



Số: 1096/BC-ĐHCĐ2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 01 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2020 & kế hoạch kinh doanh năm 2021



A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2020:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2020:

Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2020

Đvt: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Thực hiện 2019	% Tăng/giảm với 2019	Tỷ lệ đạt KH 2020
1	Tổng doanh thu (*)	2.735,87	2.030,83	4.187,81	-51,5%	74,2%
2	Tổng chi phí	2.361,80	2.325,72	4.007,00	-42,0%	98,5%
3	Lãi/lỗ công ty LD, LK	25,00	13,13	35,48	-63,0%	52,5%
4	Lợi nhuận trước thuế	399,08	-281,76	216,14	-230,4%	-70,6%
5	Lợi nhuận sau thuế	314,43	-309,84	178,26	-273,8%	-98,5%
6	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	314,43	-363,43	139,30	-360,9%	-115,6%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2020

(*): tổng doanh thu gồm có doanh thu thuần sản xuất kinh doanh, doanh thu tài chính và thu nhập khác

Thị trường bất động sản được đánh giá là chưa bao giờ trải qua những thời khắc khó khăn và nhiều thách thức như năm 2020 vừa qua, Thuduc House cũng đã trải qua một năm cực kỳ khó khăn, với kết quả kinh doanh không như mong đợi, cụ thể như sau: Tổng doanh thu 2.031 tỷ đồng, giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước (đạt 74,2% kế hoạch), đến chủ yếu từ hoạt động thương mại và hoạt động kinh doanh bất động sản, cụ thể: Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.961 tỷ đồng, giảm 1.968 tỷ đồng (giảm 50,1%), trong đó: doanh thu bán hàng hóa (xuất khẩu, mua bán nông sản, cao su) đạt 1.086 tỷ đồng (giảm 67,5%); doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 790,5 tỷ đồng (tăng 57,8%) và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 81,5 tỷ đồng (tăng nhẹ 3,9%); doanh

thu tài chính đạt 67,2 tỷ đồng, giảm 182,5 tỷ đồng (giảm 73,1%) (do trong năm 2019 phát sinh chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Phú Mỹ - Vũng Tàu và Công ty Phúc Thịnh Đức); thu nhập khác đạt 2,6 tỷ đồng, giảm 6,1 tỷ đồng (giảm 70,5%).

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2020 âm 309,8 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 178,3 tỷ đồng) và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ âm 363,4 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 139,3 tỷ đồng). EPS năm 2020 của công ty âm 3.226 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước 1.276 đồng/ cổ phiếu). Hoạt động kinh doanh thua lỗ năm vừa qua chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh so với cùng kỳ, do phải trích lập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi (307,7 tỷ đồng).

Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:

Trong bối cảnh nguồn cung thị trường sụt giảm nghiêm trọng, Ban Điều hành đã đẩy nhanh được tiến độ và bàn giao dự án Khu Phúc hợp Centum Wealth.

Tinh giảm các hoạt động kinh doanh khác, kiểm soát, tái cơ cấu và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con, tìm kiếm cơ hội chuyển nhượng một số công ty con, các công ty đầu tư góp vốn hoạt động không hiệu quả hoặc không phải là thế mạnh của Tập đoàn.

Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm:

Khả năng sinh lời hiện tại còn khiêm tốn so với mức trung bình ngành.

Vì những khó khăn chồng chất kéo dài của thị trường bất động sản, tình hình thanh khoản trong năm 2020 rất căng thẳng. Đây cũng chính là tình trạng chung của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản hiện nay.

Một số công ty thành viên đã thoát lỗ nhưng tỷ suất sinh lời chưa cao, làm ảnh hưởng chung đến kết quả kinh doanh của tập đoàn.

