nước ngoài chảy vào Việt Nam tăng mạnh trong những năm gần đây. Năm 2016, thu hút vốn đầu tư nước ngoài đạt 24,86 tỷ đô la Mỹ. Năm 2017 đạt 35,88 tỷ đô la Mỹ, tăng 44,4%. Năm 2018 vừa qua tiếp tục đạt 35,5 tỷ đô la Mỹ. Năm 2018 là năm thứ 3 liên tiếp FDI đạt kỷ lục về giải ngân vốn, khi đạt 19,1 tỷ USD, tăng gần 2 tỷ USD so với 2017. Phần lớn vốn FDI trong những năm gần đây (lên tới 47%) đổ vào các nhà máy ở các khu công nghiệp.

Theo Vụ Quản lý các khu kinh tế (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2018, cả nước có 325 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên gần 95 nghìn ha, trong đó 231 KCN đã đi vào hoạt động và 94 KCN đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng. Tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt 53%, riêng các KCN đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đạt trên 73%. Vì vậy trong thời gian tới phân khúc quản lý bất động sản khu công nghiệp ở Việt Nam sẽ có tốc độ tăng trưởng tương đương với tỷ lệ đầu tư mới và mở rộng các khu công nghiệp.

Về mảng dịch vụ vệ sinh – an ninh, ngoài số mét vuông khổng lồ về bất động sản tòa nhà, khu công nghiệp hiện hữu, các chi nhánh ngân hàng, cửa hàng, nhà hàng cũng là các đối tượng mà mảng dịch vụ này hướng tới. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, năm 2018 ngành bán buôn, bán lẻ Việt Nam tăng 8,51% so với cùng kỳ năm trước, là ngành có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực dịch vụ, cũng là ngành có đóng góp lớn nhất vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngoài ra theo thống kê của World Bank, Việt Nam tính đến cuối năm 2017 có đến gần 30.000 điểm giao dịch ATM, phòng giao dịch và chi nhánh ngân hàng trên toàn quốc. Đây sẽ là thị trường tiềm năng cho mảng dịch vụ vệ sinh – an ninh mở rộng và phát triển mạnh trong thời gian tới.

Có thể thấy rằng việc bất động sản đến tay người tiêu dùng chưa phải là điểm kết thúc cuối cùng sau các quy trình nghiên cứu, xây dựng đến phân phối bất động sản của chủ đầu tư. Việc người tiêu dùng có chọn lựa gắn bó với bất động sản lâu dài hay không phụ thuộc rất nhiều vào việc quản lý bất động sản đó như thế nào. Quản lý tốt bất động sản là rất cần thiết và quan trọng. Nó không những đảm bảo cho các tiện ích, cơ sở hạ tầng... của dự án luôn ở trong trạng thái hoạt động tốt, các dịch vụ được tối ưu hóa, tạo nên một môi trường sống lý tưởng, bền vững và hợp lý trong khoảng ngân sách cho phép, mà còn góp phần tăng giá trị bất động sản cho các chủ sở hữu.

8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trên thế giới hoạt động quản lý vận hành tòa nhà chuyên nghiệp đã có từ rất lâu, phát triển cùng với tiến trình đô thị hóa tại các thành phố lớn và sự mọc lên của các tòa nhà cao tầng. Các thương hiệu lớn về quản lý vận hành bất động sản như CBRE, Savills hay John Lang Lasalle đã được nhiều người biết đến từ hàng chục năm nay.

Còn tại Việt Nam, từ năm 2015, ngành quản lý bất động sản bắt đầu có định hướng rõ ràng hơn khi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi và các văn bản hướng dẫn như Nghị định 99/2015/NĐ-CP đã đưa các quy chế về quản lý nhà vào luật. Đặc biệt, theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành ngày 15/02/2016 về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, các ban quản lý tòa nhà bắt buộc phải tham gia lớp quản lý vận hành tòa nhà. Quy định này đã tạo ra động lực và nhận thức tốt hơn của các ban quản lý tòa nhà, các chủ đầu tư dự án bất động sản và chuyên nghiệp hóa hoạt động quản lý vận hành các tòa nhà tại Việt Nam khi trước đó hầu như không ai biết đến dịch vụ này hay ngành quản lý bất động sản. Điều này cho thấy các cơ quan quản lý đã có định hướng phát triển dịch vụ quản lý bất động sản tại Việt Nam thành một ngành nghề chuyên nghiệp, góp phần tạo động lực phát triển cho ngành bất động sản.

Mặc dù là mô hình còn mới ở Việt Nam, nhưng trong 5 năm qua, đã có nhiều đơn vị quản lý tòa nhà được thành lập. Đây là dấu hiệu tốt cho thị trường, bởi khách hàng sẽ có nhiều sự lựa chọn. Nếu như trước đây, chỉ có một số ít các doanh nghiệp nước ngoài cung cấp dịch vụ này, thì đến nay, đã có rất nhiều các doanh nghiệp trong nước tham gia thị trường, tuy quy mô vẫn đơn lẻ. Do đó, cùng với sự phát triển của ngành bất động sản, tiềm năng cho các doanh nghiệp trong ngành như TNS Holdings vẫn còn rất lớn.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Bảng 17. Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/12/2018 tại TNS và các công ty con

Phân loại	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
Số nhân sự trong Công ty	1.995	100%

Phân loại	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn		
• Trên đại học	12	1%
• Đại học	202	10%
• Cao đẳng	60	3%
• Trung học chuyên nghiệp	25	1%
• Lao động phổ thông	1.699	85%
Phân theo phân công lao động		
• Hội đồng quản trị/Ban Giám đốc	16	1%
• Lao động quản lý	26	1%
• Lao động gián tiếp	29	1%
• Lao động trực tiếp	1.953	98%
Phân theo hợp đồng lao động		
• Hợp đồng xác định thời hạn	649	33%
• Hợp đồng không xác định thời hạn	43	2%
• Hợp đồng dưới 01 năm, hợp đồng thử việc, thực tập sinh, hợp đồng giao khoán	455	23%
• Hợp đồng đào tạo nghề	851	43%
Phân theo giới tính		
• Nam	1.439	72%
• Nữ	557	28%

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ TNS Holdings

9.2. Chính sách đối với người lao động

9.2.1. Chính sách đào tạo

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings luôn xác định nhân tố con người là một trong những yếu tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự nghiệp phát triển của Công ty. Do đó, Công ty luôn chú trọng bồi dưỡng, đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên, nâng cao tay nghề để đảm bảo lao động, sản xuất đạt hiệu quả và đáp ứng yêu cầu kỹ thuật. Ngoài ra, Công ty còn tăng cường các công tác đào tạo nội bộ, tích lũy kinh nghiệm cho cán bộ công nhân viên, xem xét cử đi đào tạo nghiệp vụ, kỹ thuật theo yêu cầu hoạt động kinh doanh.

9.2.2. Chính sách lương thưởng, phúc lợi

- ❖ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ TNS Holdings đã xây dựng thang bảng lương cho người lao động và đã đăng ký tại Sở Lao động và Thương binh Xã hội Thành phố quy định;
- ❖ Người lao động được chi trả tiền lương theo kết quả hoàn thành công việc, theo phương án khoán và quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty;
- ❖ Người lao động được hưởng tiền thưởng theo đề nghị của đơn vị và kết quả xét thi đua của Hội đồng thi đua khen thưởng Công ty hàng quý, năm;
- ❖ Người lao động được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định; được trang cấp bảo hộ lao động theo công việc được phân công, được khám sức khỏe định kỳ hàng năm do công ty tổ chức;
- ❖ Người lao động làm thêm ngoài giờ được chi trả tiền làm thêm ngoài giờ theo quy định của Nhà nước;
- ❖ Vào các dịp lễ, tết Công ty đều có chính sách thưởng cho người lao động, mức thưởng tùy thuộc vào hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh. Tổng kết cuối năm căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và mức độ hoàn thành công việc, người lao động được bình xét thi đua khen thưởng;
- ❖ Người lao động được hưởng chế độ ốm đau, thai sản theo Luật Bảo hiểm.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, Công ty có tổng cộng 1995 lao động. Công ty thực hiện thời gian làm việc theo Bộ Luật lao động quy định.

