

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 & kế hoạch kinh doanh năm 2022



A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2021:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2021:

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2021

DVT: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Thực hiện 2020	Thay đổi so với 2020	Tỷ lệ % đạt KH 2021
1	Tổng doanh thu (*)	1.145,6	755,9	2.030,8	-62,8%	66,0%
2	Tổng chi phí	862,4	1.622,0	2.325,7	-30,3%	188,1%
3	Lãi/lỗ công ty LD, LK		2,3	13,1	-82,5%	-
4	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	283,2	(863,7)	-281,8	-	-305,0%
5	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	229,6	(890,5)	-309,8	-	-387,9%
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	129,0	(942,1)	-363,4	-	-730,5%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

() 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 giai đoạn khó khăn và nhiều thách thức như năm 2021 vừa qua, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu ảnh hưởng nghiêm trọng từ dịch Covid-19, rất ít dự án được cấp phép mới, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, giảm quy mô hoạt động, cắt giảm nhân sự... Nhìn chung, thị trường bất động sản nói chung nằm trong nhóm ngành gặp nhiều khó khăn trong thời gian qua. Không nằm ngoài những khó khăn chung nói trên, Thuduc House đã trải qua một năm cực kỳ khó khăn, với kết quả kinh doanh không như mong đợi của Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty khi doanh thu và lợi nhuận sụt giảm nghiêm trọng so với những năm trước đây.

Nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan từ việc thị trường bất động sản bị ngưng trệ, trong bối cảnh công ty phải đối mặt với rất nhiều khó khăn nội tại: tính thanh khoản, việc tổ tụng liên quan đến hoạt động xuất nhập khẩu trước đây... Để giải quyết những khó khăn nêu trên, tạo tính thanh khoản nhằm đảm bảo tính hoạt động liên tục, công ty buộc phải thanh toán tất cả những gì có thể, trong đó gồm: Công ty Song Hỷ Quốc tế, Công ty PTN Daewon-Thủ Đức, Công ty DV

Tam Bình Thủ Đức, Công ty Chứng khoán Sen Vàng; thanh toán, giảm tỷ sở hữu tại Công ty Fideco (giảm từ 43% xuống còn 13,9%), thanh toán dự án (Golden Hill,...), dự án bị thu hồi Khu Đô thị Nam Cần Thơ.

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 của Thuduc House không như kỳ vọng, cụ thể như sau: Tổng doanh thu 755,9 tỷ đồng, giảm 62,8% so với cùng kỳ năm trước (đạt 66% kế hoạch), đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và hoạt động tài chính, cụ thể: Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 487,2 tỷ đồng, giảm 1.473,8 tỷ đồng (giảm 75,2%), trong đó: doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 327 tỷ đồng (giảm 58,6%); doanh thu bán hàng hóa đạt 123 tỷ đồng (giảm 88,7%); và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 37,2 tỷ đồng (giảm 54,5%); doanh thu tài chính đạt 261,1 tỷ đồng, tăng 148,9 tỷ đồng (tăng 221,5%); thu nhập khác đạt 52,6 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2020 (2,6 tỷ đồng), do thanh lý tài sản cố định.

Lỗ sau thuế năm 2021 là 890,5 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 309,8 tỷ đồng) và lỗ sau thuế của cổ đông công ty mẹ 942,1 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 363,4 tỷ đồng). EPS năm 2021 của công ty -8.362 đồng/cổ phiếu (cùng kỳ năm trước -3.226 đồng/cổ phiếu). Hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, lỗ trong năm vừa qua chủ yếu do công ty trích lập dự phòng toàn bộ số thuế GTGT đầu vào liên quan đến hoạt động xuất khẩu linh kiện điện tử từ năm 2017 đến 2019 và bị phạt truy thu thuế. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng trong năm 2021 với tổng chi phí là 630,2 tỷ đồng.