2. Phân tích doanh thu:

Bảng: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2020

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2019	2020	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Doanh thu thuần	3.929,4	1.961,05	-1.968,38	-50,1%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	249,7	67,20	-182,46	-73,1%
3	Thu nhập khác	8,7	2,57	-6,14	-70,5%
	TỔNG DOANH THU	4.187,8	2.030,83	-2.156,98	-51,5%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2020

Tổng doanh thu 2.031 tỷ đồng, giảm 2.157 tỷ đồng, giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước và đạt 74,2% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động thương mại xuất khẩu giảm mạnh, cụ thể như sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.961 tỷ đồng, giảm 1.968 tỷ đồng, giảm 50,1% so với năm 2019. Trong đó, đến chủ yếu từ các hoạt động sau:

- Doanh thu bán hàng (xuất khẩu, mua bán nông sản, cao su) đạt 1.086 tỷ đồng, giảm 2.261 tỷ đồng (giảm 67,5%).
- Doanh thu hoạt động bất động sản (kinh doanh địa ốc, cho thuê mặt bằng) đạt 790,5 tỷ đồng, tăng 289,4 tỷ đồng (tăng 57,8%), doanh thu mảng kinh doanh bất động sản tăng trong năm vừa qua chủ yếu đến từ dự án Centum Wealth đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào quý 4/2020.
- Doanh thu tài chính đạt gần 67,2 tỷ đồng, giảm 182,5 tỷ đồng (tương đương mức giảm 73,1%) so với 2019 (do cùng kỳ năm trước ghi nhận khoản lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn góp dự án Phú Mỹ).
- Thu nhập khác cũng giảm xuống còn 2,6 tỷ đồng trong năm 2020, từ mức 8,7 tỷ đồng (năm 2019), giảm 6,1 tỷ đồng (giảm 70,5%).

3. Phân tích Chi phí:

Bảng: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2020

Đơn vị tính: tỷ đồng

		2019	2020	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Giá vốn hàng bán	3.776,4	1.751,3	-2.025,1	-53,6%
2	Chi phí tài chính	83,3	102,0	18,6	22,3%
3	Chi phí bán hàng	41,1	56,0	14,8	36,1%
4	Chi phí QLDN	100	403,0	303,0	303,0%
5	Chi phí khác	6,2	13,5	7,3	116,6%
	TỔNG CHI PHÍ	4.007	2.325,7	1.681,4	-42,0%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2020

Tổng chi phí năm 2020 giảm theo tổng doanh thu. Cụ thể, tổng chi phí giảm 42% so với năm 2019, giảm mạnh nhất là chi phí giá vốn hàng bán, giảm 53,6%. Trong khi đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 303%; chi phí tài chính, chi phí bán hàng cũng tăng lần lượt là 18,6% và 36,1%. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh chủ yếu do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (307,7 tỷ đồng).

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2020 thấp hơn năm 2019 là do hoạt động thương mại xuất khẩu giảm mạnh, giảm gần 68% so với năm trước, giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của hoạt động xuất khẩu cao hơn các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản, dịch vụ,...) nên khi

doanh thu xuất khẩu giảm thì tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của công ty giảm tương ứng, giảm xuống còn 89,3% trong năm 2020 từ mức 96,1% (năm 2019).

Nếu loại trừ khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (307,7 tỷ đồng) được xem là yếu tố bất thường trong chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2020, thì công ty tiếp tục duy trì xu hướng giảm chi phí quản lý như những năm trước.

Chi phí lãi vay năm 2020 tăng 12,1 tỷ đồng, tăng 15,3% so với năm trước, không phải do nợ vay tăng, mà do lãi suất vay bình quân trong năm tăng so với năm trước (từ 12,7% năm 2019 lên 17,7% năm 2020). Nợ vay năm 2020 giảm 211,7 tỷ đồng, giảm 17% so với năm trước do công ty cơ cấu lại các khoản vay.

Chi phí bán hàng tăng 14,8 tỷ đồng, tăng 36,1% so với năm 2019, chủ yếu phát sinh từ công ty Công ty Bách Phú Thịnh (ghi nhận doanh thu/chi phí bán hàng, chi phí hoa hồng) của dự án.