9.2.3. Các hoạt động đoàn thể, xã hội

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ TNS Holdings luôn chú trọng các hoạt động đoàn thể để nâng cao tinh thần đoàn kết cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Vào các ngày lễ như: 8/3, 20/10, 1/6... Công ty đều có những hoạt động kỷ niệm để chào mừng. Các ban, ngành, đoàn thể tại Công ty luôn được lãnh đạo tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động tốt. Các hoạt động đoàn thể của Công ty ngày một ổn định, sinh động góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ tình hình thực tế và điều kiện từng năm, tại Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận, tỷ lệ các quỹ và tỷ lệ cổ tức để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật, cổ tức trả cho các cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào lợi nhuận ròng đạt được và khoản chi trả cổ tức được trích từ lợi nhuận giữ lại của Công ty. Công ty chỉ có thể chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty đã:

- Hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- Trích lập các quỹ dự phòng của Công ty;

- Bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, công ty vẫn phải đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Trong năm 2016 và 2017, Công ty không chi trả cổ tức do phải sử dụng nguồn lợi nhuận để bổ sung vốn lưu động và chuẩn bị cho các kế hoạch sản xuất, kinh doanh, đầu tư vào các dự án mới. Dự kiến từ năm 2018 trở đi, khi đã huy động thêm nguồn vốn chủ sở hữu và các dự án đầu tư mới đã đem lại dòng tiền, Công ty dự kiến duy trì chi trả cổ tức hàng năm ở mức 30% trở lên. Mức dự kiến này là kế hoạch của công ty, Hội đồng quản trị sẽ trình mức chi trả cổ tức cụ thể lên Đại hội đồng cổ đông thông qua.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Thời gian khấu hao được tính như sau:

Bảng 18. Thời gian trích khấu hao

Nhóm thiết bị	Thời gian
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 25 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Tài sản khác	03 - 05 năm

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 đã soát xét của TNS Holdings

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

11.1.2. Mức lương bình quân

Năm 2018, mức lương bình quân của CBCNV làm việc chính thức trong toàn công ty (kể cả các công ty con) đạt 6,5 triệu đồng/người/tháng. Mức lương này là phù hợp với mức lương bình quân tại các địa bàn hoạt động của Công ty và đặc thù công việc của CBCNV.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn. Tính đến thời điểm 31/12/2018, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 19. Tổng hợp các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước trong năm của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	13.108.945.467	28.526.625.395
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.356.171.286	20.435.890.940
Thuế thu nhập cá nhân	1.103.813.660	2.024.628.445
Các loại thuế và phí khác	16.375.715	30.138.924
Tổng cộng	19.585.306.128	51.017.283.704

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và năm 2018 của TNS Holdings.

Công ty luôn cam kết chấp hành các quy định của pháp luật về thuế, phí và các khoản phải nộp NSNN khác.

11.1.5. Trích lập các Quỹ theo luật định

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Bảng 20. Tổng dư nợ vay của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
Vay và nợ ngắn hạn	1.600.000.000	-
Vay và nợ dài hạn	41.420.000.000	43.020.000.000
Tổng	43.020.000.000	43.020.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và năm 2018 của TNS Holdings

Chi tiết các khoản vay của Công ty như sau:

Bảng 21. Các khoản vay của Công ty

Đơn vị tính: triệu VND

Các khoản vay	Giá trị khoản vay tính đến 31/12/2018	Ngày bắt đầu khoản vay	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Mục đích	Hình thức bảo đảm
Công ty Cổ phần Mua bán nợ Phương Đông	41.420	30/08/2013	Gốc và lãi vay đáo hạn ngày 30/08/2020	7%/năm	Thanh toán tiền mua tài sản bán đấu giá là toàn bộ vật kiến trúc gắn liền với đất của Nhà máy Dệt may Xuất khẩu Đình Vũ tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng	Toàn bộ vật kiến trúc gắn liền trên đất của Nhà máy Dệt may Xuất khẩu Đình Vũ
Công ty TNHH Nam Hòa	1.600	31/03/2015	Đã có phụ lục gia hạn đến 29/02/2020. Lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn nợ gốc	10%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Tại TNS Holdings không phát sinh các khoản vay. Các khoản vay đều đến từ các bên liên quan thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam và chỉ phát sinh tại các công ty con. Cụ thể là, khoản vay 41,42 tỷ đồng phát sinh tại TNS Property, khoản vay 1,6 tỷ đồng từ Công ty TNHH Nam Hòa phát sinh tại Nhất Việt.

Tổng dư nợ vay của Công ty ở mức tương đối an toàn và ngày càng giảm dần với tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu lần lượt là 62,31% tại 31/12/2017 và 17,75% tại 31/12/2018. Với đặc thù là một công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, không cần sử dụng quá nhiều vốn, công ty không bị áp lực phải sử dụng quá nhiều vốn vay trong các hoạt động kinh doanh của mình.

Khoản vay dài hạn 41,42 tỷ từ Công ty Cổ phần Mua bán nợ Phương Đông đã được thế chấp bằng tài sản cố định của Công ty. Công ty đánh giá rằng bản thân Công ty hoàn toàn có khả năng chi trả gốc và lãi của khoản vay này bằng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

Công ty đang trích lập nợ xấu theo Thông tư 200/2014/TT-BTC (hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp), về mặt rủi ro không thu hồi được nợ là thấp vì các công ty đang vay nợ các công ty con của TNS Holdings hiện đang hoạt động và đều có cam kết trả nợ.

Tổng số nợ phải thu

Bảng 22. Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	78.148.630.949	219.031.308.900
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.539.880.940	5.204.446.082
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.280.000.000	7.480.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	47.359.324.852	21.146.784.751
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(16.759.125.054)	(21.617.376.670)
Phải thu ngắn hạn	119.568.711.687	231.245.163.063
Phải thu về cho vay dài hạn	5.280.000.000	750.000.000
Phải thu dài hạn khác	27.575.365.196	27.843.462.262
Phải thu dài hạn	32.855.365.196	27.843.462.262
Tổng	152.424.076.883	259.088.625.325

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Chi tiết các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của Công ty:

Bảng 23. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn theo đối tượng của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Đối tượng	31/12/2018
CTCP Đầu tư & Phát triển Bất động sản Việt Nam GATEWAY	27.497.027.469
CTCP Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng Địa ốc Việt Hân	25.401.985.242
CTCP Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	23.835.428.915
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	17.583.243.328
CTCP Bán lẻ Thực phẩm và Đồ uống TNC	11.347.490.620
CTCP Fanny Việt Nam	11.341.167.336
CTCP Du lịch Thương mại Trung Phong	9.946.400.000

CTCP May – Diêm Sài Gòn	8.621.012.232
Các khách hàng khác	83.457.553.758
Tổng cộng	219.031.308.900

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Các khoản phải thu lớn nhất đều là các khách hàng mà TNS Holdings cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, thông qua công ty con TNS Property. Theo chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường, TNS Property thường xuất hóa đơn hàng tháng và điều khoản thanh toán là 30 ngày. Các khách hàng của TNS Property, ngoài những trường hợp đã trích lập dự phòng, đều thanh toán đúng hạn. Số tuyệt đối của khoản mục phải thu tăng lên là tăng cùng với quy mô của doanh thu.