✚ Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:

Bảo đảm tính hoạt động liên tục của công ty trong bối cảnh phải đối phó với những khủng hoảng lớn nhất kể từ khi thành lập cho đến nay. Công ty thực hiện việc thoái vốn tại các công ty thành viên và chuyển nhượng tài sản để hoàn tất việc nộp tiền hoàn thuế GTGT của hoạt động linh kiện điện tử và trả 100% nợ vay ngân hàng, giảm áp lực trả nợ vay và lãi vay khi tình hình tài chính công ty khó khăn, cụ thể đã thanh toán:

- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
- Cty TNHH Song Hỷ Quốc tế
- CTCP Ngoại thương và Phát triển đầu tư TP.HCM (giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 13,9%)
- Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng, Công ty CP PTN Daewon – Thủ Đức
- Chuyển nhượng: Tòa nhà Văn phòng số 3-5 Pasteur; Dự án 8,6ha Phú Mỹ, Bà Rịa

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

Hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, lỗ trong năm 2021 vừa qua do phải trích lập dự phòng với tổng chi phí là 630,2 tỷ đồng.

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.

1. Phân tích doanh thu:

CƠ CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2021:

ĐVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2020	2021	Thay đổi (giá trị)	Thay đổi (%)
-----	----------	------	------	--------------------	--------------

STT	CHỈ TIÊU	2020	2021	Thay đổi (giá trị)	Thay đổi (%)
1	Doanh thu thuần	1.961,1	487,2	-1.473,8	-75,2
2	Doanh thu hoạt động tài chính	67,2	261,1	148,9	221,5
3	Thu nhập khác	2,6	52,6	50,0	1.944,2
	TỔNG DOANH THU	2.030,8	755,9	-1.274,9	-62,8

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 của Thuduc House không đạt như mong đợi khi tổng doanh thu 755,9 tỷ đồng, giảm 1.274,9 tỷ đồng, giảm 62,8% so với cùng kỳ năm trước và đạt 66% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản giảm và hoạt động thương mại xuất khẩu ngừng hoạt động, cụ thể như sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 487,2 tỷ đồng, giảm 1.473,8 tỷ đồng, giảm 75,2% so với năm 2020. Trong đó, đến chủ yếu từ các hoạt động sau:

- Doanh thu bán hàng hóa đạt 122,9 tỷ đồng, giảm 963,5 tỷ đồng (giảm 88,7%).
- Doanh thu hoạt động bất động sản (kinh doanh địa ốc, cho thuê mặt bằng) đạt 327 tỷ đồng, giảm 463,5 tỷ đồng (giảm 58,6%), doanh thu mảng kinh doanh bất động sản giảm trong năm vừa qua chủ yếu do các sản phẩm của công ty đã tiêu thụ hết, trong khi các dự án mới đang trong giai đoạn nghiên cứu đầu tư.
- Doanh thu tài chính đạt 216,1 tỷ đồng, tăng 148,9 tỷ đồng (tăng 221,5%) so với năm 2020 do lãi thanh lý các khoản đầu tư.
- Thu nhập khác tăng từ 2,6 tỷ đồng (năm 2020) lên 52,6 tỷ đồng trong năm 2021, chủ yếu từ thu nhập thanh lý tài sản cố định.

2. Phân tích Chi phí:

CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2021

ĐVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2020	2021	Thay đổi (giá trị)	Thay đổi (%)
1	Giá vốn hàng bán	1.751,3	553,7	-1.197,6	-68,4
2	Chi phí tài chính	102,0	439,1	337,1	330,6
3	Chi phí bán hàng	56,0	18,7	-37,3	-66,6
4	Chi phí QLDN	403,0	(131,6)	-534,6	-132,7
5	Chi phí khác	13,5	742,1	728,6	5.400,6
	TỔNG CHI PHÍ	2.325,7	1.622,0	-703,7	-30,3

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

Tổng chi phí năm 2021 giảm tương ứng với tổng doanh thu ghi nhận. Cụ thể, tổng chi phí giảm 30,3% so với năm 2020, chi phí giá vốn hàng bán giảm 68,4%; chi phí bán hàng giảm 66,6%, giảm theo doanh thu ghi nhận trong kỳ; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 132,7%; chi phí tài chính tăng 330,6% và chi phí khác tăng mạnh so với năm trước, do công ty trích lập dự phòng chi phí thuế GTGT liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử từ năm 2017-

2019, Công ty đã thực hiện trích lập vào báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 với tổng chi phí là 630,2 tỷ đồng.

