

Kiến tạo
GIÁ TRỊ SỐNG

NỘI DUNG

Chỉ số cơ bản năm 2019 04

08 TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH, TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tầm nhìn, sứ mệnh	08	Trách nhiệm xã hội (CSR)	09
Triết lý kinh doanh	09	Chiến lược phát triển	10

14 THÔNG ĐIẾP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

20 TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

Quá trình thành lập	22	Phân tích S.W.O.T	46
Quá trình phát triển	24	Tổ chức Công ty và bộ máy quản trị	48
Các danh hiệu đạt được	31	Tình hình hoạt động qua các năm	64
Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House	34	Các rủi ro hoạt động	70

80 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

Đánh giá chung tình hình hoạt động của HĐQT năm 2019	82
Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT	86
Các hoạt động cụ thể của HĐQT	88
Thông tin cổ phiếu sở hữu của người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ	93

96 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2019

Tình hình thị trường bất động sản năm 2019	96	Hoạt động kinh doanh bán hàng	138
Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019	98	Hoạt động Ban xuất nhập khẩu	142
Kết quả kinh doanh của các Công ty con	108	Hoạt động nhân sự	143
Tình hình triển khai đầu tư dự án	112	Hoạt động truyền thông	149
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	128	Hoạt động marketing dự án và sản phẩm	151
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	130	Quan hệ cổ đông và đối tác	152
Tình hình hoạt động tài chính trong năm	133	Hoạt động IT	153

154 BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

162 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin về đơn vị kiểm toán	164	Báo cáo tài chính hợp nhất Thuduc House	164
-------------------------------	-----	---	-----

176 KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Triển vọng kinh tế và ngành bất động sản năm 2020	178	Các giải pháp thực hiện mục tiêu chiến lược 2020	182
Mục tiêu chiến lược năm 2020	180	Kế hoạch kinh doanh năm 2020	186

Ảnh bìa 1: NAG Hữu Thành



CÁC CHỈ SỐ CƠ BẢN NĂM 2019



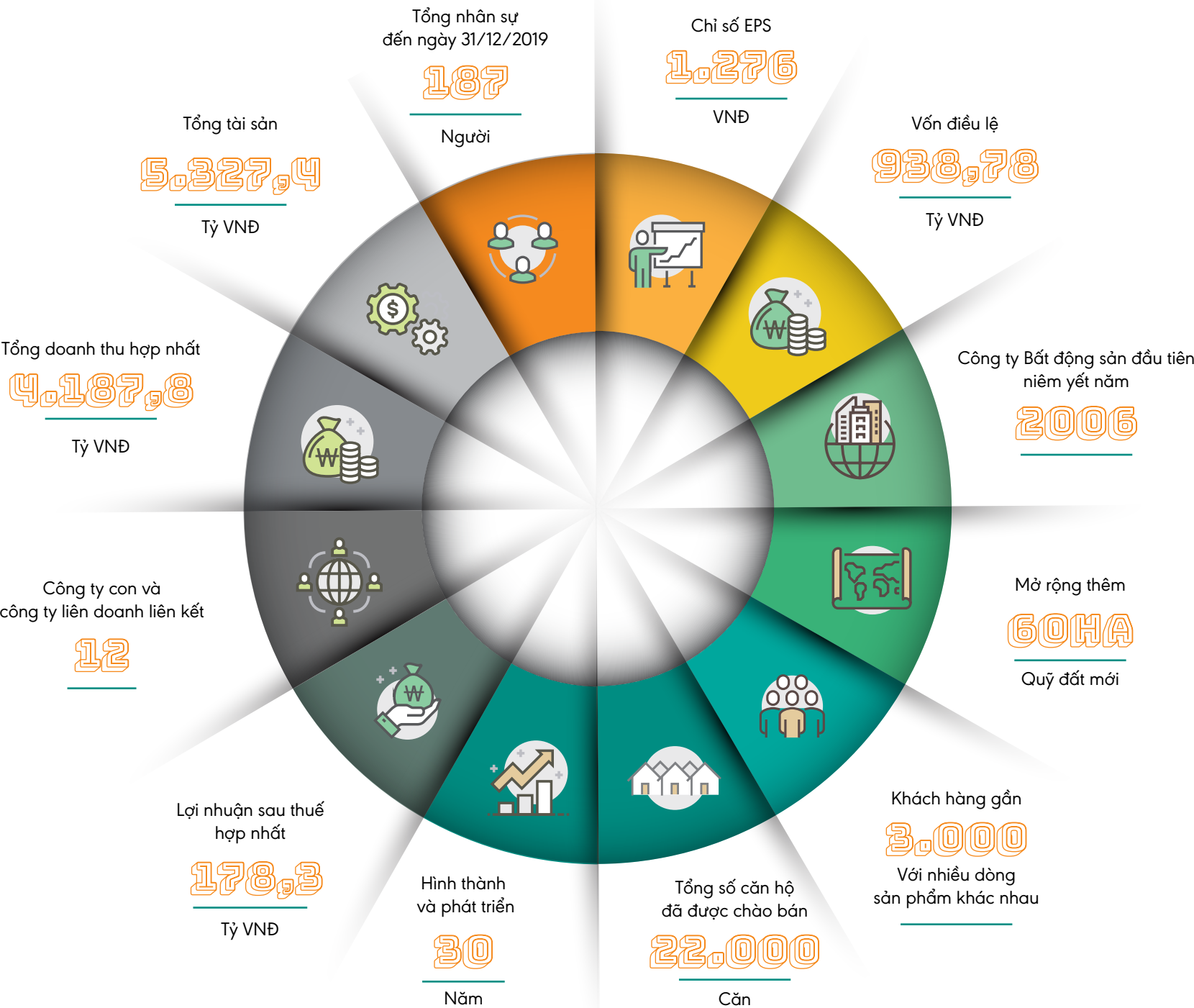
Top 100 doanh nghiệp
tiêu biểu Asia.



Doanh nghiệp có những đóng
góp tích cực cho Vùng kinh tế
trọng điểm phía Nam.



Thương hiệu bất động sản uy tín
được khách hàng và môi giới
bất động sản bình chọn.



Top 100 Doanh nhân tiêu biểu
của năm và Cúp Thánh Gióng.



Doanh nghiệp có nhiều đóng
góp trong các hoạt động và góp
phần tích cực cho sự phát triển
của Hiệp Hội BĐS Việt Nam và
Hội môi giới BĐS Việt Nam.

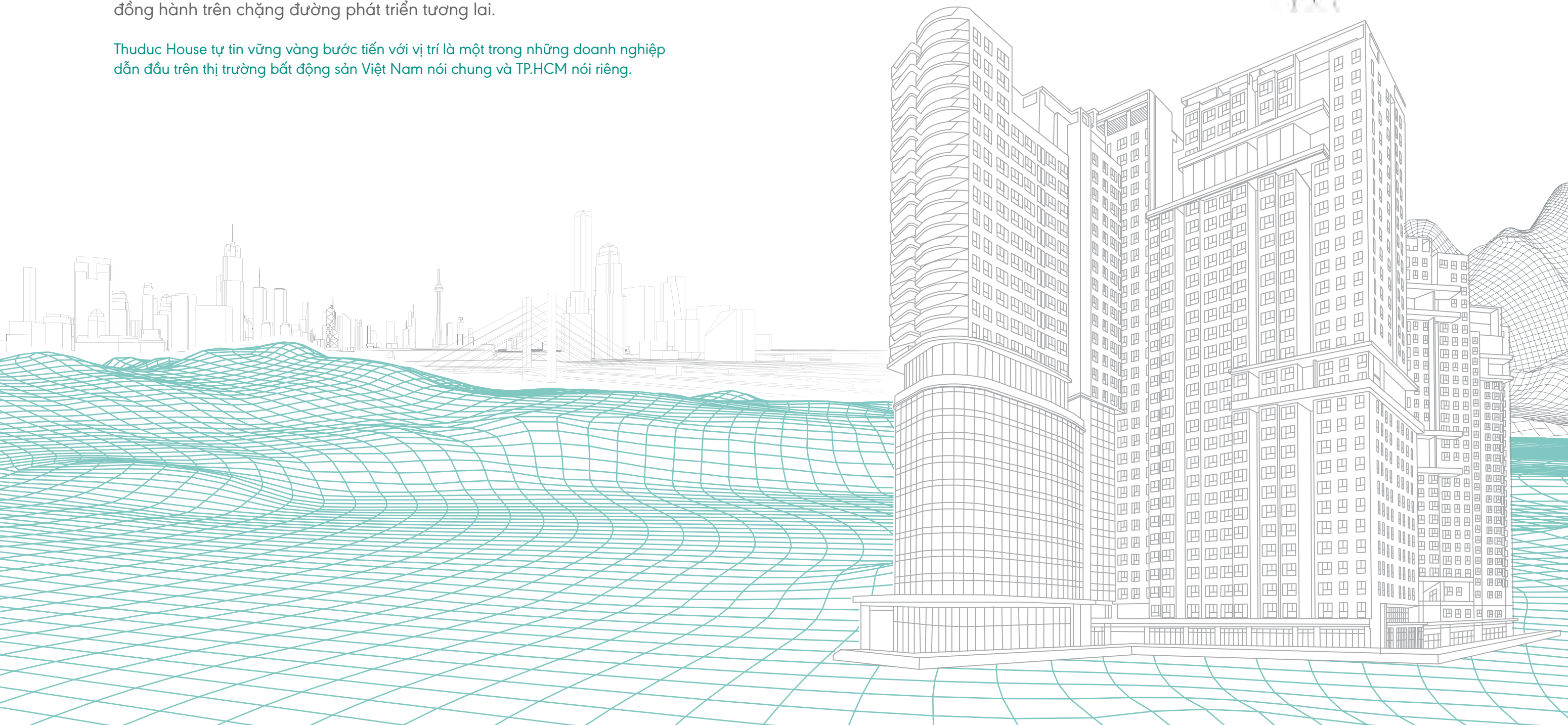


Top 500 Doanh nghiệp có lợi
nhuận tốt nhất Việt Nam 2019.

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH

Đánh dấu chặng đường 30 năm hình thành và phát triển, 30 năm kiến tạo giá trị sống, Thuduc House tiếp tục nỗ lực hết mình cùng những người bạn đồng hành trên chặng đường phát triển tương lai.

Thuduc House tự tin vững vàng bước tiến với vị trí là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trên thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng.





TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH, TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



TẦM NHÌN

- Luôn là một trong những tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của nền kinh tế cả nước và vì lợi ích cộng đồng.
- Trở thành một trong những tập đoàn đầu tư, phát triển và kinh doanh Bất động sản hàng đầu Việt Nam.



SỨ MỆNH

- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bất động sản cũng như các ngành nghề có liên quan khác với sự đa dạng, chất lượng và tiện ích tối ưu nhằm mang đến cho khách hàng sự thỏa mãn; đáp ứng những yêu cầu thiết yếu cho một cuộc sống hạnh phúc.



TRIẾT LÝ KINH DOANH

- Tôn trọng đạo đức trong kinh doanh, với tinh thần trách nhiệm cao nhất để mỗi sản phẩm đều mang lại niềm vui cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng xã hội.



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (CSR)

- Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội như tài trợ các hoạt động văn hóa thể thao, quỹ từ thiện, quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, các quỹ học bổng, hỗ trợ học sinh sinh viên, phong trào khởi nghiệp,... Đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình. Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban Tổng Giám đốc Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN **05** NĂM TIẾP THEO

Tập trung phát triển mạnh lĩnh vực cốt lõi là kinh doanh bất động sản với các giải pháp sau:



1

Đảm bảo bất động sản là ngành kinh doanh cốt lõi, phấn đấu nâng tỷ trọng doanh thu của ngành đạt mức từ 60% trong tổng doanh thu của tập đoàn. Trong đó, ưu tiên hàng đầu cho việc mở rộng quỹ đất theo các tiêu chí:

- ▶ Tìm kiếm quỹ đất tại thị trường chủ lực là TP.HCM và Hà Nội với phân khúc bất động sản được chú trọng là nhà thấp tầng, căn hộ bình dân, trung tâm thương mại; ưu tiên phát triển căn hộ phân khúc trung bình ở các quận vùng ven và văn phòng cho thuê ở các khu vực trung tâm TP.HCM.
- ▶ Bên cạnh đó, tìm kiếm cơ hội phát triển quỹ đất sang các tỉnh, thành, các đô thị vệ tinh của TP.HCM và Hà Nội, có tốc độ tăng trưởng nhanh như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai.
- ▶ Ưu tiên mở rộng các quỹ đất có nguồn gốc tư nhân với quy mô đất vừa và nhỏ (1ha - 10ha) để xây dựng nhà thấp tầng, nhà ở giá rẻ cho công nhân, người lao động, tránh những trường hợp có liên quan đến đất công để không vướng các vấn đề về pháp lý.
- ▶ Ưu tiên phát triển và xây dựng thêm các dự án thuộc phân khúc văn phòng cho thuê nhằm tăng dòng tiền thu ổn định từ phân khúc này.

2

Trong 5 năm tiếp theo, phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng bình quân từ tối thiểu 25% mỗi năm, tăng cường tích lũy tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu, nâng cao hiệu quả kinh doanh và đa dạng hóa các dòng sản phẩm, dịch vụ.

3

Củng cố nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân lực quản trị các cấp theo hướng năng động, nhiệt tình và sáng tạo hơn; xây dựng các mối quan hệ ngày càng tốt hơn với chính quyền, ngân hàng, cổ đông, khách hàng và các cơ quan truyền thông; xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết đổi mới sáng tạo và cầu thị trong nội bộ Công ty, kết hợp với việc vận dụng công nghệ số vào các hoạt động để tạo ra những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng cũng như cộng đồng xã hội.

4

Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, không gian thương mại và nhiều loại hình bất động sản phù hợp với vị thế từng dự án để đón đầu xu hướng hội nhập ngày càng sâu rộng của Việt Nam.

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là kinh doanh bất động sản, công ty tiếp tục phát triển song song các ngành phụ trợ (kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức, xuất khẩu nông sản ra nước ngoài, bán buôn cao su, hạt nhựa...), mở rộng đầu tư vào ngành khoáng sản, vật liệu xây dựng là những ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh để góp phần tạo nguồn thu ổn định, tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh, góp phần vào doanh thu ổn định và tạo thêm lợi nhuận hỗ trợ cho tập đoàn trong những giai đoạn các dự án bất động sản chưa kịp ghi nhận doanh thu.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN (tiếp theo)

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN NĂM 2020

1

Xác định năm 2020 là năm cực kỳ khó khăn kể từ giai đoạn khủng hoảng tài chính 2008 đến nay, do đó trọng tâm chiến lược 2020 là năm thu mình tự bảo vệ trước khủng hoảng và tận dụng cơ hội để thực hiện tái cơ cấu mạnh mẽ về mọi mặt từ tài chính, quản trị nhân sự đến củng cố quỹ đất, nguồn lực, sắp xếp lại tài sản, danh mục đầu tư... để nỗ lực vượt qua giai đoạn khó khăn tạo tiền đề cơ bản chuẩn bị bứt phá cho các năm tiếp theo để đạt mục tiêu tăng trưởng vượt bậc.

2

Xây dựng, điều chỉnh, cập nhật chính sách lao động tiền lương, cơ chế lao động, quy trình hoạt động phù hợp ứng phó với tình hình dịch Covid-19 và khủng hoảng kinh tế có thể xảy ra nhằm đảm bảo duy trì tính hoạt động liên tục của Công ty nhưng phải giảm thiểu tối đa rủi ro cho CBCNV và khách hàng, đồng thời đảm bảo duy trì mức thu nhập ổn định cho CBCNV.

Tiếp tục duy trì việc tìm kiếm những dự án để mở rộng thêm quỹ đất, tập trung vào TP.HCM, Hà Nội và 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... trong đó chú trọng các tiêu chí:

- Địa bàn TP.HCM và Hà Nội vẫn là thị trường chủ lực, ưu tiên phát triển nhà thấp tầng, căn hộ bình dân, các tổ hợp cao ốc văn phòng - trung tâm thương mại; tập trung vào các quỹ đất tư nhân có diện tích từ 1ha đến 10ha.
- Đối với các đô thị vệ tinh, Thuduc House chú trọng phát triển xây dựng khu đô thị mới, nhà thấp tầng, căn hộ bình dân dành cho người có thu nhập thấp (công nhân lao động, vợ chồng trẻ...), nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới giá rẻ để giảm giá thành xây dựng nhưng vẫn đảm bảo chất lượng.

3

Tận dụng mọi nguồn lực, tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu tài sản; thanh toán các tài sản kém hiệu quả; đánh giá và tái cơ cấu lại các khoản nợ vay, điều chỉnh cấu trúc nợ tối ưu phù hợp với đặc thù kinh doanh của Công ty. Đảm bảo một cấu trúc tài chính an toàn và đa dạng hóa nguồn vốn. Hướng đến việc chuyên biệt hóa cấu trúc tài chính và quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án, từng mảng hoạt động kinh doanh. Trong thời gian trước mắt, xác định những khoản thu chi thiết yếu cần ưu tiên, chú trọng hoãn chi những khoản chưa cần thiết để tạo nguồn tiền mặt dự trữ, kịp thời giải quyết các tình huống khủng hoảng tài chính đột xuất xảy ra trong thời kỳ đại dịch Covid-19.

4

Tái cấu trúc tài chính luôn được ưu tiên theo hướng tăng cường các khoản nợ vay dài hạn, hạn chế các khoản nợ vay ngắn hạn, giảm sự phụ thuộc vào các khoản nợ vay để giảm chi phí vốn và tăng nguồn lực cho sự phát triển bền vững, xây dựng phương án phát hành thêm trái phiếu hoặc cổ phiếu để tài trợ vốn dài hạn cho các dự án quy mô lớn hoặc huy động vốn thông qua các hình thức liên doanh, liên kết với các đối tác lớn, có uy tín trong và ngoài nước.

5

Tiếp tục củng cố các công ty thành viên cũng như các hoạt động phụ trợ để tạo dòng tiền ổn định và tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ các dự án để đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của Thuduc House Group.

6

Duy trì, củng cố nguồn nhân lực; tiếp tục chú trọng các hoạt động đào tạo, khuyến khích tinh thần làm việc đoàn kết cố gắng; ứng dụng công nghệ thông tin và kỹ thuật số vào các hoạt động để tạo ra những sản phẩm và dịch vụ tối ưu nhất cho khách hàng cũng như cộng đồng xã hội và đảm bảo tính hoạt động hiệu quả của tập thể. Xây dựng quy trình thu thập, phân tích, xử lý thông tin một cách chuẩn xác; lên phương án bảo vệ tài sản, bảo vệ cơ sở dữ liệu của Công ty; lập danh sách cán bộ quản lý chủ chốt, có kế hoạch làm việc trực tuyến, giảm tối thiểu tình trạng tiếp xúc trực tiếp cũng như thay thế người phù hợp khi có tình huống cách ly xảy ra trong giai đoạn ảnh hưởng nghiêm trọng vì đại dịch Covid-19.



THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với quan điểm quản trị minh bạch, hướng đến việc phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng, tích cực mở rộng hợp tác trong và ngoài nước,... Thuduc House quyết tâm vượt qua giai đoạn khó khăn của năm 2020 để sẽ vẫn là một thương hiệu uy tín, vững vàng với vị trí là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trên thị trường bất động sản.



KIẾN TẠO GIÁ TRỊ SỐNG

Thuduc House luôn xây dựng cho mình chiến lược ngắn hạn cũng như dài hạn phù hợp với từng giai đoạn, để duy trì tốc độ tăng trưởng, đảm bảo sự ổn định, bền vững.

Kính thưa Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, các công ty thành viên, cán bộ công nhân viên cũng như những người bạn đồng hành quý báu khác của Thuduc House.

Bức tranh kinh tế thế giới trong năm 2019 bị phủ những gam màu tối. Thương chiến Mỹ - Trung (dù hạ nhiệt khi hai bên đạt được thỏa thuận giai đoạn 1) đã gây phương hại đến nền kinh tế hai nước; lộ trình Brexit làm suy yếu nền kinh tế của cả Anh lẫn EU; những biến động về địa chính trị ở phần còn lại của thế giới và thước đo sức khỏe trước sự biến đổi khí hậu đang ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của nhiều nơi đã tác động mạnh đến kinh tế toàn cầu với mức tăng trưởng chậm nhất trong mười năm qua khi giảm tốc còn 2,3% trong năm 2019. Nền kinh tế Việt Nam theo đó cũng gặp không ít khó khăn. Tuy nhiên, với những nỗ lực của chính phủ, doanh nghiệp và người dân, đến cuối năm 2019, kinh tế - xã hội Việt Nam có những dấu hiệu tích cực hơn. Theo Tổng Cục Thống kê, GDP Việt Nam tăng 7,02%; thu hút đầu tư nước ngoài năm 2019 là 38,02 tỷ USD nhưng ít có dự án quy mô lớn đăng ký đầu tư mới mà chủ yếu hình thức góp vốn, mua cổ phần có xu hướng tăng mạnh. Dù vốn thực hiện của khu vực đầu tư nước ngoài năm 2019 tăng so với cùng kỳ nhưng có thể thấy rằng mức tăng đã có chiều hướng giảm tốc so với năm 2017 và 2018 (năm 2017 vốn thực hiện tăng 10,7% so với năm 2016, năm 2018 vốn thực hiện tăng 9,1% so với năm 2017). Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 264.19 tỷ USD, tăng 8,4% so với 2018, được đánh giá là mức tăng khá trong bối cảnh thương mại toàn cầu đang giảm. Chủ nghĩa bảo hộ lan rộng và các biện pháp phòng vệ thương mại đang gia tăng tại nhiều quốc gia, tuy nhiên đây là mức tăng thấp nhất từ 2016 trở lại đây. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2019 được kiểm soát tốt với mức tăng 2,01% so với bình quân năm 2018. Mặc dù vậy, đây là những con số khiêm tốn, cho thấy tình trạng không ổn định của sức khỏe nền kinh tế.

Ngành bất động sản là một thành phần không tách rời khỏi nền kinh tế, tạo việc làm cho hàng triệu người lao động và cung ứng nhiều loại hình sản phẩm bất động sản, đặc biệt là nhà ở, nơi an cư cho người dân theo đó cũng chịu nhiều áp lực. Chủ yếu là do những khó khăn về mặt pháp lý với các quy định chồng chéo nhau. Ngân hàng Nhà nước siết chặt tín dụng cá nhân vào bất động sản, nhất là các khoản vay từ 3 tỷ đồng trở lên, hạn chế cho vay trung và dài hạn, trong khi các doanh nghiệp bất động sản cần nguồn vốn trung và dài hạn. Mặt khác, từ những sai phạm liên tiếp xảy ra trong việc phân lô bán nền không đúng pháp luật cũng như có một số công ty lừa đảo bán dự án ảo, chính quyền các cấp đang tích cực rà soát lại tình trạng pháp lý của tất cả các dự án, nhất là những dự án có liên quan đến việc sử dụng đất công. Tuy vậy, quá trình giải quyết của các cơ quan quản lý nhà nước hiện nay lại chưa đảm bảo một quy trình liên thông, đồng bộ và cũng còn gây cản trở đối với các



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

doanh nghiệp bất động sản làm ăn chân chính. Nhiều dự án chưa được giao đất, chủ đầu tư không thể thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và làm sổ đỏ cho khách hàng. Các quy định về chế độ ưu đãi, hỗ trợ đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cũng chưa được thực hiện nhất quán. Điều này dẫn đến thời gian qua, có rất ít dự án được phê duyệt hay chào bán ra thị trường. Quy mô thị trường, nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở bị sụt giảm mạnh, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp với thu nhập không cao của đại bộ phận người dân. Các doanh nghiệp bất động sản bị sụt giảm mạnh về doanh thu và lợi nhuận, thậm chí đứng trước nguy cơ bị phá sản. Rất nhiều doanh nghiệp đã phải kêu cứu lên các cấp chính quyền từ Trung ương đến địa phương, trên các phương tiện thông tin đại chúng. Theo Sở

Xây dựng TP.HCM, năm 2019, chỉ có 04 dự án nhà ở thương mại được công nhận chủ đầu tư, giảm 24 dự án; chỉ có 16 dự án nhà ở thương mại được chấp thuận đầu tư, giảm 64 dự án; trong đó, chỉ có 07 dự án được chấp thuận đầu tư mới; ngoài ra, chỉ có 47 dự án được xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn, giảm 30 dự án so với năm 2018. Đối với các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán năm 2019, hầu hết các doanh nghiệp đều có kết quả kinh doanh sụt giảm. Tổng giá trị hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán lên đến 223.474 tỷ đồng, tăng 38% so với năm 2018.

Khi mà cả thế giới đang trông chờ vào sự phục hồi ở nửa cuối năm 2020 thì một trận đại dịch Covid - 19 bùng phát vào cuối năm 2019

và những tháng đầu năm 2020 vừa qua đã đẩy kinh tế xã hội toàn cầu rơi vào khủng hoảng. Dịch bệnh khiến cho hàng loạt các nhà máy Trung Quốc đóng cửa, làm ảnh hưởng đến nguồn cung nguyên vật liệu thô của rất nhiều công ty khác trên toàn thế giới. Mỗi nguy hại này ngày một trầm trọng hơn khi dịch bệnh đã lan rộng toàn cầu với hơn 2.182.823 số ca nhiễm, hơn 145.500 người tử vong ở 210 quốc gia và vùng lãnh thổ (số liệu được ghi nhận vào sáng ngày 17/4/2020). Người tiêu dùng hạn chế mua sắm, ăn uống, du lịch,... khiến cho nhiều cửa hàng đối diện với việc mất khả năng trả tiền mặt bằng khi không có doanh thu, nhiều công ty rơi vào tình trạng cắt giảm lao động, ngừng các hoạt động đầu tư mới để giảm nguồn chi. Nền kinh tế thế giới đang trượt dốc và có nhiều mầm mống suy thoái khi chứng khoán toàn cầu



Với những nỗ lực không ngừng cùng quyết tâm thực hiện những cam kết với khách hàng, Thuduc House đã bàn giao hết và đúng tiến độ như đã được thể hiện trong hợp đồng 2 dự án TDH RiverView và Citrine Apartment.

lao dốc thê thảm, các ngân hàng Trung ương lớn đều đã cắt giảm lãi suất nhằm hỗ trợ nền kinh tế đối phó với virus. Giá dầu có nhiều biến động mạnh và nó có thể gây tác động toàn cầu nặng nề vì giá dầu liên quan đến rất nhiều hoạt động trong nền kinh tế thế giới.

Với tình hình dịch bệnh đang có những diễn biến phức tạp, theo Bộ Kế hoạch & Đầu tư, nếu dịch kết thúc ở quý 2, tăng trưởng GDP giảm còn 5,96%. Dịch bệnh lây lan kéo dài gây tổn thất trực tiếp lên các lĩnh vực như du lịch, vận tải và hoạt động xuất nhập khẩu. Tiếp đến, các nhóm ngành sản xuất và đầu tư sẽ chịu tác động gián tiếp, CPI bình quân năm 2020 có thể tăng tới 4,96 điểm phần trăm do nhu cầu tiêu dùng và nhu cầu sử dụng các thiết bị y tế (khẩu trang, dung dịch sát khuẩn...) tăng cao. Theo Tổng Cục Thống kê, lạm phát cơ bản bình quân quý 1/2020 tăng 3,05% so với bình quân cùng kỳ năm 2019. Kim ngạch xuất nhập khẩu giảm. Lượng du khách quốc tế tới Việt Nam sẽ giảm ước tính đến 50 - 60% trong giai đoạn có dịch bệnh. Ngành du lịch sẽ chịu tác động nặng nề khi Trung Quốc là thị trường khách chính của Việt Nam. Theo Tổng Cục Thống kê, trong 3 tháng đầu năm 2020, khách quốc tế đến nước ta đạt gần 3,7 triệu lượt người, giảm 18,1% so với cùng kỳ năm trước, trong đó riêng tháng 3, khách quốc tế đến nước ta giảm 63,8% so với tháng trước và giảm 68,1% so với cùng kỳ năm trước. Theo dự báo ngành

này thiệt hại khoảng 5 tỷ USD nếu dịch bệnh kết thúc vào quý 2/2020.

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản vốn rất đình trệ trong năm 2019 lại tiếp tục gánh chịu hậu quả nặng nề trong những tháng đầu năm 2020, khiến cho thị trường khó lấy lại đà phục hồi nhanh chóng. Mặt khác, Bộ Tài chính đang hoàn tất, lấy ý kiến về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163 về điều kiện phát hành trái phiếu. Cụ thể, khối lượng trái phiếu riêng lẻ được phát hành không vượt quá 3 lần vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính quý gần nhất. Nếu muốn vượt quá 3 lần vốn chủ sở hữu thì phải lựa chọn kênh phát hành ra công chúng, với tiêu chuẩn, điều kiện khắt khe hơn. Việc này sẽ hạn chế việc phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp. Tình hình dịch bệnh khiến cho hoạt động lưu trú bị ảnh hưởng, nhu cầu du lịch giảm, du khách từ nhiều quốc gia trên thế giới đều đã hủy tour và hủy đặt phòng khách sạn, du lịch trong nước cũng sụt giảm đáng kể do đa số người dân có xu hướng tránh đi đến những địa điểm tập trung đông người như sân bay, ga xe lửa, trạm xe buýt và cả các nhà hàng hay khu vực vui chơi giải trí, các resort, khách sạn đang trong tình trạng bỏ không, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng chao đảo. Các hoạt động gặp gỡ khách hàng, động thổ, khởi công, mở bán... đều bị dừng lại. Nhiều sàn giao dịch bất động sản phải đóng

cửa tạm thời vì không thể tiếp xúc khách hàng, không có giao dịch, không có doanh số. Nhiều doanh nghiệp cho nhân viên nghỉ luân phiên, giảm lương,... Báo cáo tình hình kinh tế xã hội quý 1/2020 vừa được Tổng Cục Thống kê công bố cho thấy, có 06 lĩnh vực có số doanh nghiệp thành lập mới giảm so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, lĩnh vực bất động sản có 1.363 doanh nghiệp đăng ký, giảm 12%.

Đứng trước tình hình này, để các doanh nghiệp, cá nhân có thêm nguồn lực tài chính duy trì và khôi phục sản xuất, góp phần đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế cả năm 2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị 11/CT-TTg về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, đảm bảo an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19, trong đó giao Bộ Tài chính soạn thảo Nghị định gia hạn về thuế, tiền thuê đất nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh và hỗ trợ thị trường với thời gian gia hạn là 5 tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trong tháng 2/2020, tại TP.HCM, Chủ tịch UBND thành phố cùng đại diện các Sở - Ban - Ngành đã có cuộc gặp gỡ với các doanh nghiệp bất động sản để lắng nghe, chia sẻ và tìm cách giải quyết các kiến nghị của doanh nghiệp. Theo đó, thành phố sẽ thành lập Tổ chuyên gia liên ngành sẽ định kỳ 3 hoặc 4 tháng cùng ngồi lại để giải quyết tất cả những khó khăn của doanh nghiệp trên địa bàn, xem xét các vấn đề được kiến nghị, đặc biệt liên quan đến quy trình thực hiện dự án để không kéo dài thời gian của doanh nghiệp; TP.HCM sẽ ban hành chính sách hỗ trợ doanh nghiệp có vốn trên 100 tỷ đồng, tạo



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

điều kiện cho các doanh nghiệp phát triển; Sở Xây dựng cũng đã dự thảo 5 bước (giảm 1 bước so với quy trình 6 bước trước đây) đối với quy trình thực hiện dự án cho cả 2 trường hợp chủ đầu tư chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp lẫn có quyền sử dụng đất hợp pháp trình UBND TP.HCM.

Mặc dù có thể xem đây là giai đoạn sàng lọc để các doanh nghiệp hoàn thiện hơn các hoạt động của mình, tăng uy tín, có được lòng tin của khách hàng và phát triển bền vững. Thị trường bất động sản sẽ minh bạch và chuyên nghiệp hơn. Nhưng rõ ràng năm 2020 sẽ là một năm hết sức khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Thuduc House sẽ đầu tư cụm văn phòng cho thuê và 1.632 căn hộ có diện tích vừa và nhỏ tại Bình Dương.

Hiểu rõ những vấn đề nan giải của bối cảnh kinh tế toàn cầu, một thị trường bất động sản đang gặp không ít trở ngại, với những bước đi cẩn trọng, Thuduc House luôn xây dựng cho mình chiến lược ngắn hạn cũng như dài hạn phù hợp với từng giai đoạn, để duy trì được tốc độ tăng trưởng, đảm bảo sự ổn định, bền vững. Trong năm 2019, công ty đã tiếp tục triển khai xây dựng các dự án như: Căn hộ cao cấp kết hợp khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí Centum Wealth do Công ty TNHH Bách Phú Thịnh làm chủ đầu tư (trong đó Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức góp 51% & Công ty Daewon Co., Ltd. góp 49% vốn hợp tác đầu tư), đến nay dự án đang trong quá trình xây dựng

(đã cất nóc). Tại Hà Nội là dự án khu dân cư 378 Nguyễn Thị Minh Khai liên doanh với Phong Phú và Daewon đang xây dựng hoàn chỉnh các khu chung cư cao tầng, chuẩn bị bàn giao cho khách hàng; dự án phức hợp tại phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội (thuộc liên doanh là Công ty TNHH Phát triển Nhà SYM - DWTD) gồm văn phòng, trung tâm thương mại cho thuê, khu chung cư cao tầng, nhà thấp tầng, nhà trẻ, siêu thị... đang trong quá trình triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư.

Trong khi nhiều doanh nghiệp bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn, phải thay đổi chiến lược kinh doanh, nhiều chủ đầu tư phải giãn tiến độ thi công dự án. Với những nỗ lực không ngừng cùng quyết tâm thực hiện những cam kết với khách hàng, Thuduc House đã bàn giao hết và đúng tiến độ như đã được thể hiện trong hợp đồng 2 dự án TDH RiverView và Citrine Apartment. Thủ tục bàn giao được Thuduc House thực hiện với đầy đủ giấy tờ pháp lý như biên bản nghiệm thu PCCC, biên bản nghiệm thu chất lượng công trình cho chung cư đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

Các ngành phụ trợ như thương mại, xuất nhập khẩu, dịch vụ cũng đã được Thuduc House tập trung đầu tư để tạo nguồn ngân lưu ổn định cũng như tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ những ngành này nhằm đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của cả Tập đoàn.

Trước tình hình chung của một nền kinh tế đang phải chống chọi với những bất ổn của thế giới và khu vực, chiến lược kinh doanh của công ty trong thời gian tới vẫn chú trọng vào lĩnh vực nòng cốt là bất động sản cùng với các ngành phụ trợ.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Về dự án hiện có, Thuduc House sẽ đầu tư dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) Bình Dương tại khu phố Hòa Long, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với cụm văn phòng cho thuê và 1.632 căn hộ có diện tích vừa và nhỏ, với đầy đủ tiện ích nội khu, ngoại khu như trung tâm thương mại, siêu thị, rạp chiếu phim, hồ bơi, khu vui chơi trẻ em,...; Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ, thuộc xã Tân Hòa, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ: Tổng diện tích dự án khoảng 8,68ha (mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng đồng bộ khu nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực); xây dựng văn phòng cho thuê tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP.HCM.

Về chiến lược kinh doanh và đầu tư sắp tới

- Ngoài thị trường chủ lực là TP.HCM với sản phẩm nhà thấp tầng, chung cư, các tổ hợp cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, Thuduc House tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để phát triển dự án trong 10 năm tới, mở rộng hoạt động sang các tỉnh thành lân cận đang có tiềm lực phát triển như Cần Thơ, Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu nơi đang thu hút rất nhiều doanh nghiệp nước ngoài đến đầu tư và mở rộng sản xuất, nơi dự kiến sẽ thu hút nhiều chuyên gia nước ngoài sinh sống và làm việc, nơi tập trung nhiều dân cư và lao động;



Đánh dấu một chặng đường 30 năm hình thành và phát triển, 30 năm kiến tạo giá trị sống, Thuduc House sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình cùng những người bạn đồng hành trên chặng đường phát triển.

- Chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1ha - 10ha) tại các khu đô thị lớn 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; không đầu tư vào các khu đất có liên quan đến đất công để tránh những vướng mắc về thủ tục pháp lý;

- Tiếp tục liên doanh, liên kết** với các đối tác trong và ngoài nước có uy tín với tiềm lực tài chính mạnh để phát triển các dự án mới;

- Bên cạnh đó,** ở trung và dài hạn, Công ty vẫn tiếp tục đầu tư phát triển để khai thác thị trường văn phòng cho thuê tại các khu vực trung tâm.

ĐỐI VỚI CÁC NGÀNH PHỤ TRỢ

Tiếp tục duy trì hoạt động ổn định của các ngành phụ trợ như thương mại dịch vụ, xuất nhập khẩu, đầu tư tài chính để tạo nguồn ngân lưu ổn định cũng như tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ những ngành này nhằm đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của cả Tập đoàn.

Củng cố các Công ty thành viên, mở rộng đầu tư vào ngành khoáng sản, vật liệu xây dựng là những ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh.

Để thực hiện thành công chiến lược kinh doanh trên, về mặt giải pháp, Hội đồng Quản trị sẽ chú trọng vào 2 mặt chính:

Đối với công tác 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 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;

- Xây dựng tinh thần đoàn kết, tận tâm, tận lực, biết phối hợp tốt trong mọi hoạt động để cùng hướng tới một Thuduc House vững mạnh.