4. Phân tích các chỉ số tài chính

Bảng 9: CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 – 2020)

STT	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020
1	Khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,92	1,92	1,29	1,10	1,15
	Hệ số thanh toán nhanh	1,27	1,43	0,87	0,64	0,74
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,24	0,12	0,11	0,04	0,09
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,37	0,36	0,46	0,52	0,60
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,11	0,08	0,10	0,10	0,14
	Khả năng thanh toán lãi vay	3,41	3,96	2,94	3,74	-2,09
3	Hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,40	0,65	0,65	0,79	0,36
	Vòng quay tài sản cố định	11,72	19,38	7,93	8,01	4,24
	Vòng quay các khoản phải thu	0,92	1,49	1,77	2,52	0,98
	Vòng quay hàng tồn kho	1,94	3,67	4,03	4,36	1,70
4	Khả năng sinh lời:					
	Biên lợi nhuận gộp	20,0%	13,0%	7,9%	3,9%	10,7%
	Biên lợi nhuận HĐKD	12,6%	8%	2,5%	5,4%	-13,8%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	18,1%	11,7%	7,3%	7,5%	-9,7%
	Biên lợi nhuận trước thuế	12,8%	8,8%	4,8%	5,5%	-14,4%
	ROS	10,2%	7,1%	3,9%	4,5%	-15,8%
	ROE	6,9%	7,2%	4,3%	7,1%	-12,9%
	ROA	4,1%	4,6%	2,5%	3,6%	-5,7%
5	EPS	1.121	1.253	1.091	1.276	-3.226

STT	Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020
6	Giá trị sổ sách	23.338	22.482	21.050	18.774	12.308

✚ **Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:**

Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty ở mức 1,15 lần trong năm 2020. Hệ số thanh toán nhanh năm 2020 ở mức 0,74 lần, mặc dù nhỏ hơn 1 nhưng đã cải thiện so với năm trước. Hệ số thanh toán tiền mặt hiện tại ở mức 0,09 có cải thiện so với mức 0,04 của năm 2019.

✚ **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Năng lực hoạt động năm 2020 của công ty giảm so với năm 2019 dưới tác động nặng nề của dịch Covid-19 cũng như công ty chưa được cấp phép đối với các dự án mới. Cụ thể: Vòng quay hàng tồn kho giảm xuống còn 1,7 lần (từ mức 4,36 lần năm 2019) và vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,36 lần (từ 0,79 lần năm 2019).

✚ **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Biên lợi nhuận gộp tăng mạnh lên 10,7% trong năm 2020 từ mức 3,9% (năm 2019), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán/doanh thu trong năm 2020 giảm (từ 96,1% năm 2019 xuống còn 89,3% năm 2020), trong đó giá vốn hàng bán/doanh thu của hoạt động thương mại giảm nhẹ xuống còn 97,4% năm 2020 (từ mức 98,6% của năm 2019).

Mặc dù biên lợi nhuận gộp trong năm 2020 tăng gần gấp 3 lần so với năm 2019, nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 226,8% so với năm 2019 (chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, cụ thể là do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 307,7 tỷ đồng như đã phân tích ở trên) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả kinh doanh năm 2020 của công ty, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế của công ty, lần lượt là 281,8 tỷ đồng và 309,8 tỷ đồng.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con:

- **Công ty con:** Cập nhật đến ngày 30/09/2021, Tập đoàn có 06 công ty con trực tiếp và 02 công ty con gián tiếp.
- **Công ty liên doanh, liên kết:** Cập nhật đến ngày 30/09/2021, số lượng công ty liên doanh liên kết của công ty là 02 công ty. Gồm có Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thuduc (đã chuyển nhượng trong Q4/2021) và Công ty CP Đầu Tư Nghĩa Phú.

Kết quả kinh doanh của các công ty cụ thể như sau:

✚ **Công ty FIDECO:**

- Năm 2020, tổng doanh thu của Công ty đạt 192,7 tỷ đồng, giảm 324,7 tỷ đồng, giảm 62,7% so với năm 2019, hoàn thành gần 70% kế hoạch năm.
- Năm 2020, công ty vẫn chưa được cấp phép xây dựng dự án Cần Giờ làm ảnh hưởng đến khả năng thực hiện kế hoạch kinh doanh của công ty (lỗ 5,5 tỷ đồng trong năm vừa qua).

✚ **Công ty Bách Phú Thịnh:**

- Tổng doanh thu năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019 với tổng doanh thu đạt 608,3 tỷ đồng, tăng 598,2 tỷ đồng so với năm 2019.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty đạt 116 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2019 (lãi 4,4 tỷ đồng). Kể từ quý 4/2020, Công ty bắt đầu bàn giao căn hộ Centum Wealth cho khách hàng cũng như ghi nhận doanh thu/lợi nhuận của dự án này.