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2021 tăng so với năm 2020, giá vốn hàng bán/doanh thu thuần trong năm 2021 tăng (từ 89,3% năm 2020 lên thành 113,6% năm 2021), chủ yếu do: giá vốn hàng bán/doanh thu của hàng hóa và thành phẩm đã bán tăng từ 97,4% (năm 2020) lên 108,5% (năm 2021); lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (165,8 tỷ đồng). Trong những năm tới, Công ty sẽ tăng doanh thu kinh doanh bất động nhằm giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần theo chiến lược phát triển của Công ty là tập trung nguồn lực để phát triển ngành kinh doanh chính là bất động sản.

Chi phí bán hàng giảm 37,2 tỷ đồng, giảm 66,6% so với năm 2020, chi phí bán hàng giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ, chi phí bán hàng phát sinh chủ yếu từ công ty con (Công ty Bách Phú Thịnh) ghi nhận doanh thu/chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng) của dự án Centum Wealth trong năm 2021.

3. Phân tích các chỉ số tài chính

CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Khả năng thanh toán (lần)					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,92	1,29	1,10	1,15	1,02
	Hệ số thanh toán nhanh	1,43	0,87	0,64	0,74	0,63
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,12	0,11	0,04	0,09	0,03
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ (%)					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	36,1	47,5	52,0	59,8	66,3
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	7,8	9,8	10,0	14,3	3,7
	Khả năng thanh toán lãi vay (lần)	3,96	2,94	3,74	-2,09	-7,9
3	Hiệu quả quản lý (lần)					
	Vòng quay tổng tài sản	0,65	0,65	0,79	0,36	0,13
	Vòng quay tài sản cố định	19,38	7,93	8,01	4,24	2,15
	Vòng quay các khoản phải thu	1,49	1,77	2,52	0,98	0,30
	Vòng quay hàng tồn kho	3,67	4,03	4,36	1,70	0,75
4	Khả năng sinh lời (%)					
	Biên lợi nhuận gộp	13,0	7,9	3,9	10,7	-13,6
	Biên lợi nhuận HĐKD	8	2,5	5,4	-13,8	-35,8
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	11,7	7,3	7,5	-9,7	-157,3
	Biên lợi nhuận trước thuế	8,8	4,8	5,5	-14,4	-177,3
	ROS	7,1	3,9	4,5	-15,8	-182,8
	ROE	7,2	4,3	7,1	-12,9	-62,3
	ROA	4,6	2,5	3,6	-5,7	-24,0
5	EPS (đồng)	1.253	1.091	1.276	-3.226	-8.362
6	Giá trị sổ sách (đồng)	22.482	21.050	18.774	12.308	3.920

✦ Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

Nhìn chung, các chỉ số về khả năng thanh toán nhanh và thanh toán tiền mặt chưa cải thiện so với năm 2020, nhưng khả năng thanh toán ngắn hạn tiếp tục duy trì ở mức trên 1 như những năm trước. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty 1,15 lần (năm 2020) và 1,02 lần trong năm 2021. Hệ số thanh toán nhanh và thanh toán tiền mặt năm 2021 lần lượt là 0,6 lần và 0,03 lần (nhỏ hơn 1) và giảm so với năm trước do trong năm qua công ty phải đối mặt với hàng loạt vấn đề liên quan đến việc trích lập dự phòng liên quan đến truy thu thuế GTGT.

