

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 ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2004, và được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 194/QĐ-SGDHCM

do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7. tháng 6 năm 2019

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG



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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3824 9988 Fax: (84 - 8) 3824 9977

Website: www.ttcland.vn

Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết: Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Họ tên: Ông Nguyễn Đăng Thanh

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Số điện thoại: (84 - 8) 3824 9988

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2004, và được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm)

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên trái phiếu: Trái phiếu SCR.BOND.2018

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp

Mã trái phiếu: SCR11816

Ngày phát hành: 19 tháng 12 năm 2018

Ngày đáo hạn: 19 tháng 12 năm 2021

Lãi suất: Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất (“Lãi Suất”) được xác định như sau:

- Áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng 10% (mười phần trăm) một năm; và
- Áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi còn lại sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó cộng 3,25% (ba phẩy hai lăm phần trăm) một năm.

Kỳ trả lãi: lãi được thanh toán định kỳ 6 (sáu) tháng/lần;

Mệnh giá: 100.000 (một trăm nghìn) đồng/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) trái phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 470.000.000.000 (bốn trăm bảy mươi tỷ) đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 10 – Tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 3821 9266 Fax: (84 - 28) 3821 9267

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84–24) 3944 6368 Fax: (84–24) 3944 6583

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Cáo Bạch này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc niêm yết Trái Phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**” hay “**TTC Land**”). Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xác nhận rằng (i) Bản Cáo Bạch này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc niêm yết Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Cáo Bạch này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh, và (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Cáo Bạch này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Cáo Bạch này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“**Techcom Securities**”) với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn niêm yết Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Việc Techcom Securities, với tư cách là tổ chức tư vấn niêm yết, khẳng định 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 không được hiểu là Techcom Securities đưa ra bất kỳ cam đoan hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của bất kỳ thông tin nào trong Bản Cáo Bạch này.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ký ngày 19 tháng 12 năm 2018 (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần “**Các Nhân Tố Rủi Ro**” và “**Trái Phiếu Niêm Yết**” và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Các Điều Điều Kiện Trái Phiếu**”)). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Điều Kiện Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Cáo Bạch này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Cáo Bạch này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, khả năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong việc huy động được các nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án được giao và việc điều hành một cách hiệu quả hoạt động kinh doanh khi quy mô được mở rộng. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục “**Các Nhân Tố Rủi Ro**” và “**Hoạt Động Kinh Doanh**”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Cáo Bạch này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết do Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán cho các năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (“VAS”). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

Ngoài những thông tin tài chính được trình bày trong Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư có thể tham khảo thêm các thông tin khác về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại trang thông tin điện tử của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và trang thông tin điện tử của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là **SCR**.

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:.....	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	15
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	17
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT:	71
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	78
VII. CÁC PHỤ LỤC	79

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế:

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Phần lớn doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phát sinh từ Việt Nam, và phần lớn hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt so với điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của Chính Phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980, Chính Phủ đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm tỷ lệ sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, nhưng một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của Chính Phủ. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính Phủ đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ví dụ, việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Nhà nước có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả thay đổi cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối và hạn chế đối với hàng hóa xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Các thay đổi chính sách đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm những đợt bùng phát virus Dịch Cúm A (H1N1), Zika hoặc các bệnh dịch truyền nhiễm khác xảy ra gần đây và có khả năng xảy ra trong tương lai; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; việc tăng giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

BẢN CÁO BẠCH

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tuy nhiên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Từ năm 2011 trở về trước, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hai con số. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 6,81% năm 2012, 6,04% năm 2013, 1,84% năm 2014, 0,6% năm 2015, 4,74% năm 2016, 3,53% cho năm 2017 và 3,54% cho năm 2018. Điều này cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định. Hiện mặt bằng lãi suất huy động phổ biến ở mức 4,3%-7,3%/năm. Lãi suất cho vay phổ biến khoảng 6%-9%/năm đối với ngắn hạn và 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi giá dầu có xu hướng tăng dần trở lại và nền kinh tế được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhanh. Nếu lạm phát của Việt Nam tăng cao đáng kể thì chi phí của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá sản phẩm bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Ngoài ra, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bảo đảm rằng Chính Phủ sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do chính phủ kiểm soát.

Biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn

Biến động về lãi suất đã, đang và sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến chi phí vay vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và do đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động. Lãi suất cho vay ngắn hạn và dài hạn bằng VND công bố bởi Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam trong giai đoạn từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2018 trung bình vào khoảng 7,5% và 10% một năm. Vào 31 tháng 12 năm 2018, lãi suất trung bình hằng năm cho các khoản vay VND của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào khoảng 9%/ năm. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc Ngân Hàng Nhà Nước sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa,

BẢN CÁO BẠCH

những thay đổi chính sách quản lý của Chính Phủ cũng như việc giải thích các quy định pháp luật hiện hành có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Các diễn biến tại các nước khác có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế và thị trường của các nước khác ở các mức độ khác nhau. Mặc dù các điều kiện kinh tế của các nước khác có thể khác nhiều so với các điều kiện kinh tế của Việt Nam, phản ứng của nhà đầu tư đối với các diễn biến bất lợi ở các nước khác có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường Việt Nam.

Hiệp Định Đối Tác Xuyên Thái Bình Dương (TPP) ban đầu với 12 quốc gia thành viên (chiếm 12,9% tổng sản phẩm quốc nội của thế giới và 14,9% thương mại toàn cầu) đã kết thúc đàm phán vào năm 2016. Tuy nhiên, Tổng thống Donald Trump rút Hoa Kỳ ra khỏi thỏa thuận ngay sau khi ông nhậm chức khiến cho tiến trình đàm phán gặp khó khăn. Thực tế cho thấy, các điều kiện kinh tế bất lợi tại Hoa Kỳ, việc rút khỏi TPP của Hoa Kỳ (quốc gia đóng góp 60% tổng GDP của các quốc gia thành viên TPP) hoặc các sự kiện liên quan khác có thể ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam và đến giá hàng hóa của chúng tôi cũng như nguyên vật liệu mà chúng tôi nhập khẩu từ các nước ký kết hiệp định.

Không có gì đảm bảo rằng các diễn biến trong tương lai ở các nước khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không kiểm soát sẽ không có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động, tình hình tài chính hoặc triển vọng của chúng tôi.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và khả năng huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ thay đổi xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc thay đổi xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và những điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và những điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

2. Rủi ro về pháp lý:

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của chúng tôi

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như luật Doanh nghiệp, luật Chứng khoán, luật Bảo vệ Môi trường, các văn bản pháp luật quy định về Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản, cũng như các hoạt động kinh doanh khác của Công ty, v.v... Trên thực tế, các sắc luật này vẫn cần có sự sửa đổi cho phù hợp, chặt chẽ hơn trong thời gian tới. Việc sửa đổi các quy định này cũng sẽ tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đặc biệt là các quy định, chính sách của Chính phủ trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản.

BẢN CÁO BẠCH

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ Quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Để kiểm soát rủi ro về luật pháp, Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên và thuế xuất khẩu) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Các thay đổi về tình trạng thuế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc luật thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam nhìn chung có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu.

Đối với các rủi ro về mặt pháp lý, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết luôn đảm bảo việc theo dõi, cập nhật tình trạng của các giấy phép và luật định liên quan đồng thời có phương án xử lý kịp thời để tránh rủi ro nêu trên.

3. Rủi ro đặc thù ngành:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động trong lĩnh vực có nhiều rủi ro

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là kinh doanh bất động sản. Nếu có sự ảnh hưởng bởi liên quan đến các điều kiện kinh tế hoặc các thay đổi hoặc điều chỉnh liên quan đến các văn bản pháp luật thì sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ nhận được sự tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn dĩ phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ

BẢN CÁO BẠCH

Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Sự cạnh tranh ngày càng tăng trên thị trường bất động sản Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến khả năng sinh lời của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Vingroup, Phú Mỹ Hưng, Novaland Group, Đại Quang Minh, CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hiện nay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ cạnh tranh chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt

Thành công của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và mỗi công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

BẢN CÁO BẠCH

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng

BẢN CÁO BẠCH

tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Danh mục tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác và là một doanh nghiệp giữ vững được uy tín về tốc độ xây dựng và bàn giao các bất động sản trên địa bàn TP.HCM. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

4. Các Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ mà các công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán cho các chủ nợ của các công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm giữ nhiều tài sản trong, và thực hiện nhiều hoạt động kinh doanh quan trọng thông qua các công ty con và các công ty liên kết (gọi chung là “**Các Công Ty Tập Đoàn**”). Ngoài nguồn thu từ hoạt động kinh doanh của công ty, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dựa vào dòng tiền từ Các Công Ty Tập Đoàn để đáp ứng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu và các nghĩa vụ khác. Để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ dựa một phần vào doanh thu từ cổ tức và các khoản thu khác từ Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Doanh thu từ cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức của Các Công Ty Tập Đoàn và tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại Các Công Ty Tập Đoàn. Những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được yêu cầu thanh toán trực tiếp đối với tài sản của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, và nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu trên thực tế sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các tài sản khác nhau của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể được dùng để bảo đảm trả nợ cho các bên cho vay của Các Công Ty Tập Đoàn đó. Xin vui lòng xem thêm báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để biết thêm chi tiết về các khoản nợ (nếu có) của Các Công Ty Tập Đoàn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Có thể gặp khó khăn khi yêu cầu thực hiện bảo lãnh thanh toán

Nghĩa vụ thanh toán theo Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông (“**Bên Bảo Lãnh**”). Những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được yêu cầu thanh toán trực tiếp đối với tài sản của Bên Bảo Lãnh, và nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu trên thực tế sẽ bị xếp thứ cấp so với các nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh. Các tài sản khác nhau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Bên Bảo Lãnh có thể được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ cho các bên vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Bên Bảo Lãnh.

Tuy nhiên, với giá trị Trái Phiếu lần này so với tổng tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, cùng với thương hiệu, uy tín, năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động của mình, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoàn toàn có thể xây dựng được kế hoạch dòng tiền khả thi để hạn chế các rủi ro này

BẢN CÁO BẠCH

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Rủi ro quản trị công ty:

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiết hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

6. Rủi ro khác:

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, v.v ... là những rủi ro bất khả kháng, nằm ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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 TRÁI PHIẾU.

BẢN CÁO BẠCH

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Ông Nguyễn Đăng Thanh Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Xuân Minh**
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đại diện: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền**
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ủy quyền số: Số 010/2018/UQ-CT ngày 14 tháng 08 năm 2018 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín. 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 Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín cung cấp.

BẢN CÁO BẠCH

III. CÁC KHÁI NIỆM

“**Bản Cáo Bạch**”: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về trái phiếu niêm yết, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.

“**BCTC**”: Báo cáo tài chính.

“**BKS**”: Ban Kiểm soát.

“**Công ty CP**” hoặc “**CTCP**”: Công ty cổ phần.

“**Công ty TNHH**”: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn.

“**Công ty TNHH MTV**”: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một Thành viên.

“**DHĐCĐ**”: Đại hội đồng Cổ đông.

“**Điều Lệ**”: Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

“**HĐQT**”: Hội đồng Quản trị.

“**HNX**” Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

“**KTT**”: Kế toán trưởng

“**SGDCK**”: Sở Giao dịch Chứng khoán.

“**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**”, hoặc “**SCR**”, hoặc “**TTC Land**”, hoặc “**Công ty**”: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

“**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

“**TGD**”: Tổng Giám đốc.

“**TP.HCM**”: Thành phố Hồ Chí Minh.

“**UBND**”: Ủy ban Nhân dân.


Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này

BẢN CÁO BẠCH

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 Thông tin chung

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company
- Logo:
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, thay đổi gần nhất, lần thứ 32, vào ngày 06/05/2019
- Vốn điều lệ đăng ký (tại thời điểm 31/03/2019): 3.392.226.750.000 đồng (ba nghìn ba trăm chín mươi hai tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp (tại thời điểm 31/03/2019): 3.392.226.750.000 đồng (ba nghìn ba trăm chín mươi hai tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng Thanh - Chức vụ : Chủ tịch HĐQT
- Trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3824 9988
- Fax: 028 3824 9977
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:**

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	6810 (chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng
2	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản.
3	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật

BẢN CÁO BẠCH

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4	1811	In ấn Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)
5	4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Mua bán ô tô
6	7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư
7	7320	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận
8	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trung bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị.
9	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
10	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa
11	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư
12	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất
13	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ sản xuất công-nông nghiệp
14	8531	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông Chi tiết: Giáo dục bậc trung học cơ sở; giáo dục bậc trung học phổ thông
15	4100	Xây dựng nhà các loại
16	4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
17	4321	Lắp đặt hệ thống điện
18	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
19	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
20	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng

BẢN CÁO BẠCH

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	4311	Phá dỡ
22	4312	Chuẩn bị mặt bằng
23	4220	Xây dựng công trình công ích
24	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
25	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán)
26	8532	Giáo dục nghề nghiệp Chi tiết: Đào tạo dạy nghề
27	8510	Giáo dục mầm non
28	8520	Giáo dục tiểu học Chi tiết: Giáo dục bậc tiểu học
29	4520	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)
30	4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị ô tô
31	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Chi tiết: Mua bán thiết bị ngành in
32	9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở)

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land) thành lập ngày 29/03/2004. Những ngày đầu thành lập, hoạt động chính của TTC Land chủ yếu là cung cấp các dịch vụ quảng cáo, rao bán Bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế và trang trí nội thất. Từ năm 2004, trước những chuyển biến tích cực của thị trường Địa ốc, TTC Land đã tiến hành đa dạng hoá các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng đầu tư kinh doanh nhà ở và khu căn hộ cao cấp.

Tháng 6/2006 : TTC Land công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói” – sản phẩm mang tính nhân văn cao.

Tháng 9/2006 : TTC Land chính thức triển khai mô hình Sàn giao dịch Bất động sản điện tử 24h vào kinh doanh Bất động sản thông qua hệ thống internet, màn hình cảm ứng được đặt tại Trụ sở chính và các Chi nhánh, giúp khách hàng dễ dàng truy cập thông tin. Với hệ thống truyền tải thông tin hiện đại, phương pháp tiếp thị chuyên nghiệp, sản phẩm của các nhà môi giới đã dễ dàng tiếp cận khách hàng, xác suất giao dịch thành công qua TTC Land cao.