✦ Công ty cổ phần Lộc Phúc An (tên cũ Thuduc House Wood Trading):

- Thực hiện theo định hướng kế hoạch kinh doanh đã đề ra, Ban TGD công ty có chủ trương rà soát, thanh lọc lại toàn bộ hoạt động xuất khẩu, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình kinh doanh trong năm vừa qua.
- Mặc dù doanh thu giảm nhưng lợi nhuận sau thuế năm 2020 của công ty tăng 113,8% so với năm trước, đạt 419 triệu đồng, chủ yếu do công ty đã tiết giảm đáng kể chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ 4 tỷ đồng (năm 2019) xuống còn 1,35 tỷ đồng năm 2020, giảm 66,3% so với năm trước.

✦ Công ty TNHH nước đá tinh khiết Đông An Bình:

- Trong năm 2020, tổng doanh thu của công ty đạt 8,9 tỷ đồng, giảm 902 triệu đồng, giảm 9,2% so với năm 2019. Nhưng lợi nhuận sau thuế năm 2020 của công ty tăng 21% so với năm trước, đạt 804 triệu đồng (cùng kỳ năm trước đạt 664 triệu đồng), do công ty đã tiết giảm đáng kể chi phí hoạt động trong năm qua. Cụ thể, giá vốn hàng bán/doanh thu giảm từ 82,9% (năm 2019) xuống còn 79,6% (năm 2020) và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 14,1% so với năm 2019.

II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN:

1. Các khoản chi đầu tư dự án lớn đã thực hiện trong năm 2020:

TT	HẠNG MỤC	Chi trong năm 2020 (triệu đồng)
	ĐẦU TƯ DỰ ÁN	
1	TDH RiverView	32.598
2	Golden Hill (đã chuyển nhượng)	10.333
3	TDH Trường Thọ	2.288
4	TDH Phước Bình	1.284
	TỔNG CỘNG	46.503

2. Tiến độ các dự án của Thuduc House:

DỰ ÁN	THÔNG TIN
CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI	

DỰ ÁN	THÔNG TIN
Chung cư cao cấp Centum Wealth (TDH: 51%) (Q.9 – TP.HCM)	- Vị trí: Phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức. - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh - Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế Công ty CP Tư vấn Đầu tư & Thiết kế Xây dựng CDCo. - Diện tích đất: 11.582 m² - Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD - Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD: 35%, HSSĐĐ: 4,8 trong đó: chức năng ở: 4,57; chức năng thương mại – dịch vụ công cộng : 0,23, số block : 01, số tầng : 20 tầng) - Tổng DT sàn XD (GFA): 66.050,8 m² - Quy mô: 544 căn (đang xin giấy phép bán hàng cho 104 căn còn lại) - Pháp lý: Đã có quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500. - Tiến độ đến cuối năm 2019: thi công tầng hầm, phần thân; M&E và hoàn thiện - Tiến độ đến cuối năm 2020: hoàn tất thi công, nghiệm thu công trình và bàn giao nhà cho khách. - Tiến độ dự kiến năm 2021: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI (ĐANG THỰC HIỆN THỦ TỤC PHÁP LÝ)	
Tòa nhà văn phòng số 28 Phùng Khắc Khoan	- Vị trí: phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM. - Chủ đầu tư: Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO) – Công ty con Thuduc House - Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế: Công ty CP Kiến trúc TWOG - Diện tích đất: 1.238 m² - Tổng vốn đầu tư: 83 tỷ - Chỉ tiêu quy hoạch: mật độ xây dựng 60%; Hệ số sử dụng đất toàn dự án: tối đa 3,75 - Quy mô: 08 tầng (02 tầng hầm) - Pháp lý: Ý kiến chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng; Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. - Tiến độ đến cuối năm 2020: Đã có giấy phép xây dựng, thi công xong tường vây. Hiện đang tạm dừng và cần điều chỉnh lại tiến độ dự kiến xin phép thiết kế xây dựng trong quý 2/2022.