Các khoản phải thu quá hạn

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn đã trích lập dự phòng của Công ty như sau:

Bảng 24. Các khoản phải thu quá hạn tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Công ty	31/12/2018		
		Giá gốc	Số trích lập dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
1	Công ty Cổ phần Bán lẻ Thực phẩm và Đồ uống TNC	11.347.490.620	8.648.563.871	2.698.926.749
2	Công ty Cổ phần Fanny Việt Nam	11.341.167.336	7.307.138.172	4.034.029.164
3	Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	9.946.400.000	4.150.880.000	5.795.520.000
4	Các khoản phải thu khách hàng khác	2.220.194.755	1.510.794.627	709.400.128
	Tổng cộng	34.855.252.711	21.617.376.670	13.237.876.041

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Nợ xấu của công ty được hợp nhất là phần nợ xấu tại các công ty con, và chủ yếu đến từ Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property (Công ty TNS Property). Công ty TNS Property được Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần sở hữu từ ngày 11/04/2016, do đó toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến công ty TNS Property sẽ được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty từ thời điểm ngày 11/04/2016 theo đúng quy định tại chuẩn mực kế toán số 25 của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

Các khoản nợ xấu chủ yếu phát sinh tại Công ty TNS Property từ khách hàng là bên liên quan của Công ty, cùng nằm trong tập đoàn TNG Holdings như: Công ty Cổ phần Bán lẻ Thực phẩm và Đồ uống TNC, Công ty Cổ phần Fanny Việt Nam, Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong và một số khách hàng khác. TNS Property là đơn vị cung cấp dịch vụ phát triển mạng lưới cho hệ thống cửa hàng, nhà hàng của các khách hàng này. Khách hàng chưa bố trí đủ nguồn tài chính dẫn đến không thanh toán kịp thời công nợ cho Công ty CP Đầu tư và Quản lý TNS Property. Theo quy định tại mục 1.4, khoản 1 điều 45 của thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính, Công ty phải trích lập dự phòng theo thời gian căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên. Tỷ lệ trích lập dự phòng phải thu khó đòi áp dụng theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Hiện các khách hàng thuộc nhóm nợ xấu trên vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Do các khách hàng vẫn đang tập trung công tác đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh, cụ thể Công ty Cổ phần Fanny Việt Nam mở rộng các chuỗi cửa hàng kem Fanny, hệ thống Salala, nên vẫn chưa thu xếp ngay được nguồn tài chính để thanh toán cho Công ty TNS Property. Các khách hàng trên đã có văn bản cam kết về thời hạn thanh toán cho Công ty TNS Property.

Tổng số nợ phải trả

Bảng 25. Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
Phải trả người bán ngắn hạn	40.065.692.116	79.153.571.964
Người mua trả tiền trước	2.861.275.728	2.049.288.445
Thuế và các khoản khác phải nộp NN	8.594.356.142	31.361.739.052
Phải trả người lao động	8.727.323.254	6.271.447.851
Chi phí phải trả ngắn hạn	4.039.830.914	6.073.145.624
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.622.986.662	4.025.943.464
Phải trả ngắn hạn khác	29.558.087.420	8.322.443.487
Vay ngắn hạn	1.600.000.000	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	186.385.163	332.810.346
Chi phí phải trả dài hạn	12.470.391.684	16.778.861.133
Phải trả dài hạn khác	43.185.825.586	52.308.208.886
Vay dài hạn	41.420.000.000	43.020.000.000
Tổng	199.332.154.669	242.382.662.419

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

Chi tiết các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty:

Bảng 26. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn theo đối tượng của Công ty

Đơn vị tính: VNĐ

Đối tượng	31/12/2018
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	48.913.037.613
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sao Thổ	9.369.235.147
Công ty TNHH Inovar	2.964.030.518
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân	2.794.976.796
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản VN GATEWAY	1.410.118.677
Công ty TNHH Thương mại và Xây Dựng Đức Việt	1.345.891.910
Công ty Cổ phần Quản Trị Nguồn Nhân Lực M – TALENT	1.253.405.420
Phải trả đối tượng khác	11.102.875.883
Tổng cộng	79.153.571.964

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn này đều phát sinh trong chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty và Công ty cam kết rằng Công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán đối với các khoản nợ này bằng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

11.1.8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27. Các chỉ tiêu tài chính của riêng Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu	2017	2018
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
1	Khả năng thanh toán tổng quát	1.204,20	172,58
2	Khả năng thanh toán ngắn hạn	657,49	21,21
3	Khả năng thanh toán nhanh	657,49	21,21
4	Khả năng thanh toán dài hạn	-	-
CƠ CẤU VỐN, TÍNH ỔN ĐỊNH VÀ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ			
1	Hệ số nợ so với nguồn vốn chủ sở hữu	0,00	0,01
2	Hệ số nợ so với tài sản	0,00	0,01
3	Hệ số thích ứng dài hạn của tài sản	0,45	0,88

4	Hệ số tài sản dài hạn trên vốn chủ sở hữu	0,45	0,88
HIỆU QUẢ SỬ DỤNG VỐN VÀ SINH LỜI			
1	Hiệu quả sử dụng tài sản	0,00	0,02
2	Vòng quay hàng tồn kho	-	-
3	Kỳ thu tiền bình quân	-	-
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	-	-
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	0,00	0,01
6	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng nguồn vốn	0,00	0,01

Nguồn: KBSV tổng hợp dựa trên BCTC kiểm toán 2018 của CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	2017	2018
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
1	Khả năng thanh toán tổng quát	1,35	1,97
2	Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,98	2,41
3	Khả năng thanh toán nhanh	1,93	2,32
4	Khả năng thanh toán dài hạn	0,68	1,44
CƠ CẤU VỐN, TÍNH ỔN ĐỊNH VÀ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ			
1	Hệ số nợ so với nguồn vốn chủ sở hữu	2,89	1,03
2	Hệ số nợ so với tài sản	0,74	0,51
3	Hệ số thích ứng dài hạn của tài sản	0,40	0,45
4	Hệ số tài sản dài hạn trên vốn chủ sở hữu	0,95	0,66
HIỆU QUẢ SỬ DỤNG VỐN VÀ SINH LỜI			
1	Hiệu quả sử dụng tài sản	1,02	1,36
2	Vòng quay hàng tồn kho	43,83	45,75
3	Kỳ thu tiền bình quân	193,34	143,15
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	0,09	0,19
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	0,34	0,40
6	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng nguồn vốn	0,07	0,20

Nguồn: KBSV tổng hợp dựa trên BCTC hợp nhất kiểm toán 2018 của CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

Về khả năng thanh toán và đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn, chỉ số thanh toán ngắn hạn của Công ty ở mức rất an toàn khi chỉ số luôn đảm bảo từ 1,98 đến 2,41 lần, so với tiêu chuẩn khoảng trên 1 lần, và tăng dần theo thời gian.

Về cơ cấu vốn, Công ty chỉ sử dụng rất ít nợ vay do các hoạt động trong ngành quản lý bất động sản ít có nhu cầu về vốn. Chỉ số nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty giảm xuống còn 1,03 tại cuối năm 2018.

Trong các chỉ số về năng lực hoạt động, số ngày phải thu của Công ty ở mức khá cao. Điều này là do Công ty đang trong giai đoạn phát triển nóng, doanh thu tăng mạnh, và quy mô khách hàng cũng được mở rộng.

TNS Holdings bắt đầu có lãi với tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu từ hoạt động kinh doanh đạt 9% trong năm 2017 và tăng mạnh lên mức 19% năm 2018. Điều này là do trong năm 2018, Công ty đã ký được các hợp đồng lớn cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho dự án Goldmark City, GoldView hay GoldSilk. Các hợp đồng này cũng giúp cho các doanh thu từ dịch vụ vệ sinh công nghiệp và dịch vụ bảo vệ tăng mạnh do đây là các hợp đồng dịch vụ trọn gói. Các chỉ số còn lại như tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hay trên tổng nguồn vốn của TNS Holdings cũng ngày càng tốt lên. Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu tăng từ 34% năm 2017 lên 40% năm 2018.

12. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 29. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Số CMND/Hộ chiếu
1.	Nguyễn Thị Hồng Huệ	Chủ tịch HĐQT	18/05/1977	012934199
2.	Nguyễn Việt Sơn	Phó chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc	05/10/1977	013463768
3.	Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên HĐQT	18/04/1984	025084000391
4.	Nguyễn Thị Minh Lan	Thành viên HĐQT độc lập	05/08/1974	011721905
5.	Preben Hjortlund	Thành viên HĐQT độc lập	31/05/1957	210520205
6.	Trần Phi Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	05/04/1963	011685939
7.	Phạm Đình Cao	Kế toán trưởng	11/03/1983	183343355
8.	Vũ Hoài Dương	Trưởng Ban kiểm soát	09/02/1976	013103322
9.	Lê Đức Đông	Thành viên Ban kiểm soát	01/10/1987	001087020866
10.	Trần Thị Phan Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	30/08/1983	022183000573

12.1. Hội đồng Quản trị

12.1.1. Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	Nguyễn Thị Hồng Huệ
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	18/05/1977
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	012934199
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Ô 5 Lô 5 Đền Lừ 2, Tổ 2, Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	Ô 5 Lô 5 Đền Lừ 2, Tổ 2, Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Chủ tịch HĐQT
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2010 – 2016: Giám đốc trung tâm dịch vụ Khách hàng, Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu & Giám đốc Ban quản lý Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec, Công ty CP Đa khoa Quốc tế Vinmec ▪ 2011 – 2012: Trưởng ban Xây dựng quy định, quy chế, tiêu chuẩn và kiểm soát chất lượng dịch vụ, Tập đoàn Vingroup ▪ 2016 – 2018: Giám đốc vùng vận hành, Công ty Cổ phần Vincom Retail ▪ Từ 04/09/2018 – nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property ▪ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vệ sinh Công nghiệp TNS Clean ▪ Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One
Số CP nắm giữ hiện tại	0 cổ phiếu, trong đó
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đại diện sở hữu: 	0 cổ phiếu
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cá nhân sở hữu: 	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu

Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.1.2. Ông Nguyễn Việt Sơn – Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	Nguyễn Việt Sơn
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/10/1977
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	013463768
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Phòng 305C9, Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	Phòng 904, Tòa A Mulberry Land, Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06/2003 – 04/2008: Phó Trưởng phòng Tín dụng - Đầu tư, Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ▪ 04/2008 – 06/2012: Giám đốc Chi nhánh, Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hải Dương ▪ 06/2012 – 06/2013: Giám đốc Vùng 1 – SME, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ▪ 08/2015 – 12/2017: Phó Tổng Giám đốc, Ngân hàng TNHH Sài Gòn - Hà Nội Lào ▪ Từ 01/02/2018 đến nay: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Nhất Việt ▪ Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH
Số CP nắm giữ hiện tại	9.000 cổ phiếu, trong đó

▪ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
▪ Cá nhân sở hữu:	9.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.1.3. Ông Nguyễn Ngọc Cương – Thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	Nguyễn Ngọc Cương
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	18/04/1984
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	025084000391
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Số nhà 2G, Ngõ 358, ngách 25, Phố Bùi Xương Trạch, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	Số nhà 2G, Ngõ 358, ngách 25, Phố Bùi Xương Trạch, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Thành viên HĐQT và Giám đốc Ban Nhân sự
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 08/2012 – 07/2014: Giám đốc, Ban Quản trị và Tư vấn chiến lược Nhân sự, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent ▪ 08/2013 – 07/2014: Giám đốc Ban Dịch vụ Quản trị và Tư vấn Chiến lược Nhân sự, Ban Dịch vụ Quản trị Nhân sự, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent ▪ 11/2013 – nay: Giám đốc Quản lý Chiến lược Thu nhập và Chế độ Phúc lợi, Dịch vụ Chính sách Nhân sự, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent ▪ 06/2014 – nay: Giám đốc Quản lý Dịch vụ Chính sách Nhân sự, Dịch vụ Chính sách Nhân sự, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent ▪ 08/2014 – 07/2017: Giám đốc Ban Dịch vụ Chính sách và Tiền lương, Ban Dịch vụ Chính sách và Tiền lương, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent ▪ Từ 15/09/2015 – nay: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực M-Talent
Số CP nắm giữ hiện tại	100 cổ phiếu, trong đó

▪ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
▪ Cá nhân sở hữu:	100 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.1.4. Bà Nguyễn Thị Minh Lan – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Họ và tên:	Nguyễn Thị Minh Lan
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	05/08/1974
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	011721905
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Trung Văn, quận Từ Liêm, Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	P14 nhà C10 Tập thể Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 05/2002 – 07/2016: Trưởng ban Nguồn vốn - VID Group ▪ 07/2016 – nay: Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam ▪ Từ 18/09/2018 – nay: Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam
Số CP nắm giữ hiện tại	100 cổ phiếu, trong đó

▪ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
▪ Cá nhân sở hữu:	100 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với công ty:	Không

12.1.5. Ông Preben Hjortlund – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Họ và tên:	Preben Hjortlund
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	31/05/1957
Nơi sinh:	Đan Mạch
Số CMND:	210520205
Quốc tịch:	Đan Mạch
Dân tộc:	Đan Mạch
Hộ khẩu thường trú:	Vendelbogade 31, 9480 Loekken, Đan Mạch
Nơi ở hiện tại:	Vendelbogade 31, 9480 Loekken, Đan Mạch
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings:	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trưởng bộ phận, Bộ Quốc phòng Đan Mạch ▪ VPĐD Tổ chức Phát triển Liên hiệp quốc tại Bangkok và Hà Nội ▪ Tổng Giám đốc, Tập đoàn Schmidt tại Việt Nam và Thái Lan ▪ Từ 18/09/2018 – nay: Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng Giám đốc, Công ty TNHH HITC Hà Nội

Số CP nắm giữ hiện tại	0 cổ phần, trong đó
▪ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
▪ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.2. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

12.2.1. Ông Nguyễn Việt Sơn – Tổng Giám đốc

Đã trình bày sơ yếu lý lịch tại mục 12.1.2

12.2.2. Ông Trần Phi Hạnh – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Trần Phi Hạnh
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/04/1963
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	011685939
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa thường trú:	01 Nguyễn Biểu, phường Quán Thánh, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	P405 Chung cư Nhạc viện, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Tự động hóa
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Phó Tổng Giám đốc
Quá trình công tác:	▪ 1987 - 1994: Cán bộ, TT đo lường viện KHKT Bưu Điện

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1994 - 1998: Kinh doanh tự do tại Matxcơva – Liên Bang Nga ▪ 1998 - 2002: Giám đốc tại Công ty TNHH Thịnh Vượng ▪ 2002 - 2004: Phó Giám đốc tại Công ty TNHH Nam Hòa ▪ 2004 - 2009: Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Quang ▪ 2009 - 2012: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty TNHH QLN và KTTS AMC MSB ▪ 2012 - 2014: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Lào Cai ▪ 2014 - 2016: Chánh văn phòng tại Công ty Cổ phần TNS Holdings, ▪ Từ 26/07/2018 - nay: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ hiện tại:	48.600 cổ phần, trong đó
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đại diện sở hữu: 	0 cổ phần
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cá nhân sở hữu: 	48.600 cổ phần
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.2.3. Ông Phạm Đình Cao – Kế toán trưởng

Họ và tên:	Phạm Đình Cao
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/03/1983
Nơi sinh:	Hà Tĩnh
Số CMND:	183343355