Đối với giải pháp tài chính

- Cơ cấu lại các khoản nợ vay theo hướng gia tăng nợ trung dài hạn, giảm nợ ngắn hạn;

- Phát hành trái phiếu tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển các dự án;

- Sắp xếp lại danh mục đầu tư tài chính, thanh toán bớt tài sản hoạt động kém hiệu quả để tạo dòng tiền cho đầu tư;

- Tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính mạnh để đồng hành với Công ty phát triển nhanh các dự án có tiềm năng.

Đánh dấu một chặng đường 30 năm hình thành và phát triển, 30 năm kiến tạo giá trị sống, Thuduc House sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình cùng những người bạn đồng hành trên chặng đường phát triển. Với quan điểm quản trị minh bạch, hướng đến việc phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng, tích cực mở rộng hợp tác trong và ngoài nước, xây dựng chiến lược phát triển dài hạn và bền vững, Ban Lãnh đạo Thuduc House cùng tập thể CBCNV quyết tâm vượt qua giai đoạn khó khăn của năm 2020 để Thuduc House sẽ vẫn là thương hiệu uy tín, vững vàng với vị trí là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trên thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng.

Trên bước đường hoạt động với rất nhiều trở ngại, chúng tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiệt thành để Thuduc House có thể đồng hành cùng Quý vị bước qua những khó khăn, thực hiện được những mục tiêu cốt lõi của mình, mang lại nhiều lợi ích cho Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Công ty và cho cộng đồng xã hội.

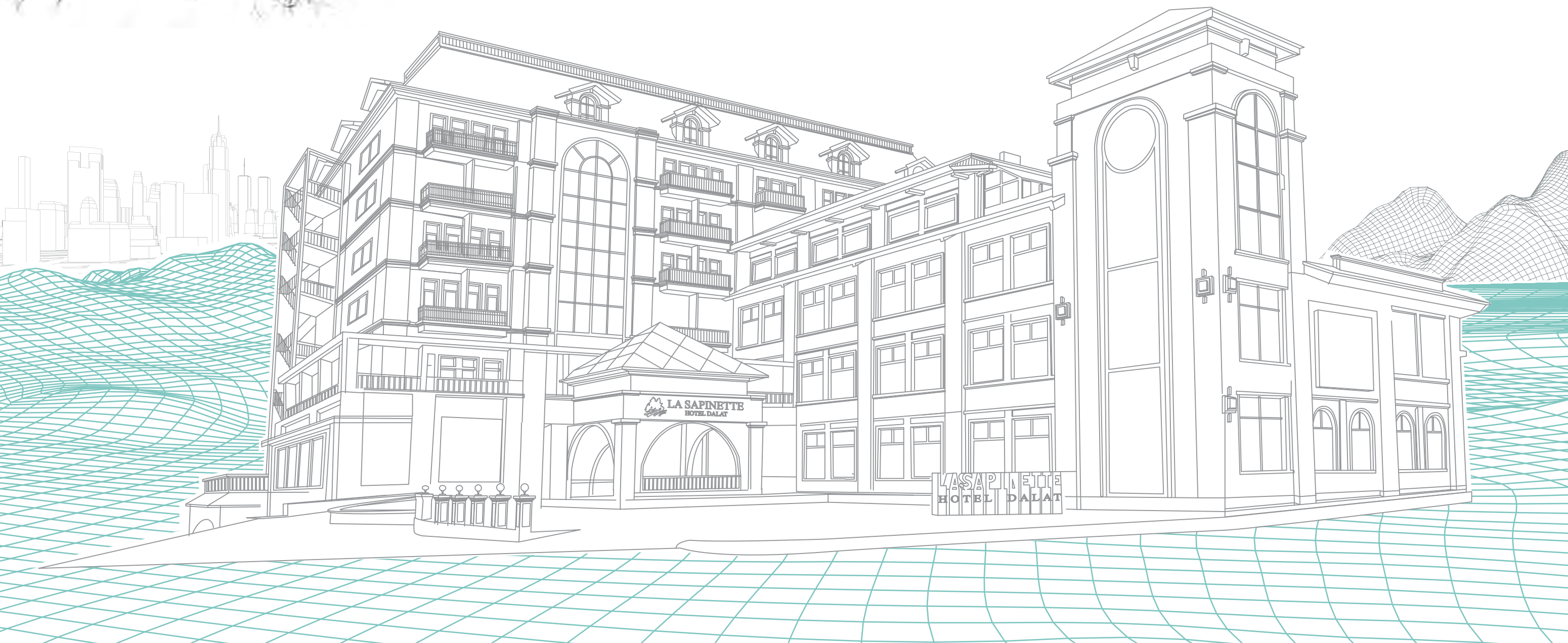
Trân trọng.
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
TS. LÊ CHÍ HIẾU



TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

Thuduc House đã và đang tiếp tục rà soát các danh mục đầu tư, củng cố, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao phù hợp với tình hình mới của nền kinh tế toàn cầu.

Thuduc House nâng cao trình độ quản trị và chuyên môn; đào tạo những cán bộ ưu tú, đoàn kết, tận tâm, tận lực, biết phối hợp tốt trong mọi hoạt động để cùng xây dựng một Thuduc House vững mạnh.





QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

THÔNG TIN CÔNG TY

Tên Công ty:
Tên tiếng Anh:
Tên giao dịch:
Mã chứng khoán:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION
THUDUC HOUSE
TDH

Sàn niêm yết:
Vốn điều lệ:
Tổng tài sản (31/12/2019):
Công ty kiểm toán:
Giấy chứng nhận ĐKKD:
Ngành nghề kinh doanh chính:

Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HSX)
938.783.840.000 đồng
5.327.383.273.204 đồng
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Số 0302346036 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001 thay đổi lần thứ 21 ngày 30/08/2019.
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

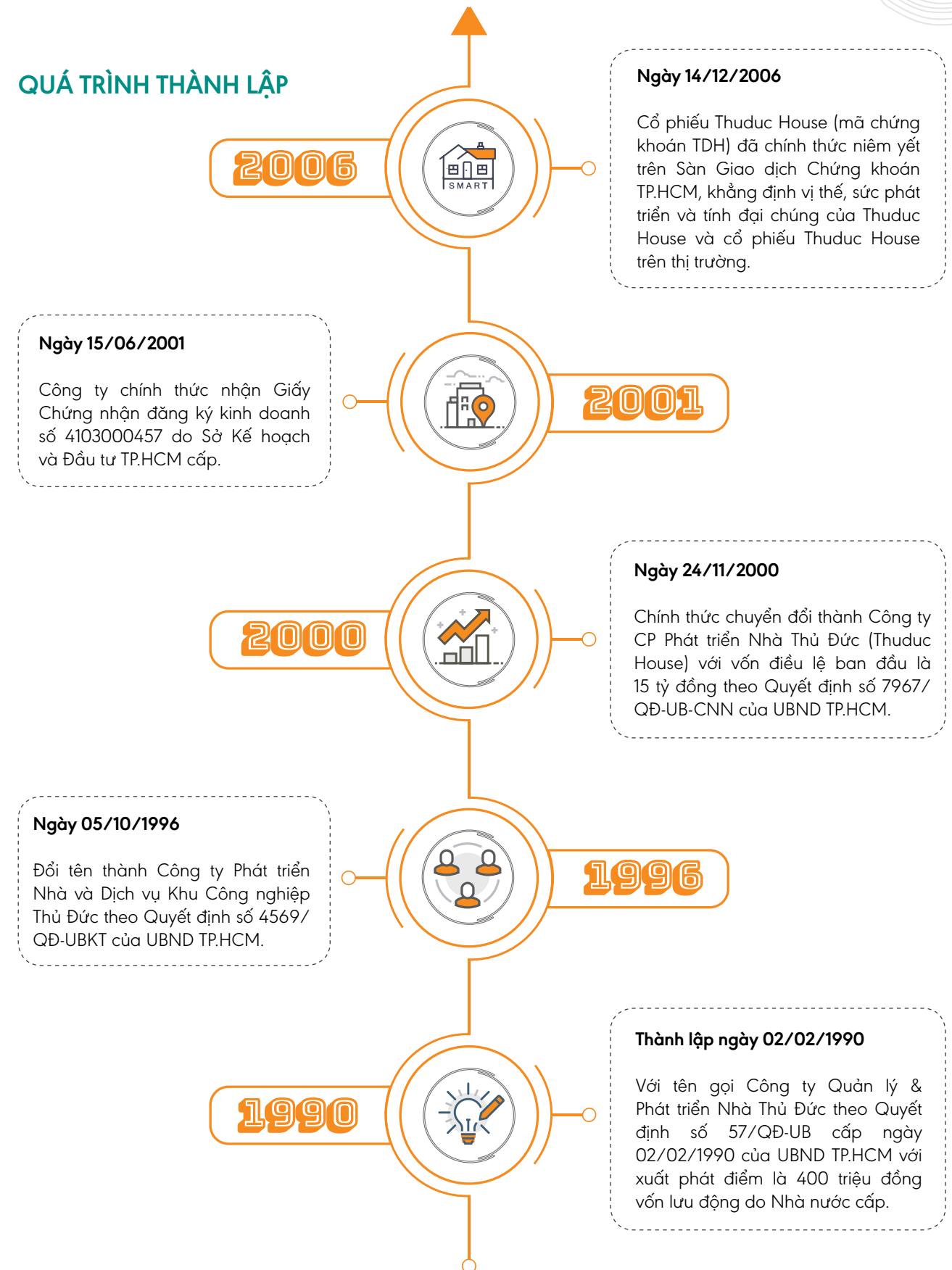
Trụ sở văn phòng:
Tel:
Fax:
Sàn Giao dịch Bất động sản Thuduc House:
Tel:
Fax:
Website:
Email:

3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
(028) 39 143 111
(028) 39 143 222
3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
(028) 39 154 190
(028) 39 143 222
www.thuduchouse.com
tdh@thuduchouse.com



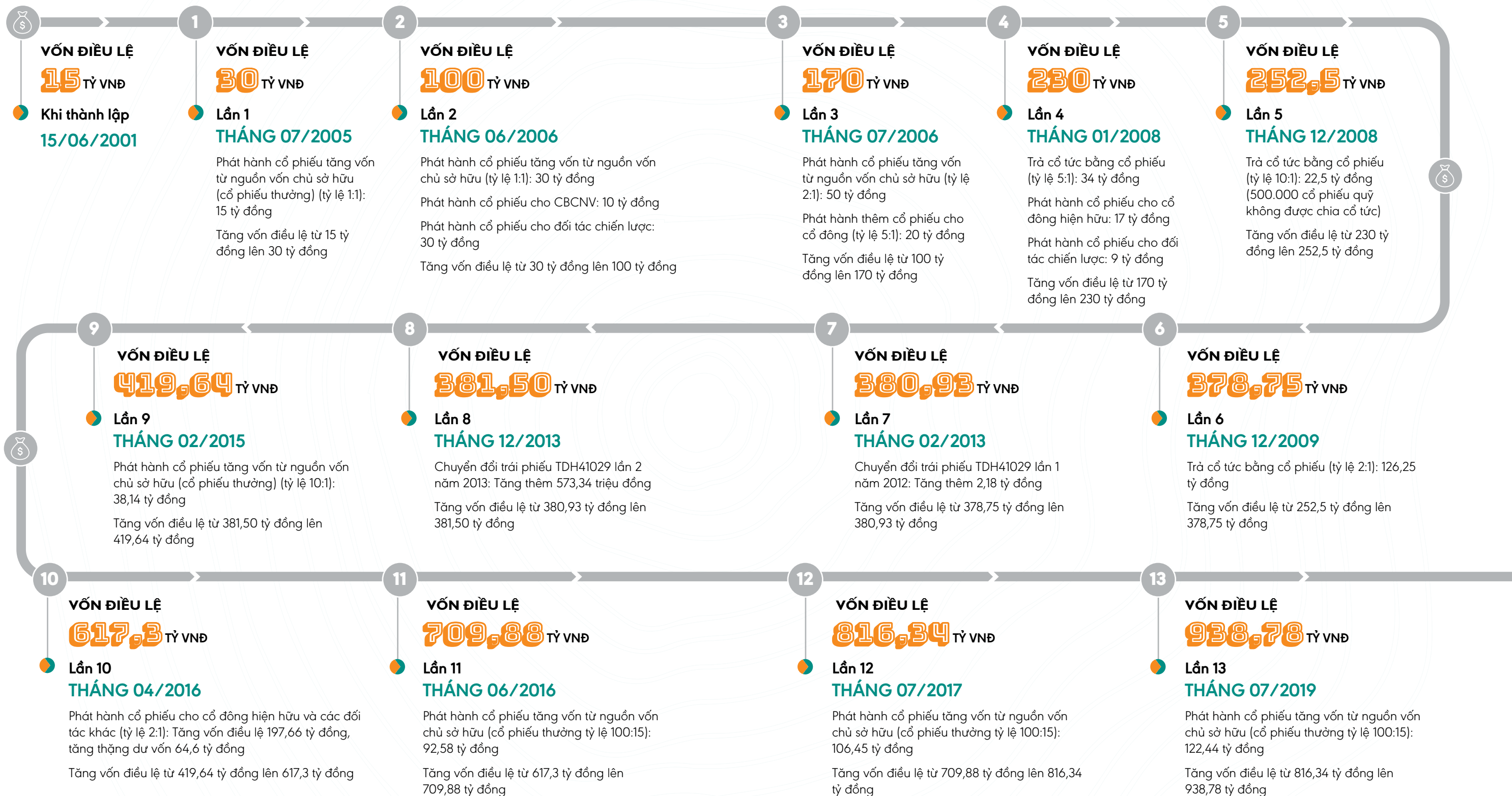
TỔNG TÀI SẢN
5.327,4
TỶ VNĐ

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP





CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ





QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN *(tiếp theo)*



CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

TRƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA

Thành lập ngày 02/02/1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.

Ngày 05/10/1996 đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức theo Quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.

Ngày 24/11/2000 chính thức chuyển đổi thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN của UBND TP.HCM.

SAU KHI CỔ PHẦN HÓA

2001

Đại hội Cổ đông thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (chuyển đổi từ Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức) với vốn điều lệ 15 tỷ đồng.

2003

- Khánh thành Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức - một trong ba công trình chợ đầu mối trọng điểm của Thành phố.

- Thành lập Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

- Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Bình An, Q.2 từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) và phát triển thành công dự án Khu Đô thị Bình An - Quận 2.

- Thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức - Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil An Phú, Quận 2 - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

2006

Chính thức niêm yết cổ phiếu Thuduc House (TDH) trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP.HCM vào ngày 14 tháng 12 năm 2006.

2007

- Khởi công dự án Chung cư TDH - Trường Thọ - dự án khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Chung cư TDH - Apartment do Thuduc House đầu tư. Dự án đã được Bộ Xây dựng trao tặng Huy chương Vàng Chất lượng cao công trình - Sản phẩm Xây dựng Việt Nam 2010.

- Ngày 22/01/2007, Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức chính thức khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, xây dựng khu B (Chợ B) trên diện tích khuôn viên 21.000m².

2009

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier, Quận 2, TP.HCM.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy Chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số: 219/BKH-ĐTRNN cấp ngày 10 tháng 02 năm 2009.
- Thành lập Công ty THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC. Địa chỉ trụ sở: 2424 Hyatt Road, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ.
- Khánh thành Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza.
- Đầu tư dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp.
- Khởi công dự án Chung cư TDH - Phước Bình - dự án chung cư thuộc dòng sản phẩm căn hộ TDH - Apartment do Thuduc House đầu tư.
- Khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, xây dựng khu C (Chợ C).

2008

- Đón nhận Chứng nhận cam kết chất lượng - hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2001 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) (chuyển chuẩn ISO 9001: 2008 vào năm 2010).
- Kỷ niệm 5 năm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức và Khai trương nhà lồng chợ B.
- Thuduc House và Công ty CP Thương mại Xuất Nhập khẩu Thủ Đức (Timexco) ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng "Cửa hàng kinh doanh xăng dầu Chợ Đầu mối Tam Bình, Quận Thủ Đức.
- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Công trình 135 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để triển khai dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Long An giai đoạn 2.
- Khởi công dự án bất động sản du lịch Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza.



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN (tiếp theo)



CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

(tiếp theo)

2010

- Thuduc House tổ chức Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng Ba.

- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & TMTP Sài Gòn ký kết hợp tác đầu tư dự án Khu Nhà ở TDH-TOCONTAP tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

2011

- Khởi công dự án Khu phức hợp Phước Long Spring Town tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

- Trái phiếu chuyển đổi TDH chính thức niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HoSE).

- Khởi công xây dựng TTTM - DV Văn phòng Hàng Xanh.

- Đón nhận Chứng nhận đạt chuẩn ISO 9001: 2008 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV).

2012

- Ra mắt CLB Doanh nhân Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

- Thuduc House và Satraseco ký kết với Công ty TNHH Xây lắp điện cơ Phú Hưng Thịnh về cho thuê dài hạn Tòa nhà TTTM - DV Văn phòng Hàng Xanh.

2013

- Khánh thành tòa nhà TTTM - DV Văn phòng Hàng Xanh.

- Thành lập Công ty CP Thuduc House Wood Trading.

- Kỷ niệm 10 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

2014

- Kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức (Daewon Thuduc, một liên doanh giữa Tập đoàn Daewon và Thuduc House).

- Thuduc House tiếp tục đầu tư mở rộng dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Long An Giai đoạn 2 do Công ty CP Phát triển Hạ tầng và BĐS Thái Bình Dương (tiền thân là Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Công trình 135).

2018

- Kỷ niệm 15 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

- Thuduc House tổ chức Lễ khởi công và giới thiệu logo dự án Citrine Apartment, phường Phước Long B, Quận 9.

- Thuduc House tổ chức Lễ khởi công và ký kết hợp tác dự án căn hộ cao tầng TDH RiverView, P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức.

2019

- Thuduc House tổ chức Lễ cất nóc dự án Citrine Apartment, phường Phước Long B, Quận 9 và sau đó bàn giao dự án vào cuối năm 2019.

- Thuduc House tổ chức Lễ cất nóc dự án căn hộ cao tầng TDH RiverView, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức và sau đó bàn giao dự án vào cuối năm 2019.

2015

- Thuduc House khởi công dự án chung cư S-Home Phước Long, đây là dự án đầu tiên của dòng sản phẩm căn hộ diện tích vừa và nhỏ mang thương hiệu S-Home.

- Kỷ niệm 25 năm thành lập công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhì.

2016

- Thuduc House tổ chức Lễ ký kết hợp tác toàn diện giữa Thuduc House và các đối tác.

- Phối hợp cùng Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (Vietin Bank Sc), Công ty TNHH CBRE Việt Nam tổ chức hội thảo "Sức hút cổ phiếu bất động sản - Góc nhìn từ cung cầu thị trường".

2017

- Lễ khởi công và khai trương nhà mẫu dự án căn hộ cao cấp Centum Wealth (do công ty TNHH Bách Phú Thịnh - Công ty con của Thuduc House - làm chủ đầu tư).



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN *(tiếp theo)*

CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC



THUDUC HOUSE



Giải thưởng
Doanh nghiệp
ASEAN (ABA)



Giải thưởng
Sao Vàng Đất Việt



Giải thưởng
Bất động sản Quốc gia



Bảng xếp hạng
500 doanh nghiệp tư nhân
lớn nhất Việt Nam



Doanh nghiệp
phát triển bền vững



Top 30 Báo Cáo
Thường Niên tốt nhất
trong nhiều năm liền



**2006, 2007, 2008,
2009, 2010, 2011, 2015**

Sao Vàng Đất Việt

Trung ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam
và Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam

2009

Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc
Cúp vàng thương hiệu xuất sắc
Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc
*Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam,
Cơ quan đại diện Bộ khoa học và Công nghệ*
Bằng khen Thủ tướng Chính phủ
Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng

2010

Huân chương Lao động hạng Ba
Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết
**Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất
(ASEAN-ABA 2010)**
Hội đồng tư vấn kinh doanh ASEAN (ASEAN-BAC)
500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam
Báo Viet Nam Net

2011

Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu
UBND TP.HCM

2012

**Bằng khen của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng vì
đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm
vụ kế hoạch công tác năm 2012**
Bộ Trưởng Bộ Xây dựng

2013

**Bằng khen Bộ Giáo dục & Đào tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng
Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam**

Bộ Giáo dục & Đào tạo

**Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp
XD CNXH và bảo vệ tổ quốc**

Thủ tướng Chính phủ

2014

**Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì đã có thành
tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự
nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc**

Thủ tướng Chính phủ

**Bằng khen Thủ tướng Chính phủ vì đã có thành tích
trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành
và bảo trợ cho Quỹ học bổng Vừ A Dính, góp phần vào
sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc**

Thủ tướng Chính phủ

**Giấy khen của Thành Đoàn TP.HCM vì đã đóng góp
tích cực trong phong trào học tập, nghiên cứu khoa học
nhiều năm liên tục, nhân kỷ niệm 25 năm thành lập Trung
tâm phát triển khoa học và công nghệ trẻ (1989 - 2014)**

Thành Đoàn TP.HCM

**Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất
sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn
2010 - 2014**

UBND Quận 3



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN (tiếp theo)

CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC (tiếp theo)

2015



Huân Chương Lao động hạng Nhì vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc

Chủ tịch Nước

Bằng khen của Bộ Trưởng Bộ Giáo Dục & Đào Tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục miền núi và vùng biển đảo

Bộ Trưởng Bộ Giáo Dục & Đào Tạo

Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu 2015

UBND TP.HCM

2016



Huân Chương Lao động hạng Ba cho Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, TP.HCM, góp phần tiêu thụ nông sản thực phẩm của nông dân và thực hiện tốt công tác xã hội từ thiện, góp phần vào sự nghiệp xây dựng

Chủ nghĩa Xã hội và bảo vệ tổ quốc

Chủ tịch nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam

Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu 2016

UBND TP.HCM

Bằng khen về thành tích trong xây dựng và phát triển Quỹ Doanh nhân vì Cộng đồng liên tục nhiều năm, góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố nhân Đại hội nhiệm kỳ II (2016 -2021)

UBND TP.HCM

2017



Hội Môi giới Bất Động sản Việt Nam tặng Bằng khen cho Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì thành tích hội viên có nhiều đóng góp tích cực cho sự phát triển của Hội Môi giới Bất Động sản Việt Nam

Hội Môi giới Bất Động Sản Việt Nam

2018

Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu năm 2018

UBND TP.HCM

Top 100 Doanh nghiệp phát triển bền vững Việt Nam năm 2018

VCCI

Giải thưởng Bất Động sản Quốc gia hạng mục Tòa nhà Văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại tốt nhất

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Thuduc House đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2018 do Hội Doanh nhân Trẻ Việt Nam tổ chức

Hội Doanh nhân Trẻ Việt Nam

2019



Top 100 Doanh nghiệp tiêu biểu Asia

Liên hiệp Khoa học doanh nhân Việt Nam



Doanh nghiệp có những đóng góp tích cực cho Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

Hiệp hội Doanh nghiệp Việt Nam



Thương hiệu Bất động sản uy tín được khách hàng và môi giới bất động sản bình chọn

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam



Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Tổng Giám đốc Thuduc House được nhận danh hiệu Top 100 Doanh nhân tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng

Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)



Doanh nghiệp có nhiều đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển của Hiệp hội BĐS Việt Nam và Hội Môi giới BĐS Việt Nam

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam



Top 500 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2019

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam



Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Doanh nhân trẻ Việt Nam tiêu biểu

Trung ương Hội Doanh nhân Trẻ Việt Nam



Thuduc House được Chứng nhận là Doanh nghiệp Phát triển bền vững năm 2019

Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)

Thành đoàn TP.HCM trao tặng Bằng khen cho Thuduc House vì đã có những đóng góp cho Giải thưởng Nghiên cứu Khoa học Eureka trong 5 năm liên tiếp

Trung tâm nghiên cứu và Sáng tạo trẻ thuộc Thành đoàn TP.HCM

VCCI trao danh hiệu Top 100 doanh nghiệp bền vững tại Việt Nam năm 2018 cho Thuduc House

VCCI

UBND TP.HCM tặng Cờ thi đua Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức là Đơn vị dẫn đầu phong trào thi đua năm 2018

UBND TP.HCM



ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư, kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House. Đến cuối năm 2019, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 50 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, cụm chợ đầu mối nông sản và khách sạn cao cấp. Sau 30 năm hình thành và phát triển, Thuduc House không ngừng khẳng định tên tuổi và vị trí của mình trên thị trường.

Hoạt động đầu tư bất động sản của Thuduc House trải dài trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP.HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An,

Cần Thơ, Bình Dương,... Trong đó, tại TP.HCM các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn Quận 9, quận Thủ Đức, Quận 2. Có thể kể đến một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: Dự án Cantavil và Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon - Hàn Quốc), Cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, Khu Dân cư Bến Lức Long An, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), Citrine Apartment, TDH RiverView, chung cư cao cấp Green Pearl Hà Nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú)...

Thuduc House luôn có chiến lược đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản khi phát triển các dự án ở nhiều loại hình và phân khúc từ trung bình đến cao cấp. Trong đó, việc phát triển dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình (S-Home) để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của người dân Việt Nam đã thu hút được sự quan tâm của khách hàng và có tính thanh khoản cao, với sự thành công từ dòng sản phẩm căn hộ nhỏ đầu tiên mang thương hiệu S - Home là chung cư TDH - Phước Long tại Quận 9 trong năm 2016.

Đặc biệt trong năm 2019, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, nguồn cung thị trường bất động sản bị hạn chế do vướng mắc các thủ tục pháp lý nhưng

Thuduc House vẫn tiếp tục phát triển và mở bán các dự án mới và đã được sự đón nhận của khách hàng như TDH RiverView, Citrine Apartment, chung cư cao cấp Centum Wealth.

Thuduc House cũng chú trọng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước để cùng nhau phát triển các dự án mới, trong đó chủ yếu tập trung mở rộng các dự án văn phòng, chung cư về các quận trung tâm nhằm mở rộng quỹ đất và nâng cao khả năng cạnh tranh. Những công ty hợp tác liên doanh liên kết có thể kể đến: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng Công ty Phong Phú, ToconTap, Dệt May Liên Phương, Satraseco, Fideco,...



CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE (ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI)

DỰ ÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Dự án đã hoàn thành

1. Chung cư Cantavil An Phú (Q.2)

Chủ đầu tư: Công ty CP PT Nhà Daewon Thuduc (TDH: 40%)

Diện tích: 10.725m² - 390 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

Thời gian bàn giao: 2006



2. Chung cư Cantavil Premier (Q.2)

Chủ đầu tư: Công ty CP PT Nhà Daewon Thuduc (TDH: 40%)

Diện tích: 11.170m² - 200 Căn hộ + TTTM, Văn phòng (30.000m²) (Đã tiêu thụ 100%)

Thời gian bàn giao: 2013



3. Chung cư TDH - Phước Bình (Q.9)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 2.325m² - 86 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

Thời gian bàn giao: 2012



4. Chung cư S-home Phước Long (Q.9)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 3.573m² - 171 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

Thời gian bàn giao: 2016



5. Chung cư Citrine Apartment (Q.9)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 3.760m² - 226 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

Thời gian bàn giao: 12/2019



6. Chung cư TDH - Phúc Thịnh Đức (Q.9)

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 14.680m²

Đã chuyển nhượng năm 2016



7. Chung cư TDH - Trường Thọ (Q. Thủ Đức)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 7.000m² - 262 căn hộ (Đã tiêu thụ 99%)

Thời gian bàn giao: 2010



8. Chung cư TDH RiverView (Q. Thủ Đức)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 3.754m² - 214 căn hộ (Đã tiêu thụ 94%)

Thời gian bàn giao: 12/2019



Dự án đang và sẽ triển khai



9. Chung cư cao cấp Centum Wealth (Q.9)

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (TDH: 51%)

Diện tích: 11.582m² - 554 căn hộ + shophouse (Đã tiêu thụ 80%)

Thời gian bàn giao: 2020



10. Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Bình Dương)

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Song hỷ Quốc tế (TDH: 99%)

Diện tích toàn dự án: 19.779,5m² - 1.632 căn hộ.

Thời gian bàn giao dự kiến: 2022



CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE (ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI) (tiếp theo)

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ - HỖN HỢP

Dự án đã hoàn thành

11. Khu Đô thị An Phú (Q.2)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 7.716m² - 82 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2006



12. Khu Đô thị Bình An (Q.2)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 64.978m² - 207 nền đất (Đã tiêu thụ 99%)
Thời gian bàn giao: 2003



13. Khu Nhà ở Bình Chiểu 1 (Q. Thủ Đức)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 157.380m² - 407 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2007



14. Khu Nhà ở Bình Chiểu 4a (Q. Thủ Đức)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 39.441,9m² - 145 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2018



15. Khu Dân cư Tam Bình (Q. Thủ Đức)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 11.554m² - 267 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2012



16. Khu Dân cư Hiệp Bình Phước (Q. Thủ Đức)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)
Diện tích: 29.283m² - 49 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2005



17. Khu Đô thị Phước Long Spring Town (Q.9)
Chủ đầu tư: Công ty CP Dệt May Liên Phương (TDH: 66,9%)
Diện tích: 37.140m² - 95 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2016



18. Khu Nhà ở TDH - ToconTap (Q.9)
Chủ đầu tư: Công ty CP TM Tạp phẩm Sài Gòn (TDH: 70%)
Diện tích: 16.594m² - 28 nền đất (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 2018



19. Khu Đô thị hỗn hợp Green Pearl (Hà Nội)
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú-Daewon-Thủ Đức (TDH: 18,4%)
Diện tích: 28.736m² - 61 lô nền đất + 525 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)
Thời gian bàn giao: 10/03/2020



Dự án đang và sẽ triển khai

20. Khu Đô thị Long Hội - Bến Lức (Long An)
Chủ đầu tư: Công ty PPI (TDH: 65%)
Diện tích: 203.500m² - 247 nền đất (Đã tiêu thụ 98,3%)
Thời gian bàn giao: Đang triển khai hạ tầng





LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE (tiếp theo)

CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE (ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI) (tiếp theo)

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ - HỖN HỢP (tiếp theo)

Dự án đang và sẽ triển khai

21. Khu Đô thị Nam Cần Thơ (TP. Cần Thơ)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 543.200m²

Thời gian bàn giao: Đang triển khai đền bù



22. Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ (Bà Rịa Vũng Tàu)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 86.873,1m²

Thời gian bàn giao: Đang triển khai hạ tầng



23. Khu Dân cư Cần Giờ H. Cần Giờ

Chủ đầu tư: Công ty Fideco

(TDH: 43%)

Diện tích: 298.000m²

Thời gian bàn giao: Đang điều chỉnh thiết kế



BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - DỊCH VỤ - VĂN PHÒNG

Dự án đã hoàn thành

24. Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức (Q. Thủ Đức)

Chủ đầu tư: Công ty CP QL & KD chợ NSTD (TDH: 49%)

Diện tích: 200.000m² - Cho thuê ô vựa, dịch vụ văn phòng (Đã cho thuê toàn bộ ô vựa kinh doanh tại chợ)

Thời gian bàn giao: 2003



25. Tòa nhà Văn phòng Chợ Đầu mối (Q. Thủ Đức)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 652m² - Tòa nhà VP (Đã chuyển nhượng năm 2019)

Thời gian bàn giao: 2003



26. Tòa nhà Văn phòng 384 Võ Văn Ngân (Q. Thủ Đức)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 317m² - Tòa nhà VP (Đang cho thuê)

Thời gian bàn giao: 2000



27. TTTM DV VP Hàng Xanh (Q. Bình Thạnh)

Chủ đầu tư: Công ty CP Satraseco (TDH: 45%)

Diện tích: 607m² - TTTM và VP (Đang cho thuê)

Thời gian bàn giao: 2013



28. Khách sạn La Sapinette Đà Lạt (TP. Đà Lạt)

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thông Đức (TDH: 72%)

Diện tích: 7.560m² - BĐS du lịch

Thời gian bàn giao: 2009 (Đã chuyển nhượng năm 2016)



29. Dự án Resort La Sapinette Lăng Cô Huế (Huế)

Chủ đầu tư: Công ty CP Huế Nhà Thủ Đức (TDH: 100%)

Diện tích: 39.240m² - BĐS du lịch (Đã chuyển nhượng năm 2018)



30. Dự án Cantavil - Long Hải (Bà Rịa Vũng Tàu)

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức (TDH: 40%)

Diện tích: 47.032,5m² - BĐS du lịch (Đã chuyển nhượng năm 2019)

Dự án đang và sẽ triển khai



31. Dự án tòa nhà Văn phòng Fideco

Chủ đầu tư: Công ty Fideco (TDH: 43%)

Diện tích: 1.238m² - Tòa nhà VP

Thời gian bàn giao: Đang xin GPXD

Lưu ý: Danh sách trên chưa liệt kê các dự án:

(1) Các dự án quy mô nhỏ

(2) Các dự án đã góp vốn đầu tư nhưng pháp lý chưa hoàn thiện.



SƠ ĐỒ CÁC DỰ ÁN CHÍNH ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

1. CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ
(Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ TDH RIVERVIEW
(Đã hoàn thành)
3. KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU 1
(Đã hoàn thành)
4. KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU 4HA
(Đã hoàn thành)
5. KHU DÂN CƯ TAM BÌNH
(Đã hoàn thành)
6. KHU DÂN CƯ HIỆP BÌNH PHƯỚC
(Đã hoàn thành)
7. CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỦ ĐỨC
(Đã hoàn thành)
8. TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHỢ ĐẦU MỐI
(Đã hoàn thành)
9. TÒA NHÀ VĂN PHÒNG 384 VÕ VĂN NGÂN
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 9

1. CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC BÌNH
(Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ S-HOME PHƯỚC LONG
(Đã hoàn thành)
3. CHUNG CƯ CITRINE APARTMENT
(Đã hoàn thành)

4. CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC
(Đã hoàn thành)
5. CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH
(Dự án đang và sẽ triển khai)
6. KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG SPRING TOWN
(Đã hoàn thành)
7. KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 2

1. CHUNG CƯ CANTAVIL AN PHÚ
(Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ CANTAVIL PREMIER
(Đã hoàn thành)
3. KHU ĐÔ THỊ AN PHÚ
(Đã hoàn thành)
4. KHU ĐÔ THỊ BÌNH AN
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 1

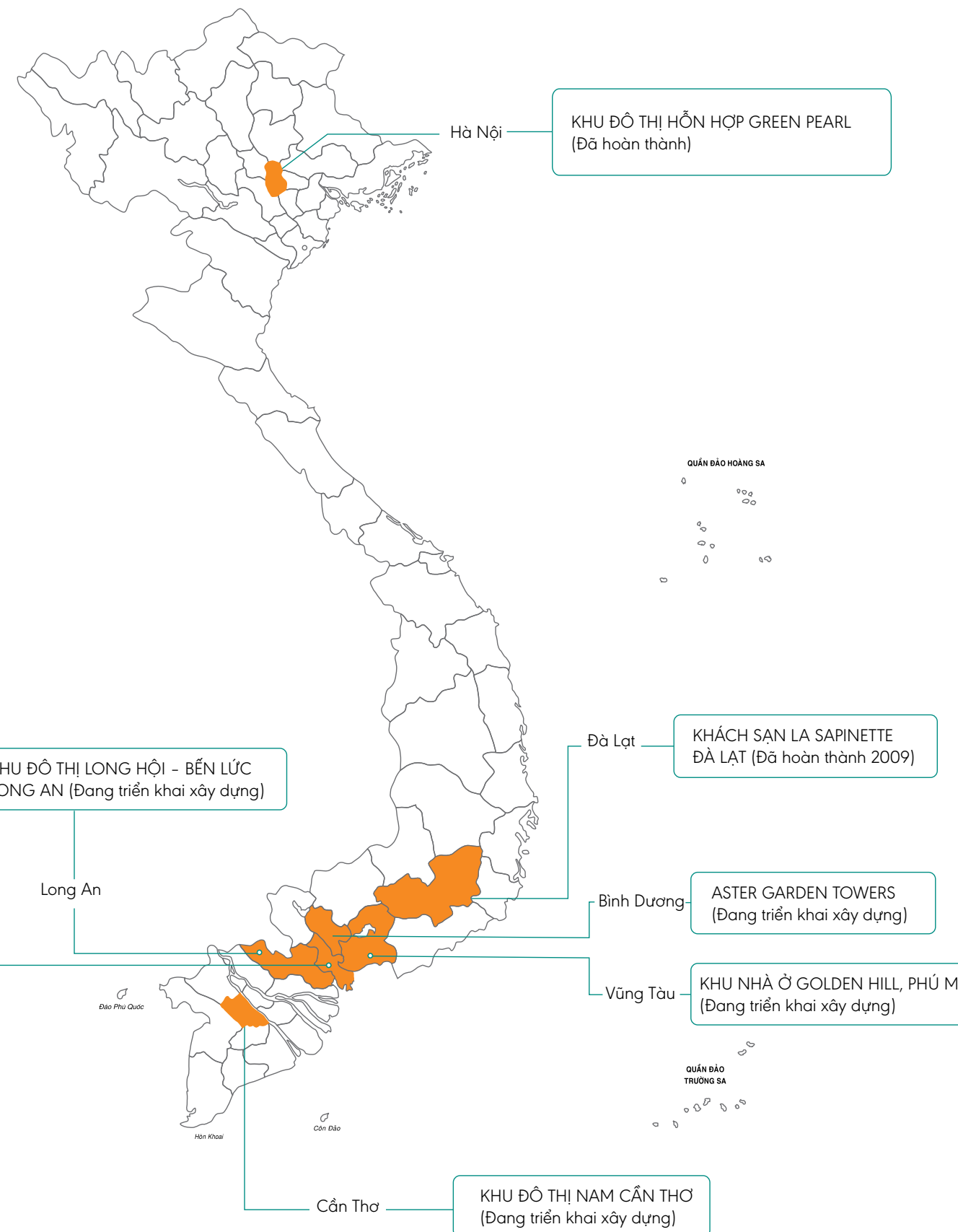
1. DỰ ÁN TÒA NHÀ VĂN PHÒNG FIDECO
(Dự án đang và sẽ triển khai)

KHU VỰC QUẬN BÌNH THẠNH

1. TTTM - DV - VP HÀNG XANH
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC HUYỆN CẦN GIỜ

1. KHU DÂN CƯ CẦN GIỜ
(Dự án đang và sẽ triển khai)





LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE (tiếp theo)

ĐẦU TƯ SẢN XUẤT - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

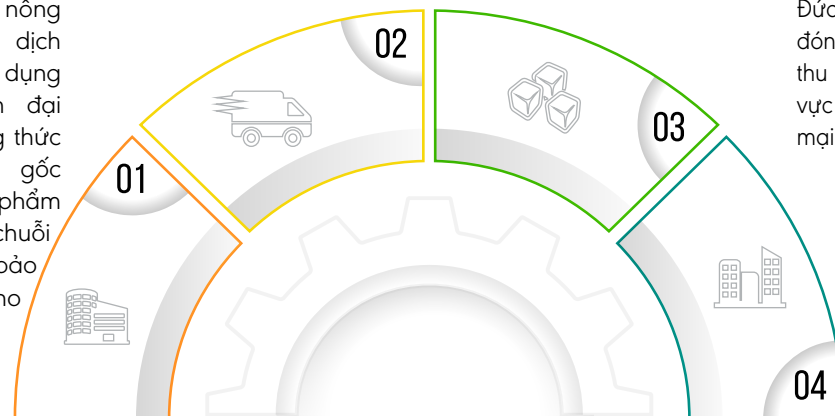
Hiện nay, bên cạnh hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, Công ty còn đẩy mạnh phát triển thêm hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông lâm khoáng sản và lĩnh kiện điện tử dựa trên lợi thế sẵn có từ khu Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức và từ các đối tác trong và ngoài nước.

Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ Đầu mối Nông sản và các dịch vụ phụ trợ; thiết lập trung tâm giao dịch và xuất nhập khẩu nông sản, sản giao dịch công nghệ hiện đại trong các phương thức truy xuất nguồn gốc hàng hóa, thực phẩm từ đầu tới cuối chuỗi cung ứng, đảm bảo quyền lợi tối đa cho người tiêu dùng.

Vận chuyển, giao nhận và cho thuê kho bãi; các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.

Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.

Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng). Trong đó, các dịch vụ quản lý tại cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức luôn là hoạt động đóng góp nhiều doanh thu nhất trong các lĩnh vực sản xuất - thương mại - dịch vụ của công ty.



ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển thêm quỹ đất, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro. Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của Thuduc House là:



Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp mới.



Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược.



Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BDS.



Đặc biệt trong hoạt động đầu tư tài chính, Thuduc House luôn tập trung phần lớn vốn đầu tư vào các khoản mục tài chính có liên quan đến việc đầu tư, phát triển bất động sản. Chủ yếu là đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn.

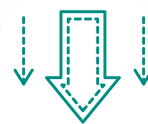




S

ĐIỂM MẠNH

- Một trong những doanh nghiệp có bề dày lâu năm trong đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam; Ban Quản trị giàu chuyên môn, kinh nghiệm, linh hoạt và sáng tạo trong điều hành.
- Hoạt động kinh doanh có tốc độ phát triển ổn định qua nhiều năm với cơ cấu tài chính an toàn, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Thuduc House là thương hiệu lớn, uy tín, được nhiều khách hàng tin tưởng, lựa chọn với chất lượng sản phẩm tốt, giá cả phù hợp và các dịch vụ chăm sóc khách hàng chất lượng cao.
- Hoạt động xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp; chiến lược marketing, bán hàng, hậu mãi bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng tốt với cộng đồng.
- Có nhiều đối tác liên doanh liên kết lớn và uy tín về năng lực triển khai dự án cũng như nguồn vốn (trong và ngoài nước): Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc; Satraseco; ToconTap và một số đối tác nước ngoài khác đến từ Nhật Bản, Đài Loan,...



W

ĐIỂM YẾU

- Quy mô vốn chưa cao lắm, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của Công ty, phải dựa nhiều vào nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết,...
- Chưa mở rộng được nhiều quỹ đất đặc biệt là ở các quận trung tâm của TP.HCM, do đó độ phủ và độ nhận diện thương hiệu Thuduc House tại khu vực này còn thấp.
- Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản trị trung và cao cấp. Thành viên HĐQT và Ban Lãnh đạo còn phải kiêm nhiệm nhiều việc.



O

CƠ HỘI

- Với nhiều chính sách đổi mới, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và sâu rộng hơn nữa, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy mạnh vào thị trường, phân khúc sản phẩm trung bình được dự báo là phân khúc chủ đạo của thị trường, hoạt động M&A tiếp tục sôi động,...
- Nhu cầu về nhà liên thổ, căn hộ ở phân khúc trung bình là nhu cầu thực tế và rất lớn. Đây là dòng sản phẩm Công ty có lợi thế cạnh tranh, đã và đang tập trung phát triển trong tương lai.
- Thuduc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo được nguồn tài chính dài hạn hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án trong tương lai thông qua hoạt động liên doanh liên kết được sự quan tâm của nhiều đối tác cả trong và ngoài nước.
- Với lợi thế sẵn có từ cụm Chợ Đầu mối Nông sản, Thuduc House tiếp tục chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản, để đón đầu quá trình hội nhập trong những năm tiếp theo kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như hỗ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho Công ty.
- Trong thời gian ngắn trước mắt, nền kinh tế và thị trường bất động sản đều gặp nhiều khó khăn, nhưng đây cũng là giai đoạn sàng lọc khi nhiều doanh nghiệp lần lượt rời khỏi thị trường và cũng mở ra cơ hội để Thuduc House chứng minh được là một trong những tập đoàn vững mạnh với đa dạng ngành nghề kinh doanh, hỗ trợ lẫn nhau.



T

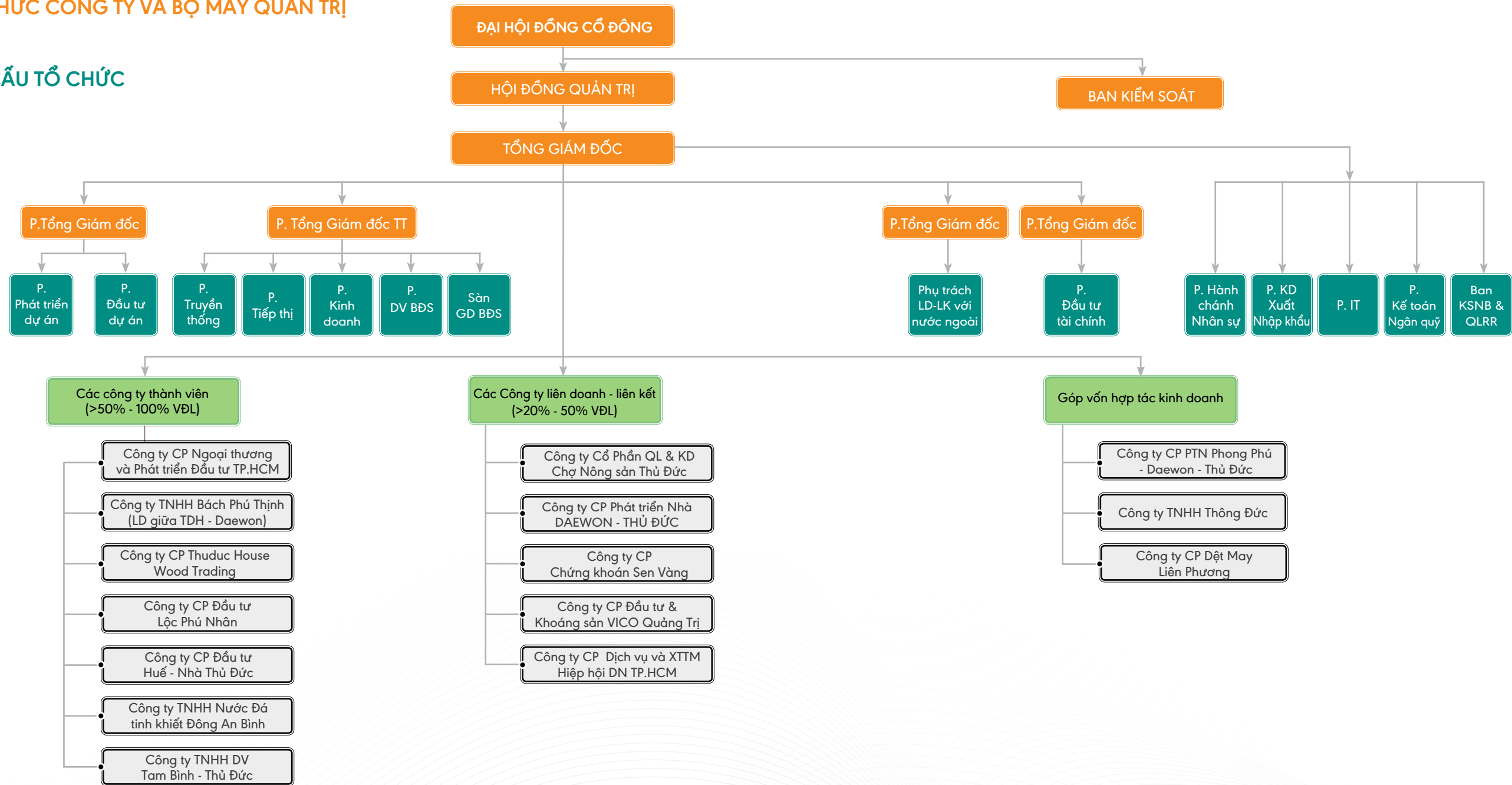
THÁCH THỨC

- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc đầu tư xây dựng dự án, thủ tục pháp lý kéo dài,... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án (nhất là chi phí liên quan đến đất). Đặc biệt thời gian gần đây các thủ tục pháp lý bị ách tắc nặng nề hơn do rà soát các dự án có liên quan đến đất công làm tốc độ giải quyết thủ tục của các cơ quan Nhà nước chậm lại.
- Cùng với quá trình hội nhập, các hoạt động M&A ngày càng phát triển, nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước.
- Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.
- Quỹ đất tại TP.HCM đặc biệt là tại các quận trung tâm ngày càng hạn hẹp.
- Chính sách hạn chế tín dụng đối với khu vực kinh doanh bất động sản làm cho khả năng tiếp cận nguồn vốn vay của các công ty bất động sản bị hạn chế ảnh hưởng đến khả năng phát triển dự án.
- Thách thức trong ngắn hạn chính là nạn đại dịch Covid-19 không chỉ ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung mà cả thị trường bất động sản nói riêng.
- Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung chưa có hồi kết cũng ảnh hưởng đến hoạt động phụ trợ của Thuduc House như: Xuất nhập khẩu, kinh doanh hàng nông sản.



TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ

CƠ CẤU TỔ CHỨC



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. Tại thời điểm 02/03/2020 tổng số cổ đông của Thuduc House là 5.311 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 30,76% và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 69,24% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý 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 Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị Thuduc House hiện nay bao gồm 05 thành viên (đã bầu bổ sung 01 thành viên độc lập HĐQT tại Đại hội cổ đông (ĐHĐCĐ) được tổ chức ngày 03/05/2019), trong đó chỉ có 01 thành viên tham gia điều hành và có 02 thành viên độc lập.

BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Thuduc House do HĐQT bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc (01 Phó Tổng Giám đốc đã về hưu trong năm 2019) - có trách nhiệm thực thi các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, triển khai các chiến lược kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát Thuduc House bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát là người có chuyên môn về kế toán và đang làm việc chuyên trách tại Công ty. Ban Kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành Công ty.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Ông LÊ CHÍ HIẾU

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty năm 1994

Quá trình công tác

1980 - 1986	Công tác tại Ngân hàng Nhà nước huyện Thủ Đức (cũ)
1986 - 1988	Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Xây dựng - CN Thủ Đức
1988 - 1989	Trưởng Phòng Kế hoạch Thống kê - UBND huyện Thủ Đức
1989 - 1994	Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch - UBND huyện Thủ Đức Ủy viên UBND huyện Thủ Đức
1994 - 2001	Giám đốc Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức
2001 - 05/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2015 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dệt May Liên Phương
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduchouse Wood Trading
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thông Đức



Ông TRẦN ĐẮC SINH

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1956

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế

Quá trình công tác

1980 - 1988	Trưởng phòng Tín dụng Ngân hàng Nhà nước Lâm Đồng
1988 - 1994	Trưởng phòng Kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp Lâm Đồng
1994 - 1997	Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp Lâm Đồng
1997 - 1998	Vụ trưởng Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
1998 - 2016	Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
10/2016 - nay	Hưu trí

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ VFM



Ông LÊ MINH TÂM

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1971

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Thạc sĩ Luật, Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

10/1993 - 10/1999	Trưởng phòng Thanh toán Quốc tế Ngân hàng TMCP Á Châu
11/1999 - 12/2000	Economic Researcher, World Bank, Singapore
01/2001 - 04/2004	Giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp Deutsche Bank AG
09/2005 - 02/2007	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Đầu tư Ngân hàng ACB kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán ACBS
03/2007 - 10/2013	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Kim Eng Việt Nam (nay sửa tên là Maybank Kim Eng)
11/2013 - 12/2015	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Ngân hàng TNHH Hong Leong Bank Việt Nam
01/2016 - 07/2019	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán Yuanta Việt Nam
07/2019 - nay	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Tổng Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)



Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh; Thạc sĩ Kinh tế

Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 2005

Lĩnh vực phụ trách: Là người chịu trách nhiệm pháp lý của Công ty, đại diện cho Công ty trong việc ký kết các hợp đồng kinh tế, các giao dịch với các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức và cá nhân về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

Quá trình công tác

1995 - 2005	Học và làm việc tại Sydney - Australia
2005 - 05/2010	Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị - Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2010 - 05/2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2011 - 05/2015	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2015 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM
- Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị



Ông LÊ THANH LIÊM
Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1960

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Quốc tế

Quá trình công tác

1982 - 2008	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú
2008 - 2013	Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam
2013 - 2015	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phước Long
2015 - nay	Phó Chủ tịch - Tổng Giám đốc Công ty CP Dệt May Liên Phương

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Dệt May Liên Phương
- Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Len Việt Nam
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Dệt May Nam Định
- Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức



Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG
Phó Tổng Giám đốc Thường Trực

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách: Quản lý điều hành Khối Kinh doanh, Sàn GD BĐS, Truyền thông, Marketing, Dịch vụ Bất động sản & Thương mại

Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 1991

Quá trình công tác

1981 - 1991	Nhân viên Phòng Thống kê Thủ Đức
1991 - 2001	Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
2001 - 03/2011	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2011 - nay	Phó Tổng Giám đốc Thường Trực Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Ông LÊ DƯ ĐĂNG KHOA

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư XD Dân dụng và Công nghiệp

Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 2017

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư phát triển dự án; hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ đối ngoại, quan hệ với các ban ngành chức năng.

Quá trình công tác

04/2002 - 08/2013	Giám đốc Dự án - Phó Giám đốc Quản lý XN Tư vấn Quản lý Dự án
08/2013 - 03/2015	Giám đốc các dự án kiêm Phó Giám đốc Phòng Dự án Công ty TNHH Meinhardt Việt Nam (Singapore)
04/2015 - 07/2016	Trợ lý Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc (phụ trách khối đầu tư & triển khai dự án) Tập đoàn Đất Xanh
07/2016 - 04/2017	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Triển khai Dự án Tập đoàn Đầu tư LDG
04/2017 - 09/2017	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Triển khai Dự án Nguyễn Kim Land
09/2017 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (Fideco)
- Thành viên HĐQT Công ty CP Kinh doanh Bất Động Sản - Phát triển Nhà Thành Phố



Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại thương

Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2016

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách hoạt động và đại diện vốn của Công ty tại Công ty liên doanh; người được ủy quyền công bố thông tin; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ quản lý nước ngoài.

Quá trình công tác

1999 - 2006	Trưởng phòng OTC Công ty CP Chứng Khoán ACB
2006 - 2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đông Dương
2007 - 2009	Giám đốc Khối Dự án Tập đoàn Nguyễn Kim
2009 - 01/2016	Tổng Giám đốc Vinatex - Nguyễn Kim
01/2016 - nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng
- Thành viên HĐQT Công ty CP Xuất Nhập khẩu & Đầu tư Thừa Thiên Huế
- Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức
- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bách Phú Thịnh



Ông NGUYỄN KHẮC SƠN

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2006

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách khối Đầu tư Tài chính

Quá trình công tác

1994 - 2001	Trưởng phòng mua hàng Công ty VMEP - SYM Việt Nam
2006 - 05/2010	Giám đốc Bộ phận Đầu tư Tài chính Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2010 - 04/2011	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
04/2011 - 04/2015	Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
05/2015 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Không có



BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN HƯNG LONG

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân Luật

Quá trình công tác

02/1989 - 12/1990	Công tác tại lực lượng Thanh niên xung phong TP.HCM
01/1991 - 10/1995	Công tác tại Sở Tài chính TP.HCM
10/1995 - 10/1999	Công tác tại Cục Quản lý Vốn và Tài sản Nhà Nước tại DN TP.HCM
10/1999 - 2011	Công tác tại Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính
2011 - 12/2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc 3
08/2016 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Không có



Ông THÁI BẰNG ÂU

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Đại học Tổng hợp

Quá trình công tác

1976 - 1979	Đội trưởng, trợ lý Phòng Chính trị Tổng đội 3 Thanh niên xung phong TP.HCM
1980 - 1985	Sinh viên Đại học Tổng hợp TP.HCM
1986 - 2002	Thực tập sinh tại Liên Xô (Cộng hòa Liên Bang Nga) - Giảng viên Đại học Tổng hợp TP.HCM
1997 - 2005	Thành viên HĐQT Công ty CP Xuất Nhập khẩu Long An. Chuyên viên văn phòng đại diện nước ngoài
2005 - nay	Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm Ủy viên Ban Chấp hành Hiệp hội Đầu tư Tài chính Việt Nam (VAFI)

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Ủy viên Ban Chấp hành Hiệp hội Nhà Đầu tư Tài chính Việt Nam VAFI



Ông THÁI DUY PHƯƠNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

Quá trình công tác

2/2008 - 7/2008	Giao dịch viên Ngân hàng ANZ New Zealand - Chi nhánh ANZ Mount Roskill
9/2008 - 2/2010	Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn ủy thác Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM
3/2010 - 11/2014	Chuyên viên Phòng Thẩm định, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM
11/2014 - 7/2016	Chuyên viên Phòng Quản trị Nguồn Nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM
08/2016 - nay	Phó Trưởng Phòng Quản trị Nguồn Nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Cảng Tân cảng Hiệp Phước

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ông QUAN MINH TUẤN

Kế toán Trưởng

Năm sinh: 1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 1990

Quá trình công tác

09/1981 - 08/1988	Kế toán Trưởng P. Xây dựng huyện Thủ Đức
08/1988 - 06/1990	Kế toán Trưởng Đội Quản lý Nhà huyện Thủ Đức
06/1990 - 02/2000	Nhân viên kế toán Công ty QL & PT Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
02/2000 - 03/2006	Phó Phòng kế toán Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2006 - nay	Kế toán Trưởng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (Fidco)
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình
- Thành viên HĐQT Công ty CP Thuduchouse Wood Trading
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Thông Đức
- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Dệt May Liên Phương



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

DANH SÁCH CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (Tỷ VNĐ)	Tỷ lệ vốn của TDH (%)
1	Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (Fideco) (Mặc dù tỷ lệ sở hữu là 43% nhưng Thuduc House nắm quyền kiểm soát và đã hợp nhất vào BCTC của Thuduc House từ ngày 19/04/2018)	386,3	43
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	235	51
3	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	120	100
4	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	114	98
5	Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	30	100
6	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	25,1	100
7	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	6	70



CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH

Đối tác liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc.

Trụ sở: Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM.

Chức năng kinh doanh: Đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ người thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam.

Các dự án chính đang triển khai: Khu chung cư cao cấp Centum Wealth (Quận 9).

VỐN ĐIỀU LỆ **235** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 51 %



CÔNG TY CP NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)

Trụ sở: 28 Phùng Khắc Khoan, phường Đakao, Quận 1, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Đầu tư phát triển các dự án BĐS và cung cấp dịch vụ cho ngành BĐS; Đầu tư tài chính và dịch vụ tài chính; Phát triển các dự án giáo dục; Phát triển công nghiệp trong cả hai lĩnh vực sản xuất và khai thác tài nguyên; Cung cấp các dịch vụ xuất nhập khẩu và phát triển hoạt động ngoại thương;

Các dự án chính đang triển khai: Khu Dân cư ở Cẩn Giời 29,8ha, dự án Tòa nhà Văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan (Quận 1),...

VỐN ĐIỀU LỆ **386,3** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 43 %



CÔNG TY CP THUDUC HOUSE WOOD TRADING

Trụ sở: 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Chức năng kinh doanh: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu; Bán buôn sắt, thép, kim loại khác; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn thực phẩm, nông sản các loại, bán buôn hạt nhựa, cao su, xuất khẩu linh kiện điện tử,...

VỐN ĐIỀU LỆ **120** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 100 %



TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ (tiếp theo)



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT (tiếp theo)

LỘC PHÚ NHÂN

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ LỘC PHÚ NHÂN

Trụ sở: 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Chức năng kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà. Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng.

VỐN ĐIỀU LỆ **114** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 98 %



CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐỒNG AN BÌNH

Trụ sở: Số 4, đường số 4, Khu phố 5, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Chuyên sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, nước đóng chai chất lượng cao; dịch vụ quảng cáo thương mại.

VỐN ĐIỀU LỆ **25,1** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 100 %



HUE - THUDUC HOUSE

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC

Trụ sở: Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Chức năng hoạt động: Kinh doanh bất động sản.

Công ty đang thực hiện thủ tục giải thể sau khi chuyển nhượng dự án Resort Lăng Cô Huế.

VỐN ĐIỀU LỆ **30** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 100 %



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

Trụ sở: Tòa nhà VP Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Vận chuyển, giao nhận, cho thuê kho bãi và các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hoá. Tư vấn, môi giới bất động sản.

VỐN ĐIỀU LỆ **6** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 70 %



TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT (tiếp theo)

DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (Tỷ VNĐ)	Tỷ lệ vốn của TDH (%)
1	Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	323	40
2	Công ty CP VICO Quảng Trị	217	24,68
3	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	135	22,49
4	Công ty CP Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	37	49
5	Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM	5	25,48



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON - THỦ ĐỨC

Trụ sở: Số 1, Ấp 3, Khu Đô thị mới An Phú, phường An Phú, Quận 2, TP.HCM.

Đơn vị liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc.

Chức năng kinh doanh: Liên doanh đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ đối tượng thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam.

Các dự án đã triển khai: Căn hộ Cantavil An Phú và Cantavil Premier (Quận 2).

VỐN ĐIỀU LỆ **323** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 40 %

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN VICO QUẢNG TRỊ

Trụ sở: Thôn Trà Trì, xã Hải Xuân, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

Chức năng hoạt động: Khai thác và chế biến khoáng sản chủ yếu là cát trắng và sản xuất các sản phẩm chế biến sâu có nguồn gốc từ cát trắng, đang sở hữu mỏ cát trắng rộng 446ha với tổng trữ lượng 16 triệu tấn tại Huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

VỐN ĐIỀU LỆ **217** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 24,68 %



CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG

Trụ sở: Lầu 3 - 4, 164 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Kinh doanh trong lĩnh vực chứng khoán với các dịch vụ như: Môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, tự doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.

VỐN ĐIỀU LỆ **135** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 22,49 %



CÔNG TY CP QUẢN LÝ & KINH DOANH CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC

Trụ sở: 141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

Chiến lược phát triển: Xây dựng một trung tâm giao dịch nông sản văn minh, thiết lập sàn đấu giá nông sản, trung tâm xuất nhập khẩu cho nông dân, góp phần phát triển mạnh hoạt động thương mại dịch vụ trên địa bàn Thành phố và cả nước nói chung.

VỐN ĐIỀU LỆ **37** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 49 %



CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI HIỆP HỘI DOANH NGHIỆP TP.HCM

Trụ sở: 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư, marketing,...

VỐN ĐIỀU LỆ **5** Tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN CỦA TDH 25,48 %



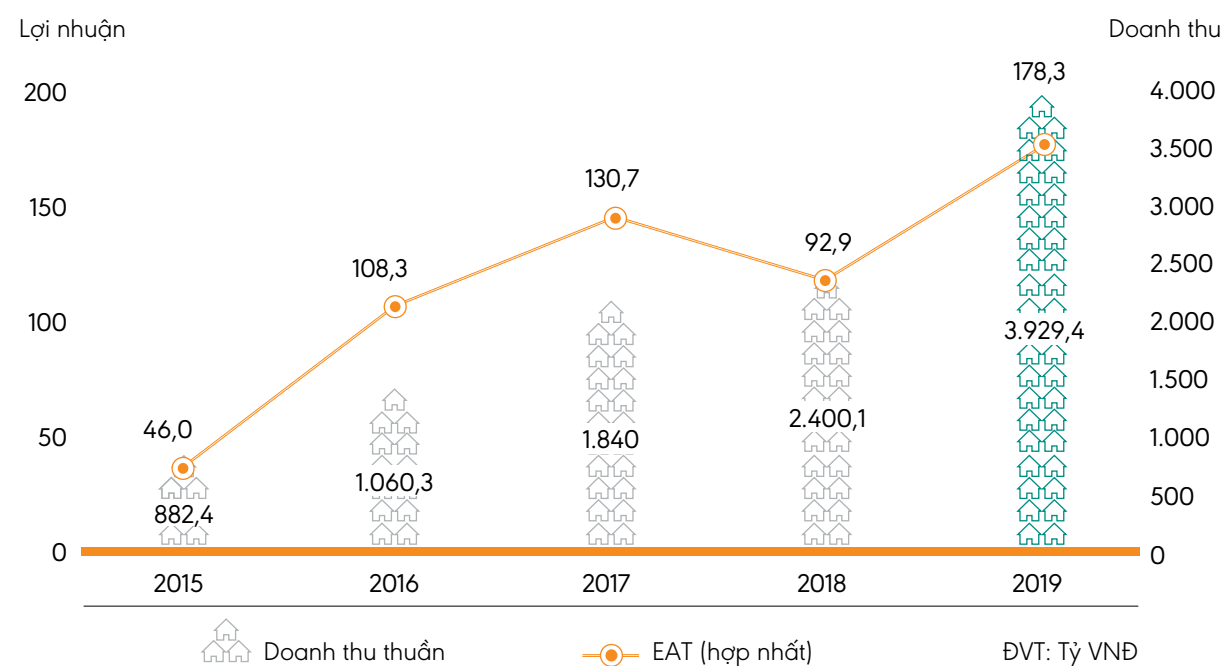
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT

ĐVT: Tỷ VNĐ

	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Doanh thu thuần (DTT)	882,4	1.060,3	1.840	2.400,1	3.929,4
2	Lợi nhuận từ HĐKD	41,0	134,2	146,3	60,5	213,6
3	Lợi nhuận sau thuế - EAT (Hợp nhất)	46,0	108,3	130,7	92,9	178,3
4	EAT (Công ty mẹ)	47,1	108,3	131,0	115,4	139,3
Tốc độ tăng trưởng						
1	Tăng trưởng DTT	55,3%	20,2%	73,5%	30,4%	63,7%
2	Tăng trưởng lợi nhuận từ HĐKD	3,9%	228,1%	9,0%	-58,6%	253,1%
3	Tăng trưởng EAT (Hợp nhất)	69,4%	135,9%	20,7%	-28,9%	91,9%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	54,4%	129,9%	21,0%	-11,9%	20,7%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất (BCTC HN) kiểm toán 2015 - 2019

BIỂU ĐỒ: DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN (2015 - 2019)



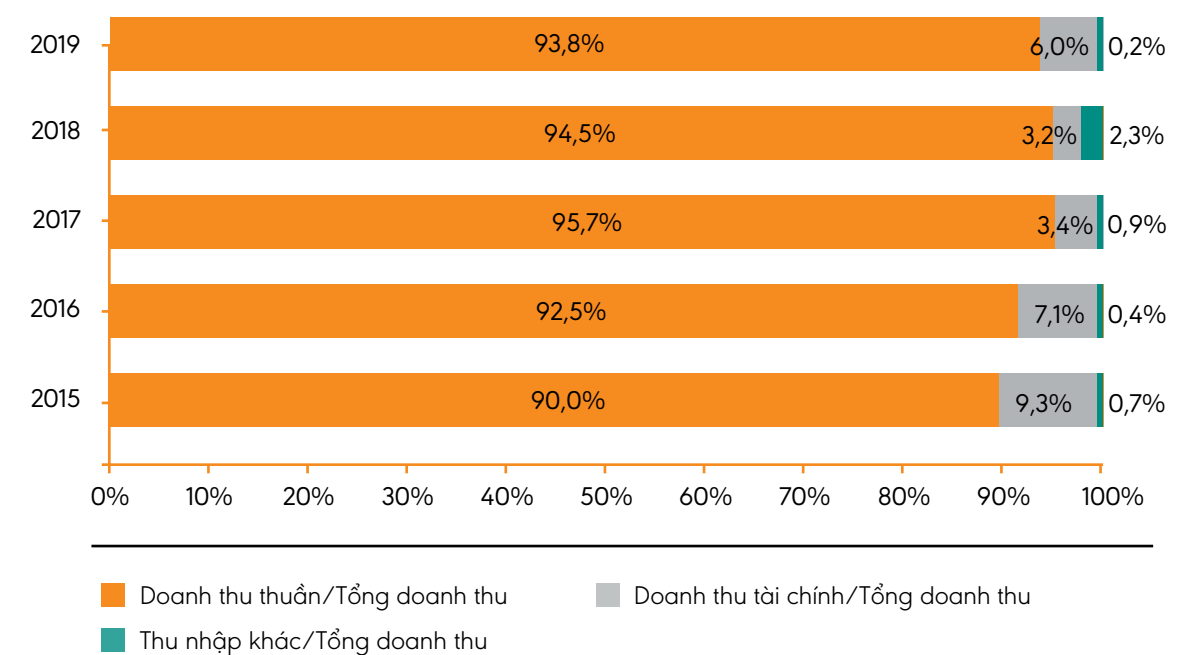
TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2015 - 2019)

ĐVT: Tỷ VNĐ

	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Doanh thu thuần	882,4	1060,3	1.840,0	2.400,1	3.929,4
2	Doanh thu tài chính	90,8	81,3	66,3	82,0	249,7
3	Thu nhập khác	7,1	4,6	16,5	58,9	8,7
	Tổng Doanh thu	980,3	1.146,2	1.922,8	2.541,0	4.187,8
Tỷ trọng trên tổng doanh thu						
1	DTT/Tổng Doanh thu	90,0%	92,5%	95,7%	94,5%	93,8%
2	Doanh thu TC/Tổng Doanh thu	9,3%	7,1%	3,4%	3,2%	6,0%
3	Thu nhập khác/Tổng Doanh thu	0,7%	0,4%	0,9%	2,3%	0,2%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015 - 2019

BIỂU ĐỒ: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU (2015-2019)





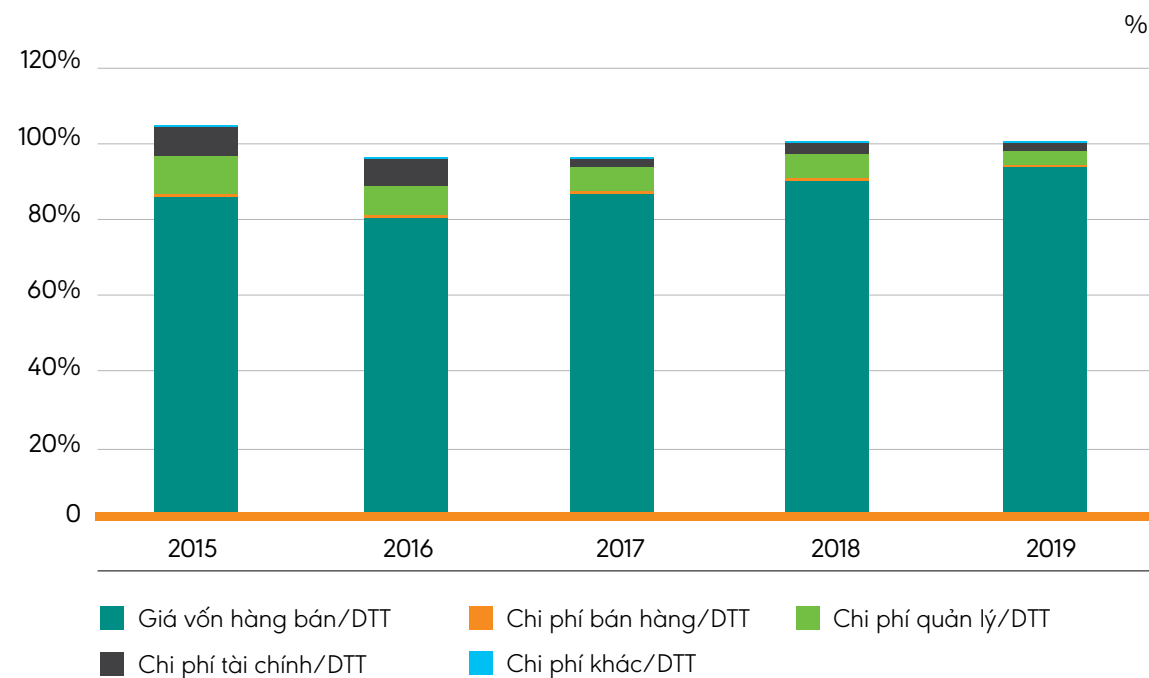
CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2015 - 2019)

ĐVT: Tỷ VNĐ

	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Giá vốn hàng bán	754,5	848,7	1.601,3	2.210,2	3.776,4
2	Chi phí bán hàng	10,9	7,2	3,9	21,8	41,1
3	Chi phí quản lý	95,0	88,9	110,2	114,9	100,0
4	Chi phí tài chính	71,4	62,8	54,2	86,8	83,3
5	Chi phí khác	1,6	3,0	1,7	4,3	6,2
	Tổng chi phí	933,4	1.010,6	1.771,3	2.438,0	4.007,0
Tỷ trọng trên doanh thu thuần						
1	Giá vốn hàng bán/DTT	85,5%	80,0%	87,0%	92,1%	96,11%
2	Chi phí bán hàng/DTT	1,2%	0,7%	0,2%	0,9%	1,05%
3	Chi phí quản lý/DTT	10,8%	8,4%	6,0%	4,8%	2,54%
4	Chi phí tài chính/DTT	8,1%	5,9%	2,9%	3,6%	2,12%
5	Chi phí khác/DTT	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	0,16%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015 - 2019

BIỂU ĐỒ: TỶ TRỌNG CÁC NHÓM CHI PHÍ/DOANH THU THUẦN (2015-2019)

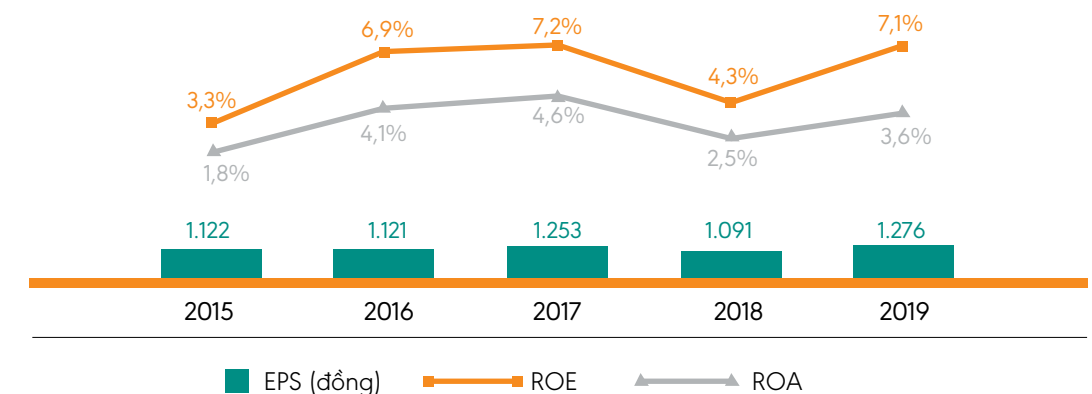


CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2015 - 2019)

	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,14	1,92	1,92	1,29	1,10
	Hệ số thanh toán nhanh	1,53	1,27	1,43	0,87	0,64
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,47	0,24	0,12	0,11	0,04
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,45	0,37	0,36	0,46	0,52
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,20	0,11	0,08	0,10	0,10
	Khả năng thanh toán lãi vay	1,88	3,41	3,96	2,94	3,74
3	Hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,36	0,40	0,65	0,65	0,79
	Vòng quay tài sản cố định	9,67	11,72	19,38	7,93	8,01
	Vòng quay các khoản phải thu	1,57	0,92	1,49	1,77	2,52
	Vòng quay hàng tồn kho	1,88	1,94	3,67	4,03	4,36
4	Khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	14,5%	20,0%	13,0%	7,9%	3,9%
	Biên lợi nhuận HĐKD	4,6%	12,6%	8,0%	2,5%	5,4%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	11,3%	18,1%	11,7%	7,3%	7,5%
	Biên lợi nhuận trước thuế	5,3%	12,8%	8,8%	4,8%	5,5%
	ROS	5,2%	10,2%	7,1%	3,9%	4,5%
	ROE	3,3%	6,9%	7,2%	4,3%	7,1%
	ROA	1,8%	4,1%	4,6%	2,5%	3,6%
5	EPS	1.122	1.121	1.253	1.091	1.276
6	Giá trị sổ sách	36.266	23.338	22.482	21.050	18.774

Nguồn: Thuduc House ước tính dựa theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015-2019.