DỰ ÁN	THÔNG TIN
Dự án Khu dân cư Cần Giờ	- Vị trí: Xã Long Hoà, Trung tâm huyện Cần Giờ, TP.HCM - Chủ đầu tư: Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO) – Công ty con Thuduc House - Diện tích đất: 29,8 ha - Chỉ tiêu quy hoạch: mật độ xây dựng 21,89%; tối đa 5 tầng - Pháp lý: Công văn số 6338/QĐ-UBND về giao đất cho công ty Fideco để đầu tư xây dựng dự án khu dân cư tại xã Long Hoà, huyện Cần Giờ; - Tiến độ đến cuối năm 2019: + Hoàn tất việc cắm mốc ranh toàn khu bảo vệ dự án tránh bị người dân lấn chiếm. + Do UBND thành phố yêu cầu lại rà soát toàn bộ pháp lý đất đai trên địa bàn thành phố nên vẫn chưa tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo và đang chờ ý kiến của sở ban ngành hướng dẫn các bước triển khai tiếp theo. - Tiến độ đến năm 2020: + Xin gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 24 tháng. - Tiến độ dự kiến năm 2021: + Đang chờ quyết định chính thức từ UBND TP.HCM về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án

III. LĨNH VỰC TÀI CHÍNH:

1. Danh mục cổ phiếu Thuduc House đang đầu tư (tại ngày 31/12/2020):

	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ			TĂNG GIẢM SO VỚI GIÁ VỐN ĐẦU TƯ	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị (triệu đồng)	Suất sinh lời (+/- %)
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT					
1	PVI	109.350	-109.350	0	-	-
2	SC5	156.942	0	156.942	-7.261.106.152	-71%
3	PPI	2.400.000	0	2.400.000	-22.838.390.555	-94%
4	STB	5.964	0	5.964	62.771.600	165%

	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ			TĂNG GIẢM SO VỚI GIÁ VỐN ĐẦU TƯ	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị (triệu đồng)	Suất sinh lãi (+/- %)
II	CP CHƯA NIÊM YẾT					
1	Công ty CP KD BDS PT Nhà Thành phố	320.000	0	320.000	-	-
2	Công ty CP Quốc tế Liên Phương	200.000	0	200.000	-	-
3	Công ty CP Đầu tư Khánh Phú (đang làm thủ tục giải thể)	200.000	0	200.000	-	-

Tại thời điểm 31/12/2020, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: SC5, PPI và STB có tổng giá trị thị trường 4,5 tỷ đồng giảm 80% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 30,1 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

2. Hoạt động đầu tư vốn:

Cập nhật đến ngày 30/09/2021, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại Công ty CP Quản lý Chợ Nông Sản Thủ Đức, Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị, Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức, Công ty TNHH Quốc Tế Song Hỷ, Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TPHCM (đang trong quá trình hoàn tất giao dịch), Công Ty TNHH Thông Đức và Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng.

3. Cổ tức được nhận trong năm:

TT	Cổ phiếu	Tỷ lệ dự kiến	Kế hoạch 2020	Thực nhận 2020	Tỷ lệ % thực hiện
	Cổ tức tiền mặt				
1	SC5	20%	313.884.000	313.884.000	100%
2	Unimex Huế	10%	415.364.000	415.364.000	100%

4. Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (20%):

Đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 938,78 tỷ đồng lên 1.126,53 tỷ đồng. Cụ thể:

- Vốn điều lệ trước phát hành: 938,78 tỷ đồng

- Ngày chốt danh sách cổ đông: 14/08/2020
- Tỷ lệ phát hành: 20% (mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 20 cổ phiếu)
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 18.774.383 cổ phiếu
- Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu mới phát hành: 02/10/2020
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.126,53 tỷ đồng

Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đăng ký lưu ký tại VSD, thay đổi niêm yết tại HOSE, đã phát hành đủ cổ phiếu cho các cổ đông chưa lưu ký.