✦ Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Năng lực hoạt động năm 2021 của công ty tiếp tục giảm so với những năm trước đó, do tác động nặng nề của dịch Covid-19 cũng như chưa có dự án mới để khai thác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2021 vừa qua. Cụ thể: Vòng quay hàng tồn kho giảm xuống còn 0,75 lần (từ mức 1,7 lần năm 2020) và vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,13 lần (từ 0,36 lần năm 2020).

✦ Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Do hoạt động kinh doanh không hiệu quả, lỗ trong năm 2021 nên tất cả các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của công ty tiếp tục bị âm năm thứ 2 liên tiếp: Biên lợi nhuận gộp -13,6% trong năm 2021 từ mức 10,7% (năm 2020), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán/doanh thu trong năm 2021 tăng (từ 89,3% năm 2020 lên thành 113,6% năm 2021), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán/doanh thu của hàng hóa và thành phẩm đã bán tăng và dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2021 là 174,3 tỷ đồng chủ yếu do chi phí tài chính tăng, cụ thể là do dự phòng giảm giá và lỗ do thanh lý các khoản đầu tư 341,1 tỷ đồng làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2021 của công ty, lỗ trước thuế và lỗ sau thuế của công ty lần lượt là 863,8 tỷ đồng và 890,5 tỷ đồng. Theo đó, chỉ số ROS (lãi sau thuế/doanh thu thuần), ROE (lãi sau thuế/vốn chủ sở hữu) và ROA (lãi sau thuế/tổng tài sản) năm 2021 đều âm so với năm 2020, lần lượt là -182,8%; -62,3% và -24,0%.

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

Các thay đổi trọng yếu trong danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết năm 2021:

➤ Công ty con:

Tập đoàn hiện có 05 công ty, giảm 03 công ty con so với năm 2020, nguyên nhân do:

- Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (chuyển nhượng)
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (chuyển nhượng)
- Công ty Cổ phần Fideco (phân loại thành đầu tư tài chính dài hạn khác, giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 13,9%)

➤ Công ty liên doanh, liên kết:

Tại ngày 31/12/2021, số lượng công ty liên doanh liên kết của công ty còn 01 công ty là Công ty CP Đầu Tư Nghĩa Phú. Giảm 03 công ty so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do thanh toán các công ty:

- Công ty cổ phần Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức
- Công ty cổ phần Đầu tư và Khoán sản VICO Quảng Trị
- Công ty cổ phần Chứng khoán Sen Vàng

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

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON*Đvt: Triệu đồng*

T T	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU			LỢI NHUẬN SAU THUẾ		
		Năm 2021	Năm 2020	So với năm trước	Năm 2021	Năm 2020	So với năm trước
1	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	338.773	608.293	-44,3%	77.742	116.004	-33,0%
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	6.373	8.875	-28,2%	670	804	-16,7%
3	CTCP TMDV Lộc Phúc An	1.021	340.682	-99,7%	496	419	18,6%
4	CTCP Đầu tư Lộc Phú Nhân (đang làm thủ tục giải thể)	-	-	-	-	-	-
5	CTCP Đầu tư Huế Nhà Thù Đức (đang làm thủ tục giải thể)	-	-	-	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 của các công ty con

Thực hiện chiến lược đã đề ra, trong năm 2021, Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh việc theo dõi, rà soát, củng cố hoạt động của các công ty thành viên, tái cơ cấu bộ máy nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động khắc phục tình trạng thua lỗ và đảm bảo có lợi nhuận. Kết quả kinh doanh của các công ty thành viên cụ thể như sau:

○ **Công ty Bách Phú Thịnh**

- Tổng doanh thu năm 2021 của công ty đạt 338,8 tỷ đồng, giảm 269,5 tỷ đồng, giảm 44,3% so với năm 2021.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty đạt 77,7 tỷ đồng, giảm 33% so với năm 2021 (do Công ty bàn giao phần lớn căn hộ Centum Wealth cho khách hàng cũng như ghi nhận doanh thu/lợi nhuận của dự án này trong năm 2020).