BIỂU ĐỒ: BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA QUA 5 NĂM GẦN NHẤT (2015 - 2019)

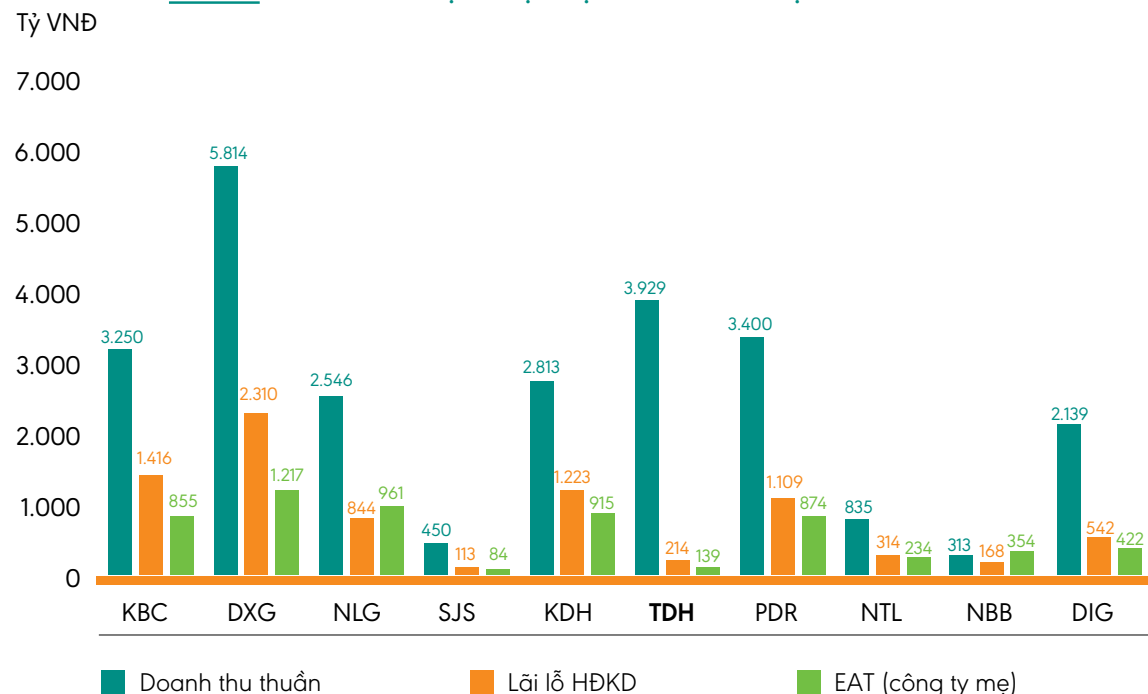




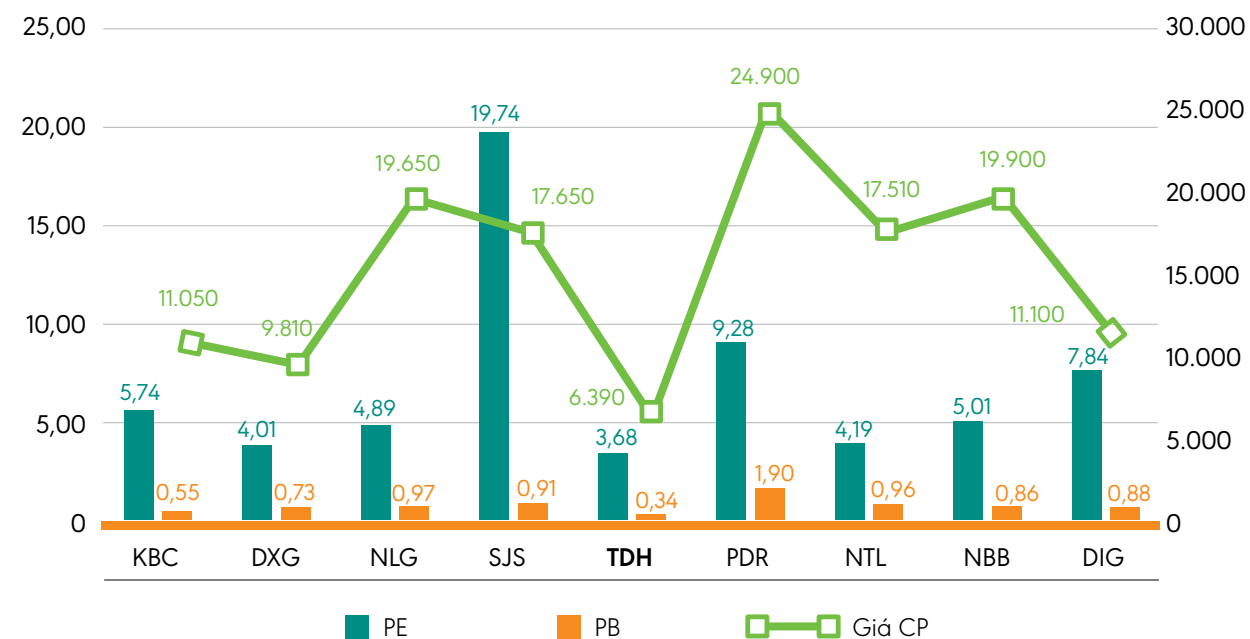
SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT KHÁC

Nguồn: Thuduc House tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2019 của các công ty (có công ty chưa có BCTC HN đã kiểm toán cho năm 2019 tại ngày làm báo cáo).

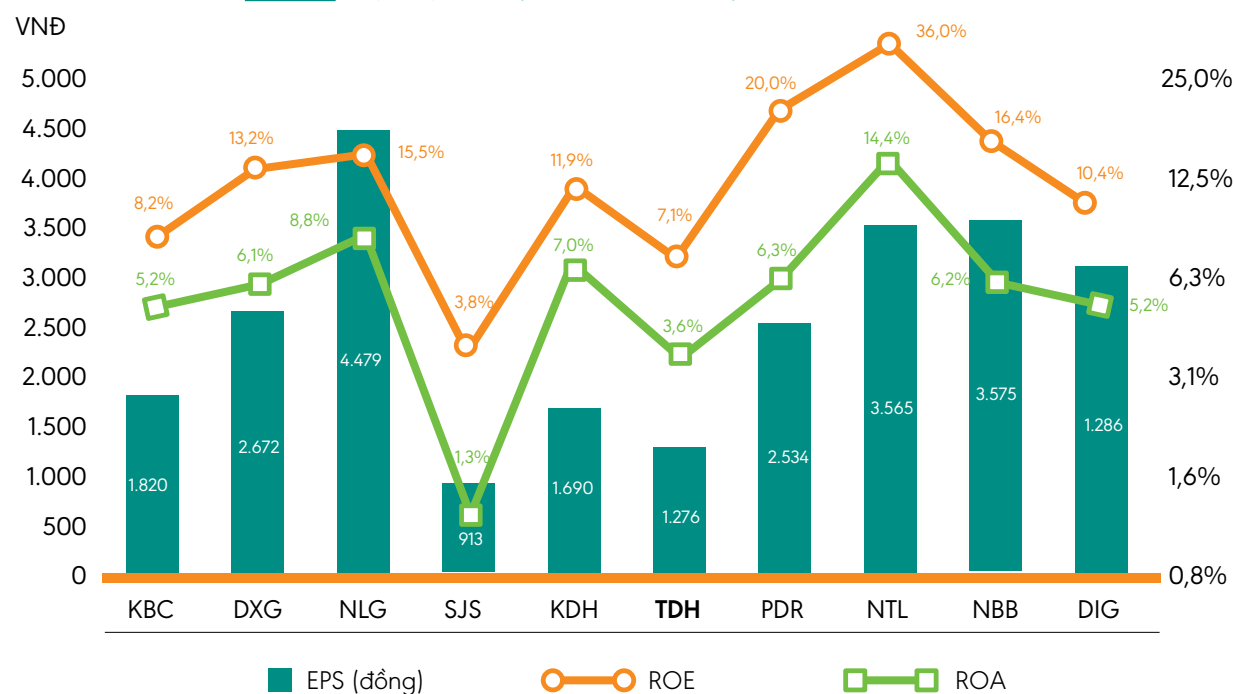
BIỂU ĐỒ: DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2019



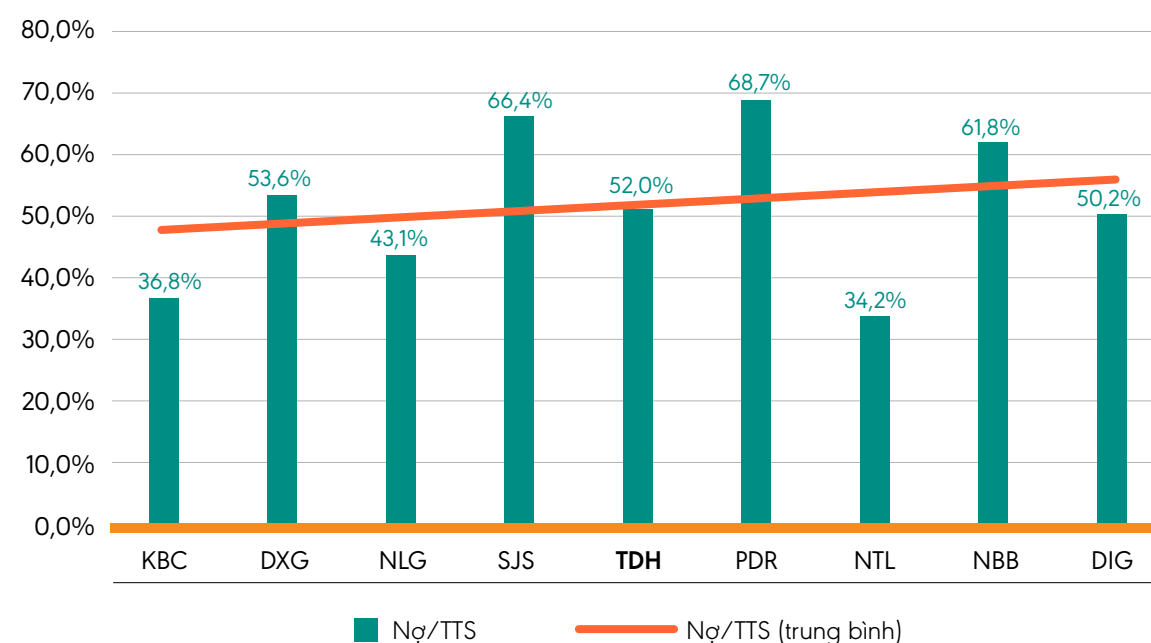
BIỂU ĐỒ: CÁC CHỈ SỐ ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU CÁC DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2019



BIỂU ĐỒ: EPS, ROE, ROA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2019



BIỂU ĐỒ: SO SÁNH ĐÒN BẢY TÀI CHÍNH CÁC DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2019





CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG



CÁC RỦI RO KINH TẾ

Tổng kết năm 2019, dù đối mặt với nhiều khó khăn trong và ngoài nước, nền kinh tế Việt Nam vẫn có những dấu ấn tích cực. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 tăng 7,02%. CPI bình quân năm 2019 được kiểm soát tốt khi chỉ tăng 2,79% so với bình quân năm 2018. Kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa vượt mốc 500 tỷ USD. Tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm giảm dần, thu nhập của người lao động được cải thiện.

Tuy vậy, những bất ổn về thương mại toàn cầu, lộ trình Brexit, tình hình địa chính trị ở các nước,... mà căng thẳng nhất là đại dịch COVID - 19 đang bùng phát khiến cho nền kinh tế các nước rơi vào khủng hoảng. Việt Nam cũng không thể miễn dịch trước những biến động này. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên nguồn nguyên liệu đầu vào phục vụ sản xuất của một số ngành công nghiệp bị giảm sút so với thời điểm trước khi có dịch. Khách quốc tế đến nước ta trong những tháng đầu năm 2020 giảm mạnh. Theo Tổng Cục Thống kê, số lượng khách quốc tế đến nước ta trong tháng ba giảm 63,8% so với tháng trước và giảm 68,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 3 tháng đầu năm nay, khách quốc tế đến nước ta đạt gần 3,7 triệu lượt người, giảm 18,1% so với cùng kỳ năm trước, đặc biệt khách đến từ một số nước như Trung Quốc,

Singapore, Hàn Quốc kể cả Tây Âu và Mỹ giảm sâu do lo ngại sự lây lan của dịch bệnh. Hoạt động thương mại dịch vụ không còn sôi động như trước,... Nhu cầu tích trữ lương thực và sử dụng các sản phẩm dịch vụ y tế của người dân tăng cao, nếu tình hình dịch bệnh kéo dài, lạm phát tăng và suy thoái kinh tế sẽ diễn ra kéo dài (Theo Tổng Cục Thống kê, lạm phát cơ bản bình quân quý 1/2020 tăng 3,05% so với bình quân cùng kỳ năm trước). Thị trường chứng khoán chao đảo, lãi suất, tỷ giá biến động mạnh. Các doanh nghiệp vay nợ sẽ đứng trước khó khăn chồng chất. Không những thế, hạn mặn cũng đang khiến nông dân miền Tây rơi vào tình trạng mất mùa. Tình trạng nợ xấu của ngành ngân hàng cũng sẽ đối mặt với rủi ro tăng cao trong năm 2020. Toàn bộ hoạt động kinh tế, sản xuất, kinh doanh đều gặp tình trạng khó khăn.

BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

Kết hợp với các nhóm biện pháp hạn chế rủi ro cho nền kinh tế của Chính phủ, Công ty sẽ tiếp tục tập trung giải quyết các vấn đề về cải thiện tỷ suất sinh lời; quản lý chặt chẽ chi phí, tìm kiếm nguồn vốn mở rộng quỹ đất; tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh liên kết và đầu tư phát triển nhiều dự án tiềm năng. Những công việc cụ thể gồm có:

- Trước mắt áp dụng các biện pháp phòng thủ như cắt giảm lương và chi phí văn phòng, hạn chế số người lao động làm việc tại Công ty, chuyển sang làm việc trực tuyến tại nhà; cắt giảm tạm thời các khoản đầu tư chưa cấp bách, tiết kiệm tiền để tái đầu tư,...
- Tiếp tục đẩy mạnh và ứng dụng công nghệ số vào công tác bán hàng, mạng lưới phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, liên kết với mạng lưới sàn giao dịch uy tín trên cả nước và triển khai đồng bộ các chiến dịch truyền thông, marketing. Tận dụng thời gian giảm giao dịch để đẩy mạnh công tác tái cấu trúc Công ty, tái huấn luyện nhân viên, nâng cao khả năng quản trị các cấp, tái cơ cấu danh mục đầu tư, nghiên cứu ứng dụng công nghệ mới để làm căn hộ giá rẻ cho công nhân và người lao động có thu nhập trung bình thấp.
- Tập trung phát triển các công trình, hạng mục triển khai nhanh và bán nhanh theo thứ tự ưu tiên: Các dự án nhà liền thổ, các tỉnh lân cận và vùng ven TP.HCM, Hà Nội; căn hộ cho người có thu nhập trung bình. Bên cạnh đó, Công ty cũng tập trung mở rộng quỹ đất mới ở các tỉnh, thành phố lớn như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu,...
- Tập trung đẩy mạnh và phát triển các ngành phụ trợ, song song với hoạt động kinh doanh bất động sản như: Hoạt động xuất nhập khẩu nông sản, xuất khẩu linh kiện điện tử đồng thời gia tăng kinh doanh mua bán hàng nông, lâm sản; tận dụng triệt để lợi thế của cụm dự án Chợ Nông sản Thủ Đức; đầu tư vào các lĩnh vực mới nhiều tiềm năng như khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng,... để tạo nguồn ngân hàng ổn định cũng như tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ những ngành này đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của cả tập đoàn.
- Quản lý chi phí chặt chẽ nhằm cải thiện tỷ suất sinh lời. Cụ thể, quản lý chặt vốn đầu tư và giá thành sản phẩm để nâng cao tính cạnh tranh song song với việc đảm bảo các công ty thành viên đều hoạt động có lãi.
- Tập trung tìm kiếm và liên hệ các đối tác tiềm năng cả trong và ngoài nước giàu kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; các đối tác mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch để cùng nhau phát triển các dự án tiềm năng, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh của Công ty.





CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)



RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP



Thuduc House đủ kinh nghiệm để nhận định, phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

Theo đó, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản thường xuyên được thay đổi và chỉnh sửa khiến cho việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản như: Quy định về giá đất quá cao, các thủ tục pháp lý còn rườm rà, phức tạp gây kéo dài thời gian triển khai dự án ở tất cả các khâu, làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ; vấn đề giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa còn gặp rất nhiều vướng mắc và phức tạp,...

Tuy nhiên, để phù hợp với những cam kết quốc tế và quá trình hội nhập ngày càng sâu rộng, hệ thống pháp luật Việt Nam sẽ dần hoàn thiện hơn, các công ty có cơ hội hoạt động theo cơ chế thông thoáng hơn, minh bạch, rút gọn và hiệu quả hơn. Giờ đây nhiều văn bản luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân liên quan đến sở hữu và đầu tư bất động sản đã được sửa đổi, hoàn thiện nhằm đảm bảo môi trường đầu tư và thông tin minh bạch.

BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

Công ty đã thành lập bộ phận chuyên phụ trách về vấn đề pháp lý dự án để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan; đồng thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp. Thêm vào đó, với 30 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Thuduc House tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định, phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Bức tranh kinh tế toàn cầu nói chung và của riêng nền kinh tế Việt Nam nói riêng ảm đạm trong những tháng đầu năm do tình hình dịch bệnh kéo dài đã làm cho thị trường bất động sản theo đó cũng gặp nhiều áp lực...

Người dân hạn chế đi lại, mua sắm, ăn uống bên ngoài,... dẫn đến các ngành dịch vụ, bán lẻ vắng khách, khiến nhiều doanh nghiệp không có khả năng trả tiền mặt bằng, bất động sản du lịch, nhà hàng khách sạn, resort đều hoạt động trong trạng thái cầm chừng. Hoạt động bán hàng bị giới hạn khi mà khách hàng không dám đến những khu vực đông người, các doanh nghiệp cũng ngưng lại các kế hoạch động thổ, khởi công, công bố dự án,...

Trong năm 2020, thị trường bất động sản sẽ có sự chuyển hướng từ các đô thị lớn như TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng sang các khu vực lân cận những thành phố này như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Vũng Tàu, Phú Yên, Hải Phòng,... những khu vực còn tiềm năng khai thác, dân cư đông đúc, tập trung nhiều chuyên gia, người lao động hoặc những khu vực có thể thu hút khách du lịch. Tuy nhiên thị trường cũng sẽ trở nên cạnh tranh quyết liệt hơn, việc triển khai các dự án gặp nhiều thách thức hơn, việc bán sản phẩm cũng sẽ trở nên khó khăn hơn. Bởi lẽ, Ngân hàng Nhà nước đang siết tín dụng vào bất động sản, Bộ Tài chính giám sát chặt chẽ hơn việc phát hành trái phiếu. Điều này khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn, phải tranh thủ các kênh huy động vốn khác cho các hoạt động đầu tư kinh doanh.

Thị trường ngày càng cạnh tranh khốc liệt do khách hàng đã dần nắm bắt thị trường sâu sát hơn, tìm hiểu kỹ và lựa chọn khắt khe hơn; các doanh nghiệp bất động sản ngày một chú trọng nhiều hơn đến nghiên cứu thị trường, thị hiếu khách hàng, chất lượng cũng như các tiện ích đi kèm để thu hút sự quan tâm của khách hàng, do vậy thị trường bất động sản sẽ phát triển theo hướng minh bạch, giá cả sẽ hướng đến mức hợp lý, phân khúc sản phẩm chủ đạo sẽ có sự dịch chuyển lớn từ phân khúc cao cấp sang trung bình



để phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán của đại bộ phận người dân Việt Nam, giảm tác động tiêu cực từ hoạt động đầu tư quá mức hay đầu cơ trên thị trường thứ cấp.

Việc thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án trong thời gian qua đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên địa bàn Thành phố (đặc biệt là những dự án có liên quan đến đất công và những sai phạm trong việc bán dự án ma) dẫn đến kế hoạch mở rộng quỹ đất mới gặp nhiều khó khăn và tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành bị kéo dài so với trước đây, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án mới trên địa bàn thành phố, thời gian phát triển dự án bị kéo dài, làm tăng chi phí hoạt động của doanh nghiệp.

Tăng trưởng dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản toàn ngành ngân hàng năm 2019 đạt mức 8,8% cho thấy các ngân hàng vẫn mạnh tay cho vay với lĩnh vực này. Tình trạng vay thuê/ mua bất động sản vẫn còn núp bóng dưới hình thức vay tiêu dùng nên số liệu dư nợ tín dụng của ngành này vẫn chưa phản ánh chính xác và do vậy vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Nghị định số 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất mới áp dụng cho giai đoạn 2020-2024 được tính từ ngày 19/12/2019 với mức điều chỉnh tăng khoảng 20% so với giai đoạn 2015 - 2019; khung giá đất, bảng giá đất tăng, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng và tác động đến chi phí đầu vào của các sản phẩm bất động sản, tất yếu sẽ tác động trực tiếp làm cho giá nhà đất tăng.



CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH (tiếp theo)

BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

- Mở rộng quỹ đất theo hướng đa dạng hơn, chuyển sang mua lại các khu đất sạch pháp lý rõ ràng của tư nhân hoặc mở rộng địa bàn về các tỉnh thành phố lớn nhằm tìm kiếm thêm nhiều quỹ đất mới với quy mô lớn, thực hiện việc đền bù giải tỏa ngay từ giai đoạn đầu để kiểm soát chi phí đất giúp tăng tính cạnh tranh.
- Tim kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm với năng lực tài chính mạnh để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ cũng như nguồn tài chính trung và dài hạn để giảm áp lực đi vay. Thêm vào đó, Thuduc House sẽ xem xét những giải pháp huy động vốn khác trong đó có kế hoạch phát hành trái phiếu Công ty,... để chuẩn bị nguồn vốn dồi dào cho các quỹ đất mới.
- Hạn chế đầu tư tràn lan, đẩy mạnh phát triển các dự án nhà liền thổ và chung cư phân khúc trung bình (dòng S-Home) - những sản phẩm có sự cạnh tranh về diện tích, giá, chất lượng, vị trí,... phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán của người dân. Đẩy nhanh tốc độ bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt, thực hiện nhiều chính sách hậu mãi để thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Ngoài thị trường chủ lực là TP.HCM với sản phẩm nhà thấp tầng, chung cư, các tổ hợp cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, Thuduc House tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để phát triển dự án trong 10 năm tới, mở rộng hoạt động sang các tỉnh thành lân cận đang có tiềm lực phát triển như Cần Thơ, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu nơi đang thu hút rất nhiều doanh nghiệp nước ngoài đến đầu tư và mở rộng sản xuất, nơi dự kiến sẽ thu hút nhiều chuyên gia nước ngoài sinh sống và làm việc, nơi tập trung nhiều dân cư và lao động.
- Chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1ha - 10ha) tại các khu đô thị lớn 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; tránh các khu đất có liên quan đến đất công để tránh những vướng mắc về thủ tục pháp lý.

- Văn phòng cho thuê sẽ được Công ty tiếp tục đầu tư khai thác tại các khu vực trung tâm trong trung và dài hạn;
- Tiếp tục cải tổ bộ máy về nhân sự và quy trình phát triển dự án theo hướng hiện đại phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế, nhằm rút ngắn thời gian triển khai dự án và quản lý chặt chẽ các chi phí vận hành nhằm tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn; bên cạnh đó, việc đào tạo và nâng cao tính chuyên nghiệp, trình độ ngoại ngữ cho cán bộ nhân viên để phù hợp với tình hình hội nhập, đón đầu làn sóng đầu tư nước ngoài đang ồ ạt vào Việt Nam cũng được Công ty quan tâm.



RỦI RO TỶ GIÁ

Mặc dù Công ty có hoạt động xuất nhập khẩu dùng ngoại tệ nhưng tỷ trọng đóng góp của các giao dịch liên quan đến ngoại tệ rất nhỏ, do đó Công ty ít chịu rủi ro từ biến động của tỷ giá.

BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

- Luôn cập nhật và lưu ý những biến động của tỷ giá để cân đối thời hạn, giá giao dịch giữa các hợp đồng đầu ra đầu vào, nhằm hạn chế tối đa tác động của biến động tỷ giá;
- Sử dụng các công cụ tài chính phái sinh trong giao dịch ngoại hối để có thể quản trị rủi ro khi dự báo tỷ giá thay đổi.



RỦI RO LÃI SUẤT

Rủi ro lãi suất của tập đoàn chủ yếu là rủi ro liên quan đến chi phí lãi phát sinh từ các khoản nợ và vốn vay của Công ty khi lãi suất trên thị trường gia tăng.

Các khoản nợ vay của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng, đầu tư góp vốn dài hạn cho các dự án của Công ty nên phần lớn sẽ được vốn hóa vào giá gốc của các dự án.

Độ nhạy đối với lãi suất của tập đoàn tại thời điểm 31/12/2019 là: Với các giả định và các biến số khác không đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 1%/năm thì chi phí lãi vay của Tập đoàn sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 12.421.007.854 đồng. (Nguồn BCTC HN năm 2019)

BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

- Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House cơ bản vẫn ở mức an toàn. Trong dài hạn, Công ty vẫn sẽ cố gắng tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn ở mức hợp lý và hiệu quả hoặc tìm hướng giảm tỷ lệ nợ về mức phù hợp với khả năng sinh lời nhằm giảm áp lực từ chi phí lãi vay.
- Thường xuyên tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức đảo nợ vay (tìm ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán hoặc các quỹ đầu tư có lãi suất rẻ và ổn định đặc biệt là các quỹ đầu tư nước ngoài để thay thế) hoặc huy động vốn từ những kênh khác như: Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, thoái vốn khỏi một số danh mục đầu tư, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.
- Bên cạnh đó, trước các quy định mới về tín dụng cho ngành bất động sản, Thuduc House đã chủ động tìm kiếm những giải pháp thay thế nhằm giảm sự phụ thuộc vào nguồn tín dụng ngân hàng như: Tìm kiếm cơ hội phát hành trái phiếu doanh nghiệp, kêu gọi đầu tư góp vốn và liên doanh liên kết. Năm 2020, Thuduc House sẽ duy trì và tăng cường việc liên doanh, liên kết với những đối tác nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, uy tín trên thị trường và rất mong muốn hợp tác với Thuduc House khai thác ngành bất động sản Việt Nam như: Sumitomo, Forestry, Nomura,... đến từ Nhật Bản cũng như các đối tác khác. Các bên đều thống nhất sẽ tiến hành hợp tác khi có những dự án phù hợp.



CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

“ Tập đoàn có 2 ngành hoạt động chính có thể gặp rủi ro về môi trường gây tác động lớn đến uy tín, thương hiệu và sự sống còn của doanh nghiệp: Đó là hoạt động đầu tư xây dựng dự án và hoạt động vận hành kinh doanh tại cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

Trong quá trình đầu tư phát triển dự án: Có thể gây tác động rất lớn đến môi trường như: Ô nhiễm không khí (đất, cát, đá, bụi xi măng, bụi khói,...); ô nhiễm khí thải; tác động đến nguồn nước do xả thải; ô nhiễm tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng. Nếu Công ty không quản lý tốt, không thực hiện và đánh giá đúng các tác động về môi trường trước khi phát triển dự án, hoặc không tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động; bảo vệ môi trường sẽ gây ra nhiều thiệt hại lớn đến môi trường sống, sức khỏe, tính mạng và tinh thần người lao động cũng như môi trường sống của cư dân các khu vực lân cận và khu vực dự án, đây là những thiệt hại rất khó để khắc phục.

Trong hoạt động kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức: Rủi ro về môi trường trong hoạt động quản lý chợ sẽ gây tác động trực tiếp đến vệ sinh an toàn thực phẩm, do đây là nguồn cung cấp lớn nhất tại Thành phố về nông sản, rau củ quả. Việc vi phạm các hoạt động bảo vệ môi trường tại đây không chỉ tác động đến nguồn nước, môi trường xung quanh khu vực chợ mà còn gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và tính mạng của người tiêu dùng. Do vậy Công ty này rất chú trọng quản lý chặt chẽ các yếu tố có tác động đến môi trường và vệ sinh an toàn thực phẩm.

Các rủi ro về môi trường có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng: Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, tốn rất nhiều chi phí để khắc phục hậu quả và quan trọng nhất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, đến hình ảnh và sự sống còn của doanh nghiệp đặc biệt trong thời kỳ hiện nay khi vấn đề về sức khỏe luôn được ưu tiên hàng đầu.



BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO

1

Áp dụng hệ thống quản lý ISO 9001:2008 nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và chất lượng sản phẩm trong tất cả các khâu vận hành.

2

Đối với các dự án bất động sản: Luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án...; thực hiện giám sát môi trường định kỳ 03 tháng/ 1 lần và gửi báo cáo đầy đủ định kỳ về môi trường đến các cơ quan quản lý.

3

Đối với cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức: Tất cả các ô vựa đều phải tuân thủ các quy chuẩn về diện tích và kiểm tra vệ sinh nghiêm ngặt hàng ngày; việc thu gom rác trong khu vực chợ được thực hiện 2 lần/ngày; thường xuyên kiểm tra giám sát các điều kiện môi trường về không khí, nước, bụi bẩn, tiếng ồn và xử lý ngay khi có khiếu nại từ người dân hoặc người tiêu dùng.



RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, thiên tai,... có thể gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình,... hoặc gây ảnh hưởng đến doanh thu, dòng tiền, khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và không thể ngăn chặn được.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Trong năm 2019, Thuduc House rất thành công trong việc liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để phát triển các dự án bất động sản: Centum Wealth, dự án khu dân cư 378 Nguyễn Thị Minh Khai, dự án phức hợp tại phường La Khê, Hà Đông, Hà Nội.

Đây được xem là một trong những thế mạnh kết nối vững vàng, nâng cao giá trị Công ty cũng như mang lại nhiều tiện ích cho cộng đồng.



“ Ban Quản trị Thuduc House cam kết tăng cường trách nhiệm quản trị đối với Công ty và cổ đông bằng việc đảm bảo tính công khai, minh bạch, thông tin kịp thời, chính xác trong hoạt động.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY GỒM 05 THÀNH VIÊN

- 2 Thành viên HĐQT độc lập
- 2 Thành viên HĐQT không điều hành
- 1 Thành viên HĐQT điều hành

Hội đồng Quản trị Công ty gồm 05 thành viên (đã bầu bổ sung 01 thành viên tại ĐHCĐ thường niên được tổ chức ngày 03/05/2019) trong đó có 1 thành viên Hội đồng Quản trị tham gia điều hành Công ty, và có 02 thành viên độc lập. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị & kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng Quản trị đã luôn nỗ lực thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư kinh doanh cũng như sự phát triển ngày càng vững mạnh của thương hiệu Thuduc House.

Hội đồng Quản trị luôn muốn hướng đến sự đa dạng trong cơ cấu thành viên, giảm tối đa các thành viên tham gia điều hành; đồng thời tăng cường các thành viên độc lập theo tiêu chí chú trọng ưu tiên các nhân sự giàu chuyên môn, kinh nghiệm quản lý, có kinh nghiệm làm việc tại các tổ chức nước ngoài,... nhằm mục đích gia tăng tính khách quan, độc lập, tránh xung đột lợi ích giữa cổ đông với Hội đồng Quản trị, giữa Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty, từ đó xây dựng được một hệ thống quản trị khách quan, công bằng, minh bạch và hiện đại.



Tổng doanh thu hợp nhất

4.188
Tỷ VNĐ

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất

178
Tỷ VNĐ





ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2019

So sánh chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	Thực hiện năm 2019/ Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019/ Thực hiện năm 2018
Tổng doanh thu hợp nhất (*)	3.443	4.188	2.541	121,6%	164,8%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	289	216	115	74,8%	187,8%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	231	178	93	77,1%	191,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	139	139	115	100%	120,7%

(*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần sản xuất kinh doanh + doanh thu tài chính + thu nhập khác.

Trong bối cảnh nhiều khó khăn chồng chất, HĐQT và Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm dẫn dắt Công ty rất thành công, gặt hái được những kết quả vô cùng ấn tượng.

Năm 2019, thị trường bất động sản cả nước gặp nhiều khó khăn và đình trệ. Trong đó khó khăn lớn nhất là về mặt pháp lý: Công tác thanh tra, kiểm tra, rà soát đất công trong 02 năm qua đã làm ảnh hưởng đến thời gian phê duyệt và cấp phép các dự án, nhiều dự án không được triển khai đúng tiến độ, thị trường thiếu hụt nguồn cung dự án mới trầm trọng, trong khi doanh nghiệp vẫn phải trả các chi phí hoạt động, nhân công, chi phí lãi vay ngân hàng,... Ngoài ra, việc siết tín dụng vào bất động sản cũng tác động rất lớn đến các chủ đầu tư cũng như khách hàng, cộng thêm khó khăn về mặt pháp lý không thể triển khai dự án tạo nguồn thu mới đã làm cho nhiều doanh nghiệp bất động sản bị mất cân đối nguồn vốn và âm dòng tiền.

Trong bối cảnh nhiều khó khăn chồng chất, HĐQT và Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm dẫn dắt Công ty rất thành công, gặt hái được những kết quả vô cùng ấn tượng. Mặc dù chưa đạt được kế hoạch đề ra

do ảnh hưởng của thị trường, nhưng doanh thu và lợi nhuận trong năm 2019 đều tăng trưởng vượt bậc so với cùng kỳ năm trước.

Cụ thể, tổng doanh thu hợp nhất đạt 4.188 tỷ đồng (trong đó 3.347 tỷ đồng từ doanh thu của hoạt động xuất nhập khẩu; 456 tỷ đồng từ hoạt động kinh doanh bất động sản và còn lại là từ những hoạt động kinh doanh khác), vượt 21,6% kế hoạch đề ra và vượt 64,8% kết quả đạt được trong năm 2018. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất chỉ đạt 77,1% kế hoạch, với giá trị 178 tỷ đồng, tuy nhiên cũng đã tăng trưởng gấp gần 2 lần so với năm 2018.

Nguồn doanh thu lớn từ hoạt động xuất nhập khẩu là nguồn thu quan trọng cho thấy sự linh hoạt và nhạy bén trong định hướng chiến lược của HĐQT và khả năng điều hành của Ban Điều hành Thuduc House, giúp Công ty vượt kế hoạch doanh thu đề ra trong bối cảnh thị trường bất động sản bị đình trệ. Tuy nhiên, việc gia tăng tỷ trọng doanh thu xuất nhập khẩu cũng góp phần làm gia tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán của cả tập đoàn do đây là ngành có biên lợi nhuận thấp. Về dài hạn khi thị trường bất động sản được khơi thông, doanh thu bất động sản tăng mạnh sẽ giúp Công ty kéo giảm tỷ trọng giá vốn bình quân của toàn tập đoàn.

Đáng lưu ý, trong năm nay do ảnh hưởng về tiến độ pháp lý nên chưa ghi nhận được lợi nhuận từ dự án Cần Giò theo đúng kế hoạch, nhưng Công ty vẫn đạt được mức tăng trưởng ấn tượng và thực hiện được gần 80% kế hoạch lợi nhuận.



Cùng với sự tăng trưởng ấn tượng về doanh thu và lợi nhuận là những cải thiện rất đáng ghi nhận khác, bao gồm:

- Các chỉ số về khả năng sinh lời đều cho thấy những chuyển biến tuy còn khá khiêm tốn nhưng rất tích cực đặc biệt là trong điều kiện khó khăn toàn diện hiện tại. ROA đạt 3,6% từ mức 2,5% năm 2018, ROE đạt 7,1% so với 4,3% năm 2018 và EPS tăng từ mức 1.091 năm 2018 lên 1.276 trong năm 2019.
- Tỷ lệ nợ/tổng tài sản tuy tăng so với năm 2018 nhưng vẫn đang ở mức an toàn (52%), tỷ lệ nợ vay/ tổng tài sản chỉ chiếm 23,3% và Công ty đang cố gắng duy trì hợp lý tỷ lệ này đồng thời cơ cấu lại kỳ hạn các khoản nợ theo hướng gia tăng tỷ trọng nợ trung dài hạn và giảm tỷ trọng nợ vay ngắn hạn.