Cuối năm 2006 và đầu năm 2007 : TTC Land đã vượt qua nhiều đối thủ trong và ngoài nước để giành được hợp đồng phân phối và tiếp thị độc quyền các dự án lớn (Khu biệt thự Sealink (Bình Thuận), Căn hộ An Phú –

BẢN CÁO BẠCH

An Khánh (Quận 2), Căn hộ Thủ Đức House – Trường Thọ (Quận Thủ Đức), Căn hộ Hoàng Anh Riverview (Quận 2), Căn hộ New Sài Gòn (Quận 7), The Boat Club Residences (quận 9), Lakeside (Vũng Tàu, Bà Rịa, ...), đã khẳng định được thương hiệu TTC Land trên mảng thị trường này. Để tiếp tục phát triển theo chiều rộng, cũng trong thời gian này, TTC Land đã thành lập một số Công ty trực thuộc hoạt động trong các lĩnh vực: tư vấn thiết kế và xây dựng, năng lượng, quản lý và khai thác khu công nghiệp, quản lý và khai thác khu vui chơi giải trí, v.v...

Cuối năm 2007 : TTC Land đã ra mắt Chương trình Phát triển Kinh doanh Môi giới BĐS –SCRA, nhằm liên kết các công ty BĐS, các nhà môi giới BĐS lại với nhau tạo thành một sân chơi chung, một thị trường chung cùng hợp tác, đầu tư, kinh doanh và môi giới BĐS. Hiện với số lượng cộng tác viên trên cả nước, SCRA được xem như một kênh phân phối và hoạt động kinh doanh mới của TTC Land trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – dịch vụ – môi giới BĐS bên cạnh các kênh phân phối truyền thống là các chi nhánh, phòng giao dịch.

Tháng 7/2008 : TTC Land chính thức ra mắt Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Thương Tín (TTC Land-S) và khai trương Sàn giao dịch BĐS theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng trực thuộc sự quản lý của TTC Land-S. Sàn giao dịch BĐS đã giúp các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu sử dụng các dịch vụ BĐS, tìm kiếm thông tin về lĩnh vực bất BĐS có thể dễ dàng tìm mua, đăng bán và tra cứu thông tin để lựa chọn và đưa ra quyết định đúng đắn cho mình. Thông qua Sàn giao dịch, các sản phẩm BĐS đã tiếp cận với khách hàng một cách nhanh chóng, góp phần giảm chi phí bán hàng, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và nâng cao năng lực cạnh tranh của hàng hóa trên Sàn giao dịch.

Năm 2008 và 2009 : TTC Land triển khai đầu tư xây dựng các dự án như: Dự án chung cư Hoà Bình (Quận Tân Phú), Dự án căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án cao ốc văn phòng TTC Land – Generalimex (Quận 1), Dự án khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7). Đặc biệt là sự ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng với đối tác Gamuda của Malaysia. Điều này đã góp phần duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư để đẩy mạnh dịch vụ bất động sản, nhằm không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu TTC Land.

Năm 2010 : Công ty đánh dấu một cột mốc quan trọng ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh đó chính là việc cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết trên HNX với mã chứng khoán SCR.

Từ năm 2011 đến nay : mặc dù nền kinh tế còn nhiều bất ổn, ngành bất động sản nói riêng còn đang rất khó khăn, Công ty vẫn chứng minh được vị thế lớn mạnh của mình bằng việc tiếp tục triển khai đầu tư, thực hiện và bàn giao các dự án lớn như: Khởi Công biệt thự mẫu dự án Jamona City, Khởi công dự án Floryn Hill, Công bố khu đô thị Celadon City, bàn giao căn hộ Belleza Apartment đúng tiến độ, bàn giao căn hộ Carillon Apartment, bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, bàn giao căn hộ Carillon 5, bàn giao dự án Jamona Golden Silk, bàn giao dự án Charmington Lapointe, v.v...

Hiện nay, với tiềm lực tài chính, công nghệ và con người, TTC Land đã chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án lớn với quy mô hàng ngàn đến hàng chục ngàn tỷ đồng. Với mục tiêu trở thành nhà đầu tư phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, trong thời gian tới TTC Land sẽ tiếp tục triển khai các dự án bất động sản với chất lượng môi trường sống cao cùng những tiện ích công cộng như: công viên, trường học, khu trung tâm thương mại, v.v...

Để chuẩn bị cho bước phát triển của mình, TTC Land đã xây dựng bộ máy nhân sự hoạt động hiệu quả trên những quy trình Đầu tư – Xây dựng – Quản lý khép kín và chuyên nghiệp. Việc phát triển luôn được dựa trên phương châm hoạt động của Công ty: **“Uy tín trong giao kết – Chất lượng sản phẩm”**.

BẢN CÁO BẠCH

1.3 Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Bảng dưới đây mô tả quá trình thay đổi vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ khi thành lập đến ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau:

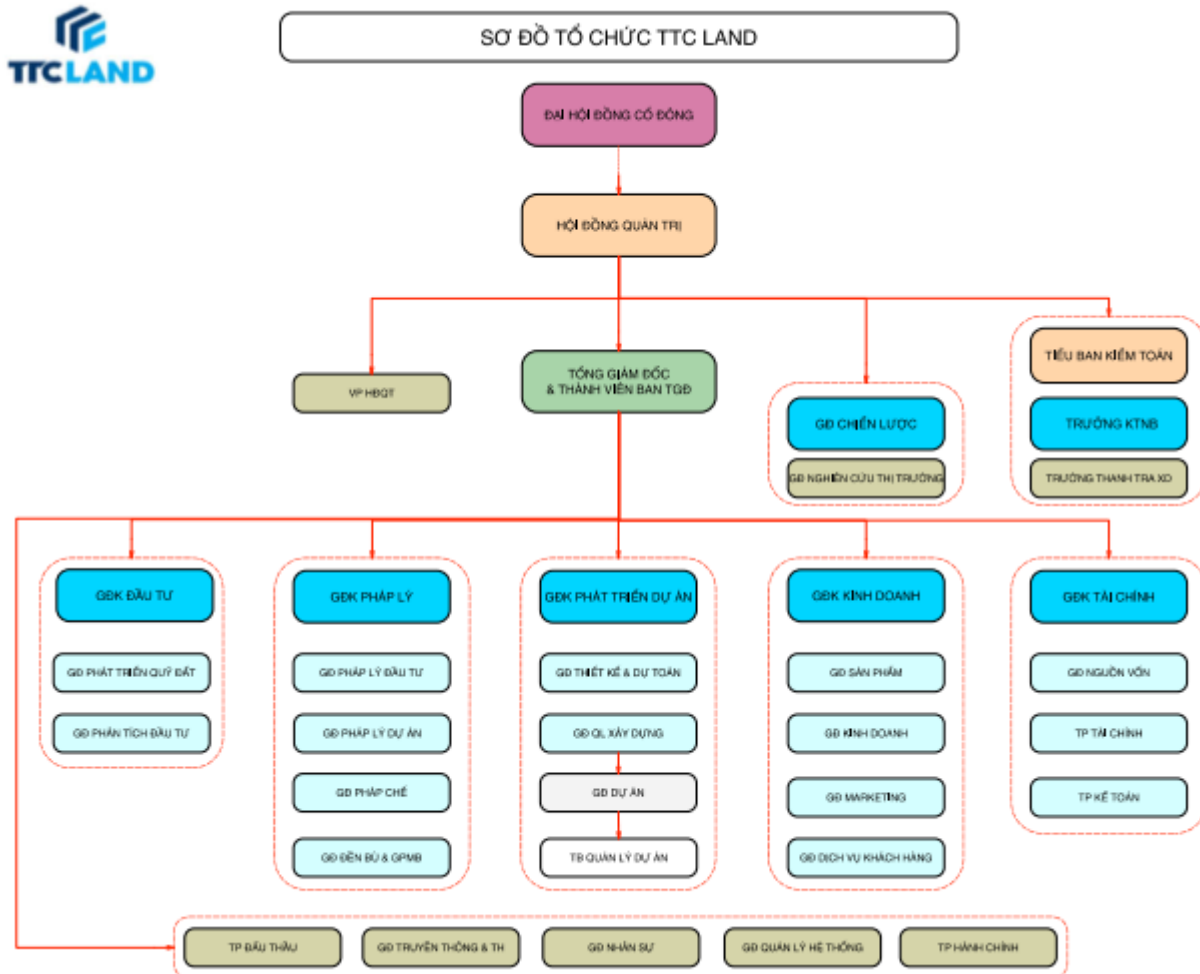
STT	Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
1.	Thành lập	11.000.000.000	11.000.000.000	Vốn thành lập doanh nghiệp
2.	07/2005	22.000.000.000	33.000.000.000	Phát hành bán cho Cổ đông hiện hữu: 2.200.000 CP
3.	03/2006	67.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành bán cho Cổ đông hiện hữu: 6.700.000 CP
4.	08/2006	100.000.000.000	200.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 7.500.000 CP Phát hành cho CBNV: 500.000 CP Phát hành cho Cổ đông chiến lược: 2.000.000 CP
5.	02/2007	120.000.000.000	320.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 7.000.000 CP Phát hành cho CBNV: 1.800.000 CP Phát hành cho Cổ đông chiến lược: 3.200.000 CP
6.	05/2007	185.000.000.000	505.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 1.600.000 CP Phát hành cho CBNV: 500.000 CP Phát hành cho Cổ đông chiến lược: 2.000.000 CP
7.	09/2008	63.000.000.000	568.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông chiến lược: 6.300.000 CP
8.	02/2010	432.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành Cổ phiếu thưởng: 5.112.000 CP Phát hành cho Cổ đông là các đối tác lớn: 38.088.000 CP
9.	07/2012	300.000.000.000	1.300.000.000.000	Phát hành trả Cổ tức bằng Cổ phiếu: 30.000.000 CP
10.	08/2012	129.998.610.000	1.429.998.610.000	Phát hành Cổ phiếu thưởng: 12.999.861 CP
11.	06/2013	71.490.300.000	1.501.488.910.000	Phát hành trả Cổ tức bằng Cổ phiếu: 7.149.030 CP
12.	12/2014	375.371.540.000	1.876.860.450.000	Phát hành Cổ phiếu thưởng: 7.507.376 CP Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 30.029.778 CP
13.	10/2015	293.830.890.000	2.170.691.340.000	Phát hành Cổ phiếu thưởng: 9.382.222 CP Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 20.000.867 CP
14.	12/2016	108.514.860.000	2.279.206.200.000	Phát hành Cổ phiếu thưởng: 10.851.486 CP
15.	10/2017	159.518.040.000	2.438.724.240.000	Phát hành trả Cổ tức bằng Cổ phiếu: 15.951.804 CP
16.	05/2018	731.613.700.000	3.170.337.940.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: 48.774.247 CP Chào bán Cổ đông riêng lẻ: 24.387.123 CP

BẢN CÁO BẠCH

STT	Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
17.	11/2018	221.888.810.000	3.392.226.750.000	Phát hành trả Cổ tức bằng Cổ phiếu: 22.188.881 CP

2. Cơ cấu tổ chức công ty:

Gồm Công ty mẹ và Công ty con, bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp TTC Land đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất:



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

❖ Diễn giải sơ đồ:

Đại hội đồng cổ đông:

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm 01 (một) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, và bãi nhiệm Thành viên HĐQT.

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có 05 (năm) thành viên, trong

BẢN CÁO BẠCH

đó có 01 (một) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là 05 (năm) năm. Số lượng thành viên HĐQT độc lập chiếm ít nhất 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên HĐQT. Tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này, HĐQT của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm 05 (năm) thành viên, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Đăng Thanh : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Bùi Tiến Thắng : Phó Chủ tịch HĐQT
- Ông Lâm Minh Châu : Thành viên HĐQT
- Bà Trần Thiện Thanh Thùy : Thành viên HĐQT độc lập
- Bà Trần Yến Duyên : Thành viên HĐQT độc lập

Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ:

Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ do HĐQT quyết định. Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ có quyền hạn và nhiệm vụ thực hiện các công việc theo Quy chế quản trị Công ty và quy định pháp luật có liên quan. Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ kiểm toán việc tuân thủ trong hoạt động của công ty; Kiểm toán tính hiệu quả vận hành trong hoạt động của công ty; Kiểm toán tính chính xác trong các số liệu tài chính và báo cáo tài chính, báo cáo quản trị của công ty.

Giám đốc chiến lược:

Giám đốc chiến lược có chức năng phân tích tình hình kinh tế, chính trị, xã hội trong nước và thế giới để đề xuất định hướng chiến lược của công ty và của ngành BĐS trong từng giai đoạn bao gồm chiến lược M&A trong nội bộ ngành BĐS và với bên ngoài; Phân tích tình hình ngành BĐS trong nước để đề xuất các chiến lược đầu tư dự án, cơ cấu sản phẩm, thị trường, địa bàn,...; Phân tích tình hình giá cổ phiếu để đề xuất chiến lược cổ đông, chiến lược về giá cổ phiếu.

Ban Tổng Giám đốc:

Ban TGD của Công ty gồm có 01 (một) TGD, 03 (ba) Phó TGD, 01 (một) GĐTC và 01 (một) KTT. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản.

- Ông Nguyễn Đăng Thanh : Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Quốc Vinh : Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang : Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Hằng Nga : Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Văn Triền : Giám đốc Khối Tài chính
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo : Kế toán Trưởng

Văn phòng Hội đồng Quản trị:

- Thực hiện công tác trợ lý/thư ký cho các TV HĐQT;

BẢN CÁO BẠCH

- Tổ chức, quản lý lịch làm việc của HĐQT;
- Giám sát, nhắc nhở việc thực hiện các nghị quyết, quyết định, chỉ đạo của HĐQT;
- Tham mưu cho HĐQT về những vấn đề có liên quan;
- Quản lý việc thực hiện Giám đốc lưu động.

Giám đốc Khối Tài chính

- Phân tích và đề xuất các phương án huy động vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của công ty trong từng giai đoạn;
- Thực hiện kế hoạch huy động vốn theo các phương án đã phê duyệt;
- Quản lý thanh khoản của toàn công ty, của từng dự án.

Giám đốc Khối Kinh doanh

- Nghiên cứu, đề xuất các dòng sản phẩm mới;
- Quản lý, tối ưu hoá các dòng sản phẩm hiện hữu;
- Đề xuất loại hình sản phẩm, cơ cấu sản phẩm cho từng dự án: thiết kế mặt bằng, thiết kế nhà mẫu, đề xuất mẫu vật liệu, trang thiết bị, tiện ích sản phẩm, diện tích, giá trị suất đầu tư cho từng dòng sản phẩm;
- Định giá sản phẩm để phục vụ công tác kinh doanh, lập FS;
- Góp ý về công tác marketing, bán hàng cho từng dòng sản phẩm, bao gồm việc lập FS.