○ **Công ty cổ phần TMDV Lộc Phúc An:**

- Thực hiện theo định hướng kế hoạch kinh doanh đã đề ra, nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình kinh doanh Công ty Lộc Phúc An đã tạm ngưng hoạt động.

○ **Công ty TNHH nước đá tinh khiết Đông An Bình**

Trong năm 2021, tổng doanh thu của công ty đạt 6,4 tỷ đồng, giảm 2,5 triệu đồng, giảm 28,2% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của công ty đạt 670 triệu đồng giảm 16,7% so với năm trước, do ảnh hưởng chung bởi dịch bệnh Covid -19.

II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN:

CÁC KHOẢN CHI ĐẦU TƯ ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2021

TT	HẠNG MỤC	Chi trong năm 2021 (triệu đồng)	Ghi chú
1	Golden Hill	10.192	
2	TDH Phước Long	748	
	TỔNG CỘNG	10.940	

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN:

Thị trường bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh, ảnh hưởng của đại dịch Covid, việc thay đổi chính sách, thủ tục hành chính, thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án đất công đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên khắp cả nước trong năm 2021, việc triển khai các dự án của công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng. Cụ thể:

- Tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành rất chậm, hồ sơ phù hợp cũng chờ xin chỉ đạo từ cấp cao hơn.
- Liên quan đến đất công gần như là dừng lại toàn bộ.
- Công tác chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp không có đất ở dừng lại toàn bộ: do Luật Nhà ở quy định doanh nghiệp phải "nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật Đất đai để xây dựng nhà ở thương mại". Quy định này mâu thuẫn với Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trừ trường hợp quy định tại điều 191 của luật này". Với hai chữ "đất ở" trong nội dung này mà chủ đầu tư phải đền bù 100% dự án thì mới được công nhận chủ đầu tư thì rất khó.
- Do ảnh hưởng của dịch Covid kéo dài khiến mọi công việc triển khai đình trệ.

Mặc dù vậy, Công ty đã đạt được một số thành quả như:

✦ Công tác quản lý dự án

1. Dự án TDH – TOCONTAP:

- Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ cho 39 nền/40 nền.
- Khu chung cư Citrine Apartment: Đang trong quá trình làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.

2. Dự án Chung cư TDH RiverView:

- Đã thi công hoàn thành, bàn giao cho khách hàng, đã có thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Dự án đạt tiến độ đề ra.
- Đang triển khai công tác làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.

3. Dự án Bình Chiểu 4ha:

- Đã cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho 145 nền nhà.
- Đang thực hiện khấu trừ và tính tiền SĐĐ bổ sung tại Sở Tài nguyên&Môi trường.
- Đang triển khai xin phép và xây dựng trạm xử lý nước thải, giấy phép môi trường, để đủ điều kiện cấp chủ quyền cho các nền nhà trong dự án.

4. Chung cư S-Home Phước Long:

- Đang thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân.

5. Bàn giao HTKT các dự án cũ nằm trên địa bàn thành phố Thủ Đức:

- Đã phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai thực hiện bàn giao HTKT các dự án nằm trên địa bàn Quận 9. Sở giao thông vận tải có văn bản hướng dẫn thủ tục bàn giao. Dự kiến sẽ bàn giao trong năm 2022.

± Công tác tổ chức đấu thầu- thiết kế:

- Công ty luôn thực hiện đúng quy trình, giá trúng thầu luôn thấp so với dự toán đã được phê duyệt, tiết kiệm chi phí cho công ty.

- Công tác thiết kế: Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác thiết kế uy tín, triển khai các đồ án thiết kế tiện ích, thẩm mỹ, tiết kiệm mang tính đặc sắc riêng của Thuduc House.

- Công tác giám sát các dự án: Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác tư vấn giám sát uy tín, triển khai công tác giám sát tại dự án dưới sự quản lý của Ban Quản lý dự án do công ty trực tiếp quản lý, đảm bảo các dự án được giám sát phù hợp quy trình, phù hợp tiêu chuẩn, đảm bảo chất lượng dự án, đảm bảo uy tín thương hiệu của công ty.