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa thường trú:	P.708 nhà CT3, KĐT Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	P.708 nhà CT3, KĐT Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Kế toán trưởng
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 2005 đến 2007: Trợ lý kiểm toán - Công ty kiểm toán và tư vấn quốc tế AFC ▪ Từ 2007 đến 2012: Kế toán trưởng - Công ty TNHH Cơ Khí Việt Á (Tập đoàn Việt Á) ▪ Từ 2012 đến 2014: Kế toán trưởng - Công ty đầu tư phát triển công nghệ BTK ▪ Từ 2014 đến 2016: Trưởng bộ phận kế toán bán hàng – Trung tâm bán hàng Goldmark city ▪ Từ 2016 đến 2018: Kế toán trưởng - Công ty CP đầu tư phát triển bất động sản TNR holdings Việt Nam ▪ Từ 21/02/2019 - nay: Kế toán trưởng – Công ty cổ phần thương mại dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNS Property
Số CP nắm giữ hiện tại:	100 cổ phiếu, trong đó
▪ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
▪ Cá nhân sở hữu:	100 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mẫu thuẫn lợi ích với công ty:	Không

12.3. Ban Kiểm soát

12.3.1. Ông Vũ Hoài Dương – Trưởng Ban Kiểm soát

Họ và tên:	Vũ Hoài Dương
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/02/1976
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	013103322
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Số 7 ngõ 268/58/6 Ngọc Thụy - Quận Long Biên - Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	Số 7 ngõ 268/58/6 Ngọc Thụy - Quận Long Biên - Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kế toán Quốc tế
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Trưởng Ban Kiểm soát
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1998 – 2000: Chuyên viên Quản lý rủi ro tín dụng, Ngân hàng Nhà nước, CN Vĩnh Phúc ▪ 2001 – 2002: Nhân viên, Phòng Tài chính Kế toán, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) ▪ 2002 – 2006: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài chính, Công ty TNHH 4P ▪ 2006 – 2010: Cổ đông sáng lập kiêm Phó Tổng Giám đốc, Công ty CP Tập đoàn Nguồn lực Việt (Vietsourcing Group) ▪ 2010 – 2011: Giám đốc Tài chính, Công ty CP Tập đoàn Thái Hòa Việt Nam ▪ 2013 – 2014: Giám đốc CN Việt Hưng, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) ▪ Từ 18/09/2018 – nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Trưởng Ban Thanh tra Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam.
Số CP nắm giữ hiện tại	0 cổ phiếu, trong đó
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đại diện sở hữu: 	0 cổ phiếu
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cá nhân sở hữu: 	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không

Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.3.2. Ông Lê Đức Đông – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	Lê Đức Đông
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/10/1987
Nơi sinh:	Hà Nội
Số CMND:	001087020866
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Số 168 Tổ 37 Thị trấn Đông Anh, Huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
Nơi ở hiện tại:	Số 168 Tổ 37 Thị trấn Đông Anh, Huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Thành viên Ban Kiểm soát
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2010 - 2014: Công ty TNHH Kiểm toán BDO Việt Nam ▪ 2014 - 2016: Công ty Cổ phần VID Hưng Yên ▪ 2016 - 2018: Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn ▪ Từ 18/09/2018 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ hiện tại:	0 cổ phiếu
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đại diện sở hữu: ▪ Cá nhân sở hữu: 	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu

Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

12.3.3. Bà Trần Thị Phan Thủy – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	Trần Thị Phan Thủy
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	30/08/1983
Nơi sinh:	Quảng Ninh
Số CMND:	022183000573
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Tổ 3 - Khu 1- Cẩm Thành - TP Cẩm Phả - Thị xã Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh
Nơi ở hiện tại:	Khu Việt Hà - Cổ Nhuế 2 - Quận Từ Liêm Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài Chính Kế toán
Chức vụ công tác hiện nay tại TNS Holdings	Thành viên Ban Kiểm soát
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12/2007 – 6/2009: Trưởng phòng Bộ phận Thanh toán, Công ty Cổ phần Cửa sổ Nhựa Châu Âu ▪ 7/2009 – 9/2015: Trưởng Bộ phận Tài chính, Công ty Cổ phần Cửa sổ Nhựa Châu Âu ▪ 10/2015 – 7/2017: Phó Phòng Tài chính Kế toán, Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Quốc Tế Mặt Trời Đỏ ▪ Từ 18/09/2018 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ hiện tại:	0 cổ phiếu, trong đó
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đại diện sở hữu: 	0 cổ phiếu

▪ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích với Công ty:	Không

13. Tài sản

13.1. Hàng tồn kho

Bảng 30. Hàng tồn kho theo báo cáo hợp nhất tính đến thời điểm 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.432.182.242	10.105.332.567
Công cụ, dụng cụ	648.708.279	860.753.228
Hàng hóa	-	541.181.378
Nguyên liệu, vật liệu	810.000	810.000
Tổng	5.081.700.521	11.508.077.173

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và 2018 của TNS Holdings

13.2. Tài sản cố định

Bảng 31. Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	42.520.788.334	19.669.008.373	22.851.779.961
Phương tiện vận tải	2.310.120.000	1.604.250.000	705.870.000
Thiết bị văn phòng	452.629.085	3.750.015	448.879.070

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định khác	4.986.699.605	3.055.568.213	1.931.131.392
Tổng	50.270.237.024	24.332.576.601	25.937.660.423

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 của TNS Holdings

Khoản mục lớn nhất nhà cửa, vật kiến trúc chỉ bao gồm một tài sản là nhà máy dệt tại cảng Đình Vũ, Hải Phòng, có diện tích 20.151,5 m², thuộc sở hữu của TNS Property. Công ty nắm giữ với mục đích để cho thuê, hiện tại Công ty vẫn triển khai khai thác tạo ra doanh thu đảm bảo nguồn trả nợ. Trong năm sắp tới, Công ty có kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng sang đầu tư xây dựng một tổ hợp trung tâm thương mại và dịch vụ các khu công nghiệp tại vị trí này. Chi tiết tài sản cố định cảng Đình Vũ như sau:

Bảng 32. Chi tiết tài sản cố định cảng Đình Vũ

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Tên TS	Ngày sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018
I.	Tài sản cảng Đình Vũ		42.520.788.333	22.851.779.961
1.	Nhà nghỉ chuyên gia- Tại Cảng đình Vũ	26/09/2013	3.151.777.841	2.582.706.849
2.	Nhà văn phòng Tại Cảng đình Vũ	26/09/2013	3.145.460.469	2.577.530.119
3.	Toàn bộ vật kiến trúc gắn liền trên đất của Nhà máy dệt xuất khẩu Đình Vũ tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, chi tiết bao gồm: Nhà dệt và kho sợi Nhà hậu chính và kho thành phẩm Nhà may, nhà cầu và nhà đặt nồi hơi Nhà căng tin một tầng Hồ cảnh Hệ thống chiếu sáng Hệ thống thoát nước Nhà để xe (3 nhà) Tường bao và cổng Cây xanh trồng quanh nhà máy Trạm điện và Dây điện Cáp ngầm 380V Nhà hơi, nhà lọc, nhà xe Hệ thống xử lý nước sạch và nước thải Hệ thống chữa cháy San lấp mặt bằng (diện tích: 20.151,5 m ²) Bồi thường giải phóng mặt bằng Giá trị lợi thế Đường nội bộ và hệ thống chiếu sáng	26/09/2013	36.223.550.023	17.691.542.993

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

14.1. Kế hoạch

Căn cứ vào tình hình kinh tế chung của cả nước và tình hình phát triển chung của ngành trong các năm 2017-2018, với mục tiêu mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc xây dựng nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2019-2020, với các nội dung sau:

Bảng 33. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2019-2020

Đơn vị tính: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2018	2019		2020	
		Kế hoạch	% tăng giảm	Kế hoạch	% tăng giảm
Doanh thu thuần	517	681	31,72%	844	23,94%
Lợi nhuận sau thuế	76	84	10,53%	99	17,86%
Vốn chủ sở hữu	242	286	18,18%	341	19,23%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,70%	12,33%	(16,09%)	11,73%	(4,90%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	31,40%	31,41%	0,03%	31,13%	(0,89%)
Cổ tức	0%	32%	-	35%	9,38%

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019 và 2020

- ❖ TNS Holdings sở hữu một mô hình kinh doanh khác biệt khi là đơn vị duy nhất trên thị trường cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành các dự án bất động sản, văn phòng, khu chung cư, nhà thấp tầng, trung tâm thương mại, theo phương thức trọn gói, từ quản lý vận hành đến dịch vụ vệ sinh công nghiệp và dịch vụ bảo vệ. Các chủ đầu tư bất động sản chỉ làm việc với một đầu mối là TNS Holdings, do đó chất lượng được đảm bảo và tiết kiệm được thời gian, chi phí và hiệu năng quản lý.
- ❖ Có nhiều kinh nghiệm quản lý về tổ chức, về công tác chuyên môn kỹ thuật, về quản lý nhân sự, về tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh;
- ❖ Có bộ máy, tổ chức gọn nhẹ, được sắp xếp phù hợp với ngành nghề sản xuất kinh doanh và linh hoạt trong hoạt động;
- ❖ Có mối quan hệ hợp tác chặt chẽ, ổn định với khách hàng lâu năm

- ❖ Doanh thu và chi phí trong các hoạt động của Công ty có tính dự báo được rất cao vì Công ty ký hợp đồng trực tiếp với các chủ đầu tư cho các dự án khu chung cư, tòa nhà văn phòng đã đi vào hoạt động. Các hợp đồng này được ký dài hạn, từ 2 đến 3 năm, như:
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư dự án Goldmark City (24 tháng, giá trị khoảng 53 tỷ/năm)
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và thấp tầng GoldSilk (24 tháng, giá trị khoảng 6,5 tỷ/năm)
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư dự án The GoldView (24 tháng, giá trị khoảng 31 tỷ/năm)
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng 54A Nguyễn Chí Thanh, ký với Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản VN Gateway (36 tháng, giá trị khoảng 31 tỷ/năm)
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng 54A Nguyễn Chí Thanh, ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL (36 tháng, giá trị khoảng 17 tỷ/năm)
 - Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Trung tâm thương mại Goldmark City (36 tháng, giá trị khoảng 7,5 tỷ/năm)

Tính sơ bộ, chỉ riêng các hợp đồng lớn này cũng giúp TNS Holdings có nguồn doanh thu chắc chắn ổn định ở mức 146 tỷ cho năm 2019 và 56 tỷ cho năm 2020.

Các chi phí của Công ty cũng hầu hết là chi phí hoặc là cố định hoặc ít biến động như chi phí lương, chi phí tiền điện, nước.

- ❖ Trong thời gian qua, công ty có chiến lược tìm kiếm khách hàng mới bằng cách chủ động góp vốn vào hai công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh và Công ty Cổ phần AAC Việt Nam, qua đó hai công ty này trở thành các công ty liên kết. Khi các dự án bất động sản của hai công ty này đi vào hoạt động, TNS Holdings đương nhiên sẽ là đơn vị độc quyền cung cấp các dịch vụ liên quan đến các dự án bất động sản của hai công ty này.
- ❖ Trong năm tới, Công ty dự định mua lại các bãi giữ xe ngầm của các khu dân cư và các bãi giữ xe của thành phố tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, góp phần hoàn thiện chuỗi giá trị cung cấp cho khách hàng.
- ❖ Công ty có kế hoạch sáp nhập với Công ty Dịch vụ Công nghệ Sao Thủy số 1 TNTech. Đây là doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực phát triển và vận hành hệ thống công nghệ thông tin trong lĩnh vực ngân hàng, hiện đang cung cấp ra thị trường các dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin như: Tư vấn giải pháp và Phát triển phần mềm, Vận hành hệ thống và ứng dụng công nghệ, Hỗ trợ kỹ thuật và Dịch vụ quản trị. Với tỷ suất lợi nhuận cao và ổn định các năm qua, việc sáp nhập TNTech trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đem lại nguồn doanh thu lớn cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của TNS Holdings. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn vay và phát hành thêm vốn chủ sở hữu để tài trợ cho các dự án đầu tư này.
- ❖ Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, tay nghề của CBCNV ngày càng được nâng cao, có khả năng tiếp thu và sử dụng các thiết bị, công nghệ mới, tiên tiến;
- ❖ Công tác quản lý điều hành thống nhất, đồng bộ và có nhiều đổi mới từ Công ty xuống các đơn vị trực thuộc thông qua hoạt động giám sát và kiểm tra nội bộ, từ đó tạo hiệu ứng tích cực cho quá trình quản lý điều hành của đơn vị.
- ❖ Các căn cứ này hoàn toàn có cơ sở, thể hiện qua các con số tài chính trên báo cáo năm 2018 đã kiểm toán. Các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2018 lần lượt là 517 tỷ (đạt 100% kế hoạch) và 75 tỷ (vượt 5% kế hoạch).

14.3. Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng Cổ đông thông qua

Năm 2018, Đại Hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch thực hiện đầu tư, xây dựng và kinh doanh điện năng lượng mặt trời theo Nghị quyết số 20A/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/08/2018. Phương án đầu tư cụ thể như sau:

- Địa điểm đầu tư, xây dựng: Khu Công Nghiệp Quế Võ II tại huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; Khu Công Nghiệp Nam Sách, Khu Công Nghiệp Tân Trường, Khu Công Nghiệp Phúc Điền tại tỉnh Hải Dương; Khu Công Nghiệp Quang Minh tại Thành phố Hà Nội; Khu Công Nghiệp Bim Sơn tại tỉnh Thanh Hóa; Khu Công Nghiệp Đồng Văn tại tỉnh Hà Nam.
- Thời gian thực hiện: từ năm 2019
- Mục tiêu: sau khi dự án đi vào hoạt động có thể cung cấp điện năng lượng mặt trời cho các dự án mà Công ty đang quản lý vận hành.
- Tổng mức đầu tư: khoảng 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng).

14.4. Kế hoạch tăng Vốn điều lệ

Chưa có

15. Chiến lược phát triển của Công ty

Trong 10 năm tới, Công ty sẽ tập trung phát triển các dịch vụ hiện tại đồng thời đầu tư mới, mở rộng, phát triển các mảng công nghệ mới nhằm hoàn thiện hệ thống dịch vụ quản lý bất động sản, gia tăng thêm nhiều giá trị cho khách hàng.

Mục tiêu của công ty là trong 10 năm tới sẽ đạt được những thành tựu sau:

- Dẫn đầu thị trường: TNS Holdings là doanh nghiệp niêm yết đầu tiên trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, TTTM, văn phòng, khu công nghiệp, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ an ninh & phát triển mạng lưới...
- Đơn vị đầu tàu: TNS Holdings trở thành đơn vị đầu tàu trong việc tiếp cận, hợp tác với nhà đầu tư trong và ngoài nước...
- Nâng vị thế thương hiệu: với chiến lược phát triển theo chiều sâu thì TNS Holdings sẽ xây dựng (hoặc đầu tư) một thương hiệu cùng lĩnh vực để nâng sức ảnh hưởng của Công ty đến thị trường bất động sản, khẳng định thương hiệu TNS Holdings đối với thị trường trong nước, khu vực Đông Nam Á...