So sánh với những doanh nghiệp cùng ngành, Thuduc House tương đối nổi bật về mặt doanh thu nhưng các chỉ số về khả năng sinh lời hiện chỉ đạt mức trung bình, do đó ngay từ năm 2018, HĐQT và Ban Lãnh đạo đã xác định đây là năm bản lề để đẩy mạnh các công tác cải tổ, tái cấu trúc, cơ cấu lại nguồn vốn, danh mục tài sản, tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất,... để bước sang giai đoạn 2020 - 2025 sẽ là giai đoạn tăng trưởng mới, phát triển hàng loạt dự án, phấn đấu đạt tỷ trọng doanh thu từ bất động sản phải chiếm tối thiểu trên 60% tổng doanh thu, từ đó góp phần nâng cao khả năng sinh lời và tăng giá trị nội tại doanh nghiệp về đúng tiềm năng và quy mô vốn hiện tại.





ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019 (tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ NHỮNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM

Về hoạt động quản trị

- Chỉ đạo, giám sát và tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên tài khóa 2018 được tổ chức ngày 03/05/2019.
- Năm 2019, HĐQT đã chỉ đạo triển khai thành công đợt tăng vốn điều lệ thông qua hình thức phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (15%), hoàn thành việc phát hành và niêm yết số lượng cổ phiếu mới vào tháng 08/2019, nâng vốn điều lệ của Công ty từ 816,34 tỷ đồng lên 938,78 tỷ đồng.
- Để đảm bảo cơ cấu thành viên độc lập trong HĐQT theo luật định và nhằm tăng tính minh bạch, hiệu quả hoạt động cho HĐQT, Công ty đã tiến hành bầu bổ sung thêm 01 thành viên độc lập có uy tín trong thị trường tài chính là ông Trần Đức Sinh vào HĐQT tại ĐHCĐ thường niên được tổ chức ngày 03/05/2019, như vậy hiện nay Công ty đang có 2 thành viên HĐQT độc lập trên tổng số 05 thành viên HĐQT.
- HĐQT luôn chỉ đạo các tiểu ban trực thuộc thường xuyên rà soát, xây dựng các quy chế tổ chức và hoạt động của các tiểu ban cũng như các quy chế quản trị nội bộ, tổ chức định hướng chiến lược phối hợp với Ban Điều hành và các phòng ban chuyên môn thực hiện các nhiệm vụ được giao, giúp nâng cao hiệu quả của hoạt động quản trị Công ty.



Về hoạt động định hướng chiến lược kinh doanh cho Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty đã thực hiện rất thành công các chiến lược do HĐQT đề ra từ đầu năm, giúp Công ty có một năm tăng trưởng tốt và giải quyết khá tốt các chiến lược tái cơ cấu còn tồn đọng. Cụ thể trong năm, HĐQT đã chỉ đạo Ban Lãnh đạo thực hiện các công tác như sau:

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án còn tồn đọng, nên mặc dù năm 2019 rất ít dự án mới được cấp giấy phép đầu tư và nguồn cung dự án mới trên thị trường bị sụt giảm nghiêm trọng, nhưng riêng bản thân Thuduc House đã triển khai xây dựng đồng thời 03 dự án chung cư lớn là: TDH RiverView (quận Thủ Đức); Citrine Apartment và Centum Wealth (Quận 9), trong đó 02 dự án TDH RiverView và Citrine Apartment cũng đã được tổ chức Lễ Cất nóc và bàn giao đúng tiến độ ngay trong năm 2019.
- Về công tác mở rộng quỹ đất: HĐQT đã chỉ đạo Tiểu ban Đầu tư Dự án phối hợp với Ban Điều hành chỉ tập trung tìm kiếm các quỹ đất của khu vực tư nhân (hạn chế các dự án có nguồn gốc liên quan đến đất công); và tập trung mở rộng quỹ đất ở các khu đô thị lớn hoặc các đô thị vệ tinh quanh TP.HCM hoặc Hà Nội. Kết quả là trong năm 2019, Công ty gia tăng thêm được hơn 60ha quỹ đất mới và đồng thời xin được chủ trương đầu tư cho 03 dự án khu đô thị bao gồm: Dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ (8,68ha) - Vũng Tàu; dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) - Bình Dương (quy mô dự kiến gần 2.000 căn hộ); dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha) - Quận Cái Răng. Trong đó, dự án tại Vũng Tàu và Bình Dương đều có thể triển khai ngay trong năm 2020 để tạo được doanh thu và dòng tiền cho tập đoàn.
- Phát triển và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu hàng nông sản, linh kiện điện tử, cao su, hạt nhựa,... các hoạt động thương mại trên cơ sở tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, do đó góp phần gia tăng doanh thu vượt mức kế hoạch cho cả Tập đoàn.
- Chỉ đạo Ban Điều hành tích cực và quyết liệt trong việc cơ cấu lại các công ty thành viên, cơ cấu lại danh mục tài sản, lên phương án thoái vốn khỏi các danh mục tài sản chưa mang lại hiệu quả cao để tập trung nguồn lực vào những dự án và tài sản khác tiềm năng hơn. Đồng thời cơ cấu lại cấu trúc tài chính, tìm kiếm nguồn vốn để phát triển các dự án mới.





BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

DANH SÁCH THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trong cơ cấu thành viên HĐQT của Thuduc House hiện nay có 2/5 thành viên HĐQT là thành viên độc lập (chiếm 40% số lượng TV.HĐQT), phù hợp với quy định của Nghị định 71/2017/NĐ-CP ban hành ngày 06/06/2017. Danh sách thành viên độc lập HĐQT như sau:

Họ và tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức vụ tại các tiểu ban HĐQT - Thuduc House	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
Ông Lê Minh Tâm	Được bầu cử tại ĐHCĐ thường niên tài khóa 2017, tổ chức ngày 24/04/2018	Trưởng Tiểu Ban Quan hệ Nhà Đầu tư (IR)	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam
Ông Trần Đức Sinh	Được bầu cử tại ĐHCĐ thường niên tài khóa 2018, tổ chức ngày 03/05/2019		Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ VFM

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT



Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

HĐQT đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển Công ty, đề ra những chiến lược đúng đắn và phù hợp với bối cảnh tình hình thị trường bất động sản nhiều khó khăn của năm 2019, từ đó giúp Công ty tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ấn tượng. Doanh thu tăng vượt kế hoạch đề ra và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 77% so với kế hoạch (do chưa kịp triển khai dự án Cẩn Giời vì các cơ quan ban ngành chậm trễ trong việc phê duyệt pháp lý dự án), góp phần gia tăng giá trị nội tại, mang lại hiệu quả cho cổ đông và đảm bảo được thu nhập cho cán bộ nhân viên.

Mặc dù thị trường BĐS 2019 cực kỳ khó khăn, pháp lý đình trệ, nguồn vốn bị thắt chặt, nhưng với việc định hướng chiến lược đúng đắn, Công ty đã có các hoạt động ấn tượng như: Triển khai thực hiện đúng tiến độ 03 dự án chung cư, phát triển thêm được 3 dự án mới với quỹ đất tăng thêm hơn 60ha.

Các hoạt động của HĐQT trong năm được triển khai đều đúng với tinh thần của Nghị quyết Đại hội Cổ đông, tuân thủ đúng điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và các vấn đề về công bố thông tin.

Tất cả các thành viên HĐQT đều thực hiện tốt vai trò của mình, có tinh thần trách nhiệm cao, cống hiến toàn lực và đề xuất nhiều giải pháp góp phần tham vấn cũng như đưa ra các quyết sách đúng đắn, phù hợp, tối ưu vì lợi ích của Công ty và các cổ đông.



Về việc tuân thủ quy định tổ chức các cuộc họp HĐQT

Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện đúng theo các quy định về trình tự, thủ tục được nêu tại Điều lệ Công ty; Quy chế quản trị Công ty. Các tài liệu bao gồm: Thông báo mời họp, hồ sơ, tài liệu họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản đều được gửi đầy đủ và đúng hạn đến các thành viên HĐQT, BKS trước khi dự họp. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng minh bạch và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Định kỳ hàng quý HĐQT đều tổ chức họp để đánh giá, cập nhật tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, bảng

Giám sát hoạt động của Ban Điều hành

HĐQT đã thực hiện rất tốt việc giám sát công tác điều hành và quản lý của doanh nghiệp, trong đó Tổng Giám đốc Công ty đồng thời cũng là thành viên HĐQT. Ban Điều hành thường xuyên tham dự các cuộc họp và liên tục báo cáo cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh định kỳ, cũng như thông báo các vấn đề phát sinh bất thường cho HĐQT để tiến hành họp thảo luận và đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn nhằm đảm bảo hoàn thành tối đa kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ đề ra.

Ban Điều hành rất chủ động báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, xin ý kiến tư vấn từ các thành viên

cần đối dòng tiền, từ đó thảo luận và đưa ra các quyết sách phù hợp về chiến lược phát triển, hệ thống quản lý, xây dựng và điều chỉnh liên tục các quyết sách quản trị cần thiết cho doanh nghiệp.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp luôn phù hợp với các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty, Nghị quyết ĐHCĐ thường niên và phù hợp với các chiến lược ngắn và dài hạn đã được thông qua và báo cáo tại ĐHCĐ. Tất cả các biên bản họp trong năm đều đạt được sự đồng thuận tối đa 100% và có đầy đủ tất cả chữ ký của các thành viên dự họp.

HĐQT, và nỗ lực quyết tâm để thực hiện những nhiệm vụ được HĐQT giao phó. Các thành viên HĐQT cũng hết lòng chia sẻ các kinh nghiệm quý giá cũng như những định hướng, tham vấn cho Ban Điều hành khi được hỏi ý kiến.

Các thành viên HĐQT cũng tham gia nắm giữ những chức vụ là trưởng các tiểu ban trực thuộc HĐQT và/hoặc điều phối trực tiếp một số phòng ban chủ chốt trong Công ty. Nhìn chung, cơ chế quản lý hiện tại tạo điều kiện cho HĐQT giám sát chặt chẽ và sâu sát đến từng hoạt động thường nhật đảm bảo cho Công ty hoạt động ổn định, an toàn và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.



CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA HĐQT

VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp đối với các Công ty đại chúng và Công ty có cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, Thuduc House đã ban hành và điều chỉnh cho phù hợp tình hình thực tế các quy định quản trị nội bộ gồm:

- Quy chế quy định thủ tục quản trị cơ bản (liên quan đến chức năng - nhiệm vụ các bộ phận trong Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức);
- Quy chế quản trị của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức được ĐHCĐ thông qua vào tháng 04/2018 (nội dung quy chế đã được điều chỉnh cập nhật theo các quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng);
- Quy chế công bố thông tin; (đã được điều chỉnh và cập nhật nội dung tuân thủ theo Thông tư 155/2015/TT-BTC về công bố thông tin, và các quy định về công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM);
- Quy chế kiểm soát nội bộ & quản lý rủi ro;
- Quy chế quản lý quá trình đầu tư và xây dựng dự án;
- Quy chế thi đua khen thưởng;
- Quy chế lao động đối với CB-CNV cử/ điều động công tác tại đơn vị thành viên;
- Quy chế quản lý công tác phí;
- Quy chế quản lý rủi ro trong quản lý chi phí dự án;
- Quy trình kinh doanh và quản lý rủi ro xuất nhập khẩu;
- Quy chế quản lý công nợ phải thu kinh doanh bất động sản;
- Quy chế quản lý tài chính.

Các văn bản trên cùng với Điều lệ của Công ty đã tạo ra một hệ thống các quy định nội bộ chặt chẽ và điều chỉnh các hoạt động của Công ty cũng như các thành viên liên quan nhằm mục đích đảm bảo cho Công ty hoạt động hiệu quả và minh bạch đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.

Các khóa đào tạo về quản trị các thành viên HĐQT đã tham gia

Kể từ khi nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng ra đời thay thế cho Thông tư 121/2012/TT-BTC, đã bỏ quy định bắt buộc về việc tham gia các khóa đào tạo về Quản trị công ty đối với các Thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc công ty.

Tuy nhiên, HĐQT vẫn khuyến khích các thành viên HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc Công ty tham dự các khóa đào tạo do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức. Trong năm 2019, thêm 01 thành viên HĐQT, 01 thành viên BKS và người phụ trách quản trị Công ty đã tham gia các khóa đào tạo này. Như vậy, hiện nay ngoài 01 thành viên HĐQT vừa được bổ nhiệm vào tháng 05/2019 thì tất cả các Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người phụ trách quản trị Công ty đều đã được nhận chứng chỉ đào tạo Quản trị công ty do UBCKNN cấp.

Các thay đổi thành viên HĐQT

Trong năm, tại ĐHCĐ thường niên được tổ chức ngày 03/05/2019 đã bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT là ông Trần Đức Sinh thay thế ông Trần Quang Nghị đã có đơn từ nhiệm.

Thời điểm từ nhiệm: Tháng 06/2018.

Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2019, HĐQT đã họp 33 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự. Danh mục Biên bản (BB) họp HĐQT từ 01/01/2019 đến 31/12/2019:

STT	Số hiệu	Ngày	Nội dung
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019			
1	43/BB-HĐQT	07/01/2019	BB HĐQT thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHCĐ thường niên tài khóa 2018
2	169/BB-HĐQT	25/01/2019	BB HĐQT thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu Dân cư Tecco City - Bình Dương
3	460/BB-HĐQT	19/03/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương gia hạn thời gian tổ chức ĐHCĐ thường niên tài khóa 2018
4	555/BB-HĐQT	27/03/2019	BB HĐQT v/v nâng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu Công ty CP Đầu tư & Khoán sản Vico Quảng Trị từ 19,31% lên 20,68%
5	558/BB-HĐQT	27/03/2019	BB HĐQT v/v đề nghị cấp tín dụng và phát hành bảo lãnh 197.2 tỷ tại Vietbank
6	611/BB-HĐQT	02/04/2019	BB HĐQT v/v vay vốn 120 tỷ tại HDBank (tăng thêm 20 tỷ hạn mức vay tín chấp)
7	670/BB-HĐQT	11/04/2019	BB HĐQT v/v vay vốn 90 tỷ tại HDBank
8	765/BB-HĐQT	23/04/2019	BB HĐQT họp thông qua nội dung công tác chuẩn bị cho ĐHCĐ tài khóa 2018 tổ chức ngày 03/05/2019
9	1071/BB-HĐQT	31/05/2019	BB HĐQT thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn góp lại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (5% vốn Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức)
10	1152/BB-HĐQT	10/06/2019	BB HĐQT v/v vay vốn 200 tỷ tại Vietcombank - CN Kỳ Đồng
11	1165/BB-HĐQT	11/06/2019	BB HĐQT v/v thông qua ngày đăng ký cuối cùng phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (15%) và ngày chi trả cổ tức bằng tiền mặt (10%) của năm 2018 theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên tài khóa 2018
12	1203/BB-HĐQT	14/06/2019	BB HĐQT thông qua chủ trương chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019 cho Công ty mẹ Thuduc House & các công ty con
13	1217/BB-HĐQT	17/06/2019	BB HĐQT thông qua chủ trương Công ty tham gia đầu tư dự án khu đất 10ha thuộc Phú Hòa, Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa - Vũng Tàu
6 THÁNG CUỐI NĂM 2019			
14	1336/BB-HĐQT	03/07/2019	BB HĐQT về việc bảo lãnh đối với khoản vay 23 tỷ của Công ty CP Fideco tại HDBank
15	1424/BB-HĐQT	15/07/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương thoái vốn tại PPI
16	1426/BB-HĐQT	15/07/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương đầu tư dự án Cần Thơ



CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA HĐQT (tiếp theo)

STT	Số hiệu	Ngày	Nội dung
17	1428/BB-HĐQT	15/07/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương đầu tư dự án Nhà Bè
18	1484/BB-HĐQT	24/07/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương đầu tư dự án Riverfront Residences Quận 2
19	1550/BB-HĐQT	02/08/2019	BB HĐQT v/v vay vốn 120 tỷ tại HDBank
20	1559/BB-HĐQT	05/08/2019	BB HĐQT v/v vay vốn 35 tỷ tại Vietinbank Đông Sài Gòn
21	1593/BB-HĐQT	08/08/2019	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương đề nghị cấp tín dụng 100 tỷ tại Vietbank cho Công ty CP PTN Daewon - Thủ Đức (là Công ty LD-LK của Thuduc House)
22	1813/BB-HĐQT	16/09/2019	BB HĐQT v/v điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa từ 10ha còn 8,68ha
23	1814/BB-HĐQT	16/09/2019	BB HĐQT v/v điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ từ 51,3ha còn 45,5ha
24	1849/BB-HĐQT	18/09/2019	BB HĐQT v/v chuyển nhượng Tòa nhà VP Chợ Đầu mối NSTP Thủ Đức cho Công ty CP QL & KD Chợ NSTĐ
25	1925/BB-HĐQT	04/10/2019	BB HĐQT v/v đề nghị được cấp tín dụng và phát hành bảo lãnh 197,2 tỷ tại Vietbank
26	1933/BB-HĐQT	07/10/2019	BB HĐQT v/v thay đổi người đại diện vốn tại Công ty CP Dệt may Liên Phương từ ông Lê Chí Hiếu sang ông Quan Minh Tuấn từ ngày 07/10/2019
27	1941/BB-HĐQT	07/10/2019	BB HĐQT v/v đề nghị được tái cấp hạn mức tín dụng 125,9 tỷ và bổ sung vốn kinh doanh 40 tỷ tại Vietbank
28	1944/BB-HĐQT	08/10/2019	BB HĐQT v/v thay đổi Người đại diện vốn và tham gia vào HĐQT, Ban Điều hành tại Công ty CP PTN Daewon - Thủ Đức và Công ty TNHH Bách Phú Thịnh từ ông Nguyễn Khắc Sơn sang ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh từ ngày 22/10/2019, đồng thời luân chuyển ông Nguyễn Khắc Sơn về đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính của Thuduc House thay ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh
29	2005/BB-HĐQT	17/10/2019	BB HĐQT v/v vay vốn đầu tư kinh doanh 60 tỷ tại HDBank
30	2033/BB-HĐQT	24/10/2019	BB HĐQT v/v bảo lãnh đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công ty CP Fideco tại HDBank
31	2212/BB-HĐQT	26/11/2019	BB HĐQT v/v chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ
32	2337/BB-HĐQT	16/12/2019	BB HĐQT v/v vay vốn đầu tư kinh doanh 16 tỷ tại VietBank
33	2503/BB-HĐQT	26/12/2019	BB HĐQT v/v bổ sung ngành nghề kinh doanh bán buôn cao su, hạt nhựa

GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của HĐQT. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên HĐQT được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc đồng thời là thành viên HĐQT, do đó rất thường xuyên và kịp thời báo cáo HĐQT về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Trên cơ sở này, HĐQT Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn & triển khai dự án.
- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng Giám đốc báo cáo ngay cho HĐQT để HĐQT nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.
- HĐQT cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc và các cuộc họp, cuộc gặp mặt quan trọng với ngành hữu quan, với các đối tác liên quan khi có các vấn đề quan trọng.

GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hàng năm Ban Kiểm soát đều tổ chức các kỳ họp thường kỳ và tham gia tư vấn ở các cuộc họp của HĐQT. Nội dung thực hiện nhiệm vụ chính của Ban Kiểm soát gồm:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty và báo cáo ĐHCĐ.
- Tham gia các kỳ họp HĐQT, các thành viên Ban Kiểm soát đã tham gia đóng góp ý kiến và kiến nghị nhiều biện pháp liên quan đến việc tổ chức quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham gia đánh giá chất lượng điều hành và hoạt động của các đơn vị thành viên do Công ty thành lập hoặc hợp tác thành lập để tham mưu cho HĐQT, Ban Điều hành khi cần thiết.
- Thực hiện quy định về quản trị Công ty, Trường Ban Kiểm soát Công ty đã thực hiện chế độ làm việc chuyên trách tại Công ty.

Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm

- Trong năm, Công ty giảm 01 Phó Tổng Giám đốc, do bà Phạm Thị Thanh Bình nghỉ hưu theo chế độ, hiện Công ty có 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc.
- Có sự thay đổi phân nhiệm giữa 02 Phó Tổng Giám đốc ngày 08/10/2019 như sau:
 - Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh thay ông Nguyễn Khắc Sơn làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách hoạt động liên doanh với đối tác nước ngoài.
 - Và ông Nguyễn Khắc Sơn được bổ nhiệm thay ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách hoạt động đầu tư tài chính.

Đánh giá hoạt động Ban Điều hành

HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong việc triển khai hiệu quả các nghị quyết của HĐQT, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT.

Ngoài việc sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả theo cơ chế mới và phù hợp với giai đoạn phát triển.



CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA HĐQT (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN CỦA HĐQT

Theo cơ cấu tổ chức hiện tại, ngoài Văn phòng HĐQT thực hiện nhiệm vụ giúp việc cho HĐQT còn có 2 tiểu ban giúp việc cho HĐQT gồm: Tiểu ban Quan hệ Nhà Đầu tư (IR) và Tiểu ban Thẩm định Đầu tư.

Hầu hết các tiểu ban đều phát huy hết vai trò và thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao góp phần rất lớn hỗ trợ cho HĐQT trong công tác kết nối với Ban Điều hành, các phòng ban chuyên môn nhằm thực hiện tốt nhất các giải pháp theo định hướng chiến lược của HĐQT và ĐHCĐ đã đề ra.

Hoạt động của Tiểu ban IR

Chức năng nhiệm vụ

Xây dựng chiến lược quan hệ với nhà đầu tư nhằm đảm bảo hoạt động trao đổi thông tin với các nhà đầu tư được tuân thủ đúng quy định của pháp luật, minh bạch, thông suốt, thường xuyên và hiệu quả. Giúp HĐQT giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty.

Đảm bảo thực hiện chiến lược cổ đông hiệu quả, nâng cao giá trị, hình ảnh và uy tín của Công ty, hạn chế tối thiểu các rủi ro tiêu cực, sáp nhập, tạo dựng sự tin tưởng, ủng hộ của cổ đông, nhà đầu tư.

Xây dựng và đề xuất các phương án huy động vốn hiệu quả cho từng hoạt động kinh doanh, phù hợp với đặc thù của từng loại hình dự án và tương xứng với tiềm năng của Công ty nhằm tạo dựng và phát triển giá trị doanh nghiệp.

Hoạt động của tiểu ban trong năm 2019

Trong năm 2019, Tiểu ban IR phối hợp với các phòng ban chuyên môn đã tiến hành gặp gỡ tiếp xúc với hơn 20 quỹ đầu tư trong và ngoài nước (trong đó có nhiều quỹ đầu tư đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore,...) để giới thiệu các cơ hội hợp tác chiến lược, tìm kiếm các kênh huy động vốn thông qua nhiều hình thức khác nhau nhằm chuẩn bị nguồn vốn dài hạn cho mục tiêu mở rộng quỹ đất trong các năm tiếp theo.

Tư vấn, tham mưu và giám sát phòng ban chuyên môn trong việc phản hồi giải đáp các thắc mắc và các ý kiến đóng góp từ cổ đông, các nhà đầu tư.

Hoạt động của Tiểu ban Thẩm định Đầu tư

Chức năng nhiệm vụ

Xây dựng quy trình, nội dung các bước triển khai đầu tư dự án.

Tìm kiếm các cơ hội đầu tư dự án, thẩm định kiểm tra đánh giá, thẩm định các yếu tố pháp lý, quy hoạch, kỹ thuật,... thực hiện công tác nghiên cứu thị trường xây dựng phương án kinh doanh, thẩm định hiệu quả tài chính, dòng tiền của dự án từ đó đưa ra khuyến nghị đề xuất đầu tư phù hợp trước khi trình cho Hội đồng Quản trị quyết định theo tiêu chí đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.

Hoạt động của tiểu ban trong năm 2019

Tuân thủ theo chiến lược phát triển dự án của HĐQT, trong năm 2019 tiểu ban thẩm định đầu tư đã phân tích, sàng lọc đánh giá hơn 20 hồ sơ dự án mới được các đối tác chào hoặc do Ban Lãnh đạo Công ty tìm kiếm, từ đó đã chọn lọc ra 03 dự án khả thi và hiệu quả nhất để trình cho HĐQT phê duyệt đầu tư gồm:

- Dự án Khu Nhà ở Golden Hill (8,68ha), Phú Mỹ, Bà Rịa Vũng Tàu: Thuduc House đầu tư trực tiếp, mua đất từ cá nhân.
- Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City - 1,98ha) tại Bình Dương: Đầu tư theo hình thức M&A, mua lại 99% vốn góp, Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế là chủ đầu tư của dự án.
- Dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha) tại quận Cái Răng, Cần Thơ: Thuduc House đứng ra trực tiếp đền bù đất cho dân thông qua Ban Quản lý Đền bù của tỉnh.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU SỞ HỮU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI NỘI BỘ

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ CHỐT NGÀY 02/03/2020

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Tổng thu nhập trước thuế TNCN cả năm
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.251.469	1,33%	2.914.346.496
2	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	2	0.00%	120.000.000
3	Lê Minh Tâm	Thành viên HĐQT	-	-	192.000.000
4	Trần Đức Sinh	Thành viên HĐQT	-	-	80.000.000
5	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	1.694.558	1,81%	2.416.190.840
6	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	19.892	0,02%	1.811.938.500
7	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã nghỉ hưu 09/2019)	12.546	0,01%	1.018.473.070
8	Nguyễn Khắc Sơn ^(*)	Phó Tổng Giám đốc	488.311	0,52%	248.534.243
9	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc - Người công bố thông tin	1.216.700	1,30%	1.322.799.990
10	Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	-	-	1.626.647.725
11	Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát	36.804	0,04%	899.283.000
12	Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát	120.227	0,13%	96.000.000
13	Thái Duy Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	96.000.000
14	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng	92.472	0,10%	1.673.541.115
TỔNG CỘNG			4.932.981	5,26%	14.515.754.979

(*): Ông Nguyễn Khắc Sơn nhận lương và thu nhập chính tại đơn vị kiêm nhiệm cho đến khi chuyển về Thuduc House vào tháng 10/2019



THÔNG TIN CỔ PHIẾU SỞ HỮU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI NỘI BỘ (tiếp theo)

Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2019)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (02/03/2020)		Lý do tăng/giảm (mua/ Bán/chuyển đổi/ thưởng,...)	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
I. CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ								
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT		1.088.234	1,33	1.251.469	1,33	Nhận cổ phiếu thưởng
2	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		1.473.529	1,81	1.694.558	1,81	Nhận cổ phiếu thưởng
3	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT		2	0,00	2	0,00	Không thay đổi
4	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc		17.298	0,02	19.892	0,02	Nhận cổ phiếu thưởng
5	Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc		102.227	0,13	488.311	0,52	Nhận cổ phiếu thưởng + mua thêm cổ phiếu
6	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc		1.058.000	1,30	1.216.700	1,30	Nhận cổ phiếu thưởng
7	Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát		32.004	0,04	36.804	0,04	Nhận cổ phiếu thưởng
8	Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát		44.546	0,05	120.227	0,13	Nhận cổ phiếu thưởng + mua thêm cổ phiếu
9	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng		80.411	0,10	92.472	0,10	Nhận cổ phiếu thưởng
10	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã nghỉ hưu từ 1/9/2019)		10.910	0,01	12.546	0,01	Nhận cổ phiếu thưởng
11	Vũ Thị Hồng Minh	Người có liên quan (Nguyễn Khắc Sơn)		0	0,00	60.320	0,06	Mua cổ phiếu
12	Nguyễn Thị Minh Anh	Người có liên quan (Lê Minh Tâm)		500.000	0,61	777.000	0,83	Mua cổ phiếu
II. CỔ ĐÔNG LỚN								
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước	Cổ đông lớn		4.896.688	6,00	5.631.191	6,00	Nhận cổ phiếu thưởng
2	KWE BETEILIGUNGEN AG	Cổ đông lớn		8.200.000	10,04	5.655.050	6,02	Nhận cổ phiếu thưởng và bán cổ phiếu
3	YURIE VIET NAM GROUP	Cổ đông lớn		5.005.705	6,13	5.151.910	5,49	Nhận cổ phiếu thưởng và bán cổ phiếu



TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019

Chịu ảnh hưởng từ những biến động của nền kinh tế; những khó khăn về mặt pháp lý với các quy định chồng chéo nhau; Ngân hàng Nhà nước siết chặt tín dụng cá nhân vào bất động sản; những sai phạm liên tiếp xảy ra trong việc phân lô bán nền không đúng pháp luật cũng như có một số công ty lừa đảo bán dự án ảo; việc thanh tra tình trạng pháp lý của tất cả các dự án, nhất là những dự án có nguồn gốc đất liên quan đến đất công làm cho thủ tục và quy trình thẩm định toàn bộ các dự án trên cả nước bị đình trệ,... Tất cả những khó khăn trên đã khiến cho thị trường bất động sản năm 2019 có sự sụt giảm đáng kể, rất ít dự án mới được phê duyệt hay chào bán ra thị trường.

Theo Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản (Bộ Xây dựng), theo tổng hợp từ 37/63 UBND có báo cáo, trong năm 2019 có 335 dự án phát triển nhà ở với 175.801 căn hộ được cấp phép; 561 dự án với 273.951 căn hộ đang triển khai xây dựng; 186 dự án với 66.155 căn hộ hoàn thành. Trong đó có 203 dự án với 85.612 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai được Sở Xây dựng các tỉnh có văn bản thông báo đủ điều kiện

Theo Sở Xây dựng TP.HCM, năm 2019, chỉ có 04 dự án nhà ở thương mại được công nhận chủ đầu tư, giảm

24 dự án; chỉ có 16 dự án nhà ở thương mại được chấp thuận đầu tư, giảm 64 dự án; trong đó, chỉ có 07 dự án được chấp thuận đầu tư mới; ngoài ra, chỉ có 47 dự án được xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn, giảm 30 dự án so với năm 2018. Đối với các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán năm 2019, hầu hết các doanh nghiệp đều có kết quả kinh doanh sụt giảm, không đạt chỉ tiêu kế hoạch, và rất nhiều doanh nghiệp bất động sản đối mặt với việc mất cân đối dòng tiền, hay dòng tiền hoạt động kinh doanh bị âm liên tục do nguồn thu sụt giảm trong khi phải trả chi phí lãi vay và các chi phí hoạt động khác. Tổng giá trị hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán lên đến 223.474 tỷ đồng, tăng 38% so với năm 2018.

Trong năm 2019, số lượng bất động sản được Cục Giám định Nhà nước và chất lượng công trình xây dựng chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 83.499 căn; Căn hộ du lịch: 5.158 căn; Biệt thự du lịch: 0 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 4.308 căn. Trong đó số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 47.071 căn; Căn hộ du lịch: 2.021 căn; Biệt thự du lịch: 100 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 702 căn.

Khan hiếm nguồn cung trong bối cảnh lực cầu mạnh tại đô thị đang là nguyên nhân chính làm tăng giá căn hộ chung cư tại Hà Nội, TP.HCM. Theo Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản - Bộ Xây dựng, tại Hà Nội giá căn hộ chung cư tăng khoảng 0,54% so với cùng kỳ năm 2018, đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 3,01% so với cùng kỳ năm 2018. Tại TP.HCM giá căn hộ chung cư tăng khoảng 3,52% so với cùng kỳ năm 2018, đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 8,99% so với cùng kỳ năm 2018. Sự lệch pha cung - cầu tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM mà chủ yếu là phân khúc nhà ở giá rẻ cho bộ phận người dân có mức thu nhập trung bình ngày càng rõ nét. Phân khúc cao cấp dành cho chuyên gia, lao động cấp cao, tập đoàn đa quốc gia được chú trọng.

Thị trường bán lẻ năm 2019 có một năm khá sôi động bởi nhiều thương vụ mua bán, sáp nhập (M&A) làm thay đổi đáng kể cục diện ngành bán lẻ. Nhiều thương hiệu nước ngoài, rời khỏi thị trường Việt Nam như Auchanrm, Shop&Go, Metro,... nhường chỗ cho các thương hiệu trong nước. Có thể thấy các doanh nghiệp trong nước với các chiến lược hoạt động bài bản, tiềm lực tài chính được cải thiện đã dần am hiểu thị trường, nhu cầu của người dân, nên dễ dàng phát triển hệ thống.

Đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, đa phần các nhà đầu tư lựa chọn khu vực ven biển để đầu tư, và khách hàng cũng chọn khu vực này làm căn nhà thứ 2 của họ. Chính vì vậy thời gian gần đây hàng loạt dự án bất động sản ven biển được các nhà đầu tư triển khai tại các tỉnh, thành như Quy Nhơn, Long Hải, Ninh Thuận,... Tuy nhiên, thị trường này thời gian qua gặp không ít khó khăn dù lượng khách quốc tế đến nước ta liên tục tăng. Vấn đề pháp lý được xem là trở ngại chính đối với thị trường này, trong đó thời hạn sở hữu của condotel và khả năng được cấp sổ,... vẫn chưa được cơ quan quản lý trả lời nhất quán. Cùng với đó, sự rà soát, thanh kiểm tra công tác quản lý đất đai ở một số tỉnh, thành, nhiều ngân hàng theo đó lo ngại về rủi ro pháp lý, chặt chẽ, cẩn trọng khi cho vay,... đã khiến bất động sản nghỉ dưỡng sụt giảm mạnh về nguồn cung, thậm chí ở nhiều nơi không có thêm dự án mới trong năm 2019. Đỉnh điểm của tình hình này là tuyên bố vỡ trận của Cocobay vào cuối năm 2019, một dự án với vốn đầu tư gần 5 tỷ USD. Các doanh nghiệp bất động sản theo đó phải dừng lại các kế hoạch mở bán để chờ qua giai đoạn khủng hoảng này. Nhiều nhà đầu tư trở nên nhút nhát hơn, có người cẩn trọng hơn khi quyết định lựa chọn chủ đầu tư, cũng có người quyết định rao bán cắt lỗ.





ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

ĐÁNH GIÁ CHUNG

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2019

ĐVT: Tỷ VNĐ

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	% Tăng/giảm với năm 2018	Tỷ lệ đạt kế hoạch năm 2019
1	Tổng doanh thu ^(*)	3.443,0	4.187,8	2.541,0	64,8%	121,6%
2	Tổng chi phí	3.154,1	4.007,0	2.438,0	64,4%	127,0%
3	Lãi/lỗ công ty LD, LK	-	35,4	12,2	190,2%	-
4	Lợi nhuận trước thuế	288,9	216,1	103,0	75,5%	62,6%
5	Lợi nhuận sau thuế	231,2	178,3	92,9	91,9%	77,1%
6	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	138,6	139,3	115,4	20,7%	100,5%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	81,6	81,6	81,6	-	100,0%
8	EPS (đồng)		1.276	1.091		

(*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần sản xuất kinh doanh + doanh thu tài chính + thu nhập khác.

Năm 2019 được đánh giá là năm khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Trong đó, thị trường bất động sản đối mặt với tình trạng “khó chống khó” khi vừa thiếu hụt nguồn cung mới (do đình trệ về pháp lý khiến toàn bộ dự án bị kéo dài) vừa bị siết chặt tín dụng, dòng vốn vào thị trường. Đối mặt với khó khăn và thách thức đó, nhờ tuân thủ tuyệt đối các chiến lược và định hướng đúng đắn của HĐQT, cùng với tinh thần nỗ lực hết mình của Ban Điều hành và toàn bộ cán bộ nhân viên, Thuduc House đã có một năm đạt được kết quả kinh doanh khả quan, doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng cao so với năm 2018. Tuy lợi nhuận sau thuế hợp nhất chỉ mới thực hiện được 77% kế hoạch (vì Dự án Cần Giờ

chưa được triển khai đúng tiến độ do sự đình trệ chung của thị trường) nhưng đây được đánh giá là bước đi thành công đầu tiên, giúp tạo thêm động lực để Ban Điều hành chuẩn bị ứng phó với năm 2020 nhiều khó khăn hơn nữa.

Nhìn chung, Công ty hoạt động khá hiệu quả: Tổng doanh thu tiếp tục tăng trưởng ấn tượng, đạt 4.188 tỷ đồng, tăng 64,8% so với cùng kỳ năm trước (đạt 121,6% kế hoạch), đến chủ yếu từ hoạt động hoạt động thương mại xuất khẩu và hoạt động kinh doanh bất động sản. Cụ thể: Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.529 tỷ đồng (tăng 63,7%), trong đó doanh thu địa ốc tăng 36,8% (ghi nhận doanh thu từ dự án Citrine Apartment

và TDH RiverView); hoạt động thương mại tăng 99,5%; doanh thu tài chính tăng 167,7 tỷ đồng, tăng 204,5% (từ chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Phú Mỹ - Vũng Tàu và Công ty Phúc Thịnh Đức); thu nhập khác giảm 50,2 tỷ đồng, giảm 85,2% (do năm trước phát sinh lãi từ định giá lại khu đất dự án Cần Giờ).

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2019 đạt 178,3 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với năm 2018 (đạt 77,1% kế hoạch 2019) và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ 139,3 tỷ đồng, tăng 20,7% so với cùng kỳ (đạt 100,5% kế hoạch). Theo đó cũng góp phần giúp tăng trưởng EPS năm 2019 của Công ty thêm 17% so với năm trước, tăng từ mức 1.091 đồng lên 1.276 đồng/ cổ phiếu.