± Công tác đầu tư phát triển quỹ đất:

Thực hiện chỉ đạo chiến lược của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, công ty phải chuyển hướng tập trung tìm kiếm các quỹ đất tại TP.HCM hoặc Hà Nội trong khu vực tư nhân, với quy mô vừa (dưới 10ha), hạn chế các quỹ đất có nguồn gốc đất công. Song song đó, phải tìm dự án lớn ở các tỉnh lân cận như: Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa Vũng Tàu,... những dự án này phải tổ chức đền bù kéo dài thời gian triển khai và yêu cầu nguồn vốn lớn.

III. LĨNH VỰC TÀI CHÍNH:

DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết: gồm có 3 mã cổ phiếu: SC5, PPI và STB có tổng giá trị thị trường 10,2 tỷ đồng, giảm 70,4% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 24,6 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

Đầu tư tài chính dài hạn khác: với tổng giá trị đầu tư 181,6 tỷ đồng, trong đó: Công ty cổ phần Fideco 139,6 tỷ đồng, Công ty Liên Phương 32,3 tỷ đồng, Công ty XNK&ĐT Thừa Thiên Huế 4,5 tỷ đồng, Công ty BĐS PT Nhà Thành Phố 3,2 tỷ đồng và Công ty PT Ngôi Nhà Huế 2 tỷ đồng. Đã trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn với số tiền là 61,6 tỷ đồng.

± Thay đổi đầu tư công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính dài hạn trong kỳ:

– Hoạt động đầu tư vốn:

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại: Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức, Cty TNHH Song Hỷ Quốc tế, Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng, Công ty CP PTN Daewon – Thủ Đức, giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (từ 43% xuống còn 13,9%).

– Cổ tức được nhận trong năm:

TT	Cổ phiếu	Dự kiến	Kế hoạch 2021	Thực nhận 2021	Tỷ lệ % thực hiện
	Cổ tức tiền mặt				
1	SC5	20%	313.884.000	313.884.000	100%
2	Unimex Huế	20%	830.728.000	1.453.774.000	175%

Trong năm 2021 các khoản cổ tức bằng tiền được nhận từ các công ty niêm yết và chưa niêm yết đạt 1.767 triệu đồng trong tổng số 62,6 tỷ đồng cổ tức được chia.

✦ Cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt ngày 02/03/2022:

Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông Nhà Nước	6.757.429	6%
II. Cổ đông nội bộ	1.526.034	1,35%
1. Hội đồng quản trị (*)	1.501.762	1,33%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>	1.501.762	1,33%
2. Ban Giám đốc		
3. Ban kiểm soát	24.272	0,02%
4. Kế toán trưởng		
III. Cổ phiếu quỹ		
IV. Công đoàn công ty		
V. Cổ đông lớn (>5%) (*)	6.757.429	6%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>	6.757.429	6%
VI. Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu > 5%		
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>		
VII. Cổ đông khác	105.895.338	94,00%
CỘNG:	112.652.767	100,00%

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

1. Hoạt động kinh doanh bán hàng:

✦ Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm:

Năm 2021, 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 TDH – Trường Thọ, khu phức hợp Centum Wealth.

✦ Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối:

- Năm 2021 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, trong đó thay đổi tư duy và năng suất làm việc tích cực cho nhân viên, yêu cầu nhân viên phải có động lực và thái độ làm việc chuẩn mực, làm việc phải có kế hoạch, mục tiêu rõ ràng, đoàn kết và sẵn sàng chịu áp lực công việc bán hàng. Nâng cao đào tạo kiến thức thị trường, kỹ năng bán hàng cho nhân viên,...

✦ 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...

Năm 2021, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách bán hàng linh hoạt đã thực hiện từ năm trước đối với sản phẩm hàng tồn và các chính sách dành cho sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của khách hàng nhằm hướng đến việc gia tăng lợi ích cho khách hàng.

Phòng Kinh doanh thực hiện các công việc từ tư vấn khách hàng, ký kết hợp đồng, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ, bàn giao dự án, bàn giao căn hộ cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng.

Phòng Kinh doanh luôn chú trọng công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng.

✦ Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2021

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

✦ Nhân sự:

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2021 là 95 người, trong đó:

1	Thuduc House	55
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	24
3	Công ty TNHH Sản xuất Nước đá Đông An Bình	11
4	Công ty CP Lộc Phúc An	3
5	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	2
6	Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	0

Nhân sự riêng Thuduc House:

Tổng số công nhân viên của Thuduc House là 55 người gồm 31 nam và 24 nữ:

Thống kê trình độ	Số lượng	Đạt tỷ lệ (%)
Trên đại học	9	16.3%
Đại học	37	67.2%
Cao đẳng trung cấp	2	3.6%
Sơ cấp	6	10.9%
Lao động khác	1	1.8%
<u>Thống kê tuổi đời:</u>		
Trên 30T	54	98%
Dưới 30T	1	2%

1.1. CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG:

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động: 55 người
- Mức lương bình quân CB-CNV: 17.596.934 đồng/ người/ tháng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Chính sách bảo hiểm xã hội của NLD: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội.

- Mặc dù năm vừa qua, Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính cũng như ảnh hưởng của dịch Covid, nhưng vẫn thực hiện các chế độ phúc lợi đầy đủ cho NLD. Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB-CNV Thuduc House học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn-nghiệp vụ... Ban Lãnh Đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB-CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; tặng hoa chúc mừng CB-CNV nhân dịp sinh nhật, chi trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, Quốc tế Phụ nữ, Ngày 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cho người lao động nam: ngày của Cha (toàn thể nam) và ngày thành lập Quân đội nhân dân Việt Nam 22/12 đối với người lao động đã từng tham gia đi bộ đội, chi trợ cấp CB-CNV khi kết hôn, trợ cấp con CB-CNV nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học, trang bị trang phục công ty và hỗ trợ du lịch cho CNV...

- Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ đồng bào lũ lụt, ủng hộ vì người nghèo, quỹ khuyến học, hội chữ thập đỏ, quỹ học bổng Vì A Dính. Vận động và ủng hộ CB-CNV tham gia các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao do ban ngành phát động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Thuduc House đã xây dựng Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. 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...
 - Tuy nhiên, trong năm 2021, do dịch Covid, nhiều cơ sở đào tạo phải đóng cửa, cho nên kế hoạch đào tạo đầu năm Công ty không có nhân viên đăng ký đào tạo. Công ty vẫn sẵn sàng hỗ trợ chi phí đào tạo cho các CNV nếu có nhu cầu nâng cao kỹ năng, trình độ chuyên môn.

d) Chính sách và giải pháp xây dựng và phát triển nguồn nhân lực của Thuduc House:

✦ Hoàn thiện và áp dụng các phương pháp quản trị nhân sự:

- Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc;
- Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý

✦ Phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trên cơ sở nguồn cán bộ trẻ, năng động:

- Triển khai công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ các cấp, chủ động bổ sung tăng cường đội ngũ cán bộ lãnh đạo khi cần thiết.
- Bổ nhiệm người có tài năng, phù hợp vào các vị trí quản lý và sắp xếp cán bộ đúng với sở trường, năng lực của từng người.

✦ Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên:

- Xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi như: chăm sóc sức khỏe toàn diện, chế độ nghỉ dưỡng du lịch, chăm lo quà các dịp lễ, sự kiện, chăm lo học bổng và quà cho con CB-CNV... nhằm nâng cao đời sống và sức khỏe cho người lao động, gìn giữ nhân tài và động viên, khích lệ người lao động gắn bó với Công ty.
- Tổ chức nhiều hoạt động doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc năng động và xây dựng văn hóa đoàn kết, hướng tới hiệu quả công việc.