Giám đốc Khối phát triển dự án

- Định hướng và thiết kế ý tưởng sau khi có chủ trương đầu tư được duyệt;
- Chủ trì thu thập yêu cầu để lập đề xuất nhiệm vụ thiết kế;
- Thẩm định các thiết kế về dự án của công ty đảm bảo công năng, thẩm mỹ, chất lượng;
- Kiểm soát thiết kế trong giai đoạn thi công;
- Lập và cập nhật định kì khái toán Tổng mức đầu tư xây dựng;
- Thẩm định và chịu trách nhiệm về dự toán thiết kế/ Tổng dự toán các dự án/ dự toán hạng mục xây dựng của các dự án của công ty;
- Xây dựng tiêu chí, tiêu chuẩn chọn thầu/ nhà thầu; chọn vật tư, vật liệu, nhà cung cấp.

Giám đốc Khối Pháp lý

- Phân tích, đánh giá, thẩm tra pháp lý các dự án đầu tư;
- Đàm phán, soạn thảo các Hợp đồng/Thỏa thuận theo phương án đầu tư đã được duyệt.
- Xây dựng kịch bản/tiến độ pháp lý dự án cho từng dự án;
- Thực hiện công tác pháp lý dự án: chuẩn bị hồ sơ và thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật và yêu cầu thực tế để hoàn thành thủ tục pháp lý dự án;
- Chịu trách nhiệm về công tác đối ngoại quan hệ pháp lý với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hoạt động pháp lý dự án.
- Chịu trách nhiệm về công tác pháp lý của công ty;
- Đầu mối xử lý tất cả các công việc liên quan đến tranh chấp, khiếu kiện, tố tụng;
- Chủ trì xây dựng các chính sách, quy định, quy trình lõi của công ty;

BẢN CÁO BẠCH

- Quản lý hệ thống văn bản lập quy, xây dựng và quản lý hệ thống phân công nhiệm vụ và ủy quyền trong công ty.
- Chủ trì đề xuất các phương án đền bù và giải phóng mặt bằng;
- Thực hiện các công tác pháp lý để đền bù, giải phóng mặt bằng;
- Hiệp thương đền bù, đo vẽ kiểm đếm phục vụ đền bù;
- Tổ chức hỗ trợ di dời, tái định cư; xác nhận hoàn tất đền bù;
- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại đất đai liên quan đến đền bù, GPMB.

Giám đốc Khối Đầu tư:

- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất theo chiến lược và mục tiêu của Công ty;
- Đề xuất loại hình sản phẩm, giá, cho từng dự án cụ thể để thực hiện việc nghiên cứu tiền khả thi/khả thi;
- Xúc tiến đầu tư: đề xuất phương án đầu tư dự án; thanh toán dự án đầu tư;
- Xây dựng và quản lý FS: nghiên cứu tiền khả thi, khả thi các dự án đầu tư;
- Cập nhật, giám sát hiệu quả đầu tư các dự án (giám sát FS).

Trưởng Phòng Đấu thầu:

- Quản lý và tổ chức thực hiện công tác mời thầu, chấm thầu, chọn thầu;
- Thẩm định hồ sơ mời thầu và đưa ra các ý kiến đánh giá cho Ban/Hội đồng chọn thầu trước khi mời thầu;
- Thu thập, quản lý thông tin nhà thầu, nhà cung cấp; đầu mối tổ chức thực hiện công tác đánh giá nhà thầu, nhà cung cấp định kỳ 6 tháng, 1 năm trình cho Ban/Hội đồng chọn thầu quyết định bổ sung, loại bỏ danh sách nhà thầu, nhà cung cấp;
- Tổng hợp, theo dõi, quản lý các gói thầu được duyệt.

Giám đốc truyền thông và thương hiệu:

- Tổ chức công tác truyền thông nội bộ;
- Quản lý, định hướng công tác truyền thông bên ngoài;
- Xây dựng và quản lý thương hiệu.

Giám đốc nhân sự:

- Xây dựng và quản lý thương hiệu;
- Phát triển hệ thống năng lực cốt lõi của công ty để phục vụ chiến lược phát triển của công ty, của ngành;
- Xây dựng các chính sách nhân sự để duy trì và phát triển đội ngũ làm việc hiệu quả;
- Thực hiện công tác quản lý nhân sự theo quy định.

Giám đốc Quản lý hệ thống:

- Phụ trách phát triển các giải pháp CNTT cho công ty và cho ngành;
- Tìm kiếm các giải pháp tích hợp, sáng tạo để gia tăng hiệu quả của các hoạt động của công ty;
- Phân tích các dữ liệu hệ thống để đưa ra các kiến nghị nâng cao hiệu quả hoạt động.

Trưởng phòng Hành chính:

- Thực hiện công tác hành chính quản trị, 5S;
- Thực hiện công tác mua hàng;
- Quản lý tài sản, tích sản và CCLD;

BẢN CÁO BẠCH

- Quản lý vận hành trụ sở và xây dựng cơ bản;
- Quản lý an ninh an toàn trụ sở;
- Quản lý đội xe.

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày của Bản Báo Bạch được thể hiện như sau:

3.1. Danh sách cổ đông sáng lập :

STT	Tên cổ đông	Số CCCD	Số CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Hồng Anh	079080008222	34.297.849	10,11%

3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ:

Căn cứ:

Danh sách cổ đông SCR tại thời điểm ngày 27/03/2019 (dựa theo danh sách số 1841/VSD-ĐK ngày 27 tháng 03 năm 2019 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập)

STT	Tên cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ góp (%)
1	CTCP Đầu tư Thành Thành Công	74.778.992	22,04%
2	Đặng Hồng Anh	34.297.849	10,11%
3	CTCP Xuất nhập khẩu Bến Tre	32.496.446	9,58%
	Tổng cộng	141.573.287	41,73%

(Nguồn: TTC Land)

3.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Căn cứ:

Danh sách cổ đông SCR tại thời điểm ngày 27/03/2019 (dựa theo danh sách số 1841/VSD-ĐK ngày 27 tháng 03 năm 2019 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập)

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
I	Cổ đông là tổ chức	120.363.169	35,48%
1	Trong nước	115.324.932	33,99%
2	Nước ngoài	5.039.426	1,49%
II	Cổ đông là cá nhân	218.858.317	64,52%
1	Trong nước	217.698.520	64,18%
2	Nước ngoài	1.159.797	0,34%
III	Cổ phiếu quỹ	1.189	0,00%

BẢN CÁO BẠCH

Tổng	339.222.675	100%
-------------	--------------------	-------------

(Nguồn: TTC Land)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con 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:

4.1 Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Không có

4.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Không có

4.3 Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Tại ngày 31/03/2019, Công ty đang đầu tư vào mười bốn (14) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư như sau:

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của SCR
1	Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, Tp.HCM	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	100.000.000.000	52,00%
2	Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	70.000.000.000	100,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	225.000.000.000	95,00%
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	296.154.000.000	99,52%
5	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	2.000.000.000	50,00%
6	Công ty Cổ phần Mai Lan	129 Âu Cơ, phường 14, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	62.092.800.000	90,07%
7	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	700.000.000.000	63,43%

BẢN CÁO BẠCH

8	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	325.700.000.000	100,00%
9	Công ty TNHH Một thành viên TTC Land Retail Management	253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	20.000.000.000	100,00%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	KCN Tân Kim mở rộng, Ấp Tân Phước, Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50.000.000.000	99,07%
11	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng	Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	409.836.000.000	95,17%
12	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Phòng Plaza	Lô số 01/8B Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, Phường Đằng Lâm, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng	Phát triển và kinh doanh bất động sản	310.000.000.000	91,00%
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển và kinh doanh bất động sản	300.000.000.000	61,00%
14	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Tổ 11, ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50.000.000.000	100,00%

4.4 Công ty Liên doanh, Liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Tại ngày 31/03/2019, Công ty đang đầu tư vào sáu (06) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tổng vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của SCR
-----	-------------	---------	---------------------	------------------	----------------------

BẢN CÁO BẠCH

1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	01 Trần Văn Danh, Phường 13, Quận Tân Bình, TPHCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	245.000.000.000	12,09%
2	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long An – Idico	Đường số 01, KDC Trung tâm phường 06, Phường 06, TP. Tân An, Long An	Phát triển và kinh doanh bất động sản	85.500.000.000	24,00%
3	Công ty Cổ phần Bao Bì và Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, TPHCM	Sản xuất, thương mại, dịch vụ	140.003.980.000	47,14%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, phường 12, quận Phú Nhuận, TPHCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	60,00%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM	Phát triển và kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	50%
6	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Đầu tư phát triển KCN	500.000.000.000	39,05%

5. Hoạt động kinh doanh:

5.1 Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đang sản xuất và cung cấp những sản phẩm dịch vụ chủ yếu như sau:

a. Đầu tư kinh doanh bất động sản: Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, TTC Land xác định lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Trong những năm qua, Công ty đã thực hiện hợp tác đầu tư và làm chủ đầu tư một số dự án như Dự án Chung cư Hòa Bình, Dự án Cao ốc văn phòng TTC Land – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7), Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7) v.v...

b. Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: Tháng 9/2006, TTC Land là một trong những Công ty đầu tiên tại Việt Nam chính thức triển khai mô hình sàn giao dịch điện tử “Sàn Giao dịch bất động sản 24 giờ”, là hệ thống giao dịch được kết nối qua Internet, mạng máy tra cứu thông tin tự động và qua điện thoại di động, có khả năng cung cấp đầy đủ các thông tin về các sản phẩm môi giới cho khách hàng. Tháng 7/2008, Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land – S) ra đời trên cơ sở kế thừa và phát triển từ khối kinh doanh của Công ty mẹ. Với nền tảng vững mạnh cùng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, TTC Land-S đã nhanh chóng phát triển và chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong nước với hàng loạt các dự án tiếp thị và phân phối thành công tại TP.HCM như: Cao ốc An Phú – An Khánh, Chung cư cao cấp Chánh Hưng, Khu căn hộ Bình Phú, Dự án H2, Him Lam Riverside, Orient Apartment, Cao ốc An Khang, Dự án Thịnh Vượng, New Sài Gòn, Chung cư Phú Lợi 1, Căn hộ Kim Tâm Hải, Căn hộ Phố Đông Hoa Sen, Căn hộ cao cấp

BẢN CÁO BẠCH

Belleza v.v... Bên cạnh đó TTC Land-S còn tiếp thị và phân phối cho các dự án tại khắp các tỉnh thành trong cả nước như: Khu dân cư Mỹ Phước 3 – Bình Dương, Khu dân cư Long Thọ, Khu dân cư Long Tân - Nhơn Trạch, Khu dân cư Thái Lâm - Đà Lạt, Khu biệt thự trong sân Golf ven biển SEALINKS – Phan Thiết, Khu biệt thự Fusion Alya Hội An – Quảng Nam, Casallé Hills – Bình Thuận, Khu đô thị mới Phước An – Đồng Nai, Acenza Villas v.v...

c. Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng: Trong thời gian đầu hoạt động của Công ty, lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng như gạch, ngói, sơn v.v... và một số thiết bị gia đình khác như máy nước nóng, bếp âm v.v... đã đóng góp lớn vào doanh thu thuần của TTC Land. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn tiếp tục duy trì mảng kinh doanh này, tuy nhiên, mảng kinh doanh này chỉ chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

d. Cho thuê văn phòng: Sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ, phân phối, thu hút đầu tư nước ngoài dẫn đến lượng cầu về văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là chủ đầu tư nhiều dự án bất động sản với vị trí thương mại lớn, Công ty thực đã phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng: thông qua việc cho thuê cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và dịch vụ mà Công ty hiện đang sở hữu.

e. Các dịch vụ tạo doanh thu khác: Nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và tận dụng những nguồn lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty còn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác như: Quảng cáo bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế; quản lý bất động sản đầu tư; đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

5.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm:

Cơ cấu doanh thu từ năm 2016 đến năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	697.254.359.517	90,00	1.683.265.815.015	91,39	2.864.897.193.861	94,23	74.191.682.216	39,62
Cho thuê văn phòng	8.750.651.485	1,13	31.290.142.856	1,70	41.209.326.905	1,36	11.755.001.470	6,28
Dịch vụ môi giới	42.890.304.451	5,54	101.203.350.057	5,50	113.667.935.590	3,74	68.204.368.292	36,41
Dịch vụ khác	25.815.193.142	3,33	26.051.610.320	1,41	20.391.100.793	0,67	33.127.522.080	17,69
Tổng Doanh thu	774.710.508.595	100	1.841.810.918.248	100	3.040.165.557.149	100	187.278.574.058	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 của TTC Land; BCTC hợp nhất chưa kiểm toán quý 1/2019)

Cơ cấu lợi nhuận gộp từ năm 2016 đến năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	234.437.218.712	81,44	481.938.339.233	85,08	701.653.879.820	92,94	32.130.485.988	29,45
Cho thuê văn phòng	5.684.237.376	1,97	14.349.168.377	2,53	(13.380.335.063)	-1,77	3.101.838.051	2,85
Dịch vụ môi giới	26.654.448.820	9,26	67.647.231.597	11,94	58.094.887.656	7,70	65.489.737.047	60,03
Dịch vụ khác	21.090.276.571	7,33	2.525.939.217	0,45	8.579.318.495	1,14	8.371.751.858	7,67
Tổng Lợi nhuận gộp	287.866.181.479	100	566.460.678.424	100	754.947.750.908	100	109.093.812.944	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 của TTC Land; BCTC hợp nhất chưa kiểm toán quý 1/2019)

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tập trung mạnh về hoạt động Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kinh doanh Bất động sản, tỷ trọng doanh thu Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kinh doanh Bất động sản năm 2016, 2017 và 2018 đều chiếm trên 90% tổng doanh thu. Hoạt động này chiếm tỷ trọng lớn là điều tất yếu khi trong ba năm qua Công ty đã hoàn thành xây dựng và đã bàn giao cũng như đưa vào hoạt động các dự án lớn.

Các hoạt động kinh doanh khác của Công ty đều được duy trì ổn định và không có sự biến động lớn so với tổng doanh thu trong năm 2016 đến năm 2018. Các chỉ tiêu trên phản ánh sát với chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty trong những năm qua cũng như những năm tới là tập trung mạnh vào mảng Kinh doanh Xây dựng Bất động sản, đây được đánh giá là chiến lược phù hợp với nhu cầu phát triển xã hội trong những năm tiếp theo, cho dù nền kinh tế còn đang gặp nhiều khó khăn nhưng nhu cầu thiết yếu về nhà ở, văn phòng, khu giải trí v.v... vẫn luôn được chú ý và coi trọng.