Để đạt được những kỳ vọng trên, Công ty đã xây dựng một kế hoạch chi tiết tập trung phát triển qua từng thời kỳ. Với các mảng dịch vụ hiện tại, công ty có kế hoạch đẩy mạnh tập trung vào mảng dịch vụ quản lý văn phòng, khu công nghiệp và dịch vụ bảo vệ. Ngoài những khách hàng hiện tại, công ty sẽ đa dạng hóa danh mục khách hàng, với mục tiêu tăng doanh số quản lý thêm nhiều tòa nhà mới. Đồng thời TNS Holdings sẽ gia tăng số lượng khu công nghiệp quản lý.

Dịch vụ bảo vệ chuyển tiền ngân hàng, dịch vụ bảo vệ shophouse & khu dân cư là những dịch vụ mới sẽ được tập trung đầu tư song song, gia tăng giá trị cho dịch vụ phát triển mạng lưới và dịch vụ quản lý khu cao tầng & thấp tầng.

Ngoài ra, doanh nghiệp sẽ đẩy mạnh mảng đầu tư mới như đầu tư mua lại diện tích tăng hầm tại các tòa nhà và đầu tư vào lĩnh vực điện năng lượng mặt trời.

Nhằm hoàn thiện hệ thống dịch vụ và khép kín chuỗi cung ứng giá trị cho dịch vụ quản lý bất động sản, TNS Holdings có kế hoạch M&A các công ty công nghệ thông tin và quản trị nguồn nhân lực trong những năm tới.

Với những kế hoạch đầy tham vọng như trên, dự báo TNS Holdings sẽ đạt được tốc tăng trưởng lợi nhuận trên doanh thu trung bình đạt 15%/năm, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận trung bình đạt 30%/năm và sẽ trở thành công ty dẫn đầu về dịch vụ quản lý bất động sản ở Việt Nam cũng như trong khu vực ASEAN.

Kế hoạch đầu tư mới sẽ được triển khai theo một lộ trình chi tiết, với 696 tỷ đồng sẽ được đầu tư mua các hầm xe mới và bể bơi trong năm 2019, mang về khoảng 200 tỷ đồng tiền lãi cho doanh nghiệp trong những năm kế tiếp. Dịch vụ bảo vệ chuyển tiền ngân hàng và bảo vệ shophouse, tiếp tục sẽ được đầu tư phát triển từ năm 2020 trở đi với tham vọng trở thành công ty BĐS đầu tiên cung cấp dịch vụ bảo vệ chuyển tiền cho các ngân hàng trên toàn quốc. Từ năm 2021, doanh nghiệp sẽ đẩy mạnh phát triển mảng năng lượng mặt trời.

Kế hoạch tìm kiếm và M&A các công ty về công nghệ thông tin và quản trị nguồn nhân lực sẽ được triển khai vào năm 2023. Công ty có kế hoạch phát triển thương hiệu công ty TNS HR chuyên cung ứng nguồn nhân lực có kinh nghiệm, chất lượng cao cho các ngành dịch vụ: Quản lý cấp cao QL BĐS, bảo vệ, vệ sinh,... và phát triển thương hiệu TNS Hi Tech nhằm phát triển và cung ứng các dịch vụ phần mềm quản lý dự án, phần mềm quản lý tài sản, phần mềm quản lý dịch vụ trong hoạt động cung cấp dịch vụ hệ thống an ninh công nghệ cao.

16. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh của TNS Holdings

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam đã thu thập và xem xét các thông tin về hoạt động kinh doanh do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings được xây dựng dựa trên tiềm lực thực tế của Công ty và tiềm năng tăng trưởng của ngành quản lý bất động sản. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2019 của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các hợp đồng của Công ty được thực hiện theo đúng dự kiến và không có những biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

LƯU Ý: NHỮNG ĐÁNH GIÁ VÀ NHẬN ĐỊNH CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN CHỈ MANG TÍNH CHẤT THAM KHẢO, KHÔNG ĐẢM BẢO CHẮC CHẮN CHO KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA CÔNG TY CŨNG NHƯ BAO HẦM HAY ĐẢM BẢO CHO GIÁ CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TNS Holdings

Không có

18. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số lượng chứng khoán niêm yết: 13.300.000 cổ phần

4. Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc TNS Holdings

Tại thời điểm nộp hồ sơ niêm yết, số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

Theo quy định pháp luật, số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng 06 tháng kể từ ngày niêm yết là 10.698.800 cổ phần và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng 12 tháng kể từ ngày niêm yết là 5.349.400 cổ phần.

Chi tiết cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, theo quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán và quy chế niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ, chi tiết như sau:

Bảng 34. Danh sách hạn chế chuyển nhượng 6 tháng và 1 năm kể từ ngày niêm yết

STT	Họ và tên	Chức vụ	06 tháng kể từ ngày niêm yết	1 năm kể từ ngày niêm yết
Hội đồng quản trị				
1	Nguyễn Thị Hồng Huệ	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Nguyễn Việt Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	9.000	4.500
3	Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên HĐQT	100	50
4	Nguyễn Thị Minh Lan	Thành viên HĐQT	100	50
5	Preben Hjortlund	Thành viên HĐQT	-	-
Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý				

STT	Họ và tên	Chức vụ	06 tháng kể từ ngày niêm yết	1 năm kể từ ngày niêm yết
1	Nguyễn Việt Sơn	Tổng Giám đốc	Đã trình bày ở trên	
2	Trần Phi Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	48.600	24.300
3	Phạm Đình Cao	Kế toán trưởng	100	50
Ban Kiểm soát				
1	Vũ Hoài Dương	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
2	Lê Đức Đông	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
3	Trần Thị Phan Thủy	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
Cổ đông lớn				
1	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư sao Hòm		10.640.000	5.320.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phiếu TN1 là giá được tính toán dựa trên:

- Phương pháp giá trị sổ sách (BV);
- Phương pháp so sánh dựa trên hệ số giá trên lợi nhuận mỗi cổ phiếu (P/E);
- Giá giao dịch gần nhất của cổ phiếu TN1.

Lưu ý: Đây chỉ là 3 trong những phương pháp tính giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo, ngoài ra, giá cổ phiếu TNS Holdings còn phụ thuộc vào cung cầu thị trường.

5.1. Phương pháp giá trị sổ sách (BV)

Đơn vị: VND

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2018	(1)	242.382.662.419
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2018	(2)	13.300.000
Giá trị sổ sách trung bình	(5) = (1) / (4)	18.224

Theo phương pháp giá trị sổ sách trung bình, giá trị mỗi cổ phiếu TN1 tại ngày 31/12/2018 = **18.224 đồng**.

5.2. Phương pháp so sánh dựa trên hệ số P/E

Do ngành dịch vụ quản lý bất động sản còn khá mới tại Việt Nam và thị trường còn khá phân mảnh, các doanh nghiệp trong ngành chưa đạt đến quy mô cần thiết để trở thành công ty niêm yết, hiện nay trên thị trường chứng khoán Việt Nam chưa có công ty niêm yết nào hoạt động chủ yếu trong ngành này và TNS Holdings dự kiến sẽ là công ty đầu tiên.

Vì vậy, trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện không có công ty nào tương đồng với TNS Holdings một cách tuyệt đối và tập hợp các công ty tương đồng được lựa chọn một cách tương đối theo các tiêu chí sau:

- Được phân loại vào nhóm bất động sản và trong ngành nghề kinh doanh có đăng ký các ngành nghề giống với TNS Holdings như dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ kinh doanh bất động sản cho thuê, dịch vụ tiện ích trong khu công nghiệp, dịch vụ buôn bán hàng hóa thương mại;
- Có quy mô vốn điều lệ ở trong nhóm trung bình và thấp trong số các công ty bất động sản trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay.