– **Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm:**

Tại thời điểm 31/12/2020, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu. Trong năm 2020 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

– **Các chứng khoán khác:**

Trong năm 2020, công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

5. Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt ngày 19/11/2021:

Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông Nhà Nước	6.757.429	6,00%
II. Cổ đông nội bộ	1.882.155	1,67%
III. Cổ phiếu quỹ		
IV. Công đoàn công ty		
V. Cổ đông lớn (>5%) (*)	6.757.429	6,00%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>	<i>6.757.429</i>	<i>6,00%</i>
VI. Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%	11.465.056	10,18%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>	<i>2.789.477</i>	<i>2,48%</i>
<i>- Trong nước</i>	<i>8.765.579</i>	<i>7,70%</i>
VII. Cổ đông khác	92.548.127	82,15%
CỘNG:	112.652.767	100,00%

(*): vừa là cổ đông nhà nước và cổ đông lớn

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

1. Hoạt động kinh doanh bán hàng:

⚡ Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm:

Năm 2020, thị trường bất động sản cả nước sụt giảm cả về nguồn cung điều đó ảnh hưởng không chỉ Thuduc House mà khó khăn của hầu hết các chủ đầu tư trên cả nước.

Hoạt động bán hàng của Thuduc House chủ đạo vào các sản phẩm tồn thuộc các dự án của công ty là THD RiverView, TDH – Trường Thọ, khu phức hợp Centum Wealth, ...

Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối:

Năm 2020 được dự báo trước là vẫn còn khó khăn cho thị trường vì nguồn cung khan hiếm. Vì vậy, ngay từ đầu yếu tố con người được ban lãnh đạo công ty rất chú trọng,

Ngoài Sàn Giao dịch Bất động sản của công ty thì hệ thống các Sàn Liên Kết phân phối sản phẩm của Thuduc House như RichLand, VNG Real, Trường Phát Real,... luôn đồng hành phân phối các dự án của công ty theo kế hoạch đặt ra.

Các chính sách đối với khách hàng:

Thuduc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng uy tín. Bên cạnh đó công ty cũng có các dịch vụ chăm sóc khách hàng với hiệu quả cao như: sẵn sàng tư vấn pháp luật cho khách hàng; thành lập đường dây nóng trả lời khiếu nại và giải đáp thắc mắc cho khách hàng; hướng dẫn và hỗ trợ vay vốn mua sản phẩm qua các ngân hàng liên kết; vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao nhà cho khách hàng, kết hợp với Bộ phận Marketing thực hiện các chương trình tri ân khách hàng vào các dịp Trung thu, Tết cổ truyền, ngày hội gia đình.....

Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2020:

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2020	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A. Đất nền:						
1	Long Hội City	247	0	243	4	1,6%
B. Chung cư:						
1	TDH - Trường Thọ	262	2	260	2	0,76%
2	TDH RiverView	214	10	214	0	0
3	Citrine Apartment	226	0	262	0	0
	Tổng cộng	949	12	943	6	

2. Tình hình nhân sự:

Nhân sự Thuduc House Group cập nhật đến 30/09/2021 là 310 người (so với 693 người tại ngày 30/09/2020).

Chính sách lao động:

a) Mức lương trung bình đối với người lao động là 22.658.336 đồng/ người/ tháng

b) Vừa qua, có những thay đổi trọng yếu về mặt nhân sự do có một số thành viên HĐQT, Ban Giám Đốc và BKS từ nhiệm. Dự kiến sẽ bầu bổ sung những chức danh còn khuyết trong kỳ đại hội này.

c) *Hoạt động và ngân sách đào tạo nhân sự:*

Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Thuduc House thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CB-CNV tham gia đào tạo.

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

- Đào tạo tại chỗ: áp dụng cho:
 - o Người mới được tuyển dụng: nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
 - o Người chuyển vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.
 - o Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.
- Đào tạo nội bộ: việc đào tạo, huấn luyện các kỹ năng làm việc là hoạt động đào tạo thường xuyên của Công ty, chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào đào tạo nội quy, quy chế, quy trình, sản phẩm mới và kỹ năng bán hàng... cho các bộ phận nghiệp vụ liên quan của Công ty.
- Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào nhu cầu công việc nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing, bán hàng... hoặc Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty như: kỹ năng soạn thảo hợp đồng, kỹ năng đàm phán, văn hóa giao tiếp với khách hàng, tìm hiểu pháp luật, quy định mới...