5.3 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Các dự án đầu tư Công ty đang triển khai trong các năm gần đây như sau:

- a. *Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza*

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: Ngã ba Nguyễn Lương Bằng và Phạm Hữu Lầu, Quận 7, TPHCM

BẢN CÁO BẠCH

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4
- Diện tích dự án: 27.000 m²
- Mật độ xây dựng: 32%
- Tổng số căn hộ: 944 căn hộ diện tích từ 92 – 190m²
- Vốn đầu tư: 1.850 tỷ đồng
- Tiến độ dự án: Đã bàn giao

Hình ảnh Dự án:



b. Dự án Charmington La Pointe

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, TPHCM
- Chủ đầu tư: Trung tâm công nghệ xử lý bom mìn thuộc Bộ tư lệnh công binh – Bộ quốc phòng
- Đơn vị Hợp Tác Đầu tư & Phát triển Dự án: Công ty CP Đầu tư và Vận Tải Việt Nam, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 4.997,8 m²
- Mật độ xây dựng: 55%
- Tổng số căn hộ: 508 căn gồm căn hộ và Officetel
- Vốn đầu tư: 429 tỷ đồng
- Doanh thu dự kiến: 2.087 tỷ đồng
- Tiến độ dự án: đã hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng, phần thương mại đã khai trương siêu thị từ tháng 12 năm 2017.

Hình ảnh Dự án:



c. *Dự án Charmington Iris*

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: 76 Tôn Thất Thuyết, Quận 4, TP.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sabeco HP
- Đơn vị Hợp Tác Đầu tư & Phát triển Dự án: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 16.645,3 m²
- Mật độ xây dựng: 33%
- Tổng số căn hộ: 1.438 căn gồm căn hộ và Shophouse
- Tiến độ dự án: đang triển khai xây dựng
- Dự kiến hoàn thành: Quý 1 năm 2020 hoàn thiện

Hình ảnh Dự án:



d. *Dự án Jamona Home Resort*

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: Quốc Lộ 13, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 91.966 m²
- Mật độ xây dựng: 34%
- Tổng vốn đầu tư: 400 tỷ đồng
- Tổng số căn hộ: 238 căn biệt thự, nhà phố
- Tiến độ dự án: Đã bàn giao

Hình ảnh Dự án:



e. *Dự án Jamona golden silk*

BẢN CÁO BẠCH

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: Đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
- Diện tích dự án: 76.820,8 m²
- Vốn đầu tư: 1.150 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của TTC Land: 92,2%
- Doanh thu dự kiến: 2.471 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 899 tỷ đồng
- Tiến độ: Hoàn thành thi công hạ tầng, cảnh quan. Đã hoàn thiện 137 căn và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng, các căn còn lại đang thi công.

Hình ảnh Dự án:



f. Dự án Jamona city

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: Quận 7 – TP.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 105.953 m²
- Mật độ xây dựng trung bình: 35%
- Tổng số căn hộ: 1.801 căn; Tổng số căn biệt thự: 82 căn; Tổng số Sky Villas: 96 căn; Tổng số nhà phố: 23 căn
- Vốn đầu tư: 3.456 tỷ đồng
- Tiến độ: Khu cao tầng đang thực hiện bàn giao, khu thấp tầng đã hoàn thành.

Hình ảnh Dự án:



g. *Dự án Carillon 5*

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: 291/2 Lũy Bán Bích, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 3.029 m²
- Mật độ xây dựng: 36%
- Tổng số căn hộ: 229 căn
- Vốn đầu tư: 276 tỷ đồng
- Tiến độ: Đang thi công hoàn thiện

Hình ảnh Dự án:



h. Dự án Carillon 3 Apartment

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: 171C, Hoàng Hoa Thám, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 1.283 m²
- Mật độ xây dựng: 45%
- Tổng số căn hộ: 98 căn
- Vốn đầu tư: 135 tỷ đồng
- Tiến độ: Đã hoàn thành

Hình ảnh Dự án:



i. Dự án TTC Plaza Bình Thạnh

Thông tin tóm tắt Dự án:

- Vị trí: Ung Văn Khiêm, Phường 25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 5.570 m²
- Mật độ xây dựng: 45%
- Mô hình: 20 tầng có Trung tâm thương mại bên dưới
- Tiến độ: Đã hoàn thành phần thô, đang hoàn thiện để bàn giao cho khách thuê sỉ vào tháng 10 năm 2018.

Hình ảnh Dự án:



5.4 Hoạt động Marketing

Từ mục tiêu ban đầu của TTC Land là tập trung mở rộng và chuyên nghiệp hóa các hoạt động thương mại – dịch vụ bất động sản, TTC Land đã nghiên cứu và lần lượt tung ra thị trường nhiều dịch vụ mới, đáp ứng được nhu cầu cấp thiết của người dân và được xã hội đánh giá cao. Bên cạnh việc phát triển những dịch vụ mang tính xã hội, TTC Land còn đẩy mạnh dịch vụ tư vấn – tiếp thị và phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản. Doanh thu từ môi giới kinh doanh dự án luôn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu doanh thu. Và, song song với những hoạt động trên, TTC Land cũng chính thức trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án với tổng vốn đầu tư lên đến hàng ngàn và hàng chục ngàn tỷ đồng. Tiếp nối theo đó, TTC Land đã và đang xúc tiến triển khai và liên kết hợp tác đầu tư dưới nhiều hình thức với các đối tác trong và ngoài nước. Để đáp ứng được với quy mô phát triển mạnh mẽ như vậy TTC Land đã dần hoàn thiện và chuẩn hóa các hoạt động truyền thông tiếp thị theo hướng chuyên môn hóa.

5.4.1 Các hoạt động xây dựng thương hiệu TTC Land

Ngay từ những ngày đầu phát triển, TTC Land đã có một cái nhìn nghiêm túc và đúng đắn cho việc xây dựng và quảng bá thương hiệu TTC Land của mình. Hiện nay, với mục tiêu trở thành 1 trong 10 nhà đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, các hoạt động xây dựng thương hiệu đang dần chuyển hướng để phù hợp với mục tiêu.

Hệ thống nhận diện, chuẩn hóa website theo hướng chuyên nghiệp hóa về mặt hình ảnh nhà đầu tư – phát triển bất động sản, xây dựng hệ thống thông tin nội bộ gồm Bản tin Bất động sản TTC Land, bảng giá bất động sản tuần... TTC Land đã cung cấp các thông tin chuyên sâu và đầy đủ về hoạt động của Công ty, dự án đang đầu tư, kinh doanh và môi giới, các thông tin về thị trường bất động sản để các đối tác, khách hàng có thể dễ dàng cập nhật thông tin cũng như tìm kiếm các thông số làm cơ sở cho việc tính toán và ra quyết định đầu tư của cá nhân.

Tạo lập các kênh truyền thông báo đài cũng như xây dựng các mối quan hệ hỗ trợ thông tin qua lại để tạo điều kiện thuận lợi trong việc truyền tải các thông tin ra công chúng nhanh nhất, TTC Land đã triển khai các hoạt động quảng bá thương hiệu trên các phương tiện tuyên thông đại chúng thông qua việc tham gia các diễn đàn bất động sản VITV, FBNC..., tài trợ Diễn đàn Nhà và Đất trên kênh VTV9; hợp tác trao đổi thông tin với các kênh VTV1, FBNC, VITV, HTV và trên Báo Thanh niên, Báo Tuổi trẻ, Báo Thị trường Nhà & Đất..., tham gia các diễn đàn bất động sản...

BẢN CÁO BẠCH

Bên cạnh đó, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, công tác phát triển thương hiệu đã lồng ghép với quá trình triển khai dự án nhằm tiết giảm chi phí và từng bước đề cao ý thức trách nhiệm của mỗi CBNV, xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ với mong muốn mỗi nhân viên trở thành người PR chuyên nghiệp cho Công ty.

Về quan hệ với cộng chúng, TTC Land đã tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng: Hội phụ nữ Quận Tân Phú, Hội Liên hiệp Thanh niên Thành phố, CLB Doanh nghiệp trẻ, Lễ hội hoa Đà Lạt, Hội trăng rằm Q.Tân Phú, v.v... nhằm thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng cũng như tạo lập mối thiện cảm trong lòng cộng chúng.

5.4.2 Các hoạt động xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị dự án

Song song với việc phát triển thương hiệu TTC Land, Công ty cũng không ngừng xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị cho các dự án do TTC Land phân phối hoặc đầu tư phát triển nhằm mục đích đảm bảo không chỉ về doanh số bán hàng mà còn xây dựng và khẳng định chính thương hiệu của dự án.

Công ty đã từng bước chuẩn hoá quy chế, quy trình tư vấn thông tin BĐS, tư vấn tiếp thị độc quyền dự án BĐS để trước hết phục vụ cho các dự án do TTC Land phát triển và phân phối, kể đến là cung cấp dịch vụ tư vấn cho các chủ đầu tư dự án chưa có điều kiện xây dựng đội ngũ truyền thông tiếp thị dự án chuyên nghiệp.

Thực hiện các tài liệu truyền thông tiếp thị và hỗ trợ bán hàng phù hợp với từng dự án, đối tượng khách hàng gồm có các tài liệu: brochure dự án, leaflet, website dự án... và phim 3D giới thiệu dự án giúp khách hàng có thể nhìn thấy được nơi an cư tương lai của mình. Bên cạnh đó TTC Land cũng tiến hành xây dựng các căn hộ mẫu (căn hộ mẫu Belleza, căn hộ mẫu Phú Lợi 1, v.v...) phục vụ công tác tư vấn, giới thiệu sản phẩm được sinh động và thực tế, giúp khách hàng cảm nhận được sản phẩm.

TTC Land cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo và cập nhật thông tin thị trường, quy hoạch của Nhà nước, diễn tiến dự án cho đội ngũ tư vấn bán hàng để giúp cho việc tư vấn cho khách hàng các thông tin hữu ích, nâng cao hiệu quả bán hàng.

Xây dựng hệ thống sàn giao dịch đạt chuẩn của Bộ Xây dựng, đảm bảo thông tin dự án, tài liệu về dự án được trưng bày đầy đủ, thẩm mỹ và chuyên nghiệp tại sàn giao dịch. Hệ thống sàn giao dịch của TTC Land đã đạt được giải thưởng Sàn giao dịch tiêu biểu năm trong những năm gần đây. Các dự án được giao dịch qua sàn lại một lần nữa được khẳng định chất lượng nhờ vào uy tín của TTC Land.

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

Biểu tượng logo của Công ty được thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho tất cả các sản phẩm và dịch vụ của Công ty.



Ý nghĩa logo:

Logo được thiết kế với màu xanh dương chủ đạo, sự chuyển màu đậm nhạt thể hiện tinh thần năng động, linh hoạt. Màu xanh dương đậm hàm ý cho sự bền vững, uy tín, trí tuệ và sự tự tin. Màu xanh dương sáng tượng trưng cho tính chất hiện đại, trẻ trung, năng động. Tổng thể logo là hình lục giác, được lấy cảm hứng từ kết cấu tổ ong – một kết cấu ưu việt của tự nhiên. Khối lục giác thể hiện sự liên kết chặt chẽ và trật tự, biểu tượng cho tinh thần tập thể và sự bền vững, gắn kết trong các mối quan hệ.

5.6 Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết:

BẢN CÁO BẠCH

TT	Thời điểm ký kết	Nội dung	Đối tác	Giá trị (tỷ đồng)
1	09/06/2015	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm-Jamona city (Khu Phức Hợp Thương Mại-NOXH Tháp Nam-Bắc)	Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	1.070
2	08/08/2015	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị tháp Nam và Tháp Bắc JC	CN Công ty Cổ Phần Tư Vấn Công Nghệ Thiết Bị và Kiểm Định Xây Dựng Coninco	6,111
3	23/10/2015	Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và thiết kế dự án CC 23 Lý Tự Trọng	Công ty TNHH Thiết Kế Châu Á KUME	9,623
4	27/11/2015	Hợp đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng chuyển nhượng dự án 227/5 Lũy Bán Bích, Phường Hoà Thạnh, Quận Tân Phú)	Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Gia Công và Bao Bì	81,272
5	10/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án Carillon 5 (227/5 Lũy Bán Bích, Quận Tân Phú)	Công ty TNHH Doull International Việt Nam	3,630
6	11/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án 26 Ung Văn Khiêm	Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế DP	2,913
7	06/05/2016	Hợp đồng thi công hệ thống chống đỡ vách hồ đào (cọc vây) dự án 291/2 Lũy Bán Bích (Carillon 4)	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Ánh Thịnh	2,769

(Nguồn: TTC Land)

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất gần nhất:

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 3 năm gần nhất:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/giảm 2017/2016	Năm 2018	% tăng/giảm 2018/2017	Quý 1/2019
Tổng tài sản	7.498.402.116.108	9.554.061.458.725	27,41	10.841.383.064.055	13,47	11.029.298.516.958
Vốn chủ sở hữu	3.262.393.800.544	3.483.673.322.350	6,78	4.483.979.997.352	27,81	4.597.098.254.428
Doanh thu thuần	774.590.725.869	1.824.846.024.514	135,59	2.928.671.205.844	60,49	172.144.013.752
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	204.981.979.980	275.567.119.678	34,43	326.435.377.878	18,46	84.551.218.436
Doanh thu hoạt động tài chính	133.885.166.509	148.121.618.118	10,63	222.551.445.335	50,25	48.565.060.532
Chi phí hoạt động tài chính	40.408.678.718	205.350.966.592	408,19	200.698.912.281	-2,27	62.399.040.803

BẢN CÁO BẠCH

Lợi nhuận khác	18.825.837.456	(389.993.478)	-102,07	(4.813.345.806)	1134,21	2.373.514.721
Lợi nhuận trước thuế	223.807.817.436	275.177.126.200	22,95	321.622.032.072	16,88	86.924.733.157
Lợi nhuận sau thuế	179.840.560.145	218.954.128.539	21,75	220.046.086.158	0,50	89.532.298.951
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	173.514.877.534	228.692.154.345	31,80	214.578.936.383	-6,17	88.969.710.617
Lợi ích cổ đông thiểu số	6.325.682.611	(9.738.025.806)	-253,94	5.467.149.775	-156,14	562.588.334
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	5,5	62,8		4,9		-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 của TTC Land; BCTC hợp nhất chưa kiểm toán quý 1/2019)

Tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2018, tăng lần lượt 27,41% và 13,47% trong năm 2017 và 2018. Vốn chủ sở hữu của Công ty có xu hướng tăng nhẹ trong năm 2017 và tăng mạnh 27,81% trong năm 2018.