Các công ty tương đồng được lựa chọn để so sánh với TNS Holdings là những công ty sau:

STT	Sàn	Mã chứng khoán	Tên công ty	Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2018 (VND)	Lĩnh vực hoạt động	Các thị trường hoạt động chủ yếu
		TN1	CTCP Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	133.000.000.000	Dịch vụ quản lý tòa nhà văn phòng, khu chung cư, khu công nghiệp; dịch vụ bảo vệ; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; dịch vụ thương mại	Hà Nội, TPHCM, Hải Phòng, Hải Dương, Hà Nam, Bắc Ninh, Hưng Yên, Thanh Hóa
1	HNX	API	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	364.000.000.000	Dịch vụ tư vấn, đầu tư; kinh doanh bất động sản; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; dịch vụ môi giới, xúc tiến thương mại; dịch vụ tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, triển lãm	Bắc Ninh, Hà Nam, Thái Nguyên, Thừa Thiên Huế
2	HOSE	CCI	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi	177.438.650.000	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Nhà hàng và dịch vụ ăn uống; Chuẩn bị	TPHCM

STT	Sàn	Mã chứng khoán	Tên công ty	Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2018 (VND)	Lĩnh vực hoạt động	Các thị trường hoạt động chủ yếu
					mặt bằng; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; khai thác, xử lý và cung cấp nước; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	
3	HOSE	SZL	CTCP Sonadezi Long Thành	200.000.000.000	Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở, nhà cho thuê; tư vấn lập, triển khai dự án kinh doanh; cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho ngoại quan; kinh doanh các loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển khu dân cư, đô thị	Đồng Nai
4	HOSE	TIX	CTCP Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	264.000.000.000	Dịch vụ đầu tư kinh doanh nhà xưởng, cao ốc văn phòng, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; mua bán hàng hóa, vật tư; cho thuê kho bãi; giáo dục mầm non	TPHCM, Long An

Các chỉ số của TN1 và các công ty tương đồng

Đơn vị tính: VNĐ

Tên Công ty	Mã CK	EPS*	Giá cổ phiếu**	P/E
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings	TN1	12.879		
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương	API	1.631	22.500	13,80
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi	CCI	1.418	11.650	8,22
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	SZL	4.797	30.800	6,42
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	TIX	3.498	27.000	7,72
Trung bình ngành				9,04

*EPS của Công ty TN1, CCI căn cứ theo BCTC kiểm toán năm 2018, Công ty API, SZL căn cứ BCTC tự lập năm 2018, Công ty TIX căn cứ BCTC tự lập Quý 1 năm 2019 do lịch niên độ.

** Giá đóng cửa phiên 28/12/2018

Nguồn: BCTC riêng/hợp nhất đã kiểm toán hoặc tự lập năm 2018 của các công ty trên và BCTC quý 1 năm 2019 của TIX

Giá trị hợp lý của cổ phiếu TN1 theo phương pháp so sánh

Dựa vào các hệ số trung bình của các công ty tương đồng, giá trị hợp lý của cổ phiếu TN1 được tính toán như sau:

- $P = EPS \times P/E$ bình quân

Trong đó:

P: Giá trị một cổ phiếu TN1 theo phương pháp P/E.

EPS: Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu TN1, lấy theo giá trị 12 tháng, từ 01/01/2018 đến 31/12/2018.

P/E bình quân: Hệ số giá trên thu nhập cơ bản mỗi cổ phiếu, được tính dựa trên tổng hợp P/E cơ bản của các công ty tương đồng đã được lựa chọn, được tính theo EPS cũng trong giai đoạn 12 tháng và giá đóng cửa phiên giao dịch ngày 28/12/2018.

Theo đó, giá trị 1 cổ phiếu TN1 theo phương pháp P/E = $12.879 \times 9,04 = 116.390$ đồng.

5.3. Giá giao dịch gần nhất của cổ phiếu TN1

Theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần vào ngày 23/08/2018, 3 cổ đông của công ty đã chuyển nhượng tổng cộng 10.643.000 cổ phần cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm với giá **40.000 đồng/cổ phần**.

5.4. Tổng hợp các phương pháp

STT	Phương pháp	Giá trị cổ phiếu (VND)	Tỷ trọng (%)	Giá theo tỷ trọng (VND)
1	Giá trị sổ sách (BV)	18.224	70	12.757
2	So sánh P/E	116.390	15	17.459
3	Giá giao dịch gần nhất	40.000	15	6.000
	Giá trị hợp lý cuối cùng		100	36.216

Để tăng tính thanh khoản và tính hấp dẫn của cổ phiếu TN1 đối với các nhà đầu tư và căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán hiện nay, ban lãnh đạo TNS Holdings quyết định chọn mức giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu TN1 là **30.000 đồng/cổ phiếu**, thấp hơn 21% so với mức giá tính toán trên.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP bổ sung Điều 2a vào Nghị định 58/2012/NĐ-CP:

"1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

Trong đăng ký kinh doanh của Công ty, hiện có 2 ngành nghề kinh doanh có điều kiện có giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Trừ vàng, quặng uranium và thorium);

Tuy nhiên kể từ khi thành lập đến nay, Công ty chưa xin cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh chuyên ngành và không thực hiện kinh doanh các ngành nghề nêu trên. Công ty cam kết sẽ lên phương án trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua việc bỏ các ngành nghề nêu trên theo quy định của pháp luật.

Vậy, giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tại công ty là 49%.

7. Các loại thuế liên quan

7.1. Đối với Công ty

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên BCTC hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan thuế.

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

Thuế Giá trị gia tăng

Thuế GTGT áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất Thuế GTGT mà Công ty phải chịu là 10%.

7.2. Đối với Nhà đầu tư

7.2.1. Đối với Nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế TNCN và căn cứ Khoản 5, Điều 16, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

7.2.2. Đối với Nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%.

Đối với doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức:

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 25, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 7307 3099 (7895)

Fax: (84.24) 3771 3651

Email: hanhchinhtns@tnsholdings.com.vn

Website: www.tnsholdings.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

Trụ sở chính

Địa chỉ: Tầng 1&3, Sky City Tower, 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 7303 5333

Fax: (84.24) 3776 5928

Website: www.kbsec.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 8&9, TNR Tower Hoàn Kiếm, 115 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 7303 5333

Fax: (84.24) 3822 3131

Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 7303 5333

Fax: (84.28) 3914 1969

3. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH ERSNT & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3831 5100

Fax: (84.24) 3831 5090

Email: eyhanoi@vn.ey.com

Website: www.ey.com

VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

STT	Tài liệu
I.	Các quy định chung
1.	Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014
2.	Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005
II.	Các văn bản liên quan đến ngành BĐS
1.	Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014
2.	Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014
3.	Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013
4.	Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
5.	Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
III.	Các văn bản thuế
1.	Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006
2.	Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008
3.	Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12
4.	Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12
IV.	Các văn bản liên quan đến hoạt động chứng khoán
1.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ▪ Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12
2.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ▪ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định

STT	Tài liệu
	58/2012/NĐCP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Chứng khoán
3.	Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng
4.	Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/09/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán
5.	Nghị định 145/2016/NĐ-CP ngày 01/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/09/2013

Hà Nội, ngày 4 tháng 3 năm 2019

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TNS HOLDINGS



NGUYỄN THỊ HỒNG HUỆ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN VIỆT SƠN
TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN PHI HẠNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ HOÀI DƯƠNG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

PHẠM ĐÌNH CAO
KẾ TOÁN TRƯỞNG

**BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
TNS HOLDINGS**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN ✓
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM**



**NGUYỄN ĐỨC HOÀN
TỔNG GIÁM ĐỐC**

C.
D.
KH
PH
MI
5C

VIII. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- Phụ lục 2: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
- Phụ lục 3: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2017 và năm 2018
- Phụ lục 4: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 và năm 2018