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

I. MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2021:

Xác định năm 2021 là năm đối mặt với rất nhiều thách thức trong lịch sử phát triển của công ty. Trong đó, chủ yếu là cuộc khủng hoảng nghiêm trọng liên quan đến các quyết định truy thu thuế GTGT đã được hoàn của Cục thuế Tp.Hồ Chí Minh, đây được xem là khủng hoảng chưa từng có trong lịch sử phát triển hơn 30 năm. Mục tiêu hàng đầu của Ban điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn này; Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược thu mình bảo vệ trước khủng hoảng và tận dụng cơ hội để tái cơ cấu mạnh mẽ, triệt để và toàn diện trên mọi mặt, duy trì tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh để tạo tiền đề chờ cơ hội phục hồi sau khủng hoảng.

➤ Về chiến lược kinh doanh:

Kế hoạch kinh doanh 2021 tiếp tục được xây dựng theo hướng phù hợp với tình hình khó khăn thực tế của doanh nghiệp, và chủ yếu tập trung vào các phương án tái cơ cấu mạnh mẽ nhằm xử lý khủng hoảng toàn diện về tài chính, nhân lực, tổ chức như hiện nay hơn là việc ưu tiên cho các mục tiêu tăng trưởng như các năm trước đây.

Các mục tiêu cụ thể như sau:

Thứ nhất, tập trung các giải pháp nhằm khắc phục hậu quả, giúp định hướng công ty vượt qua cuộc khủng hoảng liên quan đến việc hoàn thuế GTGT của hoạt động xuất khẩu mặt hàng linh kiện điện tử. Trong đó, áp dụng các giải pháp toàn diện từ tái cấu trúc nhân sự, tái cơ cấu tài sản, thanh lý một số tài sản và dự án, danh mục đầu tư phù hợp ưu tiên tạo nguồn tiền nhanh tạm nộp trước theo yêu cầu của cơ quan chức năng trong thời gian chờ vụ án được điều tra xử lý và làm rõ, duy trì hoạt động ổn định thường nhật cho công ty, cắt giảm tối đa và thắt chặt các chi phí...

Thứ hai, đối với hoạt động kinh doanh thương mại xuất nhập khẩu tạm dừng mảng kinh doanh xuất khẩu linh kiện điện tử do đang gặp nhiều rủi ro, hạn chế tối đa hoạt động thương mại xuất nhập khẩu để tập trung nhân lực chuyên môn xử lý dứt điểm khủng hoảng hiện nay.

Thứ ba, tập trung vốn cho hoạt động cốt lõi là bất động sản, đối với các dự án hiện đang triển khai, tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý để nhanh chóng đưa dự án vào xây dựng và khai thác.

Thứ tư, bên cạnh việc tập trung xử lý khủng hoảng và đẩy nhanh tiến độ các dự án cũ vẫn phải tìm kiếm cơ hội hợp tác kinh doanh đầu tư các dự án mới với quy mô vừa và nhỏ phù hợp với tình hình tài chính thực tế của công ty. Chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng/hợp tác đầu tư từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1 – 10 ha) để xây dựng nhà ở giá rẻ cho công nhân, người lao động nhằm góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở thực tế của đại bộ phận người dân Việt Nam; hợp tác đầu tư các dự án văn phòng có quy mô vừa và nhỏ; hạn chế đầu tư vào các khu vực/dự án có liên quan đến đất công để tránh những vướng mắc về thủ tục pháp lý;

Đối với hoạt động dịch vụ và các Công ty con: tiếp tục củng cố, nâng cao sức cạnh tranh và năng suất lao động để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Những công ty có hiệu quả thấp hoặc bị lỗ phải tập trung khắc phục và cải thiện lợi nhuận kinh doanh, trong trường hợp cần thiết có thể thoái vốn để tập trung tài chính cho các dự án trọng điểm của công ty.

II. CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2021

Để thực hiện các mục tiêu trên, cần triển khai nhiều giải pháp, tổng hợp toàn bộ nguồn lực đa dạng của Công ty để đạt mục tiêu.

GIẢI PHÁP CHO LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiền sử dụng đất, pháp lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng hiện còn tồn đọng của các dự án cũ.

Tiếp tục duy trì việc tìm kiếm những dự án để mở rộng thêm quỹ đất, tập trung vào 2 thành phố TP.HCM và Hà Nội, những tỉnh thành lớn, những đô thị vệ tinh đang phát triển nhanh như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai

GIẢI PHÁP XỬ LÝ KHỦNG KHOẢNG VỀ VIỆC TRUY THU THUẾ GTGT CỦA CỤC THUẾ TP.HCM:

- Thành lập Ban xử lý khủng hoảng để đảm bảo quá trình xử lý khủng hoảng kịp thời và hiệu quả.
- Các phòng ban công ty đánh giá, sàng lọc và cắt giảm nhân sự, chỉ giữ lại những nhân sự cốt lõi để duy trì hoạt động cần thiết của Công ty nhằm giảm áp lực tài chính do các hoạt động kinh doanh đều bị ngưng trệ, công ty không có nguồn thu, nhiều nhân sự không có việc làm.
- Toàn công ty thực hiện chính sách tiết kiệm, hợp lý và chặt chẽ trong các việc điều hành và đặc biệt là trong chi tiêu.
- Nhanh chóng rà soát đánh giá lại danh mục tài sản, dự án, danh mục đầu tư, thanh lý một số tài sản/danh mục đầu tư phù hợp để ưu tiên tạo nguồn tiền nộp đủ số tiền đã hoàn thuế tương ứng 365 tỷ vào tài khoản tạm giữ của cơ quan chức năng trong quá trình chờ điều tra, xử lý vụ việc, nhằm mục đích để Cục thuế gỡ bỏ các biện pháp cưỡng chế đang áp dụng, giúp công ty nhanh chóng duy trì hoạt động bình thường.

CÁC GIẢI PHÁP TÁI CẤU TRÚC TOÀN DIỆN:

⚡ Đối với giải pháp tài chính:

- Tái cơ cấu nợ vay theo hướng giảm tối đa dư nợ, giảm chi phí vốn song song với quá trình thanh toán tài sản và danh mục đầu tư;
- Đảm bảo một cấu trúc tài chính an toàn và đa dạng hoá nguồn vốn; giảm sự phụ thuộc vào các khoản nợ vay để giảm chi phí vốn và tăng nguồn lực cho sự phát triển bền vững, hướng đến việc chuyên biệt hoá cấu trúc tài chính và quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án, từng mảng hoạt động kinh doanh;
- Sắp xếp lại danh mục đầu tư tài chính, đánh giá lại cơ cấu tài sản, thanh toán tài sản kém hiệu quả và tập trung cho hoạt động kinh doanh cốt lõi;
- Tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính để đồng hành với công ty.

⚡ Đối với giải pháp phát triển nguồn nhân lực:

- Đào tạo đội ngũ nhân sự, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, trong đó chú trọng việc sắp xếp lại cán bộ lãnh đạo trung và cao cấp, xây dựng và phát triển đội ngũ kế thừa, để phát huy tối đa tính sáng tạo của mỗi cá nhân cho phù hợp với tình hình mới của nền kinh tế toàn cầu;
- Đào tạo lại và nâng cao trình độ quản trị cũng như chuyên môn của từng cán bộ trên cơ sở tận dụng tối đa kỹ thuật số vào từng khía cạnh công việc để nâng cao hiệu quả của hoạt động và phục vụ tốt nhất khách hàng;

III. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021:

1. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2021:

	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	TH 2020 so với KH 2020	KH 2021 so với TH 2020
Tổng doanh thu	2.735.874.535.996	2.030.828.658.245	1.145.566.000.000	74,2%	56,4%
Tổng chi phí	2.361.796.468.370	2.325.716.477.626	862.368.000.000	98,5%	37,1%
Lãi/Lỗ trong cty LDLK	25.000.000.000	13.131.053.215	0	52,5%	0%
LNTT	399.078.067.626	-281.756.766.166	283.198.000.000	-70,6%	-100,51%
LNST	314.425.868.618	-309.840.611.521	229.560.000.000	-98,5%	-74,1%
LNST của công ty mẹ	147.005.264.177	-363.425.826.301	128.957.000.000	-247,2%	-35,5%

2. Kế hoạch chi đầu tư năm 2021:

ĐVT: triệu đồng

ĐẦU TƯ DỰ ÁN	19.200
Chung cư TDH RiverView	16.100
Chung cư Citrine Apartment	3.100

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS “để báo cáo”;
- BTGD Công ty “để biết”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”.



Dàm Mạnh Cường