Doanh thu thuần năm 2017 tăng tới 135,59% so với năm 2016 và năm 2018 tăng 60,49% so với năm 2017 do hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản tăng mạnh. Doanh thu thuần hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản năm 2017 và 2018 đạt lần lượt 1.683 tỷ đồng và 2.864 tỷ đồng, tăng 141,46% và 70,17%. Mặc dù tỷ trọng của các loại chi phí trên doanh thu có xu hướng tăng, nhưng Công ty đã thực hiện các biện pháp kiểm soát chặt chẽ, đặc biệt là chi phí tài chính trong năm 2018. Theo đó, lợi nhuận trước thuế năm 2017 và 2018 đạt lần lượt 275 tỷ đồng và 321 tỷ đồng, tăng 22,95% và 16,88%.

6.2. Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:

✚ Những nhân tố thuận lợi:

✓ Về khách quan

Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam và biến động kinh tế, chính trị thế giới trong những năm gần đây, Tp. Hồ Chí Minh là một trong những điểm đến an toàn thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á. Ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, nhiều tập đoàn quốc tế, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư làm tăng nguồn, đồng thời kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.

Với cơ cấu dân số trẻ và tốc độ gia tăng dân số nhanh ở khu vực đô thị, Việt Nam đang chịu áp lực về nhu cầu nhà ở. Trong đó, Tp. Hồ Chí Minh với vai trò là trung tâm kinh tế trọng điểm phía Nam ngày càng thu hút đội ngũ lao động, trí thức ở các tỉnh thành trong cả nước với yêu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này. Đây là một trong những đối tượng khách hàng tiềm năng mà TTC Land đang hướng tới: lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, muốn duy trì cuộc sống ổn định lâu dài ở Tp. Hồ Chí Minh.

Với chủ trương giãn dân ra ngoại thành của UBND các tỉnh thành nhằm giải phóng các khu dân cư tại các quận trung tâm nội thành đang ngày càng chật chội, quá tải đã tạo thuận lợi cho thị trường khu vực ngoại thành có quỹ đất lớn, giá vừa phải và được quy hoạch cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông tốt.

BẢN CÁO BẠCH

Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính với các chính sách tài khóa, lãi suất bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.

Thị trường đã có nhiều nét khả quan, nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê, đầu tư bất động sản sẽ tăng lên trong thời gian tới cùng với sự phục hồi của nền kinh tế đã giúp cho hoạt động kinh doanh có những bước cải thiện rõ nét.

✓ **Về chủ quan**

TTC Land đã có uy tín thương hiệu và tạo được sự quen thuộc trên thị trường bất động sản, sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác.

Với đội ngũ CBNV tận tâm, trình độ chuyên môn và tay nghề cao, được điều hành bởi những cán bộ, lãnh đạo có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trong các lĩnh vực liên quan, Công ty hoàn toàn có đủ nội lực để phát triển một cách mạnh mẽ và bền vững trong những năm tới.

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ được TTC Land đặt lên hàng đầu là thuận lợi lớn khi tạo được niềm tin với khách hàng, nguồn khách hàng không ngừng tăng lên, các dự án của TTC Land được khách hàng đón nhận nồng nhiệt.

TTC Land luôn chú trọng công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá, tiếp thị song song với chiến lược giá và sản phẩm nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Bất động sản là lĩnh vực có hiệu suất lợi nhuận cao, các dự án đầu tư thành công đã mang lại dòng vốn dồi dào để TTC Land tái đầu tư phát triển các dự án trong thời gian tới. Bên cạnh đó, TTC Land có lợi thế tạo nguồn vốn đầu tư thông qua hợp tác với các đối tác chiến lược.

Quỹ dự án của TTC Land và các đối tác liên kết rất dồi dào với kế hoạch triển khai trung và dài hạn sẽ đảm bảo yếu tố nguồn cung sản phẩm và hoạt động của Công ty. Việc triển khai các dự án sẽ khẳng định vai trò Chủ đầu tư của TTC Land trong tương lai rất gần.

Là đơn vị phân phối sản phẩm chuyên nghiệp, đặc biệt là phân phối độc quyền, TTC Land có lợi thế đẩy nhanh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm nhanh chóng, đảm bảo tính thanh khoản, huy động tài chính mạnh mẽ.

✚ **Những nhân tố bất lợi:**

Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong thời gian qua, thị trường lắng xuống đã dẫn đến nguồn hàng tồn đọng nhiều, nhiều dự án bất động sản mới ra đời tạo ra nguồn cung dồi dào cho thị trường bất động sản.

Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ấn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.

Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.

BẢN CÁO BẠCH

Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang v.v... đã và đang tạo ra một kênh đầu tư mới cho nhà đầu tư.

7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

7.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Doanh nghiệp bất động sản có nguồn lực tài chính vững mạnh

Với số vốn điều lệ hơn 3.392 tỷ đồng, TTC Land có lợi thế của một công ty bất động sản có quy mô vốn lớn với tiềm lực tài chính vững mạnh tại Việt Nam. Sự liên kết chặt chẽ với các đơn vị kinh doanh bất động sản khác tạo những thuận lợi rất lớn trong việc huy động nguồn vốn để phát triển các dự án do TTC Land đầu tư, liên kết đầu tư.

Có những đối tác chiến lược đồng hành

Những chặng đường phát triển của TTC Land trong thời gian tới sẽ ngày càng vững vàng, mạnh mẽ khi có sự đồng hành của nhiều đối tác lớn: Công ty Gamuda (Malaysia), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt, Saigon Co.op, v.v... hợp tác phát triển sản phẩm, hỗ trợ khách hàng, hoàn thiện tiện ích dự án.

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững lâu dài, TTC Land không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh, tìm kiếm những phương thức mới, sáng tạo không ngừng để khẳng định lợi thế của mình. Đó là yếu tố sống còn cho sự tồn tại và khẳng định vị thế cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

TTC Land có nội lực mạnh mẽ và quyết tâm vươn đến phía trước

Điểm mạnh của TTC Land là nội lực mạnh mẽ, ý chí quyết tâm của đội ngũ lãnh đạo, sự đồng lòng hợp sức và tinh thần trẻ trung, đầy nhiệt huyết, hừng hực khí thế của đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ. Tất cả có cùng một quyết tâm đưa TTC Land trở thành doanh nghiệp Bất động sản hàng đầu.

TTC Land là doanh nghiệp Bất động sản có thương hiệu đã được khẳng định

Luôn thực hiện tiêu chí “Chất lượng trong sản phẩm - Uy tín trong giao kết”, thương hiệu TTC Land đã được khẳng định trên thị trường Bất động sản với những sản phẩm chất lượng, giao kết uy tín, thực hiện đúng các cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, hoàn thiện pháp lý. Khi lựa chọn Công ty cung cấp sản phẩm, lựa chọn đối tác đầu tư, khách hàng và nhà đầu tư đã ưu tiên lựa chọn TTC Land. Các sản phẩm TTC Land phân phối, đầu tư luôn tiêu thụ trong thời gian ngắn, giá trị giao dịch không ngừng gia tăng.

Có thế mạnh về phân phối, tiêu thụ sản phẩm

TTC Land có hệ thống sàn giao dịch và phân phối hàng đầu của Việt Nam với sáu chi nhánh chuyên phân phối sản phẩm tại TP.HCM, Hà Nội, v.v... và hệ thống đại lý môi giới rộng khắp ở các tỉnh thành khắp cả nước. Các sản phẩm do TTC Land đầu tư đều được bán nhanh và hiệu quả thông qua hệ thống phân phối của Công ty.

7.2 Triển vọng phát triển của ngành:

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, văn phòng cũng như về nhà ở, v.v... được dự báo là rất lớn. Theo dự báo dân số và chiến lược phát triển đô thị, dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m²/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m²/người. Theo

Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2020 phải đạt chỉ tiêu diện tích là 18-20m²/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m² đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng. Theo xu hướng trên, nhu cầu về cơ sở hạ tầng và nhà ở v.v... của các thành phố trọng điểm trên cả nước và đặc biệt là T.p Hồ Chí Minh trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty. Những yếu tố trên cũng cho thấy tiềm năng phát triển dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam.

Ngoài ra, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều chính sách liên quan đến tỉ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài nhằm thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Theo số liệu Cục Đầu tư Nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) do JLL tổng hợp, tổng vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp vào Việt Nam đã tăng 47% từ mức 24,4 tỷ USD năm 2016 lên mức 35,9 tỷ USD năm 2017, tổng vốn FDI giải ngân cũng đạt kỷ lục mới là 17,5 tỷ USD, tăng trưởng 10,8% so với cùng kỳ năm trước, trong đó mảng bất động sản vẫn là lĩnh vực hấp dẫn nhất đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam tuy thấp hơn so với các nước trong khu vực, nhưng tốc độ tăng trưởng đô thị hóa của Việt Nam trong 5 năm qua đã tăng trưởng nhanh hơn so với các nước láng giềng. Theo thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp, với tốc độ đô thị hóa của Việt Nam, thị trường bất động sản cần thêm 375.000 căn hộ mỗi năm, cao hơn 6 lần tổng số căn hộ bán ra tại 02 thị trường lớn nhất Việt Nam là TP.HCM và Hà Nội trong 03 năm trở lại đây.

Với sự phát triển ngày càng lớn của Việt Nam trong những năm qua và đòi hỏi sự gia tăng mạnh mẽ hơn nữa trong những năm tới, thì nhu cầu Xây dựng các Tòa cao ốc văn phòng – nhà ở cũng như cơ sở hạ tầng, v.v... là rất lớn. Điều này đảm bảo triển vọng phát triển vô cùng to lớn cho các Doanh nghiệp cùng ngành nói chung và Công ty nói riêng trong tương lai.

7.3 *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:*

Trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường Bất động sản hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hoá tăng nhanh và thu nhập bình quân đầu người gia tăng, kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản của các khu đô thị lớn là Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, v.v... có sức hấp dẫn vì đây là những thị trường lớn nhất với tốc độ đô thị hoá và thu nhập bình quân đầu người cao nhất. Trong giai đoạn vừa qua, nhiều nhóm giải pháp, các chính sách cho thị trường bất động sản đã được đưa ra, bao gồm cả các chính sách để thúc đẩy thị trường, nhưng cũng với quan điểm quản lý thận trọng hơn. Năm 2015 được coi là năm đầu tiên của một chu kỳ phát triển mới trong thị trường bất động sản. Những nhóm giải pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản được Chính Phủ đưa ra như gắn với thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội, rà soát, phân loại các dự án bất động sản, chuyển đổi nhiều dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội, điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở cho phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường, miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế VAT đối với các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội; đặc biệt là có gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng với lãi suất ưu đãi dành cho doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người dân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bán thấp đã đem lại cho ngành bất động sản những bước chuyển mình tích cực. 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 Điều luật mới, 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

BẢN CÁO BẠCH

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. Năm 2017, Bộ xây dựng cho phép xây căn hộ có diện tích 25m². Đây là dấu hiệu đáng mừng cho những người thu nhập thấp có nhu cầu sở hữu nhà đất. Đây cũng được xem là giải pháp cho nhà thương mại phân khúc giá rẻ và trung bình có cơ hội tăng trưởng. Trong khi đó, năm 2018 một số chính sách quản lý thận trọng hơn được đưa ra như chính sách siết vốn vay bất động sản của ngân hàng nhà nước sau công văn số 563/NHNN-TTGSNH. Theo đó, nguồn vốn của các ngân hàng phải ưu tiên cho sản xuất kinh doanh thay vì bất động sản như trước.

Nắm bắt được vấn đề này, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể, vững chắc phù hợp với hướng phát triển chung của ngành, nền kinh tế và định hướng của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới trong giai đoạn tiếp theo. Mục tiêu của TTC Land sẽ trở thành một doanh nghiệp hùng mạnh, một trong những Công ty hàng đầu Việt Nam, hoạt động trên các lĩnh vực trong ngành bất động sản.

8. Chính sách đối với người lao động:

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/03/2019 là 811 người, cơ cấu của Công ty theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 1: Số lượng cán bộ nhân viên tại thời điểm 31/03/2019

Tiêu chí	Số CBNV	Tỷ trọng (%)
Phân theo trình độ		
Đại học, trên đại học	218	78,4%
Cao đẳng	23	8,3%
Trung học chuyên nghiệp	7	2,5%
Trình độ khác	30	10,8%
Tổng cộng	278	100%

(Nguồn: TTC Land)

a. Chế độ làm việc

TTC Land tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

b. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Chính sách thưởng

BẢN CÁO BẠCH

Thường theo kết quả đánh giá công việc và đánh giá cá nhân: vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Mức thưởng sẽ dựa theo quy chế thưởng hàng năm được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Thưởng do đóng góp sáng kiến: để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Công ty luôn có những chính sách khen thưởng cho những nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến kỹ thuật mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty.

Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được ban lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho nhân viên; qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như: chính sách chăm sóc sức khỏe; phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng; và các trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm.

c. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

d. Hoạt động đoàn thể

Tổ Chức Đảng Ký Niêm Yết đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên. TTC Land hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa TTC Land qua các hoạt động thể dục thể thao; các hoạt động biểu diễn, văn nghệ; các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác.

9. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua chính sách phân phối lợi nhuận của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
- Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
- Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
- Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về Ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ

BẢN CÁO BẠCH

hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua Công ty Chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
- Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Năm	Hình thức và tỷ lệ theo NQ ĐHĐCĐ	Hình thức và tỷ lệ thực tế
2012	Cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VĐL
2013	Cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VĐL
2014	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL
2015	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL
2016	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL
2017	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tỷ lệ 7% VĐL	Đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 7% VĐL
2018	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20% và phát hành riêng lẻ với tỷ lệ 10%	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20% và phát hành riêng lẻ với tỷ lệ 10%
2018	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tỷ lệ 7% VĐL	Đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 7% VĐL

(Nguồn: TTC Land)

10. Chính sách vay nợ chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

10.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu

BẢN CÁO BẠCH

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu.