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Những tàn dư từ cuộc khủng hoảng liên quan đến hoạt động kinh doanh xuất khẩu linh kiện điện tử từ năm 2017-2019 vẫn còn tác động đến hoạt động kinh doanh của công ty, tuy nhiên Ban điều hành sẽ nỗ lực hết mình để đưa ThuDuc House vượt qua khủng hoảng và không ngừng thay đổi để phát triển.

➤ Về chiến lược kinh doanh:

Kế hoạch kinh doanh 2022 tiếp tục được xây dựng theo hướng phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, tập trung xử lý các vấn đề khủng hoảng và từng bước thay đổi để phát triển.

Năm 2022, công ty chỉ tập trung xử lý triệt để các vấn đề khủng hoảng vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản, tìm kiếm cơ hội đầu tư và mở rộng quỹ đất. Các mục tiêu cụ thể như sau:

Thứ nhất, tập trung các giải pháp nhằm xử lý triệu đề các tác động của khủng hoảng liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử và dịch bệnh Covid-19. Trong đó, áp dụng các giải pháp toàn diện từ tái cấu trúc nhân sự, tái cơ cấu tài sản, ưu tiên tạo nguồn tiền nhanh nộp tiền chậm nộp hoàn thuế GTGT trong thời gian chờ vụ án được điều tra xử lý và làm rõ.

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, giải quyết dứt điểm các vấn đề về pháp lý của các dự án cũ tồn đọng nhằm hoàn tất nghĩa vụ và ra sổ cho khách hàng.

Thứ năm, tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phát triển dài hạn. Đồng thời, tăng cường hợp tác phát triển các dự án có sẵn để nhanh chóng tạo được doanh thu và lợi nhuận trong năm.

➤ Về chiến lược tái cấu trúc:

Năm 2021, công ty đã thực hiện tái cấu trúc tài chính mạnh mẽ, thông qua việc chuyển nhượng dự án và thanh lý tài sản, công ty đã thu hồi được các khoản tạm ứng và trả hết 100% nợ vay ngân hàng.

Trong năm 2022, công ty vẫn tiếp tục thực hiện các chiến lược tái cấu trúc tài chính. Công ty thực hiện đa dạng hóa nguồn vốn, dự kiến phát hành cổ phiếu riêng lẻ với mục đích đầu tư, phát triển các dự án mới. Ngoài ra, công ty vẫn tiếp tục đàm phán với ngân hàng để tìm kiếm các khoản vay dài hạn nhằm bổ sung vốn mở rộng quỹ đất và phát triển dự án.

Thực hiện sàng lọc các khoản đầu tư cho phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Tùy tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh thực tế, quyết định lựa chọn các khoản đầu tư để thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định, ưu tiên quyền và lợi ích của cổ đông Công ty.

Công ty vẫn thực hiện tối ưu hóa chi phí, đặc biệt là các khoản mục chi phí quản lý trong bối cảnh công ty còn nhiều khó khăn hậu khủng hoảng.

I. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022:

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022, như sau:



DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thay đổi so với năm trước
KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT			
Tổng doanh thu	755,9	791,4	4,7%
Tổng chi phí	1.622,0	424,7	-73,8%
Lãi/ (lỗ) Liên doanh – liên kết	2,3	0	-100%
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế	(863,8)	366,7	-
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế TNDN	(890,5)	342,5	-
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế của công ty mẹ	(942,1)	303,4	-
KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY MẸ			
Tổng doanh thu	201,0	493,7	145,6%
Tổng chi phí	1.032,0	218,9	-78,8%
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế	(830,9)	274,8	-
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế	(830,9)	261,9	-

II. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2022:

DVT: tỷ đồng

Đầu tư	Số tiền dự kiến
Dự án Khu dân cư Đông Trung tại xã Bình Hòa (Thuận An, Bình Dương)	1.440
Tham gia đầu tư góp vốn	133
Tổng cộng	1.573

Nơi nhận:

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



Đàm Mạnh Cường