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 pháp lý và cùng lúc khởi công xây dựng đồng thời 03 dự án chung cư lớn: Dự án Citrine Apartment, TDH RiverView, Khu Phúc hợp Centum Wealth (liên doanh với Daewon). Trong đó, 02 dự án căn hộ TDH RiverView và Citrine Apartment cũng kịp hoàn thành và bàn giao đúng tiến độ trong năm 2019.
- Mở rộng thêm hơn 60ha quỹ đất mới cho Công ty, và đã xin được cấp phép chấp thuận chủ trương đầu tư cho 03 dự án mới: Dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ tại Vũng Tàu (8,68ha), Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers tại Bình Dương (1,98ha) và Dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha).
- Phát triển tốt và đa dạng thêm mặt hàng kinh doanh trong hoạt động thương mại, xuất nhập khẩu thêm hạt nhựa và cao su,... góp phần làm gia tăng doanh thu cho tập đoàn.
- 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 (đáng lưu ý nhất là cải thiện lợi nhuận của Công ty Fideco), 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.
- Tiếp tục duy trì và kiểm soát chặt các loại chi phí.
- Công tác quản lý dự án, tổ chức đấu thầu, giám sát công trình năm qua đã có nhiều tiến bộ, được cập nhật và áp dụng theo các tiêu chuẩn mới gần với quốc tế giúp tiết kiệm chi phí giá vốn dự án; tiết kiệm được thời gian thi công mà vẫn đảm bảo tốt chất lượng. Nhờ đó trong cùng năm Công ty hoàn thành việc xây dựng cùng lúc 02 chung cư trong 9 tháng.





ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 (tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ CHUNG (tiếp theo)

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.
- Do chậm trễ tiến độ pháp lý của Dự án Cần Giờ nên chưa đạt kế hoạch về lợi nhuận của tập đoàn.
- Vì những khó khăn chống chất kéo dài hơn 2 năm qua của thị trường bất động sản, nên tồn kho và các khoản phải thu tăng cao dẫn đến dòng tiền hoạt động kinh doanh âm. Tình hình thanh khoản trong năm 2019 vẫn còn căng thẳng. Đây cũng chính là tình trạng chung của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản hiện nay.
- Việc mở rộng quỹ đất tuy có khả quan, nhưng còn hạn chế về nguồn vốn nên tốc độ và quy mô triển khai chưa thật sự đạt kỳ vọng.
- 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.
- Tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu vẫn còn khá cao, do chưa tăng được tỷ trọng doanh thu từ lĩnh vực bất động sản như kỳ vọng.
- Các giải pháp tạo nguồn vốn mới chưa được triển khai tốt và chưa đáp ứng được nhu cầu vốn cho các dự án quy mô lớn đang phát triển.



PHÂN TÍCH CƠ CẤU DOANH THU

Cơ cấu tổng doanh thu hợp nhất năm 2019

ĐVT: Tỷ VNĐ

STT	Chỉ tiêu	2018	2019	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Doanh thu thuần bán hàng	2.400,1	3.929,4	1.529,3	63,72%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	82,0	249,7	167,7	204,51%
3	Thu nhập khác	58,9	8,7	(50,2)	-85,23%
TỔNG DOANH THU		2.541,0	4.187,8	1.646,8	64,81%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2019

Năm 2019 ghi nhận một cột mốc ấn tượng về tốc độ tăng trưởng doanh thu của Thuduc House Group. Tổng doanh thu toàn Tập đoàn đạt trên 4.000 tỷ, tăng hơn 1.646 tỷ đồng (tương ứng với tốc độ tăng trưởng đạt 64,8%) so với năm trước và vượt mức 21,6% so với kế hoạch. Và đây cũng là mức tăng giá trị doanh thu cao nhất kể từ khi thành lập Công ty đến nay. Cụ thể như sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3.929 tỷ, tăng trưởng mạnh so với năm 2018, tăng 63,7% (tương đương tăng 1.529 tỷ đồng). Trong đó, chủ yếu đến từ hoạt động sau:

- Doanh thu bán hàng (xuất khẩu linh kiện điện tử, thương mại nông sản, cao su) đạt 3.347 tỷ đồng (tăng 1,9 lần so với 2018).
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (bán dự án mới, cho thuê mặt bằng) đạt 501 tỷ (tăng mạnh 40%) chủ yếu do việc mở bán đồng thời 2 dự án mới là Chung cư TDH RiverView (quận Thủ Đức) và Chung cư Citrine Apartment (Quận 9). Dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản có sự tăng trưởng mạnh nhưng chưa đạt tỷ trọng mong muốn trong cơ cấu tổng doanh thu, do việc chậm trễ tiến độ pháp lý Dự án Khu Dân cư Cần Giờ đã gây ảnh hưởng lớn đến khả năng thực hiện kế hoạch.



Doanh thu tài chính đạt gần 250 tỷ đồng, tăng 167,7 tỷ đồng (tương đương tốc độ tăng 204,5%). Đóng góp lớn nhất chủ yếu là khoản lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Phú Mỹ.

Trong khi doanh thu thuần hoạt động kinh doanh và doanh thu tài chính tăng mạnh thì thu nhập khác lại giảm hơn 50 tỷ đồng, chỉ còn ghi nhận mức khiêm tốn 8,7 tỷ trong năm 2019. Nguyên nhân là do trong năm 2018 có phát sinh khoản thu nhập bất thường từ việc định giá lại giá trị tài sản khi hợp nhất công ty Fideco vào Thuduc House, dẫn đến thu nhập khác của năm 2018 cao đột biến so với bình thường.



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 (tiếp theo)

PHÂN TÍCH CƠ CẤU CHI PHÍ

Cơ cấu chi phí năm 2019

ĐVT: Tỷ VNĐ

STT	Chỉ tiêu	2018	2019	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Giá vốn hàng bán	2.210,2	3.776,4	1.566,2	70,86%
2	Chi phí tài chính	86,8	83,3	(3,5)	-4,03%
3	Chi phí bán hàng	21,8	41,1	19,3	88,53%
4	Chi phí QLDN	114,9	100,0	(14,9)	-12,97%
5	Chi phí khác	4,3	6,2	1,9	44,19%
TỔNG CHI PHÍ		2.438,0	4.007,0	1.569,0	64,36%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2019

Tổng chi phí năm 2019 tăng 64,4% so với năm 2018, trong đó tăng mạnh nhất là chi phí giá vốn hàng bán tăng 70,8%; chi phí bán hàng tăng 19,3%, trong khi chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm lần lượt là -4% và -13%. Điều này cho thấy hiệu quả quản lý chi phí ngày càng được cải thiện, tiếp tục xu hướng giảm trong những năm gần đây và chiếm tỷ trọng ngày càng thấp so với các năm trước đó.

Riêng chi phí giá vốn hàng bán năm 2019 cao hơn năm 2018 là do hoạt động thương mại xuất nhập khẩu tăng gấp gần 2 lần so với năm trước, trong khi giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của hoạt động này khá cao, làm cho tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của Công ty tăng lên 96,1% từ mức 92,1% trong năm 2018. Công ty đang phấn đấu giảm tỷ trọng này xuống bằng việc gia tăng doanh thu kinh doanh bất động sản, triển khai cùng lúc nhiều dự án trong thời gian tới.

Nối tiếp đà giảm chi phí từ các năm trước, chi phí quản lý trong năm 2019 đã giảm 15 tỷ đồng, kéo tỷ trọng chi phí quản lý/doanh thu thuần năm 2019 giảm xuống 2,5% từ mức 4,8% (năm 2018) và góp phần kéo dài đà giảm 5 năm liên tục, nhờ việc duy trì công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các chi phí hoạt động, tái cấu trúc tài chính của Công ty trong thời gian qua. Dự kiến trong năm 2020, chi phí quản lý sẽ tiếp tục được cắt

giảm, và tiết kiệm tối đa do đối mặt với khủng hoảng kinh tế gây ra bởi đại dịch Covid-19.

Chi phí lãi vay năm 2019 tăng hơn 20 tỷ đồng, tăng 33,8% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do vay nợ tăng 286,3 tỷ đồng (tăng 30%) so với năm trước, do Công ty tăng quy mô hoạt động, mở rộng quỹ đất chủ yếu đầu tư vào dự án mới: Phú Mỹ, Bình Dương, Cần Thơ.

Chi phí bán hàng tăng 19 tỷ đồng trong năm 2019, chủ yếu là do Công ty thực hiện mở bán 02 dự án chung cư mới trong năm, do đó tăng chi phí hoa hồng môi giới cho các sàn liên kết, và thực hiện các công tác quảng bá, các sự kiện khởi công, mở bán rầm rộ để đẩy nhanh tối đa tốc độ bán hàng.



PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Các hệ số tài chính cơ bản 5 năm gần nhất (2015 - 2019)

STT	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,14	1,92	1,92	1,29	1,10
	Hệ số thanh toán nhanh	1,53	1,27	1,43	0,87	0,64
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,47	0,24	0,12	0,11	0,04
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,45	0,37	0,36	0,46	0,52
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,20	0,11	0,08	0,10	0,1
	Khả năng thanh toán lãi vay	1,88	3,41	3,96	2,94	3,74
3	Hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,36	0,40	0,65	0,65	0,79
	Vòng quay tài sản cố định	9,67	11,72	19,38	7,93	8,01
	Vòng quay các khoản phải thu	1,57	0,92	1,49	1,77	2,52
	Vòng quay hàng tồn kho	1,88	1,94	3,67	4,03	4,36
4	Khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	14,5%	20,0%	13,0%	7,9%	3,9%
	Biên lợi nhuận HĐKD	4,6%	12,6%	8,0%	2,5%	5,4%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	11,3%	18,1%	11,7%	7,3%	7,5%
	Biên lợi nhuận trước thuế	5,3%	12,8%	8,8%	4,8%	5,5%
	ROS	5,2%	10,2%	7,1%	3,9%	4,5%
	ROE	3,3%	6,9%	7,2%	4,3%	7,1%
	ROA	1,8%	4,1%	4,6%	2,5%	3,6%
5	EPS	1.122	1.121	1.253	1.091	1.276
6	Giá trị sổ sách	36.266	23.338	22.482	21.050	18.774



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 (tiếp theo)

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH (tiếp theo)



Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Nhìn chung, những chỉ số về khả năng thanh toán giảm nhẹ so với năm 2018. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty ở mức 1,1 lần trong năm 2019. Hệ số thanh toán nhanh năm 2019 ở mức 0,64 lần, tuy nhỏ hơn 1 nhưng vẫn có khả năng đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ đến hạn (vì chỉ mang tính thời điểm, do Công ty tăng đầu tư, giải ngân vào các dự án mới), hệ số thanh toán nhanh hiện tại ở mức 0,4 nhưng sẽ tăng trở lại ngay khi các dự án được khai thác trong năm nay.



Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năng lực hoạt động năm 2019 của Công ty tiếp tục tăng nhẹ so với các năm trước và hầu hết các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động đều tăng. Trong đó, tốc độ bán hàng nhanh trong năm đã giúp vòng quay hàng tồn kho đạt mức 4,36 lần trong năm 2019. Nhìn chung, việc tái cơ cấu tài sản, tinh gọn bộ máy đã làm cho hiệu suất sử dụng tài sản chung của Công ty tăng trưởng qua từng năm.



Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Biên lợi nhuận gộp năm 2019 giảm xuống 3,9% từ mức 7,9% (năm 2018), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán trong năm 2019 tăng, do mức tăng của hoạt động thương mại xuất khẩu (99,5%) cao hơn mức tăng của hoạt động kinh doanh bất động sản (tăng 36,8%), trong khi biên lợi nhuận gộp của hoạt động thương mại không cao như bất động sản nên làm tăng tỷ trọng giá vốn chung của toàn bộ hoạt động kinh doanh.



Tuy nhiên, hệ 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 2019 đều tăng so với năm 2018, lần lượt là 4,5%, 7,1% và 3,6% nhờ việc gia tăng hiệu suất sử dụng tài sản và tăng đáng kể lợi nhuận sau thuế năm 2019.

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Bảng cân đối kế toán tóm tắt tại thời điểm 31/12/2019

ĐVT: Triệu VND

Chỉ tiêu	2018	2019	Tăng giảm (giá trị)	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.114.338	2.469.819	355.481	16,8%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	185.078	90.861	(94.217)	-50,9%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	28.247	152.714	124.467	440,6%
3. Các khoản phải thu	1.058.834	1.014.309	(44.525)	-4,2%
4. Hàng tồn kho	695.835	1.037.287	341.452	49,1%
5. Tài sản ngắn hạn khác	146.344	174.648	28.304	19,3%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2.447.203	2.857.564	410.361	16,8%
1. Các khoản phải thu dài hạn	362.183	683.221	321.038	88,6%
2. Tài sản cố định	1.596.853	1.396.408	(200.445)	-12,6%
3. Bất động sản đầu tư	61.310	91.907	30.597	49,9%
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	392.610	637.604	244.994	62,4%
5. Tài sản dài hạn khác	25.319	41.646	16.327	64,5%
6. Lợi thế thương mại	8.928	6.778	(2.150)	-24,1%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	4.561.541	5.327.383	765.842	16,8%
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	2.085.263	2.767.676	682.413	32,7%
1. Nợ ngắn hạn	1.638.099	2.235.135	597.036	36,4%
2. Nợ dài hạn	447.164	532.541	85.377	19,1%
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.476.278	2.559.707	83.429	3,4%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.718.391	1.762.504	122.435	15,0%
2. Lợi ích của cổ đông thiểu số	757.887	797.203	39.316	5,2%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4.561.541	5.327.383	765.842	16,8%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2019



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 (tiếp theo)

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN (tiếp theo)



Về cơ cấu tài sản

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản của Thuduc House Group đạt 5.327 tỷ đồng, tăng 16,8% (tương đương tăng 766 tỷ đồng so với năm 2018), trong đó cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn đều tăng. Tài sản ngắn hạn đạt 2.470 tỷ (tăng 356 tỷ) và chiếm 46% trong tổng tài sản; tài sản dài hạn tăng 410 tỷ hiện có 2.858 tỷ đồng, chiếm 54% tổng tài sản.

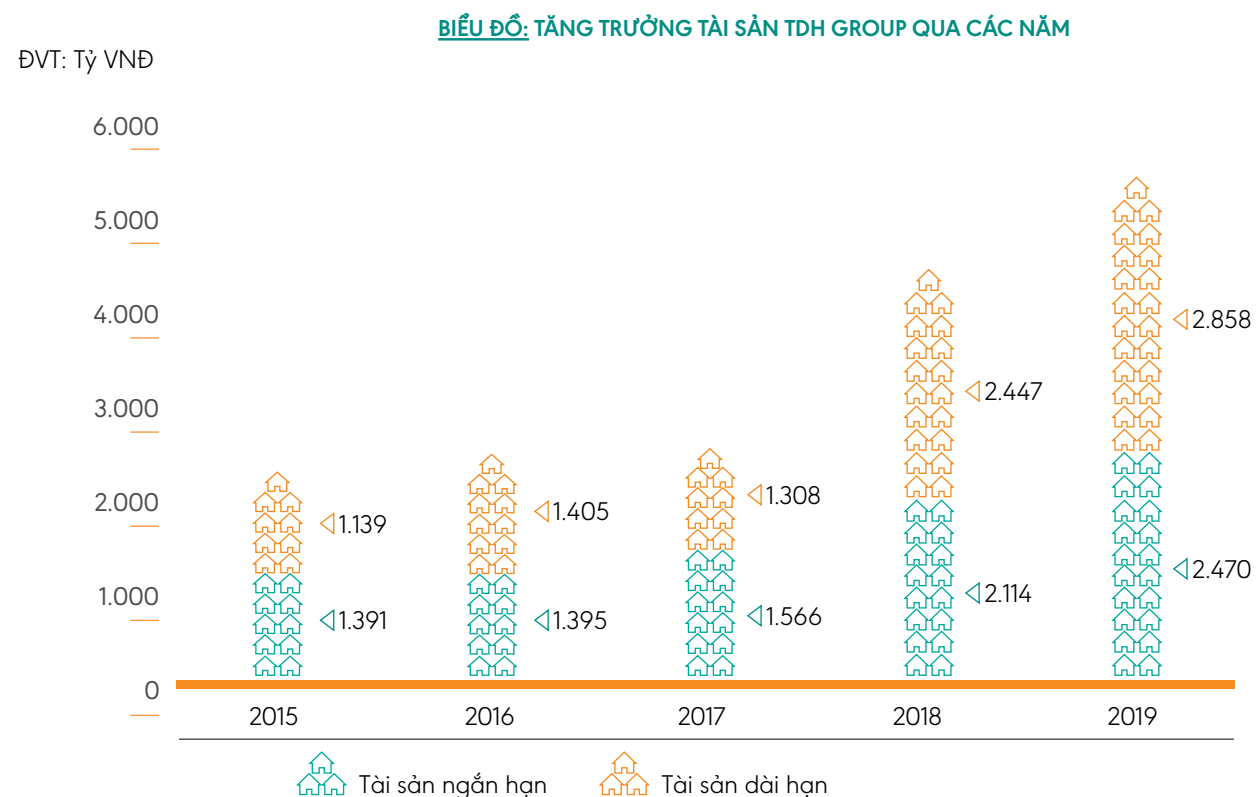
Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu ở các khoản mục: Khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho và đầu tư tài chính ngắn hạn. Riêng tài sản dài hạn tăng chủ yếu từ các khoản phải thu dài hạn và đầu tư tài chính dài hạn.

Nhìn tổng thể năm 2019, cơ cấu tài sản có xu hướng gia tăng cân bằng ở cả tài sản dài hạn và ngắn hạn, trong đó chủ yếu là tăng khoản mục hàng tồn kho, đầu tư dài hạn để mở rộng các dự án mới. Chất lượng tài sản của Thuduc House Group tương đối tốt, không có tài sản xấu và khoản phải thu khó đòi chiếm tỷ trọng nhỏ, đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn một cách hợp lý.

Về cơ cấu nguồn vốn

Nhìn chung, cơ cấu nguồn vốn của tập đoàn không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước. Tại ngày 31/12/2019, tổng nợ phải trả đạt 2.768 tỷ đồng và chiếm khoảng 52% tổng nguồn vốn.

Mặc dù tỷ lệ nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu gia tăng so với năm 2018, cơ cấu vốn hiện tại nhìn chung khá an toàn. Tuy nhiên, việc sử dụng tỷ lệ nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu lớn sẽ làm tăng áp lực trả lãi ngân hàng đặc biệt trong tình hình khó khăn chung của ngành bất động sản trong năm vừa qua. Do đó, Ban Điều hành đang chủ động rà soát lại các khoản lãi vay có chi phí cao, đánh giá và cơ cấu lại để giảm lãi suất vay.





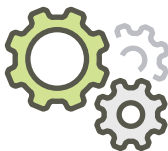
KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY CON

CÁC THAY ĐỔI TRỌNG YẾU TRONG DANH SÁCH CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT NĂM 2019



Công ty con

Tập đoàn hiện có 07 công ty.
Không thay đổi so với năm 2018.



Công ty liên doanh liên kết

Hiện nay số lượng công ty liên doanh liên kết của công ty là 05 công ty, tăng 01 công ty so với năm 2018 là Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị do tăng tỷ lệ sở hữu từ 18% lên 24,68% trong năm 2019.

Ngoài ra, Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM đang thực hiện thủ tục giải thể.



BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019

ĐVT: Tỷ VNĐ

TT	Công ty	TỔNG DOANH THU			LỢI NHUẬN SAU THUẾ		
		2019	Tăng giảm so năm 2018 (%)	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch năm 2019	2019	Tăng giảm so năm 2018 (%)	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch năm 2019
1	Công ty CP FIDECO	517,41	27,4%	148,2%	65,76	-	95,0%
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	10,05	644,5%	236,6%	2,82	-	-
3	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	3.130,9	111,2%	182,1%	0,20	-	79,7%
4	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	7,63	3,1%	97,5%	0,22	-9,1%	84,9%
5	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	9,78	28,8%	118,9%	0,66	24,3%	113,5%
6	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân (đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư)						
7	CTCP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (đang làm thủ tục giải thể)						

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019 của các công ty con



KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

Thực hiện chiến lược đã đề ra, trong năm 2019, 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 FIDECO

Năm 2019, tổng doanh thu của Công ty đạt 517,4 tỷ đồng, tăng 111,2 tỷ đồng, tăng 27,4% so với năm 2018, vượt mức 48% so kế hoạch năm (đã được điều chỉnh).

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt 65,8 tỷ đồng, cải thiện đáng kể so với năm trước (lỗ 35,3 tỷ đồng), gần hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch cả năm.

Kể từ khi Thuduc House bắt đầu tiếp quản đã triển khai tái cấu trúc toàn bộ Công ty Fideco, khai thác triệt để các mặt bằng cho thuê, chuyển nhượng các dự án không hiệu quả, mạnh tay cắt giảm chi phí so với cùng kỳ, do đó đã giúp cho Fideco đạt được các kết quả kinh doanh ấn tượng, doanh thu tăng trưởng và vượt kế hoạch, chuyển từ lỗ hơn 35 tỷ đồng năm 2018 sang có lợi nhuận 65,7 tỷ đồng.

Tổng doanh thu năm 2019
517,4
Tỷ VNĐ



Công ty Bách Phú Thịnh

Tổng doanh thu năm 2019 tăng trưởng ấn tượng so với năm 2018 với tổng doanh thu đạt 10,1 tỷ đồng, tăng 8,7 tỷ đồng, tăng gấp 7,4 lần so với năm 2018, vượt 136,6% kế hoạch năm.

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty đạt 2,8 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 3,4 tỷ đồng), cải thiện đáng kể so với năm trước (lỗ 2,3 tỷ đồng). Đây là kết quả kinh doanh rất đáng khích lệ, vì hiện nay dự án Centum Wealth vẫn chưa được bàn giao và chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận nhưng Ban Lãnh đạo Công ty vẫn cố gắng duy trì hoạt động có lãi từ nguồn thu khác

Hiện tại Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện dự án Centum Wealth và thực hiện bàn giao trong năm 2020, do đó trong năm 2020 Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận rất lớn khi được hạch toán dự án.

Tổng doanh thu năm 2019
10,1
Tỷ VNĐ



Công ty cổ phần Thuduc House Wood Trading

Trong năm 2019 Công ty tiếp tục đà tăng trưởng khi đạt 3.131 tỷ đồng tổng doanh thu, tăng 1.649 tỷ đồng, tăng 111,2% so với năm trước và vượt 82,1% kế hoạch năm 2018.

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt 196 triệu đồng, cải thiện đáng kể so với năm 2018, lỗ 242 triệu đồng, Công ty hoàn thành 80% kế hoạch năm.

Tổng doanh thu năm 2019
3.131
Tỷ VNĐ



Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức

Tổng doanh thu của Công ty Tam Bình năm 2019 đạt 7,63 tỷ đồng, tăng 229 triệu, tăng 3,1% so với năm 2018, đạt 97,5% kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 Công ty đạt 218 triệu đồng, giảm nhẹ 9,1% so với thực hiện năm 2018, so với kế hoạch năm 2019 Công ty hoàn thành 85% kế hoạch được giao.

Tổng doanh thu năm 2019
7,63
Tỷ VNĐ



Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình

Trong năm 2019, tổng doanh thu của Công ty đạt 9,78 tỷ đồng, tăng 2,2 tỷ đồng, tăng 28,8% so với năm 2018 và hoàn thành 118,9% kế hoạch năm.

Năm 2019 lãi sau thuế của Công ty Đông An Bình đạt 664 triệu đồng, tăng 130 triệu đồng, tăng 24,3% so với cùng kỳ năm trước, vượt 13,5% kế hoạch năm 2019.

Tổng doanh thu năm 2019
9,78
Tỷ VNĐ



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

CÁC KHOẢN CHI ĐẦU TƯ LỚN ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2019

TT	Hạng mục	Chi trong năm 2019 (triệu đồng)	Nội dung chi
A	ĐẦU TƯ DỰ ÁN	435.207	
1	Chung cư TDH RiverView	113.943	Xây dựng Chung cư
2	Chung cư Citrine Apartment	154.148	Xây dựng Chung cư
3	Khu Đô thị Nam Cần Thơ	27.805	Ký quỹ dự án, chi phí chuẩn bị đầu tư
4	Khu Nhà ở Golden Hill - Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	139.311	Chi phí đền bù đất
B	CHI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	206.800	
1	Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	206.800	Mục đích mua đầu tư dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) Bình Dương, thông qua hình thức M&A công ty.
	TỔNG CỘNG	642.007	

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN

Thị trường bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh, 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 địa bàn Thành phố. Mặt khác, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản cũng bị siết chặt trong năm 2019 nên nguồn vốn vào thị trường cũng bị suy giảm. Do đó, 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.

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



Công tác quản lý dự án



Dự án TDH - TOCONTAP

Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ & QSHN và tài sản gắn liền với đất cho 39 nền/40 nền.

Khu chung cư Citrine Apartment: 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.



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.



Dự án Bình Chiểu 4ha

Đã cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho 145 nền nhà trong dự án.

Việc khấu trừ tiền đền bù cho Công ty, đã xin được ý kiến Bộ Tài nguyên & Môi trường, Bộ Tài chính về chủ trương chính sách, đã họp Tổ chuyên viên và Hội đồng thành phố, Sở Tài nguyên & Môi trường đang trình Ủy ban nhân dân Thành phố để có ý kiến kết luận.



Chung cư S-Home Phước Long

Chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân vì Sở Tài nguyên & Môi trường chưa tính xong tiền sử dụng đất.



Bàn giao HTKT các dự án cũ nằm trên địa bàn Quận 9

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 2020.



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. Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện đạt được các kết quả sau:

- Mua và xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khoảng 8,68ha tại Phú Mỹ để phát triển dự án nhà thấp tầng (Thuduc House là chủ đầu tư trực tiếp).
- Công ty đang sở hữu 1,98ha đất tại Bình Dương để phát triển dự án Cao ốc hỗn hợp. Hình thức đầu tư thông qua việc M&A Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế.
- Đã đạt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án 54,32ha tại Cần Thơ. Thuduc House là chủ đầu tư trực tiếp.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CỦA THUDUC HOUSE TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019

Các dự án đã và đang triển khai

Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn 2) (TDH: 100%)



Vị trí: Đường Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện

- Tư vấn thiết kế: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông
- Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt
- Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco
- Nhà thầu chính: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

Diện tích đất: 39.441,9m²

Tổng vốn đầu tư: 595 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng toàn khu ≤ 35%, Hệ số sử dụng đất ≤ 1,3, số tầng: ≤ 5)

Quy mô: 145 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 14.553,3m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, Quyết định xác định giá tiền sử dụng đất theo giá thị trường, Quyết định duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, Thiết kế cơ sở mẫu nhà đã được Sở Xây dựng phê duyệt.

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm
- Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện

Tiến độ dự kiến năm 2020: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

Dự án Khu nhà ở và Trung tâm thương mại phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM (TDH: 66,9%)



Vị trí: 18 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9

Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Dệt May Liên Phương

Đối tác thực hiện

- Tư vấn thiết kế: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông
- Tư vấn giám sát công trình: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco
- Nhà thầu chính: Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

Diện tích đất: 37.140m²

Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: MĐXD toàn khu: ≤ 39%, HSSDD toàn khu ≤ 3; 95 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 11.578,4m², đất xây dựng nhóm nhà chung cư 8.969,7m²; khu trung tâm thương mại 1.778m²; tầng cao xây dựng toàn khu: ≤ 14.

Pháp lý: Đã có quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, quyết định chấp thuận đầu tư dự án, quyết định duyệt giá tiền sử dụng đất theo giá thị trường nộp cho Nhà nước.

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm khu đất nền và Khu chung cư, hiện đang điều chỉnh quy hoạch khu Trung tâm thương mại.
- Đã xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện, bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định.
- Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện (Khu nhà liên kế).

Tiến độ dự kiến năm 2020: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liên kế); Tiếp tục bàn giao Hạ tầng kỹ thuật (HTKT) cho Nhà nước quản lý theo quy định; Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện; Triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án đã và đang triển khai (tiếp theo)

Dự án Khu Dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2 (TDH: 65%)



Vị trí: Thị trấn Bến Lức, tỉnh Long An

Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương

Đối tác thực hiện

- Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Miền Tây
- Nhà thầu chính: Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

Diện tích đất: Khu 1: 15,25ha, khu 2: 5,1ha

Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch

- Khu I (15,25ha): Có đất ở liên kế 63.013m² với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ: 2.756m² và nhà trẻ 3.916m²
- Khu II (5,1ha): Trong đó đất ở nhà liên kế 13.262m² với 142 nền với số tầng ≤5, đất giáo dục: 03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở

Pháp lý

- Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT
- Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT
- Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên doanh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT

Tiến độ dự kiến năm 2020

- Khu I (15,25ha): Thi công hoàn chỉnh HTKT
- Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên doanh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT và xin phép mở bán

Dự án Citrine Apartment (TDH: 100%)



Vị trí: 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện

- Tư vấn thiết kế HTKT: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông
- Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt
- Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco
- Nhà thầu chính thi công HTKT: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
- Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty TNHH Thiết kế Cú pháp Kiến trúc Syntax
- Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn
- Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty CP Xây dựng Phước Thành

Diện tích đất: 3.760m²

Tổng vốn đầu tư: 280 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: Hệ số sử dụng đất ≤ 5,5 trong đó: Chức năng ở: 5, chức năng TM: 0,5, 01 block, 14 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng có hầm 22.914,3m² với quy mô:

- 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753,8m²
- Diện tích căn thương mại: 276,6m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, Quyết định duyệt giá trị tiền sử dụng đất theo giá thị trường, văn bản chấp thuận đầu tư, các văn bản thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liên kế với các ngành chức năng.

Tiến độ đến cuối năm 2019: Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Tiến độ dự kiến năm 2020: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng; và Cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện. Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án đã và đang triển khai (tiếp theo)

Chung cư S-Home Phước Long (TDH: 100%)



Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện:

- Tư vấn thiết kế: Công ty Tư vấn và Thiết kế TAD
- Tư vấn quản lý dự án: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco
- Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH Apave Châu Á - Thái Bình Dương
- Nhà thầu chính: Công ty CP Sài Gòn Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng (ECI Saigon)

Diện tích đất: 3.573m²

Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD: 37%, HSSĐĐ: 5, 01 block, số tầng: 14)

Tổng DT sàn XD (GFA): 18.853m²

Quy mô

- 168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2m²
- Diện tích trung tâm thương mại: 373m²
- Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, Quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

Tiến độ đến cuối năm 2019: Đã bán 100% sản phẩm và bàn giao năm 2018. Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

Tiến độ dự kiến năm 2020: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

Chung cư cao cấp Centum Wealth (Quận 9, TP.HCM) (TDH: 51%)



Vị trí: Phường Hiệp Phú, Quận 9

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: 11.582m²

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): 66.050,8m²

Quy mô: 529 căn với tổng diện tích bán: 37.281,5m², trong đó:

- 491 căn hộ, tổng diện tích bán: 31.774,4m²
- 10 shop houses, tổng diện tích bán: 1.480,2m²
- 18 duplex houses, tổng diện tích bán: 2.737,2m²
- 10 garden houses, tổng diện tích bán: 1.289,7m²
- Diện tích trung tâm thương mại: 2.097,4m²

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.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2019 (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án đã và đang triển khai (tiếp theo)

Chung cư TDH RiverView (TDH: 100%) (quận Thủ Đức, TP.HCM)



Vị trí: Phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện: Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế Cổng Vòm

Diện tích đất: 3.754,5m²

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD khối đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSĐĐ: ≤5, số block: 01, số tầng: 16 tầng)

Tổng DT sàn XD (GFA): 19.857,07m²

Quy mô: 214 căn hộ, **tổng diện tích bán:** 12.946,85m²

Pháp lý: Đã có GCNQSDĐ cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

Tiến độ đến cuối năm 2019: Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Tiến độ dự kiến năm 2020: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng; và Cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.

Dự án phức hợp Green Pearl Hà Nội (TDH: 18,39%)



Vị trí: 378 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức

Đối tác thực hiện

- Tư vấn thiết kế:
 - Thiết kế concept: Công ty TNHH KYTA (KYTA)
 - Thiết kế bản vẽ thi công: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (VNCC)
- Tư vấn giám sát công trình: Công ty CP CONINCO

Diện tích đất: 28.736,2m²

Tổng vốn đầu tư: 2.396 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch

- Khu 1: Xây dựng tòa hỗn hợp: Văn phòng, siêu thị, gara, nhà ở cao tầng và nhà trẻ với quy mô: Diện tích ô đất: 10.334m²; Mật độ xây dựng: 46,66%; chiều cao công trình: 21 tầng (Có 02 tầng hầm); Hệ số sử dụng đất: 7,05.
- Khu 2 và Khu 3: Xây dựng nhà ở thấp tầng: Diện tích ô đất: 12.928,5m²; Mật độ xây dựng: 36,66%; Chiều cao công trình: 3 tầng; Hệ số sử dụng đất: 1,09

Quy mô

- Phần căn hộ: 504 căn (tổng diện tích: 46.221m²)
- Phần Shophouse (tầng 01+02): 21 căn (tổng diện tích: 3.444,23m²)
- Phần thương mại (siêu thị, nhà trẻ, quầy ăn uống, kios)
- Siêu thị: 01 siêu thị diện tích: 718,59m²
 - Nhà trẻ: 628,29m²
 - Quầy ăn uống: 189,00m²
 - Kios: 54,00m²
 - Diện tích thương mại: 484,00m²
- Phần Office (tầng 3): 1.639,82m²
- Nhà thấp tầng: 61 căn thấp tầng (diện tích bán: 7.355m²)

Pháp lý: Đã có giấy phép xây dựng

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Phần nhà ở thấp tầng:
 - Thi công xây thô số lô còn lại: 11/61 lô do thay đổi thiết kế
 - Hoàn tất công tác ra Giấy CNQSDĐ cho khách hàng
- Phần chung cư:
 - Thi công xây thô nhà chung cư: Tháng 10/2018 cất nóc công trình
 - Hoàn thiện và bàn giao trong năm 2020.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CỦA THUDUC HOUSE TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019

Các dự án chuẩn bị triển khai (đang thực hiện thủ tục pháp lý)

Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) Bình Dương (TDH: 99%)



Vị trí: Phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế - Công ty con Thuduc House

Diện tích dự án: 1,98ha

Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 2.000 tỷ đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng toàn khu không quá 45%, tầng cao tối đa 31 tầng.

Tổng DT sàn (GFA) dự kiến: 180.000m²

Pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Nộp hồ sơ thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế
- Nộp hồ sơ xin thỏa thuận đấu nối giao thông; cấp, thoát nước

Tiến độ dự kiến năm 2020

- Hoàn tất thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế
- Nộp hồ sơ xin PCCC; bảo vệ môi trường,...
- Nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng
- Khởi công dự án





TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án chuẩn bị triển khai (đang thực hiện thủ tục pháp lý)



Dự án Khu Nhà ở Golden Hill (Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu)

Vị trí: Xã Tân Hòa, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện: Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH GK ARCHI

Diện tích đất: 8,68ha

Tổng vốn đầu tư: 694 tỷ đồng

Pháp lý: Quyết định công nhận chủ đầu tư dự án

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Nộp hồ sơ thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế

Tiến độ dự kiến năm 2020

- Hoàn tất thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế
- Thỏa thuận đấu nối giao thông; cấp, thoát nước; PCCC; Bảo vệ môi trường,...
- Giấy phép xây dựng
- Khởi công dự án



Dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ - Khu 3, Lô 14A (thành phố Cần Thơ)

Vị trí: Phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Đối tác thực hiện: Tư vấn thiết kế: Công ty CP Kiến trúc TWOG

Diện tích đất: 54,32ha

Tổng vốn đầu tư: 1.619 tỷ đồng

Pháp lý: Quyết định chủ trương đầu tư

Tiến độ đến cuối năm 2019

- Thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế

Tiến độ dự kiến năm 2020

- Hoàn tất thiết kế tổng mặt bằng và phương án thiết kế
- Đền bù 15ha/20ha
- Duyệt Quy hoạch 1/500



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án chuẩn bị triển khai (đang thực hiện thủ tục pháp lý)



Tòa nhà Văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan (TDH 43%)

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 Cổ phần Kiến trúc TWOG

Diện tích đất: 1.238m²

Tổng vốn đầu tư: 83 tỷ đồng

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 2019

- Ý kiến chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng
- Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

Tiến độ dự kiến năm 2020

- Xin phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công
- Xin giấy phép xây dựng
- Khởi công xây dựng công trình



Dự án Khu dân cư Cần Giø (TDH 43%)

Vị trí: Xã Long Hòa, Trung tâm huyện Cần Giø, 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: 29,8ha

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 Hòa, huyện Cần Giø

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 dự kiến năm 2020

- Xin gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 24 tháng
- Chờ quyết định chính thức từ UBND thành phố về việc tiếp tục triển khai dự án



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Với nhận thức công tác xây dựng có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng, Công ty đã đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình hoạt động và thi công dự án.

Nghiêm khắc việc tuân thủ quy tắc bảo vệ môi trường sống, giữ gìn vệ sinh xanh - sạch - đẹp. Hướng đến xây dựng môi trường "xanh" và cộng đồng sống văn minh, lành mạnh. Tất cả các dự án đều được Sở Tài nguyên & Môi trường phê duyệt báo cáo tác động môi trường,

đều xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt có công suất theo tiêu chuẩn, nước thải sinh hoạt đều được thoát ra cống chung tại khu vực thực hiện dự án.

Trong việc đấu thầu chọn đơn vị thi công xây dựng, Công ty luôn yêu cầu phải áp dụng các giải pháp ngăn ngừa tai nạn lao động cho công nhân và cộng đồng nhằm đảm bảo an toàn tối đa trong quá trình thi công. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.

CÁC GIẢI PHÁP VÀ HOẠT ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO TUÂN THỦ LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng; đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường đối với bụi, tiếng ồn, rung, khí thải, nước thải, chất thải rắn và bùn thải; có biện pháp thoát nước chung, đảm bảo không gây ngập úng khu vực. Cụ thể:



Về nước thải: Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.



Về khí thải: Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải phải đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 19:2009/BTNMT, QCVN 20:2009/BTNMT, các chất ô nhiễm không khí thải ra khi phát tán ra môi trường phải đạt chuẩn Việt Nam QCVN 05:2013/BTNMT.



Về quản lý chất thải: Tuân thủ theo Nghị định số 59/2007/NĐ-CP và thông tư số 12/2011/TT-BTNMT. Phân loại, lưu giữ và hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển xử lý chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo đúng quy định.



Về tiếng ồn: Thực hiện đầy đủ các biện pháp kỹ thuật và biện pháp quản lý nhằm giảm thiểu mức độ tiếng ồn, rung phát sinh từ hoạt động thi công ảnh hưởng đến môi trường xung quanh theo đúng quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT.



Tuân thủ đúng các quy định hiện hành đối với việc khoan, khai thác, sử dụng nước dưới đất và trám lấp giếng không còn sử dụng.



Thường xuyên thực hiện chương trình giám sát môi trường đối với tổng lượng thải và các thông số ô nhiễm đặc trưng của nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại định kỳ 3 tháng/lần; Giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh và chất lượng nước định kỳ 06 tháng/lần, gửi báo cáo đầy đủ đến Sở Tài nguyên & Môi trường để có công tác kiểm tra và giám sát.

Đối với hoạt động kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức

Thời gian qua, Công ty đã đưa vào áp dụng thành công hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và đã được tổ chức DNV (Det Norske Veritas) cấp chứng nhận ISO 9001:2008. Chứng nhận ISO 9001:2008 sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và công tác quản trị, tạo sự tin cậy đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Thuduc Agromarket.

Tất cả các ô vực mà Công ty quản lý đều đạt chuẩn về diện tích và luôn được kiểm tra vệ sinh nghiêm ngặt. Trong thời gian vận chuyển, bốc xếp hàng hóa, các thương nhân đều được hướng dẫn cụ thể nhất, rõ ràng nhất về qui trình giữ gìn vệ sinh tại phạm vi ô vực của mình cũng như giữ gìn vệ sinh chung cho toàn khu vực chợ.

Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.

Ý thức được công tác điều hành chợ hoạt động có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng, Công ty đã đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình chợ hoạt động.





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tổng số lượng cổ phần: 93.878.384 cổ phiếu, trong đó:

- Số lượng cổ phiếu phổ thông: 93.878.384 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 93.878.384 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành: 93.878.384 cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Danh mục	Trong nước		Nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Số lượng cổ phần	64.997.293	69,24%	28.881.091	30,76%	93.878.384	100,00%
Cá nhân	56.524.367	60,22%	1.884.937	2,01%	58.409.304	62,21%
Tổ chức	8.472.926	9,02%	26.996.154	28,75%	35.469.080	37,79%
Số lượng cổ đông	4.979	93,75%	332	6,25%	5.311	100,00%
Cá nhân	4.913	92,51%	282	5,31%	5.195	97,82%
Tổ chức	66	1,24%	50	0,94%	116	2,18%



Thống kê cơ cấu cổ đông chi tiết

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông Nhà Nước	5.631.191	6,00%
II. Cổ đông nội bộ	4.932.981	5,26%
1. Hội đồng Quản trị	2.946.029	3,14%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
- Trong nước	2.946.029	3,14%
2. Ban Giám đốc	1.737.449	1,85%
3. Ban Kiểm soát	157.031	0,17%
4. Kế toán Trưởng	92.472	0,10%
III. Cổ phiếu quỹ	-	-
IV. Công đoàn Công ty	-	-
V. Cổ đông lớn (>5%) (*)	16.438.151	17,51%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	10.806.960	11,51%
- Trong nước	5.631.191	6,00%
VI. Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%	17.932.864	19,10%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	16.437.364	17,51%
- Trong nước	1.495.500	1,59%
VII. Cổ đông khác	48.943.197	52,13%
CỘNG	93.878.384	100,00%

(*): Trong cổ đông lớn đã bao gồm luôn số cổ phần của cổ đông Nhà nước.

Danh sách cổ đông Nhà nước, cổ đông lớn, cổ đông sáng lập

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
A.	Cổ đông Nhà nước			
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	33-39 Pasteur, Quận 1, TP.HCM	5.631.191	6,00%
Tổng Cộng A			5.631.191	6,00%
B.	Cổ đông lớn			
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	33-39 Pasteur, Quận 1, TP.HCM	5.631.191	6,00%
2	KWE BETEILIGUNGEN AG	Bellevueweg 1, 8832 wollerau, Switzerland	5.655.050	6,02%
3	YURIE VIET NAM	Seoul, Korea	5.151.910	5,49%
Tổng Cộng B			16.438.151	17,51%



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
C. Cổ đông sáng lập				
1	Phạm Đình Kháng	-	-	-
2	Nguyễn Hữu Tâm	1072/1 Kha Vạn Cân, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.HCM	13.404	0,01%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	-	-	-
4	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	33-39 Pasteur, Quận 1, TP.HCM	5.631.191	6,00%
Tổng Cộng C			5.644.595	6,01%
Tổng Cộng			16.451.555	17,52%

Danh sách cổ đông nội bộ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.251.469	1,33%
2	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.694.558	1,81%
3	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	2	0,00%
4	Trần Đức Sinh	Thành viên độc lập HĐQT	-	0%
5	Lê Minh Tâm	Thành viên độc lập HĐQT	-	0%
6	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc Thường Trực	19.892	0,02%
7	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã nghỉ hưu)	12.546	0,01%
8	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc Người công bố thông tin	1.216.700	1,30%
9	Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	488.311	0,52%
10	Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	-	-
11	Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát	36.804	0,04%
12	Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát	120.227	0,13%
13	Thái Duy Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
14	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng	92.472	0,10%
TỔNG CỘNG			4.932.981	5,26%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TRONG NĂM

TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2019

Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (15%)

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 816,34 tỷ đồng lên 938,78 tỷ đồng. Cụ thể:

- Vốn điều lệ trước phát hành: 816,34 tỷ đồng
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 27/06/2019
- Tỷ lệ phát hành: 15% (mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 15 cổ phiếu)
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 12.243.457 cổ phiếu
- Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu mới phát hành: 28/08/2019
- Vốn điều lệ sau phát hành: 938,78 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 31/12/2019, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu. Trong năm 2019, Công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Trong năm 2019, Công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.





CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH KHÁC

Danh mục đầu tư tài chính của Thuduc House

(Tính đến 31/12/2019)

Stt	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	Suất sinh lời (+/- %)
I	Cổ phiếu niêm yết					(triệu đồng)
1	PVI	109.350	0	109.350	(5.226)	-61%
2	SC5	156.942	0	156.942	(6.319)	-62%
3	PPI	2.400.000	0	2.400.000	(23.078)	-95%
4	STB	5.964	2.309	8.273	-	-
II	Cổ phiếu chưa niêm yết					
1	Công ty CP XNK & Đầu tư Thừa Thiên Huế	377.604	37.760	415.364	-	-
2	Công ty CP KD BĐS PT Nhà Thành phố	320.000	0	320.000	-	-
3	Công ty CP Quốc tế Liên Phương (Công ty CP XD & PT Ngôi Nhà Huế)	200.000	0	200.000	-	-
4	Công ty CP Đầu tư Khánh Phú (đang làm thủ tục giải thể)	200.000	0	200.000	-	-

Tại thời điểm 31/12/2019, theo báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 4 mã cổ phiếu: PVI, SC5, PPI và STB có tổng giá trị thị trường 8,5 tỷ đồng giảm 80% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 34,6 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư ở 3 mã cổ phiếu là PVI, SC5 và PPI).

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 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua thêm cổ phiếu Công ty Vico Quảng Trị để nâng tỷ lệ sở hữu lên 24,68% và do đó chuyển Công ty Vico Quảng Trị thành công ty liên kết trên báo cáo tài chính từ 30/06/2019.

Ngoài ra, Công ty cũng đã chi hơn 206 tỷ đồng để mua 99% cổ phiếu của Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế, tuy nhiên thực chất của khoản đầu tư này là để mua lại dự án Tecco City - Bình Dương.

Cổ tức được nhận trong năm

TT	Cổ phiếu	Tỷ lệ dự kiến	Kế hoạch năm 2019	Thực nhận năm 2019	Tỷ lệ % thực hiện
I. Cổ tức tiền mặt					
1	SC5	20%	20%	313.884.000	100%
2	PVI	20%	20%	218.700.000	100%
II. Cổ tức cổ phiếu					
1	Công ty CP XNK & Đầu tư Thừa Thiên Huế		10%	37.760 cổ phiếu	

Trong năm 2019, các khoản cổ tức bằng tiền được nhận đạt 532,6 triệu đồng trong tổng số 1,098 tỷ đồng cổ tức và lợi nhuận được chia.

Báo cáo tình hình chi trả cổ tức bằng tiền mặt

Trong năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán cổ tức bằng tiền mặt năm 2018 (tỷ lệ 10%) với tổng giá trị tiền cổ tức đã thanh toán là 81.634.927.000 đồng.

Ngày chi trả cổ tức là 26/07/2019.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TRONG NĂM (tiếp theo)

Báo cáo tình hình vay và trả nợ trong năm 2019

ĐVT: VNĐ

TT	Ngân hàng	Ghi chú		Dư nợ đầu kỳ 01/01/2019	Trả nợ gốc	Vay trong kỳ	Dư nợ cuối kỳ 31/12/2019
1	Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM (VIETBANK)	Dài hạn		144.278.826.854	64.278.826.854	145.000.000.000	225.000.000.000
2	Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Dài hạn		93.175.838.080	37.024.683.912	39.575.699.967	95.726.854.135
3	Ngân Hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Gia Định (HDBANK)	Dài hạn		135.638.333.335	41.829.719.764	0	93.808.613.571
TỔNG CỘNG VAY DÀI HẠN (A)				373.092.998.269	143.133.230.530	184.575.699.967	414.535.467.706
4	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM (VIETBANK)	Ngắn hạn		205.648.766.947	209.908.266.947	185.303.681.100	181.044.181.100
5	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Ngắn hạn		134.035.456.875	203.244.619.362	205.193.195.927	135.984.033.440
6	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Gia Định (HDBANK)	Ngắn hạn		93.081.792.170	405.133.345.178	522.047.553.008	209.996.000.000
7	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	Ngắn hạn		13.647.369.117	20.941.467.673	32.776.084.924	25.481.986.368
8	Ngân hàng TMCP Vietcombank - CN Kỳ Đồng	Ngắn hạn		0	49.999.080.000	109.766.693.500	59.767.613.500
9	Công ty CP PT Nhà Phong Phú - Deawon Thủ Đức	Ngắn hạn		20.401.750.000	0	0	20.401.750.000
10	Vay cá nhân	Ngắn hạn		0	35.500.000.000	62.650.000.000	27.150.000.000
11	Công ty CP KD&QL Chợ NS Thủ Đức	Ngắn hạn		0	0	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG VAY NGẮN HẠN (B)				466.815.135.109	924.726.779.160	1.127.737.208.459	669.825.564.408
TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN VAY & TRẢ NĂM 2019 (A+B)				839.908.133.378	1.067.860.009.690	1.312.312.908.426	1.084.361.032.114



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH BÁN HÀNG TRONG NĂM

“ Năm 2019, thị trường bất động sản cả nước sụt giảm cả về nguồn cung lẫn cầu, ảnh hưởng không chỉ Thuduc House mà khó khăn của hầu hết các chủ đầu tư trên cả nước. Tuy nhiên với nỗ lực trong công tác bán hàng, Bộ phận Sàn Giao dịch BĐS đã tổ chức bán hàng thành công các dự án triển khai trong năm 2019.

TỔNG DOANH SỐ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

456.108.559.931

Đồng

Hoạt động bán hàng của Thuduc House tập trung chủ đạo vào các dự án của Công ty là Citrine Apartment, TDH RiverView, TDH - Trường Thọ, Khu phức hợp Centum Wealth,...

Trong năm 2019, số sản phẩm đã bán mới (Công ty bán trực tiếp, Sàn Thuduc House bán và sàn môi giới bên ngoài bán) đạt 269 sản phẩm với tổng doanh số ghi nhận là: 456.108.559.931 đồng.



ĐỘI NGŮ BÁN HÀNG VÀ HỆ THỐNG PHÂN PHỐI

Năm 2019 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, kỹ năng anh văn giao tiếp,...

Bộ phận Sàn Giao dịch Bất động sản của Công ty có đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.

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.

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; kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng.



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG (tiếp theo)

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 2019, 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. Cụ thể:

- Các chính sách áp dụng để bán dứt điểm các dự án tồn kho như TDH - Trường Thọ & TDH - Phước Bình rất linh hoạt như thanh toán 60% nhận nhà, 40% còn lại thanh toán trong 24 tháng, hay thanh toán 100% được chiết khấu 15%,... nên được khách hàng đón nhận rất tích cực. Dự án đã bàn giao cho cư dân.
- Dự án S-Home Phước Long áp dụng chính sách thanh toán nhanh 70% được chiết khấu 2,5% nên thu hút được sự quan tâm của khách hàng thời điểm triển khai dự án. Dự án đã bàn giao cư dân.
- Dự án Khu Nhà ở ToconTap có hạ tầng hoàn chỉnh, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 100% được chiết khấu 06% nên thu hút được sự quan tâm của khách hàng và dự án bán hết tại thời điểm mở bán.
- Dự án Khu Nhà ở Bình Chiểu 2 có hạ tầng hoàn chỉnh, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 100% được chiết khấu 05% nên lượng sản phẩm đã tiêu thụ hết.
- Dự án TDH RiverView: 214 căn hộ, đã bàn giao cho cư dân.
- Dự án Citrine Apartment Quận 9: 226 căn, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 70% được chiết khấu 3%, đã bàn giao cho cư dân.



TÌNH HÌNH TỒN KHO DỰ ÁN TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2019

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán năm 2019	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
Đất nền						
1	Long Hội City	247		243	04	1,6%
Chung cư						
1	TDH - Trường Thọ	262	0	259	03	0,76%
2	TDH RiverView	214	38	201	13	6,07%
3	Citrine Apartment	226	55	226	0	0
Tổng cộng		949	93	929	20	





HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU

Nhằm đa dạng hóa, nâng cao hiệu quả hoạt động và góp phần tăng trưởng doanh thu, trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và các đối tác liên kết khác, từ năm 2012 Thuduc House đã thành lập Ban Điều hành Kinh doanh Xuất Nhập khẩu. Sau 7 năm đi vào hoạt động, Ban đã tìm kiếm được nhiều thị trường cũng như những khách hàng tốt để hợp tác. Theo đó, ngày 21/4/2016 TDH Group và Công ty TNHH EPCO đã ký kết hợp tác kinh doanh, trên lĩnh vực xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm (trái cây, các loại hạt dinh dưỡng,...). Hợp tác này đến nay đã triển khai được gần 2 năm, cho thấy đã có hiệu quả khá tốt.

Trong năm 2019, ngoài việc tiếp tục đẩy mạnh xuất khẩu mặt hàng linh kiện điện tử, xuất nhập khẩu hàng nông sản nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, Ban Xuất Nhập khẩu đã phối hợp với các đối tác triển khai thêm hoạt động thương mại mặt hàng cao su và nghiên cứu các mặt hàng mới, trong đó có hạt nhựa để góp phần tạo tính đa dạng cho hoạt động kinh doanh thương mại và xuất nhập khẩu.

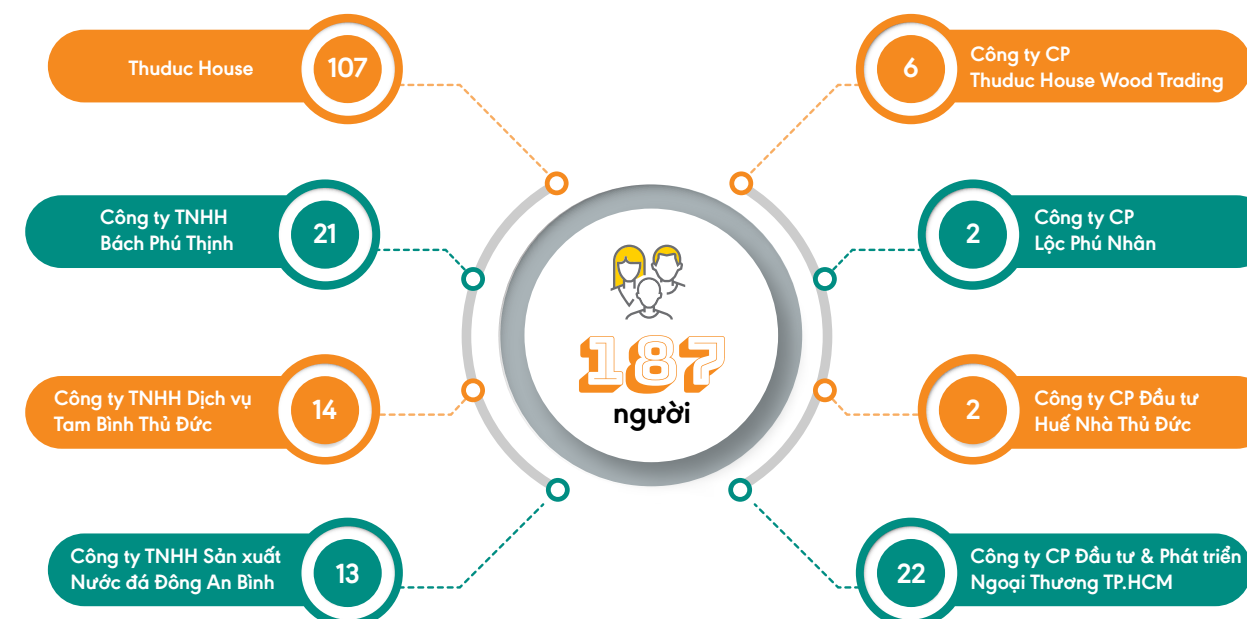
Chi tiết hoạt động của Ban Xuất nhập khẩu, xin truy cập địa chỉ <http://imex.thuduchouse.vn>



HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ

THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2019 là 187 người. Trong đó:

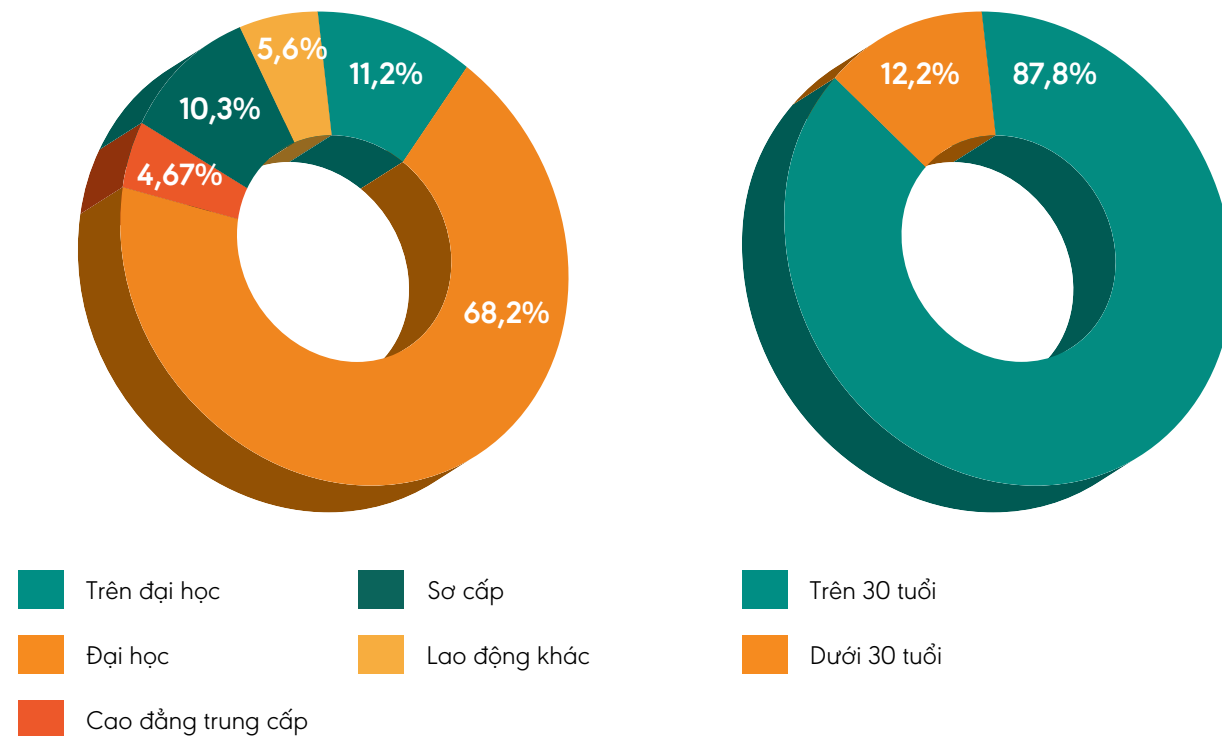




HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ (tiếp theo)

Nhân sự riêng Thuduc House

Tổng số công nhân viên của Thuduc House là 107 người gồm 64 nam và 43 nữ:



CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

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

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG

107

Người

MỨC LƯƠNG BÌNH QUÂN CB-CNV

26.051.593

Đồng/ người/ tháng

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 người lao động: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Công ty là đơn vị được Bảo hiểm Xã hội TP.HCM liên tục tặng bằng khen vì thành tích thực hiện tốt chính sách bảo hiểm xã hội (liên tục từ năm 1997 đến nay).
- Chế độ phúc lợi của người lao động: Thuduc House luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. 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-nghề 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, tặng tập vở cho con em CB-CNV nhân dịp khai giảng năm học, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học,...

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của CB-CNV, Thuduc House cũng thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội gia đình, ngày hội trăng rằm, đại hội công nhân viên chức, hội thao,... cho CB-CNV cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu TDTT, tham gia liên hoan văn nghệ do các ngành và đơn vị bạn tổ chức. Công đoàn cơ sở cũng phối hợp với Ban Điều hành phát động CB-CNV làm tốt các phong trào "công sở văn minh sạch, đẹp", "học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh", "chấp hành tốt luật an toàn giao thông",...

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 Vừ 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.



HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ (tiếp theo)

TỔNG CHI PHÍ ĐÀO TẠO NĂM 2019

68.437.000

Đồng



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

- 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.
- Người đổi 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.
- 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,...

Năm 2019 căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo, nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và

tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: Quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, marketing, kinh doanh,... đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị chính, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh,... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao thiệp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất. Tổng chi phí đào tạo năm 2019 là: 68.437.000 đồng.

Thông tin chi tiết về đào tạo

Định kỳ đầu năm 2019, Phòng HCNS làm công tác tổng hợp đăng ký và trình duyệt Kế hoạch đào tạo năm theo quy định.

Theo kế hoạch đào tạo 2019, có 13 lượt CB-CNV đăng ký đào tạo với tổng kinh phí dự kiến 141.300.000 đồng.

Tình hình thực hiện đào tạo năm 2019:

- Tổng số CB-CNV tham gia đào tạo: 9 người
- Tổng số khóa/lớp đào tạo là: 10 khóa/lớp



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2019 (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ (tiếp theo)

CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC



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

- Xây dựng hệ thống bảng 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 đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ, 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.



HOẠT ĐỘNG TRUYỀN THÔNG

CÔNG TÁC PR THƯƠNG HIỆU



Trong các giai đoạn hình thành và phát triển Doanh nghiệp, Công ty đã chú trọng ngay từ đầu việc xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp làm nền tảng cho việc phát triển các chiến lược kinh doanh trong dài hạn và ngắn hạn. Những sản phẩm được hình thành được chất lọc từ những giá trị cốt lõi với mục tiêu cung cấp và đáp ứng các cơ hội đầu tư và sinh sống của đại đa số người dân. Công tác xây dựng thương hiệu cũng là một trong những giá trị tinh thần mà Công ty đã và đang áp dụng bằng việc đa dạng hóa giải pháp truyền thông để thích ứng trong từng giai đoạn phát triển của Công ty nói riêng và của xã hội nói chung trong thời đại công nghệ số:

- Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp Hội doanh nghiệp TP.HCM, Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, các diễn đàn, hội thảo - chuyên ngành bất động sản, Sở Công Thương, Sở Văn hóa - Thông tin,... nhằm phục vụ nhu cầu PR thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết, bảo trợ thông tin.
- Luôn chú trọng việc xây dựng, lập các kế hoạch quảng bá thương hiệu, chiến lược truyền thông nội bộ và truyền thông bên ngoài nhằm xây dựng hình ảnh của Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng, để đối tác, khách hàng tin tưởng và lựa chọn sản phẩm Thuduc House.
- Thường xuyên theo dõi và thực hiện các ấn phẩm truyền thông, các sự kiện văn hóa, nghệ thuật, xã hội,... phù hợp với tình hình của Công ty.
- Chủ động liên hệ các tổ chức uy tín trong và ngoài nước để tìm hiểu và thực hiện báo cáo đề nghị trao tặng các giải thưởng danh giá, xứng đáng nhằm đưa thương hiệu Thuduc House ngày một phát triển và vươn xa hơn nữa.



HOẠT ĐỘNG TRUYỀN THÔNG (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG TÀI TRỢ, CỘNG ĐỒNG



Bên cạnh hoạt động kinh doanh những hoạt động xã hội, từ thiện của doanh nghiệp cũng rất quan trọng để tăng cường hình ảnh thương hiệu, đặc biệt là thương hiệu uy tín của một quốc gia cũng như tạo ra dấu ấn tốt đẹp trong cộng đồng.

Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp với phương châm “Gắn liền mục đích kinh doanh của Công ty với lợi ích xã hội”, Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với cộng đồng như: Đóng góp Quỹ học bổng Vừ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ; Quỹ vì người nghèo của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc,... Tiếp tục với thông điệp “Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn”, Thuduc House đã tài trợ và phối hợp với Đài tiếng nói Nhân dân TP.HCM (VOH) thực hiện chương trình “Kỹ năng làm cha mẹ” liên tiếp từ năm 2014 đến 2019, được phát sóng vào ngày thứ 6 hàng tuần trên đài phát thanh TP.HCM, đây là chương trình chia sẻ và tư vấn của những chuyên gia, phần nào hỗ trợ, giải đáp những thắc mắc cho các bậc phụ huynh trong việc nuôi dạy con cái, đào tạo kỹ năng sống cho các thiếu nhi. Đặc biệt trong năm 2018, Thuduc House đã đồng hành cùng Hội Bảo trợ bệnh nhân nghèo TP.HCM xây dựng nhà tình thương, mổ tim cho hộ nghèo, khó khăn, có con nhỏ bị tim bẩm sinh trên địa bàn thành phố và các tỉnh lân cận cả nước.



Ngoài ra, Thuduc House cũng chú trọng việc đào tạo đội ngũ tri thức trẻ, đồng hành và hỗ trợ các chương trình giáo dục, các cuộc thi nghiên cứu sáng tạo, trao học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học hoặc có những thành tích tốt trong nghiên cứu khoa học để khuyến khích các em phấn đấu hơn nữa trong học tập, giúp các em có cơ hội chinh phục đỉnh cao tri thức. Ngoài các chương trình thường niên như “Giải thưởng sinh viên nghiên cứu khoa học Eureka”, chương trình Sáng tạo Trẻ thuộc chương trình truyền hình thanh niên của Thành đoàn TP.HCM, năm 2018, Thuduc House đã chung tay với chương trình Tiếp sức đến trường do Báo Tuổi Trẻ tổ chức hàng năm nhằm mang đến những suất học bổng cho các tân sinh viên nghèo có hoàn cảnh khó khăn thuộc hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre; hỗ trợ Quỹ Vừ A Dính trao học bổng cho những học sinh sinh viên dân tộc thiểu số, vùng biển, đảo của Tổ quốc trong giai đoạn 2018 - 2022.

Đặc biệt trong năm 2019, Thuduc House đã thực hiện chương trình “Ánh sáng vùng biên”, mang ánh sáng đến với những đồng bào dân tộc thiểu số ở huyện Bù Gia Mập, Tỉnh Bình Phước. Chương trình này sẽ được Công ty tiếp tục đồng hành cùng Trung tâm Phát triển Khoa học và Công nghệ Trẻ thuộc thành đoàn TP.HCM và xây dựng thành chương trình gắn liền với thương hiệu của Thuduc House trong những năm tiếp theo, đúng với phương châm “Tạo dựng niềm vui, tô điểm cho đời”.



HOẠT ĐỘNG MARKETING DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

“ Chiến lược marketing cho các sản phẩm của Công ty dựa trên năng lực cạnh tranh, tập trung vào 3 yếu tố: Đảm bảo thương hiệu, hình ảnh Công ty ngày càng vững mạnh. Tập trung thực hiện tốt công tác nghiên cứu thị trường để cung cấp sản phẩm và dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp; định vị sản phẩm cho từng dự án cụ thể và nâng cao năng lực cạnh tranh để có những phương án cạnh tranh phù hợp.

Phát triển và đẩy mạnh hoạt động marketing chuyên nghiệp, qua đó, nhằm xây dựng một cơ sở dữ liệu thông tin tối ưu, tham mưu cho ban lãnh đạo trong việc hoạch định các chiến lược phát triển và tạo ra các sản phẩm với giá thành phù hợp với thị trường và đáp ứng được thị hiếu của khách hàng ở từng thời điểm.

Quảng bá sản phẩm thông qua các kênh truyền thông phổ biến như website, báo chí, digital marketing,... Song song với việc tổ chức các sự kiện tri ân, quảng bá sản phẩm đến trực tiếp (B2C) với khách hàng tiềm năng và khách hàng có nhu cầu thực. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho Công ty.

Quan hệ tốt với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp để tạo điều kiện thuận lợi cho việc quảng bá sản phẩm của doanh nghiệp, tạo lập môi trường kinh doanh thuận đối với các dự án của Công ty.

Nhìn chung, công tác marketing luôn được cập nhật kịp thời các xu hướng, xây dựng những kênh đối thoại trong nội bộ, đối tác và khách hàng ngày càng hiệu quả. Các hoạt động marketing hướng đến sự tinh tế, nhân văn và sáng tạo. Tuy nhiên vẫn cần nhắc nhở ngân sách marketing tiết kiệm và hiệu quả cho từng chiến dịch, dự án cụ thể.



QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC



QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Thuduc House luôn thực hiện tốt vấn đề minh bạch hóa thông tin thông qua việc thường xuyên cập nhật các tin tức, các báo cáo quan trọng, những thông tin trọng yếu có ảnh hưởng lớn đến lợi ích cổ đông thông qua website của Công ty và báo cáo đầy đủ với các cơ quan chức năng như UBCKNN, HOSE, VSD,... nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

Ngoài ra, Công ty có bộ phận chuyên trách về quan hệ cổ đông sẵn sàng liên hệ, lắng nghe và giải đáp các thắc mắc của nhà đầu tư về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty thông qua các phương tiện: Điện thoại trực tiếp; địa chỉ email investorrelation@thuduchouse.com hoặc phần giải đáp thắc mắc trên website của Công ty.

CÁC ĐỐI TÁC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

Trong năm bộ phận IR cũng đã có nhiều buổi gặp gỡ với các cổ đông lớn, các Công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư trong nước cũng như ngoài nước để giải đáp các thắc mắc và nhu cầu tìm hiểu về hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính và cập nhật các chiến lược kinh doanh mới của Công ty cho các nhà đầu tư quan tâm tới cổ phiếu TDH trên sàn niêm yết.

Thông qua các cơ hội tiếp xúc đó, Công ty cũng thực hiện và cập nhật các slides giới thiệu các dự án tiềm năng của Công ty, các dự án đất nền đang triển khai nhằm tìm kiếm đối tác tiềm năng góp vốn dự án cho Công ty.

HOẠT ĐỘNG IT



Hạ tầng công nghệ thông tin được đảm bảo ổn định, an toàn nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các phần mềm, ứng dụng sử dụng trong Công ty. Đường truyền internet luôn đạt tốc độ cao và ổn định đã góp phần cho việc phục vụ tốt công việc của cán bộ - nhân viên. Hệ thống luôn được kết nối, dữ liệu luôn sẵn sàng giúp cho việc cung cấp thông tin, giao dịch khách hàng cũng như việc tổng hợp số liệu, lập báo cáo lãnh đạo được thực hiện nhanh chóng, hiệu quả, kịp thời để ra các quyết định cần thiết. Công tác bảo mật và an toàn thông tin được đảm bảo.

Về việc quảng bá hình ảnh và sản phẩm Công ty trên internet và các mạng xã hội cũng được Công ty đầu tư phát triển. Các thông tin, hình ảnh, sự kiện, sản phẩm được cập nhật đầy đủ và thường xuyên trên cả các trang web và mạng xã hội cũng đã góp phần quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và cung cấp thông tin đến cổ đông, nhà đầu tư nhanh chóng và đầy đủ nhất. Thêm vào đó phần quan hệ nhà đầu tư và công bố thông tin trên web được thực hiện minh bạch, đầy đủ và kịp thời đảm bảo việc công bố thông tin theo đúng yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý.

Ngoài trang web và fanpage chính thức, Công ty còn xây dựng thêm các trang web và fanpage vệ tinh cho từng dự án nhằm thông tin về dự án, tiến độ, các sản phẩm của từng giai đoạn, các chương trình hỗ trợ khách hàng,... Đây là kênh quảng cáo rất hiệu quả và tiết kiệm của Công ty trong những năm qua cho các chương trình marketing, giới thiệu sản phẩm, thương hiệu mới.

Việc nghiên cứu trang bị phần mềm quản lý chuyên dụng cho các hoạt động của Công ty cũng luôn được Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo thực hiện để ngày càng nâng cao hiệu quả quản lý công việc. Đồng thời cũng quan tâm đến việc tinh gọn hệ thống cùng chính sách thực hành tiết kiệm chi phí.



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2020

**KÍNH GỬI: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN TÀI KHÓA 2019
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC.**

- Căn cứ Quyết định số: 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố, về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103000457 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp ngày 15/06/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 21 ngày 30/08/2019; Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 08/08/2019;
- Căn cứ vào Điều lệ của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức (sửa đổi bổ sung lần 9) được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/04/2018;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2019 của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức lập ngày 26/03/2020 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) hoàn thành việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 ngày 30/03/2020.
- Căn cứ tình hình thực tế hoạt động kinh doanh năm 2019 của Công ty.



BAN KIỂM SOÁT XIN BÁO CÁO TRƯỚC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ) THƯỜNG NIÊN TÀI KHÓA 2019 VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾT QUẢ THẨM TRA BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÀI KHÓA 2019 CỦA CÔNG TY CP PHÁT TIẾN NHÀ THỦ ĐỨC NHƯ SAU:

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2019

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình quản lý, sử dụng tài sản, vốn kinh doanh của Công ty thông qua việc kiểm tra, soát xét các Báo cáo tài chính do Ban Điều hành lập các quý trong năm và báo cáo tài chính kết thúc năm tài chính theo qui định.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác lập báo cáo tài chính, thống kê.
- Thường xuyên giám sát việc ban hành và thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết do ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Tham dự các buổi họp của HĐQT và Ban Điều hành khi được mời dự.
- Trong năm 2019, Ban Kiểm soát đã họp 05 phiên để soát xét quyết toán tài chính năm 2018, các báo cáo tài chính quý và thảo luận công việc phát sinh của Công ty.

VỀ VIỆC GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ BAN HÀNH CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT NGHỊ ĐỂ BAN ĐIỀU HÀNH THỰC HIỆN

Trong năm 2019, HĐQT đã thực hiện tốt chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của mình, cụ thể như sau:

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2018 vào ngày 03/05/2019 tại Phòng họp Grand Mekong Ballroom, lầu 1, khách sạn New World, số 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM.
- Về nhân sự:
 - Hội đồng Quản trị đã trình thông qua ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2018 phê chuẩn từ nhiệm phó chủ tịch HĐQT đối với Ông Trần Quang Nghị.
 - Bầu bổ sung thành viên HĐQT là ông Trần Đức Sinh.
- Thực hiện việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho niên khóa tài chính 2019 như sau:
 - Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) thực hiện kiểm toán Công ty Mẹ và Tập đoàn.
 - Công ty con do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty Con của Thuduc House..
- Trong năm 2019, HĐQT đã họp và thông qua 33 biên bản để điều hành hoạt động quản trị công ty, giúp cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả tốt.



VỀ VIỆC GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Tổ chức, vận hành bộ máy quản lý của Công ty hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả tốt.
- Ban Điều hành thường xuyên và kịp thời báo cáo cho Hội đồng Quản trị tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh giúp Hội đồng Quản trị kịp thời ra những quyết sách tốt nhất cho việc phát triển Công ty.
- Điều hành hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chấp hành tốt Nghị quyết do ĐHCĐ thông qua, thực hiện tốt các nghị quyết, quyết định do Hội đồng Quản trị ban hành.
- Việc phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Ban Điều hành diễn ra thường xuyên, việc trao đổi thông tin quá trình hoạt động của Công ty luôn nhanh chóng, kịp thời và rõ ràng, kịp thời trao đổi các nghiệp vụ phát sinh đảm bảo việc tuân thủ pháp luật cũng như điều lệ, quy chế tổ chức hoạt động của Công ty.



THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ BÁO CÁO RIÊNG NĂM 2019

Ban Kiểm soát đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính hợp nhất của tập đoàn và Báo cáo tài chính riêng năm 2019 của Công ty Mẹ do Ban Điều hành lập và đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) thực hiện kiểm toán.

Ban Kiểm soát đã thống nhất với Ban Điều hành về báo cáo tài chính đã được lập như sau:

VỀ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Việc lập báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy phạm pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hiện hành.
- Công ty thực hiện quyết toán thuế, trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và hoàn nhập dự phòng theo luật thuế và các văn bản liên quan đến quyết toán thuế do Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế ban hành.
- Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn và Công ty Mẹ tại thời điểm 31/12/2019.
- Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ được báo cáo đầy đủ, hợp pháp, trung thực và phù hợp với chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành của Bộ Tài chính.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31/12/2019

(Đơn vị tính: Đồng)

A	TÀI SẢN	Số cuối kỳ (31/12/2019)	Số đầu năm (01/01/2019)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.469.818.507.760	2.114.338.130.565
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	90.860.840.137	185.078.396.064
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	152.713.855.800	28.246.749.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.014.308.966.372	1.058.834.319.883
140	Hàng tồn kho	1.037.287.328.361	695.834.997.426
150	Tài sản ngắn hạn khác	174.647.517.090	146.343.668.192
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	2.857.564.765.444	2.447.202.611.108
210	Các khoản phải thu dài hạn	683.220.531.535	362.182.917.616
220	Tài sản cố định	476.276.735.974	505.333.616.016
230	Bất động sản đầu tư	91.907.154.834	61.310.118.771
240	Tài sản dở dang dài hạn	920.132.239.305	1.091.519.143.157
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	637.604.055.980	392.610.066.254
260	Tài sản dài hạn khác	48.424.047.816	34.246.749.294
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	5.327.383.273.204	4.561.540.741.673
B	NGUỒN VỐN	Số cuối kỳ (31/12/2019)	Số đầu năm (01/01/2019)
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.767.676.254.305	2.085.262.246.586
310	Nợ ngắn hạn	2.235.135.105.157	1.638.098.829.004
330	Nợ dài hạn	532.541.149.148	447.163.417.582
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
410	Vốn chủ sở hữu	2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
411	Vốn góp chủ sở hữu	938.783.840.000	816.349.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	123.549.884.963	245.984.454.963
418	Quỹ đầu tư phát triển	467.091.409.243	490.547.912.180
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	233.079.250.926	165.510.092.265
421a	• LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước	93.904.324.144	23.796.864.794
421b	• LNST chưa phân phối kỳ này	139.174.926.782	141.713.227.471
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	797.202.633.767	757.886.765.679
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.327.383.273.204	4.561.540.741.673



Về biến động tài sản, nguồn vốn trong báo cáo tài chính

- Tổng tài sản và nguồn vốn tăng từ 4.561.541 triệu đồng lên 5.327.383 triệu đồng, tương ứng 117% là do trong năm Công ty đã tăng nguồn vốn đi vay để thực hiện đầu tư các dự án cho Công ty Mẹ và các Công ty Con và phần lợi nhuận tích lũy trong năm.
- Tài sản ngắn hạn tăng từ 2.114.338 triệu đồng lên 2.479.818 triệu đồng, tương ứng 117%. Tài sản dài hạn tăng từ 2.447 tỷ đồng lên 2.857 tỷ đồng, tương ứng 117%.
- Nợ phải trả tăng từ 2.085.262 triệu đồng lên 2.767.676 triệu đồng, tương ứng 133%. Trong đó, khoản vay ngắn hạn từ 712.046 triệu đồng lên 918.025 triệu đồng và vay dài hạn tăng từ 243.792 triệu đồng lên 324.075 triệu đồng. Các khoản vay để bổ sung các dự án do Công ty đầu tư (dự án Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ – Bà Rịa Vũng Tàu, dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ,...) cũng như góp vốn vào các dự án do Công ty con đầu tư (Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế - Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers - Bình Dương).
- Nguồn vốn chủ sở hữu tăng từ 2.476.278 triệu đồng lên 2.559.707 triệu đồng tương ứng 103% từ nguồn lợi nhuận tích lũy trong năm.
- Vốn chủ sở hữu: Trong niên độ báo cáo tài chính năm 2019, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 816.349 triệu đồng lên 938.784 triệu đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2018.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

Kết quả kinh doanh hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	So với Kế hoạch năm 2019	So với cùng kỳ năm 2018
Tổng doanh thu	3.443.160	4.187.812	2.540.962	122%	165%
Tổng lợi nhuận trước thuế	289.032	216.136	115.127	75%	188%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	231.155	178.268	92.936	77%	192%

Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	So với Kế hoạch năm 2019	So với cùng kỳ 2018
Tổng doanh thu	2.550.380	3.611.238	2.068.574	142%	175%
Tổng lợi nhuận trước thuế	170.820	123.754	109.823	72%	113%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	170.820	87.080	92.706	51%	94%

Phân tích kết quả kinh doanh

- Doanh thu hợp nhất đạt 122% so với kế hoạch trong khi lợi nhuận hợp nhất chỉ đạt tương ứng 75% là do tăng doanh thu kinh doanh mua bán, xuất nhập khẩu hàng hóa (Doanh thu XNK hàng hóa chiếm 80% tổng doanh thu hợp nhất). Lãi gộp xuất nhập khẩu hàng hóa thấp nên tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thấp.
- Tương tự, doanh thu của Công ty Mẹ tăng cao tương ứng đạt 142% so với doanh thu kế hoạch nhưng lợi nhuận trước thuế chỉ đạt được 72% lợi nhuận trước thuế kế hoạch.
- Doanh thu kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư năm 2019 là 501.099 triệu đồng đạt 77,65% so với kế hoạch, chiếm 12,75% trên tổng doanh thu hợp nhất.
- Lợi nhuận hoạt động kinh doanh địa ốc và bất động sản đầu tư năm 2019 đạt tỷ lệ thấp dẫn đến lợi nhuận thực hiện không đạt so với kế hoạch lợi nhuận do ĐHĐCĐ thông qua.



**DOANH THU KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ BẤT ĐỘNG SẢN
ĐẦU TƯ NĂM 2019**

501.099

TRIỆU VNĐ



NHỮNG PHÁT SINH ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019 TỪ CƠ QUAN THUẾ

Căn cứ theo Quyết định số: 4852 /QĐ-CT ngày 17/09/2019 của Cục trưởng Cục Thuế TP.HCM xử phạt vi phạm hành chính về thuế với số tiền 7.235.937.214 đồng, trong đó:

Truy thu thuế TNDN năm 2018	6.002.108.741 đồng
Phạt vi phạm hành chính về thuế	1.202.941.748 đồng
Phạt chậm nộp	33.357.601 đồng

Công ty đã thực hiện nộp các khoản trên vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định.

Ngày 02/10/2019, Công ty có công văn số 1916/CV-KN gửi Cục Thuế TP.HCM để khiếu nại Quyết định số: 4852/QĐ-CT ngày 17/09/2019 của Cục Thuế TP.HCM về việc xử phạt còn nhiều bất cập khi áp dụng Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết.

Ngày 22/10/2019, Cục Thuế TP.HCM có Thông báo số: 20857/TB-CT thông báo việc thụ lý và giải quyết khiếu nại của Công ty.

Việc truy thu thuế TNDN và phạt vi phạm hành chính về thuế của báo cáo tài chính năm 2017 và 2018 xảy ra trong năm 2019 nên phải giảm trừ vào lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính năm 2019.

Khi có kết quả xử lý khiếu nại của Cục Thuế TP.HCM sẽ thực hiện điều chỉnh số liệu trong niên độ quyết toán tài chính tiếp theo.



KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Ban Kiểm soát chưa phát hiện dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của ĐHĐCĐ và nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh được thể hiện qua số liệu kế toán, đã được kiểm tra, kiểm toán đảm bảo tính trung thực và hợp lý trong việc ghi chép số liệu kế toán, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định Pháp lý liên quan.

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Điều hành một số vấn đề như sau:

- Duy trì tính ổn định và nâng cao hiệu quả công tác nhân sự, đào tạo phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm ổn định và phát triển Công ty.
- Về kinh doanh xuất nhập khẩu: Kiến nghị Ban Điều hành rà soát chặt chẽ, đánh giá năng lực kinh doanh của đối tác, đánh giá rủi ro có thể xảy ra trong quá trình mua - bán xuất nhập khẩu.
- Có giải pháp tích cực để thu hồi các khoản phải thu của Công ty CP Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương (PPI) tạo hiệu quả sử dụng vốn.

Trên đây là báo cáo hoạt động và công tác kiểm tra soát xét Báo cáo Tài chính niên độ 2019 của Ban Kiểm soát. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

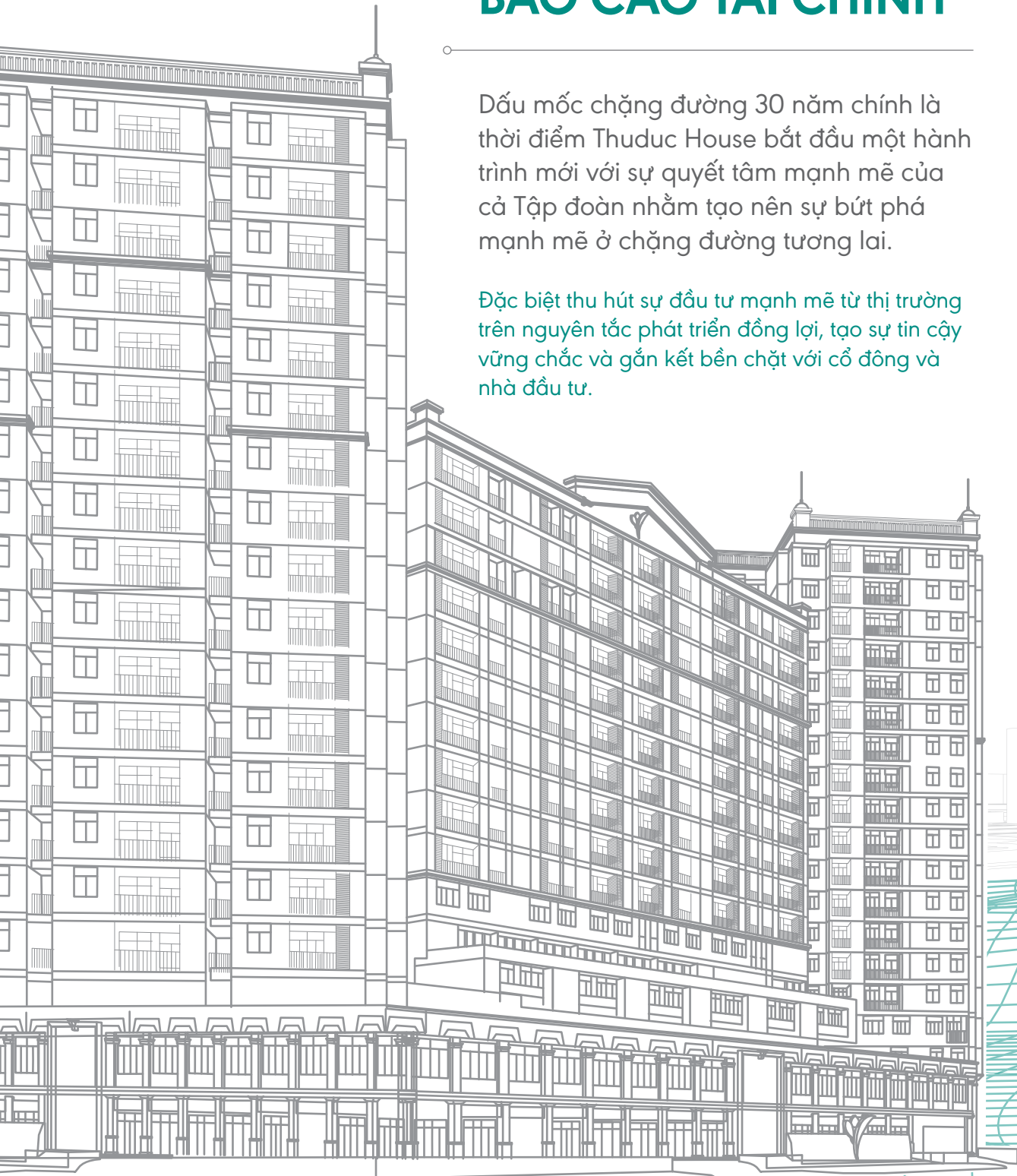
TM.BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban

Nguyễn Hưng Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Dấu mốc chặng đường 30 năm chính là thời điểm Thuduc House bắt đầu một hành trình mới với sự quyết tâm mạnh mẽ của cả Tập đoàn nhằm tạo nên sự bứt phá mạnh mẽ ở chặng đường tương lai.

Đặc biệt thu hút sự đầu tư mạnh mẽ từ thị trường trên nguyên tắc phát triển đồng lợi, tạo sự tin cậy vững chắc và gắn kết bền chặt với cổ đông và nhà đầu tư.



THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Tên: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
Tầng 20, tòa nhà Bitexco Financial Tower, Số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM
Điện Thoại: (84-28) 3824 5252
Fax: (84-28) 8324 5250
Website: http://www.ey.com

Năng lực hoạt động
Ernst & Young, hay còn gọi là EY, là một trong bốn công ty kiểm toán hàng đầu thế giới hiện nay cùng với Deloitte, PwC và KPMG. Ernst & Young cung cấp các dịch vụ kiểm toán, thuế và tư vấn thuế, tư vấn doanh nghiệp và tư vấn giao dịch tài chính. Trên toàn thế giới, Ernst & Young có hơn 270.000 nhân viên đang làm việc với 700 văn phòng tại 150 quốc gia.

Thông tin kiểm toán viên thực hiện công tác kiểm toán
Báo cáo kiểm toán hợp nhất:
Ông Hàng Nhật Quang (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1772-2018-004-1)
Báo cáo kiểm toán riêng:
Ông Hàng Nhật Quang (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1772-2018-004-1)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

	TRANG
THÔNG TIN CHUNG	165
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	166
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	167 - 168
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	169 - 171
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	172
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	173 - 174

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Lê Minh Tâm	Thành viên	
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Thái Duy Phương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Nường	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	nghi việc hưởng chế độ hưu trí ngày 1 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2020

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 169 đến trang 174, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM



Hàng Nhật Quang

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2020



Dương Thị Nữ

Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

B01-DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.469.818.507.760	2.114.338.130.565
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	90.860.840.137	185.078.396.064
111	1. Tiền		89.360.840.137	112.578.396.064
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	72.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		152.713.855.800	28.246.749.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	50.337.220.507	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	137.000.000.000	6.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.014.308.966.372	1.058.834.319.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	691.578.915.208	367.587.112.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	35.330.459.920	51.552.889.465
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	6.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	304.736.965.046	654.154.373.762
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(23.337.373.802)	(20.460.056.216)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.037.287.328.361	695.834.997.426
141	1. Hàng tồn kho		1.037.287.328.361	695.834.997.426
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		174.647.517.090	146.343.668.192
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	13.545.534.098	34.163.991.967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	91.589.782.083	81.330.715.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	69.512.200.909	30.848.960.673

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.857.564.765.444	2.447.202.611.108
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		683.220.531.535	362.182.917.616
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.000.000	864.055.889
216	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7.4	683.200.531.535	361.318.861.727
220	II. Tài sản cố định		476.276.735.974	505.333.616.016
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	302.792.460.876	325.640.388.678
222	Nguyên giá		481.126.356.702	481.946.018.521
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(178.333.895.826)	(156.305.629.843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	58.463.407.379	63.547.181.939
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.456.311.963)	(13.372.537.403)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	115.020.867.719	116.146.045.399
228	Nguyên giá		133.440.285.512	133.375.285.512
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.419.417.793)	(17.229.240.113)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	91.907.154.834	61.310.118.771
231	1. Nguyên giá		133.044.597.722	102.863.796.583
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(41.137.442.888)	(41.553.677.812)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		920.132.239.305	1.091.519.143.157
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	920.037.350.668	1.091.424.254.520
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	637.604.055.980	392.610.066.254
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		331.307.683.760	202.846.475.802
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		306.746.372.220	190.446.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(682.781.768)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		48.424.047.816	34.246.749.294
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.059.779.664	22.736.215.605
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.586.654.166	2.582.079.131
269	2. Lợi thế thương mại	16	6.777.613.986	8.928.454.558
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.327.383.273.204	4.561.540.741.673

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.767.676.254.305	2.085.262.246.586
310	I. Nợ ngắn hạn		2.235.135.105.157	1.638.098.829.004
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	368.440.749.040	283.368.300.391
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	535.757.903.211	287.767.220.246
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	29.889.308.896	9.386.021.807
314	4. Phải trả người lao động		2.139.825.086	1.153.309.201
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	31.584.646.335	15.832.431.181
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		175.833.334	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.171.244.508	251.592.407.688
320	8. Vay ngắn hạn	22	918.024.945.734	712.046.091.553
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	64.564.583.651	59.931.383.515
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.386.065.362	16.837.038.422
330	II. Nợ dài hạn		532.541.149.148	447.163.417.582
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	1.413.330.360
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		6.935.705.800	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	38.236.490.003	38.853.068.961
338	4. Vay dài hạn	22	324.075.839.616	243.792.422.259
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.294.138.437	162.021.654.460
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		998.975.292	1.082.941.542
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
411	1. Vốn cổ phần		938.783.840.000	816.349.270.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		938.783.840.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		467.091.409.243	490.547.912.180
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		233.079.250.926	165.510.092.265
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		93.904.324.144	23.796.864.794
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		139.174.926.782	141.713.227.471
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		797.202.633.767	757.886.765.679
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.327.383.273.204	4.561.540.741.673

Lê Ngọc Châu

Người lập

Quan Minh Tuấn

Kế toán Trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.929.433.771.593	2.400.179.718.401
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	114.690.248
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.929.433.771.593	2.400.065.028.153
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	3.776.444.117.444	2.210.222.137.707
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.989.654.149	189.842.890.446
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	249.660.539.680	81.985.237.636
22	7. Chi phí tài chính	27	83.356.644.112	86.763.150.744
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		78.992.766.733	59.219.923.092
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	35.475.307.958	12.191.757.156
25	9. Chi phí bán hàng	28	41.136.547.848	21.838.615.817
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	99.986.383.467	114.922.457.798
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		213.645.926.360	60.495.660.879
31	12. Thu nhập khác	29	8.718.226.594	58.912.280.709
32	13. Chi phí khác	29	6.227.699.362	4.280.845.202
40	14. Lợi nhuận khác	29	2.490.527.232	54.631.435.507
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.136.453.592	115.127.096.386
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	39.646.856.169	21.247.481.846
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.778.647.412	(943.295.029)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		178.268.244.835	92.936.319.511
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		139.303.390.992	115.424.589.368
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		38.964.853.843	(22.488.269.857)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.276	1.091
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.276	1.091


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán Trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 3 năm 2020

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.136.453.592	115.127.096.386
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	34.067.268.815	28.136.654.502
03	Trích lập dự phòng		6.229.434.990	10.869.434.802
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(1.034.970.832)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(289.667.573.650)	(180.339.854.140)
06	Chi phí lãi vay	27	78.992.766.733	59.219.923.092
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		45.758.350.480	31.978.283.810
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		70.223.883.339	(239.905.389.624)
10	Tăng hàng tồn kho		(364.463.854.575)	(256.098.965.082)
11	Tăng các khoản phải trả		357.763.932.741	336.822.398.208
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		6.294.893.810	(35.499.888.127)
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.865.676.270)	(58.700.567.018)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(31.675.513.815)	(14.399.245.688)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.841.992.166)	(27.894.096.332)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(4.805.976.456)	(263.697.469.853)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.231.098.182)	(34.072.035.508)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		2.031.818.182	9.379.090.909
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(174.836.851.589)	(61.800.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	504.608.804.934
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.545.000.000)	(315.547.155.634)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		84.909.892.702	86.885.986.103
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		8.630.603.878	14.460.700.686
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(294.040.635.009)	203.915.391.490



Với những thành quả gặt hái trong năm 2019, Thuduc House đã có đủ tiềm lực để bước vào một giai đoạn phát triển mạnh mẽ trên thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Chiến lược kinh doanh của Công ty vẫn chú trọng vào lĩnh vực nòng cốt là bất động sản cùng với các ngành phụ trợ như thương mại, dịch vụ, chợ nông sản nhằm mang lại giá trị gia tăng cho cả tập đoàn.

KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020





“Dự kiến đại dịch Covid-19 có thể gây nên một cuộc suy thoái kinh tế trầm trọng cho nền kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng

Nền kinh tế thế giới đang trông chờ vào sự phục hồi ở nửa cuối năm 2020 thì một trận đại dịch Covid - 19 bùng phát vào cuối năm 2019 và những tháng đầu năm 2020 vừa qua đã đẩy kinh tế xã hội toàn cầu rơi vào khủng hoảng. Người tiêu dùng hạn chế mua sắm, ăn uống, du lịch,... khiến cho nhiều cửa hàng đối diện với việc mất khả năng trả tiền mặt bằng khi không có doanh thu, nhiều công ty rơi vào tình trạng cắt giảm lao động, ngừng các hoạt động đầu tư mới để giảm nguồn chi. Nền kinh tế thế giới đang trượt dần và có nhiều mầm mống suy thoái khi chứng khoán toàn cầu lao dốc thê thảm, các ngân hàng trung ương lớn đều đã cắt giảm lãi suất nhằm hỗ trợ nền kinh tế đối phó với virus. Dự kiến đại dịch Covid-19 có thể gây nên một cuộc suy thoái kinh tế trầm trọng cho nền kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng.

Theo Bộ Kế hoạch & Đầu tư, nếu dịch kết thúc ở quý 2, tăng trưởng GDP giảm còn 5,96%. Dịch bệnh lây lan kéo dài gây tổn thất trực tiếp lên các lĩnh vực như

du lịch, vận tải và hoạt động xuất nhập khẩu. CPI bình quân năm 2020 có thể tăng tới 4,96 điểm phần trăm do nhu cầu tiêu dùng và nhu cầu sử dụng các thiết bị y tế (khẩu trang, dung dịch sát khuẩn,...) tăng cao (Theo Tổng Cục Thống kê, lạm phát cơ bản bình quân quý 1/2020 tăng 3,05% so với bình quân cùng kỳ năm 2019). Kim ngạch xuất nhập khẩu giảm. Lượng du khách quốc tế tới Việt Nam sẽ giảm ước tính đến 50-60% trong giai đoạn có dịch bệnh (Theo Tổng Cục Thống kê, số lượng khách quốc tế đến nước ta trong tháng ba giảm 63,8% so với tháng trước và giảm 68,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 3 tháng đầu năm nay, khách quốc tế đến nước ta đạt gần 3,7 triệu lượt người, giảm 18,1% so với cùng kỳ năm trước). Theo dự báo ngành này thiệt hại khoảng 5 tỉ USD nếu dịch bệnh kết thúc vào quý 2/2020.

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản vốn rất đình trệ của năm 2019 lại tiếp tục gánh chịu hậu quả nặng nề trong nửa đầu năm 2020 và dự kiến có thể

kéo dài đến hết năm 2020 nếu dịch bệnh diễn biến phức tạp, khiến cho thị trường khó lấy lại đà phục hồi nhanh chóng. Thêm vào đó là Bộ Tài chính hạn chế việc phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp. Tình hình dịch bệnh khiến cho hoạt động lưu trú bị ảnh hưởng, nhu cầu du lịch giảm, du khách từ nhiều quốc gia trên thế giới đều đã hủy tour và hủy đặt phòng khách sạn, du lịch trong nước cũng sụt giảm đáng kể, nhà hàng hay khu vực vui chơi giải trí, các resort, khách sạn đang trong tình trạng bỏ không, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng chao đảo. Các hoạt động gặp gỡ khách hàng, động thổ, khởi công, mở bán,... đều bị dừng lại. Nhiều sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa tạm thời vì không thể tiếp xúc khách hàng, không có giao dịch, không có doanh số. Theo Báo cáo tình hình kinh tế xã hội quý 1/2020 vừa được Tổng Cục Thống kê công bố cho thấy, có 06 lĩnh vực có số doanh nghiệp thành lập mới giảm so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, lĩnh vực bất động sản có 1.363 doanh nghiệp đăng ký, giảm 12%.

Mặc dù có thể xem đây là giai đoạn sàng lọc để các doanh nghiệp hoàn thiện hơn các hoạt động của mình, tăng uy tín, có được lòng tin của khách hàng và phát triển bền vững. Thị trường bất động sản sẽ minh bạch và chuyên nghiệp hơn. Nhưng rõ ràng năm 2020 sẽ là một năm hết sức khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Và thị trường bất động sản sẽ gặp khó khăn ở hầu hết tất cả phân khúc, do đó rất nhiều doanh nghiệp nói chung bao gồm cả các doanh nghiệp bất động sản từ sau Tết Nguyên Đán đã bắt đầu nghiên cứu và kích hoạt cơ chế “ngủ đông” cho doanh nghiệp trong năm 2020.



“ Cũng giống nhiều doanh nghiệp bất động sản khác, xác định năm 2020 là năm cực kỳ khó khăn bởi khủng hoảng kinh tế và thị trường bất động sản cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, do đó 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; 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, tạo tiền đề chờ cơ hội bứt phá tăng trưởng sau khủng hoảng.

VỀ CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Xây dựng kế hoạch kinh doanh 2020 theo hướng giảm chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, phù hợp với tình hình khó khăn thực tế của thị trường, và phù hợp với các dự báo kinh tế hậu khủng hoảng Covid-19.

Năm 2020, Công ty vẫn tập trung vào 02 vào lĩnh vực nòng cốt là bất động sản và các ngành phụ trợ (chủ yếu là thương mại, xuất nhập khẩu). Các mục tiêu cụ thể như sau:

Nâng tỷ trọng doanh thu bất động sản đáp ứng mục tiêu đạt từ 60% trở lên trong doanh thu thuần toàn bộ cơ cấu ngành của Tập đoàn với sản phẩm chủ yếu cần tập trung phát triển các nhà ở hiện có, đang xin giấy phép đầu tư và giấy phép xây dựng, bao gồm: Dự án Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ - Bà Rịa - Vũng Tàu, dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Tower - Bình Dương, phát triển Dự án Văn phòng tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP.HCM.

Ngoài thị trường chủ lực là TP.HCM với sản phẩm nhà thấp tầng, chung cư, các tổ hợp cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, Thuduc House tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để phát triển dự án trong 10 năm tới, mở rộng hoạt động sang các tỉnh thành lân cận đang có tiềm lực phát triển như Cần Thơ, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu nơi đang thu hút rất nhiều doanh nghiệp nước ngoài đến đầu tư và mở rộng sản xuất, nơi dự kiến sẽ thu hút nhiều chuyên gia nước ngoài sinh sống và làm việc, nơi tập trung nhiều dân cư và lao động.

Chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1ha - 10ha) tại các khu đô thị lớn 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; 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 thương mại - xuất nhập khẩu: Tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh và xuất khẩu nông sản, khoáng sản (cát biển, đá), cao su, hạt nhựa,... sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ trước. Trong đó chú trọng vấn đề bảo toàn vốn, an toàn tài chính và hiệu quả kinh doanh, quản lý tốt các rủi ro tiềm năng và tận dụng tối đa vốn đầu tư của đối tác.

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 tìm giải pháp khả thi để khắc phục kể cả giải pháp thoái vốn nếu cần thiết.



VỀ CHIẾN LƯỢC TÁI CẤU TRÚC

Nhanh chóng xây dựng quy chế và các kịch bản hoạt động linh hoạt, để đối phó với tình hình diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 nhằm đảm bảo tối đa việc duy trì hoạt động liên tục và tối thiểu cho Công ty trong tình huống xấu nhất.

Tận dụng mọi nguồn lực thực hiện tái cơ cấu mạnh mẽ và toàn diện về mọi mặt bao gồm: Tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu tài sản; cắt giảm tối đa các chi phí, thanh toán các tài sản kém hiệu quả; tăng cường thu hồi công nợ, giảm thiểu tối đa các hoạt động không cần thiết,... nhằm tiết kiệm tiền mặt. Trong thời gian trước mắt, xác định những khoản thu chi thiết yếu cần ưu tiên, chú trọng hoãn chi những khoản chưa cần thiết để tạo nguồn tiền mặt dự trữ, kịp thời giải quyết các tình huống khủng hoảng tài chính đột xuất xảy ra trong thời kỳ đại dịch Covid-19 và đảm bảo thu nhập ổn định cho cán bộ nhân viên.

Tái cấu trúc tài chính, đánh giá và tái cơ cấu lại các khoản nợ vay, đảm bảo một cấu trúc tài chính an toàn và đa dạng hóa nguồn vốn. Hướng đến việc chuyên biệt hóa cấu trúc tài chính và quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án, từng mảng hoạt động kinh doanh.

Tiếp tục củng cố các công ty thành viên cũng như các hoạt động phụ trợ để tạo dòng tiền ổn định và tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ các dự án để đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của Thuduc House Group.



CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2020

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.

CÁC GIẢI PHÁP CẤP BÁCH ĐỐI PHÓ VỚI ĐẠI DỊCH COVID-19

- Thành lập ngay Ban Chỉ đạo phòng, chống dịch Covid-19. Theo đó, Ban Chỉ đạo chịu trách nhiệm chính trong việc xây dựng quy chế hoạt động và các biện pháp ứng phó với các kịch bản diễn biến khác nhau của đại dịch, đảm bảo luân chuyển nhân sự sao cho phù hợp với các quy định về cách ly xã hội theo tinh thần chỉ đạo của Thủ Tướng mà vẫn đảm bảo duy trì hoạt động liên tục cho Công ty, đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động.
- Lập danh sách cán bộ quản trị cốt cán tối thiểu, phương án thay thế từng người, phương án làm việc tại Công ty, trực tuyến hoặc tại địa điểm dự phòng khi bị cách ly.
- Điều chỉnh, cập nhật chính sách lao động tiền lương trong thời gian khủng hoảng, nhất là chính sách trả lương khi cán bộ nhân viên làm việc trực tuyến tại nhà hoặc nghỉ luân phiên, điều chỉnh lương/thưởng theo kế hoạch kinh doanh thực tế.
- Tăng thu hồi công nợ, giảm chi phí, rà soát những khoản thu chi thiết yếu, quan trọng cần ưu tiên. Hoãn lại các khoản chi chưa cần thiết nhằm cắt giảm chi phí văn phòng, chi phí hành chính,... tạo nguồn tiền mặt dự trữ chuẩn bị ứng phó trong trường hợp dịch bệnh kéo dài.
- Nghiên cứu, đào tạo và hướng dẫn CBCNV sử dụng công nghệ thông tin và kỹ thuật số vào các mặt hoạt động kinh doanh, giao tiếp và chăm sóc khách hàng với mức độ chu đáo, ân cần hơn. Triển khai các cuộc họp và làm việc trực tuyến. Quản lý tốt việc vận hành dự án, quản trị hiệu quả nguồn tài chính,...
- Xây dựng quy trình thu thập, phân tích, truyền đạt, xử lý thông tin chuẩn xác trong thời kỳ khủng hoảng, chống lan truyền thông tin giả mạo. Xây dựng phương án bảo vệ tài sản Công ty, bảo vệ cơ sở dữ liệu được lưu trữ trong cả các tài liệu cứng lẫn hệ thống phần mềm.



GIẢI PHÁP CHO LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung đẩy nhanh các thủ tục pháp lý để triển khai và khởi công các dự án mới trong năm 2020 bao gồm: Dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ (8,68ha), Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) Bình Dương (1,98ha với quy mô 1.632 căn hộ), Dự án Văn phòng tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1. Đồng thời đẩy nhanh thủ tục pháp lý của dự án Khu Dân cư Cần Giờ (29,8ha), Khu Đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha).
- 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 TP.HCM, Hà Nội và 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,... trong đó chú trọng các tiêu chí:
 - Địa bàn TP.HCM và Hà Nội vẫn là thị trường chủ lực, ưu tiên phát triển nhà thấp tầng, căn hộ bình dân, các tổ hợp cao ốc văn phòng - trung tâm thương mại; tập trung vào các quỹ đất tư nhân có diện tích từ 1ha đến 10ha.
- Đối với các đô thị vệ tinh chú trọng phát triển xây dựng khu đô thị mới, nhà thấp tầng, căn hộ bình dân dành cho người có thu nhập thấp (như công nhân lao động, vợ chồng trẻ,...), nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới giá rẻ để giảm giá thành xây dựng nhưng vẫn đảm bảo chất lượng.
- Cải tạo mặt bằng, tăng cường khai thác cũng như điều chỉnh lại giá thuê, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại tại các chung cư, văn phòng còn tồn và các mặt bằng mới đầu tư thêm.
- Quản lý tốt các dự án theo quy định của pháp luật, nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ, minh bạch; nghiên cứu áp dụng các giải pháp công nghệ, vật liệu xây dựng, phương pháp quản trị dự án, phương pháp thiết kế mới nhất để xây dựng căn hộ có giá rẻ nhưng đầy đủ tiện ích để phục vụ nhu cầu rộng rãi của công nhân viên chức.
- Nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sản phẩm giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu, áp dụng công nghệ số và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí, áp dụng để chuẩn bị cho việc đưa ra thị trường các dự án mới.



ĐỐI VỚI CÁC NGÀNH PHỤ TRỢ

- Tiếp tục duy trì hoạt động ổn định của các ngành phụ trợ như thương mại dịch vụ, xuất nhập khẩu, đầu tư tài chính để tạo nguồn ngân lưu ổn định cũng như tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ những ngành này đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của cả tập đoàn.
- Cùng cố các công ty thành viên, mở rộng đầu tư vào ngành khoáng sản, vật liệu xây dựng là những ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh.
- Xử lý tốt tình hình công nợ của khách hàng, đảm bảo an toàn vốn, tránh thất thoát.

CÁC GIẢI PHÁP TÁI CẤU TRÚC TOÀN DIỆN

ĐỐI VỚI GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

- Cơ cấu lại các khoản nợ vay theo hướng gia tăng nợ trung - dài hạn, giảm nợ ngắn hạn; đàm phán thương thảo và cơ cấu nợ vay sang các ngân hàng có lãi suất thấp hơn.
- Đảm bảo một cấu trúc tài chính an toàn và đa dạng hóa 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, xây dựng phương án phát hành thêm trái phiếu hoặc cổ phiếu để tài trợ vốn dài hạn cho các dự án quy mô lớn hoặc huy động vốn thông qua các hình thức liên doanh, liên kết, với các đối tác lớn, có uy tín trong và ngoài nước. Hướng đến việc chuyên biệt hóa 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 bất tài sản hoạt động kém hiệu quả để tạo dòng tiền cho Công ty duy trì hoạt động trong giai đoạn khó khăn cũng như tập trung cho hoạt động kinh doanh cốt lõi.
- Tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính mạnh để đồng hành với Công ty phát triển nhanh các dự án có tiềm năng và quy mô lớn.
- Tiếp tục theo dõi rà soát, củng cố hoạt động các công ty thành viên để nâng cao hiệu quả, tìm cơ hội chuyển nhượng hoặc rút vốn các khoản đầu tư tài chính, liên doanh liên kết chưa mang lại hiệu quả cao.
- Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, quản lý công nợ, kiểm soát nội bộ. Vận hành trơn tru các chương trình ISO, ERP, quản lý chất lượng sản phẩm.

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.
- Xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và cầu thị trong nội bộ Công ty, phối hợp tốt trong mọi hoạt động của Công ty. Các bộ phận phải cùng cố nhân sự nội bộ, nâng cao trình độ chuyên môn, chấn chỉnh kỷ luật, ý thức trách nhiệm,... để cống hiến toàn tâm cho Công ty; tiếp tục thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn nội bộ để hỗ trợ nghiệp vụ lẫn nhau; tăng cường việc trao đổi thông tin nội bộ và sử dụng nguồn lực chung hiệu quả hơn.



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

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 2020, như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

ĐVT: Tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Tăng/giảm so với năm 2019
KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT			
Tổng doanh thu	4187,81	2.735,87	65,35%
Tổng chi phí	4.007,00	2.361,80	58,96%
Lãi/ lỗ liên doanh - liên kết	35,48	25,00	70,47%
Lợi nhuận trước thuế	216,14	399,08	184,44%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	178,26	314,43	176,19%
KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY MẸ			
Tổng doanh thu	3.611,23	1.269,26	35,15%
Tổng chi phí	3.487,48	1.166,87	33,46%
Lợi nhuận trước thuế	123,75	102,39	82,73%
Lợi nhuận sau thuế	87,08	102,39	117,58%

KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2020

ĐVT: Triệu VNĐ

ĐẦU TƯ DỰ ÁN	
Dự án 2.400m ² Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức	1.500
Dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ	220.000
Dự án Văn phòng số 28 Phùng Khắc Khoan - Fideco	69.500
Dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ - Bà Rịa Vũng Tàu	240.000
Dự án Cao ốc hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) - Bình Dương	810.000
Chung cư TDH RiverView	1.300
Chung cư Citrine Apartment	1.300
TỔNG CỘNG	1.343.600



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111 Fax: (028) 39 143 222

Email: tdh@thuduchouse.com

www.thuduchouse.com