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

10.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, được bảo lãnh thanh toán và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bên bảo lãnh mà tiền thu được không đủ để thanh toán nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu hoặc vì bất kỳ lý do nào khác, phần nợ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

11. Tình hình tài chính:

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

a. Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Tài sản cố định	Thời gian KH
Nhà cửa	6 năm
Máy móc thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm	2 - 8 năm
Website Công ty	3 năm
Quyền sử dụng đất của bất động sản đầu tư	10 năm
Nhà cửa của bất động sản đầu tư	6 - 47 năm

(Nguồn: TTC Land)

b. Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2017 là 23.660.000 đồng/người/tháng, năm 2018 đạt 23.660.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành và các doanh nghiệp khác trên địa bàn. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty tốt.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

BẢN CÁO BẠCH

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, 2018 Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

d. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng – VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

e. Trích lập các quỹ theo luật định:

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Quỹ khen thưởng phúc lợi	9.556.979.885	4.608.751.180	11.641.012.334	9.834.566.725
Quỹ đầu tư và phát triển	98.641.982.590	110.076.634.441	130.100.031.184	130.100.031.184
Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	20.411.145.621	24.890.292.522	24.890.292.522	24.890.292.522
Tổng cộng	128.610.108.096	139.575.678.143	166.631.336.040	164.824.890.431

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018; BCTC hợp nhất chưa kiểm toán quý 1/2019)

f. Tổng nợ phải trả:

Tại thời điểm 31/03/2019, tổng nợ phải trả của Công ty là 6.357 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 5.064 tỷ đồng, nợ dài hạn là 1.293 tỷ đồng. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
I. Nợ ngắn hạn	3.533.300.159.045	5.457.126.488.057	5.064.074.235.672	5.076.012.438.213
1. Vay và nợ ngắn hạn	633.904.979.879	1.386.056.867.185	1.397.814.134.607	1.399.789.236.799
2. Phải trả người bán	99.327.313.767	527.675.883.756	339.067.578.915	239.314.700.847
3. Người mua trả tiền trước	2.328.232.673.572	2.802.737.146.024	1.647.948.150.149	1.437.880.705.848
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.620.442.495	29.579.036.384	43.927.927.726	20.419.146.441
5. Phải trả công nhân viên	6.922.214.197	4.976.863.385	3.354.760.355	4.416.186.307
6. Chi phí phải trả	267.424.980.388	501.210.031.072	376.494.911.355	384.897.443.498
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.463.382.277	119.588.733.927	1.199.804.327.288	1.486.284.866.532
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.556.979.885	4.608.751.180	11.641.012.334	9.834.566.725
9. Doanh thu chưa thực hiện	38.847.192.585	80.693.174.964	44.021.432.943	93.175.585.216
II. Nợ dài hạn	702.708.156.519	613.261.648.318	1.293.328.831.031	1.356.187.824.317
1. Vay và nợ dài hạn	644.818.990.559	535.040.001.922	1.032.132.901.690	1.104.511.351.230

BẢN CÁO BẠCH

2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	98.314.255.172	93.355.255.977
3.	Phải trả dài hạn khác	57.889.165.960	26.853.966.396	27.078.926.478	26.721.140.528
4.	Doanh thu chưa thực hiện	-	51.367.680.000	38.525.760.000	38.525.760.000
5.	Chi phí phải trả dài hạn	-	-	97.276.987.691	93.074.316.582

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018; BCTC hợp nhất chưa được kiểm toán quý 1/2019 của TTC Land)

Vay nợ ngắn hạn

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
1	Vay nợ ngắn hạn	356.812.381.944	612.747.996.217	693.615.469.786	821.555.099.309
-	Vay từ các cá nhân	115.913.486.121	314.547.132.394	299.892.210.642	393.900.482.139
-	Công Ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát			104.500.000.000	94.300.000.000
-	Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo			38.431.000.000	38.431.000.000
-	Công ty CP DHA D-ONE				20.000.000.000
-	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Kim Thành	-	10.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000
-	Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	4.500.000.000	38.000.000.000	13.100.000.000	14.100.000.000
-	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm	4.500.000.000	-	-	-
-	Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	2.500.000.000	-	-
-	Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	-	-	-	9.000.000.000
-	Vay từ các cổ đông	-	11.427.989.230	10.673.337.806	-
-	NH Vietinbank	-	30.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
-	NH TMCP Phương Đông	100.000.000.000	-	-	-
		3.846.713.711	22.443.472.651	5.040.624.980	2.519.624.980
-	NH TMCP BIDV	30.000.000.000	30.000.000.000	29.694.977.528	161.803.992.190
		24.963.763.015	49.917.865.100	37.535.792.809	-
		7.088.419.097	53.411.536.842	85.708.526.021	-
-	NH TMCP Liên Việt	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
-	NH TMCP Việt Nam	30.000.000.000	-	-	-
-	NH TMCP Á Châu	26.000.000.000	-	-	-

BẢN CÁO BẠCH

-	NH TMCP Phát triển Tp. HCM	10.000.000.000	-	-	-
-	NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	31.539.000.000	-
2	Trái phiếu phát hành	-	300.000.000.000	300.000.000.000	-
3	Vay và Nợ dài hạn đến hạn trả	276.830.508.263	473.046.781.292	244.089.460.787	158.190.455.874
4	Trái phiếu đến hạn	-	-	160.000.000.000	420.000.000.000
5	Nợ tài chính đến hạn trả	262.089.672	262.089.676	109.204.034	43.681.616
	Tổng cộng	633.904.979.879	1.386.056.867.185	1.397.814.134.607	1.399.789.236.799

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018; BCTC hợp nhất chưa được kiểm toán quý 1/2019 của TTC Land)

Vay nợ dài hạn

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
1	Vay dài hạn	726.478.205.116	611.856.150.613	412.941.114.927	397.626.452.412
2	Nợ thuê tài chính	633.383.378	371.293.706	109.204.034	43.681.616
3	Trái phiếu phát hành (*)	194.800.000.000	396.121.428.571	1.023.281.247.550	1.285.075.354.692
4	Khoản đến hạn trong vòng 12 tháng	(277.092.597.935)	(473.308.870.968)	(404.198.664.821)	(578.234.137.490)
	Tổng cộng	644.818.990.559	535.040.001.922	1.032.132.901.690	1.104.511.351.230

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018; BCTC hợp nhất chưa được kiểm toán quý 1/2019 của TTC Land)

(*) Chi tiết các Trái phiếu phát hành còn dư nợ đến thời điểm 31/03/2019:

- (i). Trái phiếu ngắn hạn phát hành cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam:
- Tổng mệnh giá phát hành: 300 tỷ đồng;
 - Kỳ hạn : 1 năm;
 - Đáo hạn : 29/06/2019;
 - Lãi suất danh nghĩa : 12%/năm;
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Charmington Plaza Quận 5, TP.HCM được nắm giữ bởi Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm và 54,53 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam:
- Tổng mệnh giá phát hành: 400 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 06/01/2020;
 - Lãi suất danh nghĩa : 12%/năm;

BẢN CÁO BẠCH

- Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : quyền sử dụng đất nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc.
- (iii). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Tổng Công ty Bảo hiểm Bưu Điện:
- Tổng mệnh giá phát hành: 80 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 07/6/2020;
 - Lãi suất danh nghĩa : 10,5%/năm;
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : không có.
- (iv). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú:
- Tổng mệnh giá phát hành: 20 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 07/6/2020;
 - Lãi suất danh nghĩa : 10,5%/năm;
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : không có.
- (v). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Quỹ Vietnam Debt Fund SPC:
- Tổng mệnh giá phát hành: 200 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 07/6/2020;
 - Lãi suất danh nghĩa : 10,5%/năm;
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : không có.
- (vi). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Công ty Cổ phần Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương:
- Tổng mệnh giá phát hành: 470 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 12/12/2021;
 - Lãi suất danh nghĩa : 10,0%/năm cho năm đầu tiên; trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Vietinbank, Vietcombank, BIDV và Agribank cộng biên độ 3,25%/năm cho các năm tiếp theo.
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : không có.
 - Bảo lãnh thanh toán : Ngân hàng TMCP Phương Đông
- (vii). Trái phiếu dài hạn phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:
- Tổng mệnh giá phát hành: 100 tỷ đồng;
 - Đáo hạn : 07/12/2021;
 - Lãi suất danh nghĩa : 11%/năm;
 - Mục đích phát hành : Tăng quy mô vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
 - Tài sản bảo đảm : Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại dự án Sky Villas – Phường Phú Thuận – Quận 7 – Tp Hồ Chí Minh

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)				
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,79	1,44	1,66	1,65
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,77	0,70	0,87	0,81
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)				
Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,56	0,64	0,59	0,58
Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	1,30	1,74	1,42	1,40
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)				
Vòng luân chuyển hàng hoá: (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,15	0,33	0,57	-
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,10	0,21	0,27	-
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	23,2%	12,0%	7,5%	52,01%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,7%	6,5%	4,9%	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,3%	2,6%	2,0%	-
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	26,5%	15,1%	11,1%	49,12%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	2,7%	2,9%	3,0%	-
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VND)	640	837	642	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và 2018 của TTC Land; BCTC hợp nhất chưa được kiểm toán quý 1/2019 của TTC Land)

Chỉ số thanh toán ngắn hạn và nhanh của Công ty có xu hướng giảm trong năm 2017 và tăng trở lại trong năm 2018 chủ yếu là do trong năm 2017, Công ty tăng cường huy động vốn để đầu tư vào các dự án thông qua khoản người mua trả tiền trước và các khoản vay ngắn hạn, trong khi trong năm 2018 Công ty đã giảm bớt được đáng kể khoản người mua trả tiền trước.

Cả hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu có xu hướng tăng từ trong năm 2017, tuy nhiên giảm đi trong năm 2018 theo đúng xu hướng của các chỉ số thanh toán. Kết quả này là do trong năm 2017, Công ty đẩy mạnh tăng cường huy động vốn để tài trợ cho các dự án bất động sản đầu tư. Việc gia tăng đòn bẩy tài chính trong giai đoạn này là hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Trong năm 2018, việc tiến hành bàn giao nhiều dự án đã khiến Công ty giảm bớt được gánh nặng vay nợ.

Vòng quay hàng tồn kho của Công ty khá thấp, điều này có thể hiểu được là đặc thù của ngành xây dựng thì giá trị hàng tồn kho rất lớn do đó việc quay vòng vốn là điều không thể dễ dàng thực hiện trong một thời gian ngắn, tuy nhiên chỉ số này đã được cải thiện dần trong năm 2017 và 2018. Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản bình quân và vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2017 và 2018 có xu hướng tăng so với năm trước đó, đồng nghĩa với hiệu quả quản lý hàng tồn kho và sử dụng tài sản của Công ty ngày càng tăng lên.

BẢN CÁO BẠCH

Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng tài sản được cải thiện nhẹ qua các năm. Năm 2017 các chỉ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu và Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản cũng được cải thiện, trước khi giảm xuống trong 2018.

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Thành viên Hội đồng quản trị:

STT	Họ tên	Chức vụ	Năm sinh	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT	1976	Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT từ 23/04/2019
2	Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1972	Bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT từ 03/05/2019
4	Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT	1965	Bổ nhiệm TV HĐQT từ 24/04/2018
5	Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HĐQT độc lập	1982	Bổ nhiệm TV HĐQT từ 23/04/2019
6	Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT độc lập	1983	Bổ nhiệm TV HĐQT từ 24/04/2018

a. Ông Nguyễn Đăng Thanh

Họ và tên:	NGUYỄN ĐĂNG THANH
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	10/10/1976
Nơi sinh	Đà Nẵng
CCCD	Số: 048076000058, ngày cấp: 08/05/2017, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	6/23 Cách mạng tháng 8, Phường Bến Thành, Quận 1 , Tp.HCM
Số điện thoại	0907111929
Trình độ chuyên môn	Cử nhân tài chính ngân hàng
Quá trình công tác:	
- Năm 1999	Chuyên viên tư vấn đầu tư – Công ty tư vấn Thảo Ly
- Năm 2000	Chuyên viên R&D – Ngân hàng Sacombank
- Năm 2001	Thư ký Ủy ban Quản lý rủi ro trực thuộc HĐQT – Ngân hàng Sacombank

BẢN CÁO BẠCH

<i>Từ 2002 – 2003</i>	Thư ký HĐQT, Thư ký Ủy ban quản lý rủi ro, Thư ký Ủy ban đầu tư, Thư ký bản tin nội bộ – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2004</i>	Giám đốc marketing – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2005</i>	Giám đốc nhân sự, Giám đốc TTĐT – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2006</i>	Phó Giám đốc Chi nhánh Sài Gòn – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2007</i>	Trưởng phòng kế hoạch, Giám đốc khối điều hành – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2008</i>	Giám đốc dự án liên doanh thẻ với ANZ – Ngân hàng Sacombank
<i>Năm 2009</i>	Giám đốc trung tâm thẻ – Ngân hàng Sacombank

b. Ông Lâm Minh Châu

Họ và tên:	LÂM MINH CHÂU
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/08/1965
Nơi sinh:	TPHCM
CMND:	023500277 cấp ngày 11/05/2009 tại CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	245/83B Bành Văn Trân, Phường 07, Quận Tân Bình, TPHCM
Số điện thoại:	0903719982
Trình độ chuyên môn:	Tài chính ngân hàng
Quá trình công tác:	
- 1985 – 1988	<i>Kế toán trưởng – NTQD Châu Thành, Tiền Giang;</i>
- 1989 - 1991	<i>Kế toán trưởng – XN Gõ Châu Thành, Tiền Giang</i>
- 1992 – 1998	<i>Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng CTy TNHH Thành Công;</i>
- 1999 – 06/2005	<i>Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công;</i>
- 07/2005 – 07/2007	<i>Trưởng phòng Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công;</i>
- 2009 – 04/2018:	<i>Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.</i>

BẢN CÁO BẠCH

- 2015 - nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công
- Từ 04/2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên HĐQT - Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Vân, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Nam
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	683.133 cổ phần, chiếm 0,2% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	683.133 cổ phần, chiếm 0,2% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
c. Ông Bùi Tiến Thắng	
Họ và tên:	BÙI TIẾN THẮNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	08/12/1972
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	022428992, ngày cấp 23/02/2007, nơi cấp: TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	154/29/26 Phạm Văn Hai, P.3, Q. Tân Bình
Số điện thoại:	08 3520 7888
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế

BẢN CÁO BẠCH

Quá trình công tác:	
- 2001 – 2005	Giám đốc Ngân hàng Sacombank - CN Hưng Đạo;
- 2005 – nay	Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- T4/2017 – T4/2019	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- T1/2018 – T4/2019	Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- T4/2019 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Chủ tịch HĐQT - Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	1.613.091 cổ phần, chiếm 0,48% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	1.613.091 cổ phần, chiếm 0,48% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
d. Bà Trần Thiện Thanh Thùy	
Họ và tên:	TRẦN THIỆN THANH THÙY
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	16/10/1982
Nơi sinh:	Đà Lạt
CMND:	250510544 cấp ngày 22/03/2013 tại CA Lâm Đồng
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	66B Nguyễn Công Trứ, Phường 08, Đà Lạt, Lâm Đồng

BẢN CÁO BẠCH

Số điện thoại:	0932 707 828
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng
Quá trình công tác:	
- 2005 - 2009	<i>Trưởng bộ phận Quan hệ nhà đầu tư – Ngân hàng Sacombank</i>
- 2010 - 2011	<i>Trưởng phòng Quan hệ nhà đầu tư – Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Khang Điền</i>
- 2011 – T4/2016	<i>Giám đốc Quan hệ khách hàng cao cấp Trung tâm khách hàng Premier – Ngân hàng HSBC Việt Nam</i>
- T4/2016 – T4/2018	<i>Trưởng phòng cao cấp Quan hệ nhà đầu tư – Tập đoàn Novaland</i>
- T4/2018 đến nay	<i>Giám đốc Quan hệ nhà đầu tư – Tập đoàn TTC</i>
- T4/2019 đến nay	<i>Thành viên HĐQT độc lập – Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
Các chức vụ công tác hiện nay	- <i>Chức vụ tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (TTC Land): Thành viên HĐQT độc lập</i> - <i>Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Giám đốc Quan hệ nhà đầu tư – Tập đoàn TTC</i>
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
+ Cá nhân sở hữu	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

e. Bà Trần Yên Duyên

Họ và tên:	TRẦN YẾN DUYÊN
Giới tính:	Nữ

BẢN CÁO BẠCH

Ngày tháng năm sinh:	27/07/1983
Nơi sinh:	Bến Tre
CMND:	025764104 cấp ngày 18/05/2013 tại CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	42/39/3 Huỳnh Thiện Lộc, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM
Số điện thoại:	08.3824.9988
Trình độ chuyên môn:	Đại học
Quá trình công tác:	
- Từ 2006 - 2007	<i>Thành viên HĐQT Công ty CP Thành Ngọc.</i>
- 2009 - 7/2012	<i>Trợ lý Phó TGD Công ty CP SX TM Thành Thành Công</i>
- Từ 2011 - 2012	<i>Thành viên HĐQT Công ty CP Chè Bảo Ngọc, Công ty Cp Đường Ninh Hòa</i>
- Từ 9/2011 - 7/2012	<i>Phó phòng KD Công ty CP TM Thành Thành Công.</i>
- Từ 8/2012 - 12/2015	<i>Trưởng phòng Logistics Công ty CP TM Thành Thành Công.</i>
- Từ 12/2015 - 12/2016	<i>Trưởng phòng KD Kho vận Công ty CP TM Thành Thành Công.</i>
- Từ 8/2015 - 5/2016	<i>TV HĐQT Công ty CP Thực phẩm Công nghệ Sài Gòn</i>
- Từ 01/2017 - 5/2017	<i>Trưởng phòng KTDVVC Công ty CP TM Thành Thành Công.</i>
- Từ 5/2017 - 7/2017	<i>Phó Tổng giám đốc Công ty CP TM Thành Thành Công.</i>
- Từ 7/2017 đến nay	<i>Tổng giám đốc Công ty CP TM Thành Thành Công</i>
- Từ 04/2018 đến nay	<i>Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên HĐQT độc lập
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không

BẢN CÁO BẠCH

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ tên	Chức vụ	Năm sinh	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Đăng Thanh	Tổng Giám đốc	1976	Bổ nhiệm từ 03/05/2019
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	1975	Miễn nhiệm từ 03/06/2019
3	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	1975	Bổ nhiệm từ 03/05/2019
4	Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc	1967	Bổ nhiệm từ 19/06/2018
5	Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	Phó Tổng Giám đốc	1980	Bổ nhiệm từ 17/12/2018
6	Ông Nguyễn Văn Triển	Giám đốc Khối Tài chính	1976	Bổ nhiệm từ 01/01/2017
7	Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	1982	Bổ nhiệm từ 17/09/2018

a. **Ông Nguyễn Đăng Thanh** (Đã trình bày tại nội dung thành viên HĐQT bên trên)

b. **Bà Nguyễn Thị Mai Thảo**

Họ và tên: **NGUYỄN THỊ MAI THẢO**
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 21/01/1975
Nơi sinh: Đồng Nai
CCCD: 075175000169 cấp ngày 04/05/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 212 Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 01, TPHCM
Số điện thoại: 0909650388
Trình độ chuyên môn: Đại Học Ngoại Ngữ
Đại Học Quản Trị Khách Sạn / Du Lịch

BẢN CÁO BẠCH

	Đại Học Luật (Luật Kinh Tế & Dân Sự)
Quá trình công tác:	
- Từ 7/2007 đến 7/2008	Từ 7/2007 đến 7/2008
- Từ tháng 7/2014 đến 2015	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng
- Từ 12/2015 đến 4/2017	Tổng Giám Đốc Công ty Dragon Sales and Services
- Từ 06/2017 đến nay	Trợ lý Phó Chủ tịch Tập Đoàn TTC
- Từ 09/2017 đến nay	Thành Viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu
- Từ 09/2017 đến nay	Thành Viên HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân
- Từ T01/2018 đến 03/06/2019	Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Thành Viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu, Thành Viên HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân.
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	177.239 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	177.239 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
c. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	
Họ và tên:	NGUYỄN THỊ HẰNG NGA
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	12/02/1975
Nơi sinh:	TPHCM
CMND:	022853013 cấp ngày 22/10/2012 tại CA TPHCM

BẢN CÁO BẠCH

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	127/C12 Ni Sư Huỳnh Liên, phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	0903772993
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế đối ngoại
Quá trình công tác:	
- Từ 10/2011 – T3/2013	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tây Sài Gòn;
- Từ 04/2013 – 05/2015	Giám đốc Pháp lý dự án Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh
- Từ 05/2015 – 07/2017	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nguyễn Kim;
- Từ 07/2017 – nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư Vấn và Đầu tư An Điền
- Từ 05/2019 – nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Tổng Giám Đốc - Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư Vấn và Đầu tư An Điền
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
d. Ông Nguyễn Quốc Vinh	
Họ và tên:	NGUYỄN QUỐC VINH

BẢN CÁO BẠCH

Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	07/11/1967
Nơi sinh	TPHCM
CCCD	001067009657 cấp ngày 10/08/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	135/7 Trần Hữu Trang, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TPHCM
Số điện thoại	090 365 3262
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quy hoạch đô thị
Quá trình công tác:	
- 1993 - 2007	<i>Kiến trúc sư Viên Quy hoạch xây dựng TPHCM</i>
- 2007 - 2012	<i>Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
- 2013 - nay	<i>Giảng viên Đại học Bách Khoa</i>
- 2018 - nay	<i>Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
Các chức vụ công tác hiện nay	<i>Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	<i>0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ</i>
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
+ Cá nhân sở hữu	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
e. Ông Phạm Trung Phan Xuân Quang	
Họ và tên:	PHẠM TRUNG PHAN XUÂN QUANG
Giới tính:	Nam

BẢN CÁO BẠCH

Ngày tháng năm sinh:	17/02/1980
Nơi sinh:	Lâm Đồng
CMND:	250430177 cấp ngày 25/07/2012 tại CA Lâm Đồng
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	592 Nguyễn Văn Cừ, Phường Lộc Phát, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
Số điện thoại:	0933804693
Trình độ chuyên môn:	Đại học
Quá trình công tác:	
- Từ 08/2007 đến 01/2015	<i>CBNV Khối Quản lý hệ thống CTCP Đầu tư Thành Thành Công.</i>
- Từ 08/2015 đến 08/2017	<i>Phó Giám đốc Khối quản lý hệ thống CTCP Đầu tư Thành Thành Công</i>
- Từ 08/2017 đến 12/2018	<i>Giám đốc Quản lý hệ thống Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
- Từ 12/2018 đến nay	<i>Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
Các chức vụ công tác hiện nay	- <i>Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Tổng Giám Đốc</i> - <i>Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không có</i>
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	<i>68.305 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ</i>
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
+ Cá nhân sở hữu	<i>68.305 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

f. Ông Nguyễn Văn Triển

BẢN CÁO BẠCH

Họ và tên:	NGUYỄN VĂN TRIỂN
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	06/08/1976
Nơi sinh	Long An
CMND	Số: 025226502 cấp ngày: 10/12/2009, Nơi cấp: CA TP HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	133/1Z2, Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	0283 824 9988
Trình độ chuyên môn	Tài chính – Kế toán
Quá trình công tác:	
- Từ 2000 – 2004	<i>Trưởng phòng XNK Công ty TNHH Chế biến Thực phẩm Phú Cường;</i>
- Từ 2004 – 2007	<i>Kế toán trưởng Công ty SXTM Phú Phú;</i>
- Từ 2007 – 2009	<i>Kế toán Quản trị Cấp cao Công ty TNHH Spartronics VN (100% vốn US);</i>
- Từ 2009 – 2014	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng;</i>
- Từ 2015 – 2016	<i>Phó phòng Quản trị tài chính Công ty đầu tư TTC;</i>
- Từ 2015 – 2016	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam</i>
- Từ 2015 – 2016	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất</i>
- Từ 2015 – 2016	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng</i>
- Từ 2015 – 2016	<i>Thành viên BKS Tổng công ty Tín Nghĩa</i>
- Từ 2017 – nay	<i>Giám đốc tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>
	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam</i>
	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất</i>
	<i>Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng</i>

BẢN CÁO BẠCH

Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Giám đốc tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
+ Cá nhân sở hữu	- Chức vụ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam, Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất, Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng.
Tổng số CP nắm giữ	135.460 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
g. Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	
Họ và tên:	NGUYỄN THỊ THANH THẢO
Giới tính:	Nữ
Nơi sinh:	Đồng Tháp
CMND:	025199042 cấp ngày 22/09/2009 tại CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	654/6 Lạc Long Quân, Phường 09, Quận Tân Bình, TPHCM
Số điện thoại:	0906755582
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ tài chính
Quá trình công tác:	
- 10/2008 – 01/2012	Chuyên viên kế toán phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 02/2017 – 08/2018	Phó Phòng kế toán Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 09/2018 - nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Kế toán trưởng

BẢN CÁO BẠCH

	- Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	135.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	135.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Nhiệm kỳ

Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực theo những quy định trong Điều Lệ Công ty, Luật Doanh Nghiệp và Luật Lao động. Điều Lệ Công ty không quy định nhiệm kỳ cụ thể đối với chức vụ Phó Tổng Giám Đốc hay Kế Toán Trưởng, và Tổng Giám đốc có toàn quyền lựa chọn nhân viên theo các quy định Công ty.

13. Tài sản

Giá trị tài sản cố định

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
Tài sản cố định hữu hình	Triệu đồng	6.002	13.814	13.223	12.698
Nhà cửa vật kiến trúc	Triệu đồng	187	145	104	93
Máy móc thiết bị	Triệu đồng	-	73	56	50
Phương tiện vận tải	Triệu đồng	-	8.695	8.461	8.093
Thiết bị, dụng cụ quản lý	Triệu đồng	1.718	4.902	4.602	4.462
Khác	Triệu đồng	-	-	-	-
Tài sản cố định vô hình	Triệu đồng	121.086	118.317	641.034	637.329
Quyền sử dụng đất	Triệu đồng	118.772	115.558	638.654	635.070
Nhãn hiệu, tên thương mại	Triệu đồng	-	-	68	3
Chương trình phần mềm	Triệu đồng	2.314	2.759	2.313	2.256

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2016, 2017, 2018 của TTC Land; BCTC chưa kiểm toán hợp nhất quý 1/2019 của TTC Land)

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại
----------	------------	-----------------

BẢN CÁO BẠCH

Bất động sản đầu tư	272.329.811.591	264.509.986.103
---------------------	-----------------	-----------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2018 của TTC Land)

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

14.1 Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Dự kiến 2018	KH 2019	KH 2020
1	Vốn điều lệ	Triệu đồng	3.424.006	3.732.166	4.105.383
2	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	4.413.746	4.725.868	5.125.869
3	Tổng tài sản	Triệu đồng	10.154.189	11.027.038	12.647.601
4	Doanh thu thuần	Triệu đồng	2.055.570	3.334.763	4.380.613
5	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	310.823	390.153	500.000
6	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	248.658	312.122	400.000
7	Chỉ số tài chính				
	▪ ROE	%	5,63%	6,60%	7,80%
	▪ ROA	%	2,45%	2,83%	3,16%

(Nguồn: TTC Land)

14.2 Căn cứ để đạt được Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Huy động vốn tài trợ dự án

Trước áp lực từ nhu cầu vốn đầu tư mới rất lớn, TTC Land đang chủ động đa dạng hóa nguồn huy động vốn. Dựa vào thế mạnh về tài chính với tỷ lệ Nợ Vay/ Vốn Chủ Sở Hữu rất thấp, TTC Land đang đẩy mạnh việc huy động cả vốn cấp 1 và vốn cấp 2. Đối với nguồn vốn cấp 1, TTC Land có thể đẩy mạnh việc phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu thông qua sàn giao dịch niêm yết. Phương thức này đã được TTC Land thực hiện thành công trong năm 2015. Đối với nguồn vốn cấp 2, TTC Land đang đẩy mạnh kênh phát hành trái phiếu cho các tổ chức trong và ngoài nước. Năm 2016 đến nay, TTC Land đã hoàn tất phát hành trái phiếu trị giá 700 tỷ đồng (trong đó 400 tỷ đồng cho nhà đầu tư là TPBank và VIB; 300 tỷ đồng phát hành cho DC, PTI, Bảo hiểm Bảo Long và Công ty TNHH MTV Đại Vạn Phú).

Để nâng cao hình ảnh thương hiệu phục vụ nhu cầu huy động vốn trong thời gian tới, trong tháng 11/2016, TTC Land đã hoàn tất việc chuyển sàn niêm yết từ HNX sang HOSE. Điều này sẽ tạo ra cơ hội rất lớn cho TTC Land trong việc thu hút sự quan tâm ngày càng nhiều của giới đầu tư, đặc biệt là các quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Đây cũng sẽ là một trong những nền tảng thúc đẩy việc phát hành trái phiếu thành công trong thời gian tới.

Đẩy mạnh bán hàng

Để tăng cường khả năng tiêu thụ cho lượng sản phẩm dồi dào sẽ tung ra thị trường trong thời gian tới, TTC Land đang phát triển mạng lưới bán hàng ngày càng mở rộng. Bên cạnh hệ thống sàn giao dịch của TTC Land -S (công ty con chuyên về môi giới, phân phối bất động sản của TTC Land), TTC Land hiện đang tiếp tục mở rộng kênh bán hàng thông qua các sàn giao dịch liên kết. Tính đến hiện tại, TTC Land đã liên kết được với 10 sàn ở miền Bắc, 10 sàn ở miền Trung và 50 sàn ở Miền Nam. Số lượng cộng tác viên môi giới cá nhân lên đến

BẢN CÁO BẠCH

khoảng 1.200 nhân viên. Việc mở rộng tiêu thụ sản phẩm thông qua các sàn liên kết sẽ giúp lượng sản phẩm của TTC Land được tiêu thụ nhanh hơn, góp phần thúc đẩy doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ hơn trong giai đoạn tới. Bằng chứng là năm 2016, kết quả bán hàng của TTC Land rất khả quan. Đất nền và căn hộ nhà ở xã hội thuộc dự án Jamona City đều đã bán hết 100%. Các dự án Carillon 3, Charmington La Pointe, Jamona Home Resort đều có tỷ lệ tiêu thụ trên 90%. Đáng chú ý là sản phẩm đất nền dự án Jamona Golden Silk vừa mở bán đầu quý 3/2016, nhưng tỷ lệ tiêu thụ đạt gần 50%, còn số lượng tiêu thụ căn hộ Carillon 5 đạt tới 55% chỉ sau hơn 1 tháng chào bán.

Ban quản lý dự án

Mỗi dự án đều sẽ thành lập một ban quản lý dự án riêng nhằm đảm bảo các dự án được tiến hành xây dựng đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình. Hàng tuần mỗi ban quản lý dự án đều phải báo cáo tiến độ thi công cũng như những vấn đề phát sinh để các cấp lãnh đạo và các phòng ban khác có thể kịp thời hỗ trợ.

Chi tiết dự phóng dòng tiền trong giai đoạn 2019 – 2021 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Nội dung	ĐVT	2019	2020	2021
Hoạt động kinh doanh		475.380	283.792	677.424
- Dòng tiền thu	Triệu đồng	2.459.731	1.609.068	1.421.220
- Dòng tiền chi	Triệu đồng	(1.984.351)	(1.325.276)	(743.796)
Hoạt động tài chính	Triệu đồng	(365.985)	18.938	(120.000)
- Thu tài chính	Triệu đồng	1.099.852	531.598	-
+ Thu lãi tiền gửi	Triệu đồng	10.106	10.106	-
+ Vay vốn	Triệu đồng	1.089.746	521.492	-
- Chi tài chính	Triệu đồng	(1.465.837)	(512.660)	(120.000)
+ Chi tiền lãi	Triệu đồng	(198.671)	(173.384)	(120.000)
+ Trả nợ vay	Triệu đồng	(1.267.166)	(339.276)	
Dòng tiền Trái phiếu	Triệu đồng	(47.000)	(47.000)	(517.000)
- Thu phát hành Trái phiếu	Triệu đồng			
- Chi trả lãi và Nợ gốc Trái phiếu	Triệu đồng	(47.000)	(47.000)	(517.000)
+ Chi lãi Trái Phiếu	Triệu đồng	(47.000)	(47.000)	(47.000)
+ Trả nợ gốc Trái phiếu	Triệu đồng			(470.000)
Dòng tiền ròng sau khi trả lãi và Nợ gốc Trái phiếu	Triệu đồng	62.395	255.730	40.424

Nguồn: TTC Land

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh

BẢN CÁO BẠCH

mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2019 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành đầu tư xây dựng hạ tầng.

Về khả năng cân đối thanh toán nợ lãi và gốc của Trái Phiếu: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Công ty để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và kinh tế vĩ mô. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của SCR.

16. Những biến động tài chính phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Không có

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT:

1. Loại trái phiếu:

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo lãnh thanh toán và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

2. Mệnh giá:

Một trăm nghìn Đồng (100.000 VND)/trái phiếu

3. Tổng số trái phiếu niêm yết:

Bốn triệu bảy trăm nghìn (4.700.000) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành).

Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 02 tháng 04 năm 2019 gồm 105 trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước)

4. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Không có

5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

6. Phương pháp tính giá

Giá Trái Phiếu được tính toán dựa trên giá trị tương lai của lãi phát sinh và mệnh giá của Trái Phiếu.

Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng mức lãi 10%/năm (mười phần trăm) cho năm đầu tiên và lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,25%/năm cho các năm tiếp theo đối với Trái Phiếu.¹

Công thức định giá Trái Phiếu tại thời điểm niêm yết:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

$$YTM = (1+k)^2 - 1$$

Trong đó:

PV là Giá của Trái Phiếu

FV là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i

n là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k là lợi suất Trái Phiếu trong 1 kỳ trả lãi

YTM là lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn

¹ Để xác định lãi suất và biên độ của Trái Phiếu, tại thời điểm phát hành: lãi suất bình quân của trái phiếu doanh nghiệp toàn thị trường đang được giao dịch trong khoảng 10%. Nếu xét riêng các khoản trái phiếu của doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên thị trường, lãi suất coupon từ 8% - 11%. Với chính sách tiền tệ thận trọng của Ngân hàng Nhà nước trong năm 2018, vừa hài hòa mục tiêu kiềm chế lạm phát ở mức 4% vừa đảm bảo nâng cao tăng trưởng kinh tế; Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin tưởng rằng xu hướng lãi suất sẽ giữ ổn định ở mức hiện tại. Đồng thời, với chi phí vốn đối với các khoản vay có cùng kỳ hạn hoặc kỳ hạn tương đương hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; thì mức lãi suất 10%/năm cho trái phiếu tương đối phù hợp với tình hình và nhu cầu của thị trường tại thời điểm phát hành

7. Phương pháp tính lợi suất trái phiếu khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn của Trái Phiếu là suất sinh lợi yêu cầu thực tế của người sở hữu Trái Phiếu khi đầu tư vào Trái Phiếu. Lợi suất này là mức lợi suất mà tại đó giá trị hiện tại của các luồng thu nhập từ Trái Phiếu bằng với giá trị thị trường của Trái Phiếu.

Để xác định lợi suất đầu tư khi Trái Phiếu đáo hạn, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục 6 trên đây.

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- *Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;*
- *Ngày phát hành: 19/12/2018;*
- *Ngày đáo hạn: 19/12/2021;*
- *Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;*
- *Lãi suất: 10% cho 2 kỳ hạn 6 tháng đầu tiên, mỗi kỳ hạn 6 tháng tiếp theo giả sử lãi suất áp dụng là 9,95% (giả định trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động)*
- *Ngày giao dịch dự kiến: 06/05/2019*
- *Giá giao dịch dự kiến: 103.412 VND*

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 06/05/2019 với giá 103.412 VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

$$103.412 \text{ VND} = \frac{4.986}{(1+k)^{44/365}} + \frac{5.014}{(1+k)^{227/365}} + \frac{4.989}{(1+k)^{410/365}} + \frac{4.989}{(1+k)^{593/365}} + \frac{4.961}{(1+k)^{775/365}} + \frac{4.989 + 100.000}{(1+k)^{958/365}}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: **k = 10,24%/năm**

8. Phương thức thực hiện quyền:

Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng mức lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi đối với Trái Phiếu và lãi suất bằng 10%/năm (mười phần trăm một năm) cho năm đầu tiên, trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân 12 tháng của bốn ngân hàng Vietinbank, Vietcombank, BIDV và Agribank cộng với biên độ 3,25%/năm cho các năm tiếp theo (“**Lãi Suất**”).

Nếu Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu không cho phép áp dụng Lãi Suất nào nêu trên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế Lãi Suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và những Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thỏa thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật cho phép áp dụng đối với các chứng khoán có tính chất tương tự như Trái Phiếu tại thời điểm đó.

- (i) Trái Phiếu sẽ hưởng lãi cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không gồm cả) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này). Lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu được tính cho số ngày

thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

- (ii) Lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi sẽ là:
 - a) đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và
 - b) đối với Ngày Thanh Toán Lãi sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn.
- “**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là (x) đối với kỳ thanh toán lãi đầu tiên, là ngày tròn 6 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành; và (y) đối với kỳ thanh toán lãi thứ hai, là Ngày Đáo Hạn.
- (iii) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Trái Phiếu, trừ khi vào ngày đó, gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, khoản tiền gốc Trái Phiếu bị chậm thanh toán sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.
 - (iv) Trừ khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này với lãi suất quá hạn bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
 - (v) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam).
 - (vi) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.
 - (vii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được thực hiện các quyền khác quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

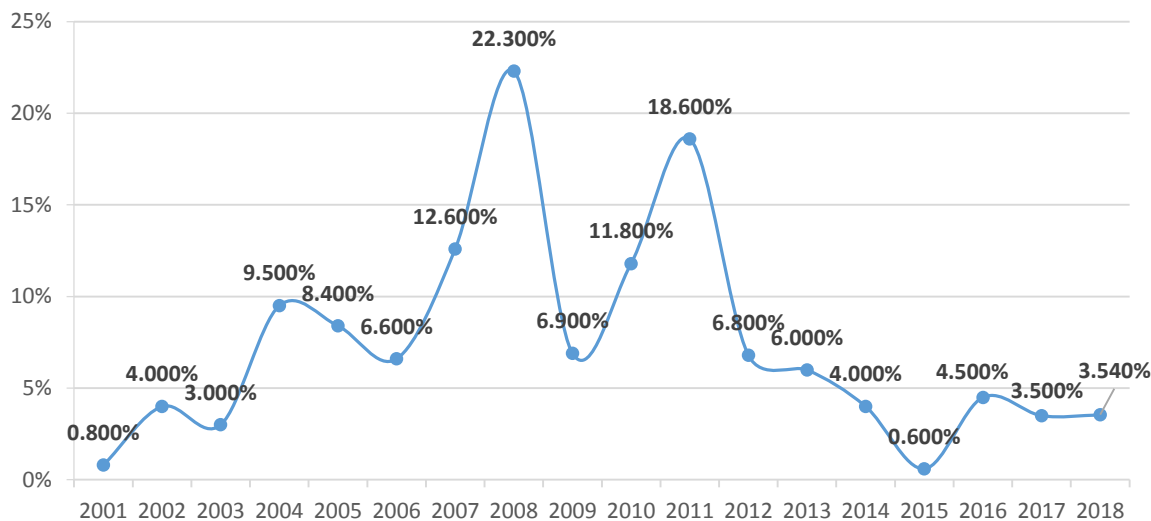
9. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 2,66% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), năm 2017, lạm phát đạt 3,53% và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. Dự báo lạm phát sẽ duy trì ổn định trong giai đoạn 2019-2020.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm

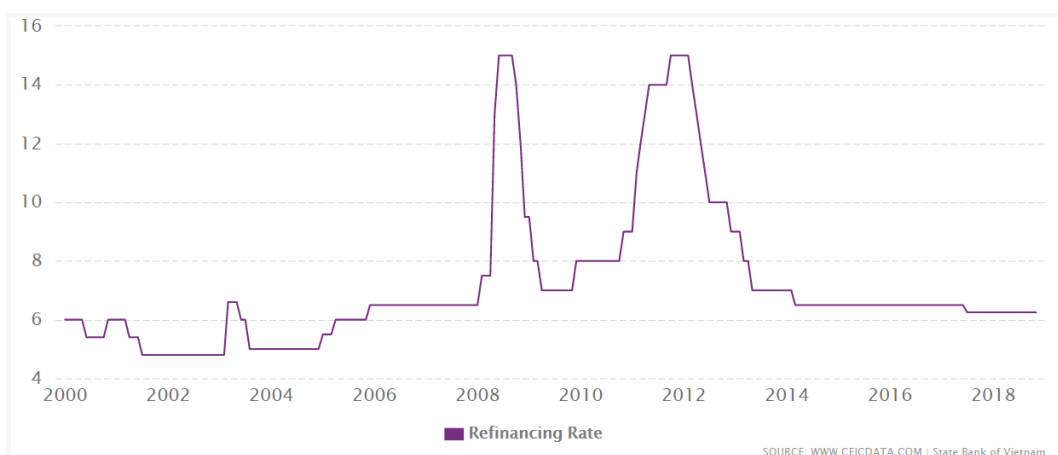
soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2011 đến 2018



(Nguồn: Tradingeconomics.com, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2011 đến 2018



(Nguồn: Ceicdata.com, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất do một số các nguyên nhân sau đây:

- Trái Phiếu được bán bằng mệnh giá và hưởng lãi suất ở mức cố định 9,5%/năm cho toàn bộ kỳ hạn của Trái Phiếu, do đó Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không bị tác động bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

10. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo

Trái phiếu không có tài sản bảo đảm.

11. Cam kết về bảo lãnh thanh toán

Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông cho suốt kỳ hạn của trái phiếu.

12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành)

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

13. Các loại thuế có liên quan

13.1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân bao gồm:

- Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”);
- Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015; và
- Thông Tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014 và Thông Tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- (i) thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu

tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và

- (ii) thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

13.2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm:

- Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015;
- Thông Tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015 và Thông Tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015; và
- Thông Tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân nước ngoài

Theo quy định pháp luật, đối tượng chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các tổ chức, cá nhân khác, tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam (sau đây gọi chung là “Nhà Thầu Nước Ngoài”, “Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài”) kinh

doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thỏa thuận, hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài để thực hiện một phần công việc của hợp đồng, thỏa thuận hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài và bên Việt Nam.

Thu nhập chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các khoản thu nhập khác, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán. Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 5% và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin rằng việc khấu trừ thuế như vậy là phù hợp với quy định của pháp luật. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

13.3. Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng bao gồm:

- Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng số 13/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Luật số 106/2016/QH13 ngày 06 tháng 4 năm 2016;
- Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 và Nghị Định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016; và
- Thông Tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 193/2015/TT-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 08 năm 2016 và Thông Tư số 173/2016/TT-BTC ngày 28 tháng 10 năm 2016.

Theo quy định trên, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ không chịu thuế giá trị gia tăng.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
Số fax : (84 - 8) 3824 9977
Số điện thoại : (84 - 8) 3824 9988
Website : <https://ttcland.vn>

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG Việt Nam

Địa chỉ : Tầng 10 – Tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – Hồ Chí Minh
Số fax : (84 - 28) 3821 9267
Số điện thoại : (84 - 28) 3821 9266
Website : <https://kpmg.com.vn>

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 và 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội
Số fax : (84–24) 3944 6583
Số điện thoại : (84–24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 và 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội
Số fax : (84–24) 3944 6583
Số điện thoại : (84–24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

BẢN CÁO BẠCH

VII. CÁC PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty đính kèm phụ lục sửa đổi bổ sung của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2017 và 2018 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
4. Phụ lục IV: Bản sao Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ký ngày 19 tháng 12 năm 2018 giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

BẢN CÁO BẠCH

Bản cáo bạch này được ban hành ngày 5...tháng...6...năm 2019

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Đăng Thanh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thanh Thảo

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền

Theo ủy quyền số 010/2018/UQ-CT ngày 14 tháng 08 năm 2018 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị