



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

\*\*\*\*\*

Số: 75/BC-CT

TP.HCM, ngày 22 tháng 04 năm 2019

## BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2018 & kế hoạch kinh doanh năm 2019

\*\*\*

### A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018:

#### I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2018:

##### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2018:

Mặc dù trong năm 2018 môi trường pháp lý trong lĩnh vực bất động sản có nhiều biến động, các đợt thanh tra rà soát việc sử dụng đất công, các chính sách mới ban hành... đã góp phần làm cho việc tìm kiếm mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án mới gặp nhiều khó khăn hơn. Tuy nhiên, với quyết tâm và nỗ lực không ngừng, Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm 2018 gặt hái được rất nhiều thành công sau hàng loạt đổi mới về nhân sự, cơ cấu bộ máy, áp dụng quy trình phát triển dự án theo tiêu chuẩn quốc tế... đã giúp triển khai và hoàn thành nhiều dự án mới mở bán trong năm với tốc độ tiêu thụ rất nhanh, đầy mạnh hợp tác toàn diện với một số đối tác lớn để phát triển quỹ đất tiềm năng tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận, tích cực nghiên cứu các dự án mới, tìm kiếm nguồn vốn dài hạn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tái cấu trúc các ngành kinh doanh kém hiệu quả... Nhìn chung các sản phẩm được tung ra trong năm 2018 tại TPHCM vẫn được hấp thụ rất tốt, hầu hết các dự án mới triển khai đều bán rất thành công.

Đánh giá về bức tranh tổng thể thị trường bất động sản năm 2018 CBRE Việt Nam cho biết, năm 2018 tiếp tục là năm số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Tính đến hết tháng 11/2018, thị trường Hà Nội có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017. Còn tại TP.HCM có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với 2017 (chưa tính gần 10.000 căn Vingroup dự kiến mở bán cuối năm).

Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, phân khúc cao cấp và hạng sang ghi nhận mức tăng vào khoảng 8 - 9% so với năm ngoái. Loại hình nhà ở trung cấp, bình dân gần như ít biến động, chỉ những dự án đẹp mới có mức tăng tầm 1 - 3%. Dự kiến giá nhà cao cấp có thể tăng lên đến 6.000 - 7.000

USD/m<sup>2</sup> khi nguồn cung trong trung tâm hạn chế. Còn phân khúc trung cấp sẽ ổn định và khó tăng giá cao.

Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư. Điều này có thể thấy ở phân khúc cao cấp và hạng sang, nhu cầu mua đầu tư chiếm đến 61% thay vì 50% như 2017, khách hàng mua để ở chỉ chiếm 26% và đầu tư ngắn hạn tầm 13%, trong khi năm 2017 mua để ở là 35% và đầu tư ngắn hạn là 15%.

Năm 2018 cũng là năm ghi nhận sự thay đổi trong nhu cầu mua nhà của khách ngoại. Nếu như năm 2017, Việt kiều là đối tượng người nước ngoài chính mua bất động sản Việt Nam thì năm 2018, 70% lượng khách nước ngoài mua nhà là nhà đầu tư Trung Quốc, Hàn Quốc và Mỹ với tỷ lệ lần lượt là 41%, 19% và 3%.

Ở phía Nam, thị trường sẽ tiếp tục dành sự quan tâm cho phân khúc chung cư bình dân. Các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai sẽ có bước phát triển vào năm 2019 do giá vừa tầm, trong khi đó quỹ đất ở nội đô đang ngày càng eo hẹp.

Nhìn chung các sản phẩm được tung ra trong năm 2018 tại TPHCM vẫn được hấp thụ rất tốt, hầu hết các dự án mới triển khai đều thành công.

#### **♣ Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:**

- Phát triển tốt hoạt động kinh doanh cốt lõi (bất động sản và kinh doanh chợ đầu mối nông sản), tinh giảm các hoạt động kinh doanh khác, kiểm soát và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con, chuyển nhượng một số công ty con hoạt động không hiệu quả hoặc không phải là thế mạnh của Tập đoàn.
- Cải thiện hiệu quả hoạt động, cắt giảm và tiết kiệm được các loại chi phí, tốc độ bán hàng tăng trưởng tốt.
- 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 vốn dự án; tiết kiệm được thời gian thi công mà vẫn đảm bảo tốt chất lượng. Cụ thể mặc dù trong năm nguồn cung dự án mới trên địa bàn thành phố bị sụt giảm do ảnh hưởng từ môi trường pháp lý nhưng công ty cũng đã mở bán và tiến hành khởi công xây dựng cùng lúc 3 dự án mới: Dự án Centum Wealth, dự án Citrine và dự án TDH – River view.

- Tích cực tìm kiếm quỹ đất hướng đến các quận trung tâm thông qua việc đẩy mạnh cơ hội hợp tác với nhiều đối tác mới có tiềm lực và giàu kinh nghiệm.

**\* 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.
- Chưa đạt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn, do bị ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của một số công ty con.
- Việc mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án ở khu vực trung tâm còn khá chậm chủ yếu do vướng các vấn đề về pháp lý.
- 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.
- 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.
- Tốc độ chào bán hàng ra thị trường còn chậm so với kỳ vọng, quy trình xét duyệt dự án kéo dài.

**Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2018**

*Dvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	% đạt kế hoạch 2018	% Tăng/ giảm so với 2017
Tổng doanh thu	2.276.616	2.540.963	1.922.826	111,6%	32,1%
Tổng chi phí	2.116.547	2.438..027	1.771.271	115,2%	37,6%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	9.000	12.192	9.533	135,5%	27,9%
Lợi nhuận trước thuế	169.069	115.127	161.087	68,1%	-28,5%
Lợi nhuận sau thuế	151.217	92.936	130.685	61,5%	-28,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	151.217	115.425	131.000	76,3%	-11,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	54,0%	70,7%	59,6%	100,0%	11,1%
EPS (đồng)	1.667	1.273	1.253	76,4%	1,6%

*Nguồn: Báo cáo hợp nhất kiểm toán 2018*

Trong năm 2018, tổng doanh thu của Thuduc House Group tiếp tục duy trì đà tăng trưởng với việc hoàn thành 111,6% kế hoạch và tăng 32,1% so với năm 2017. Trong đó, đóng góp chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng (xuất khẩu hàng nông sản, linh kiện điện tử) và doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư. Cụ thể, doanh thu thuần bán hàng đạt 2.102 tỷ đồng (tăng 38%) và doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 38 tỷ đồng (tăng hơn 2 lần so với năm 2017). Ngoài ra, doanh thu tài chính và thu nhập khác cũng đạt mức tăng trưởng ấn tượng so với năm 2017 với mức tăng lần lượt là 15,6 tỷ đồng (tăng 23,6%) và 42,4 tỷ đồng (tăng 257,8%).

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn năm 2018 đạt 93 tỷ đồng, giảm 29% so với năm 2017 và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 115 tỷ đồng, đạt 76,3% kế hoạch và giảm 12% so với năm 2017. Nguyên nhân chủ yếu do hoạt động kinh doanh kém hiệu quả của công ty con (FDC) từ năm 2017 trở về trước nay mới được phản ánh đầy đủ vào sổ sách kế toán khi hợp nhất vào công ty mẹ. Kết quả kinh doanh không như mong đợi chủ yếu là do những nguyên nhân khách quan: Thay đổi quy định về việc ghi nhận doanh thu, trích lập dự phòng và các khoản lỗ trong công ty con. Thuduc House đã tiến hành rà soát và có phương án cụ thể để cải thiện tình hình cho những năm tiếp theo.

## **2. Phân tích doanh thu:**

**Bảng: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2018**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	2017	2018	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
<b>DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG &amp; CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>1.840</b>	<b>2.400</b>	<b>560</b>	<b>30,4%</b>
<b>DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>66</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>24,2%</b>
<b>THU NHẬP KHÁC</b>	<b>16</b>	<b>59</b>	<b>43</b>	<b>268,7%</b>
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>1.920</b>	<b>2.541</b>	<b>619</b>	<b>32,3%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018*

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2018 tiếp tục tăng trưởng với mức tăng 30,4% so với năm 2017. Đến chủ yếu từ hoạt động bán hàng (nông sản, linh kiện điện tử), kinh doanh bất động sản đầu tư, ngoài ra doanh thu tài chính và thu nhập khác cũng góp phần vào sự tăng trưởng tổng doanh thu của công ty. Doanh thu thuần năm 2018 của Thuduc House Group lần đầu tiên vượt mức 2.000 tỷ đồng, đạt 2.400 tỷ đồng, hoàn thành 112% kế hoạch và tăng 30,4% so với năm 2017. Cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng tăng 560 tỷ đồng, tương đương tăng 30,4%, chủ yếu do sự tăng trưởng mạnh của hoạt động thương mại, xuất khẩu linh kiện điện tử và hoạt động kinh doanh khác (nông sản, xây lắp). Cụ thể: Doanh thu thương mại, xuất khẩu linh kiện điện tử tăng 701 tỷ đồng (tăng 64,9%); doanh thu khác (nông sản, xây lắp) tăng 11,3 tỷ đồng (tăng 53,4%). Trong khi đó, doanh thu cung cấp dịch vụ giảm 64 tỷ đồng (giảm 22%) chủ yếu do không còn hợp nhất Công ty Chợ từ khi chuyển thành công ty liên kết, doanh thu kinh doanh địa ốc giảm 84 tỷ đồng (giảm 19%) do các sản phẩm đã được tiêu thụ hết, trong khi các dự án mới đang trong giai đoạn bán hàng rất tích cực nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận kết quả trong kỳ (các dự án này sẽ được ghi nhận ngay trong năm 2019).
- Doanh thu tài chính tăng 16 tỷ đồng, tương đương tăng 24%. Trong đó, lãi thanh lý các khoản đầu tư 37,8 tỷ đồng (chuyển nhượng một phần Công ty Chợ và thoái vốn Công ty PPD). Ngoài ra, năm 2018 Thuduc House cũng thu được 14 tỷ đồng lãi từ kinh doanh chứng khoán (chuyển nhượng một phần VICO Quảng Trị).
- Thu nhập khác tăng 43 tỷ tương đương tăng hơn 2,6 lần, chủ yếu lãi từ giao dịch giá rẻ 52,5 tỷ đồng (định giá về giá trị tài sản của Công ty FDC).

### **3. Phân tích Chi phí:**

**Bảng: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2018**

Đơn vị tính: tỷ đồng

	CHỈ TIÊU	2017	2018	Thay đổi (+/- %)	Tỷ trọng so với DTT	
					2017	2018
<b>1</b>	Giá vốn hàng bán	1.601	2.210	38%	87%	92%
<b>2</b>	Chi phí bán hàng	4	22	455%	0,2%	0,9%
<b>3</b>	Chi phí quản lý	110	115	4,3%	6,0%	4,8%
<b>4</b>	Chi phí tài chính	54	87	60,2%	2,9%	3,6%
<b>5</b>	Chi phí khác	2	4	156%	0,1%	0,2%
<b>Tổng chi phí</b>		<b>1.771</b>	<b>2.438</b>	<b>37,6%</b>	<b>96,2%</b>	<b>101,6%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018

Trong năm 2018, tổng chi phí tăng 37,8% so với năm trước, trong đó tăng mạnh nhất là chi phí bán hàng tăng 4,5 lần và chi phí khác tăng 156%. Tuy nhiên, xét về mặt giá trị và tỷ trọng thì chi phí bán hàng và chi phí khác đóng góp không đáng kể vào tổng chi phí, lần lượt là 22 tỷ đồng (chiếm 0,2%) và 4 tỷ đồng (chiếm 0,1%).

Chi phí tài chính năm 2018 tăng 60% (33 tỷ) chủ yếu là do tăng chi phí lãi vay tăng 5 tỷ đồng,

dự phòng giảm giá các khoản đầu tư 2,3 tỷ đồng và lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư 24 tỷ đồng.

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2018 chỉ tăng 38%, thấp hơn mức tăng của chi phí bán hàng, chi phí tài chính và chi phí khác nhưng có sức ảnh hưởng rất lớn đến kết quả chung của Tập đoàn. Mặc dù tỷ trọng doanh thu thương mại, xuất khẩu linh kiện điện tử tăng mạnh từ 58,7% (năm 2017) lên thành 74,2% (năm 2018), tuy nhiên biên lãi gộp của hoạt động xuất khẩu không cao như hoạt động kinh doanh địa ốc, trong khi tỷ trọng doanh thu địa ốc năm 2018 giảm xuống còn 15% từ mức 24% (năm 2017). Điều này làm cho tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần đã tăng từ mức 87% (năm 2017) lên thành 92% (năm 2018), đồng thời làm cho biên lãi gộp giảm xuống còn 8% (năm 2018) từ mức 13% (năm 2017). Dự kiến tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu sẽ giảm đáng kể từ năm 2019 khi doanh thu địa ốc tăng trở lại do các dự án mới (Citrine Apartment, TDH ReverView, Centum Wealth,...) đủ điều kiện ghi nhận kết quả kinh doanh.

#### **4. Cấu trúc tài sản và nguồn vốn:**

**Bảng: BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2018**

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2017	2018	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.565,79</b>	<b>2.114,34</b>	<b>548,54</b>	<b>35%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	95,96	185,07	89,11	92,9%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	29,81	28,24	-1,57	-5,3%
3. Các khoản phải thu	972,60	1.058,83	86,23	8,9%
4. Hàng tồn kho	401,83	695,84	293,99	73,2%
5. Tài sản ngắn hạn khác	65,57	146,34	80,77	123,2%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.307,51</b>	<b>2.447,20</b>	<b>1.139,68</b>	<b>87,2%</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	324,21	362,18	37,97	11,7%
2. Tài sản cố định	94,11	505,33	411,22	436,9%
3. Tài sản dở dang	6,11	1.091,52	1.085,41	17.765%
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	800,15	392,61	-407,55	-50,9%
5. Tài sản dài hạn khác	21,24	25,32	4,07	19,2%

5. Lợi thế thương mại	0,36	8,93	8,56	2.352,7%
6. Bất động sản đầu tư	61,30	61,31	0,01	0,003%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.873,31</b>	<b>4.561,54</b>	<b>1.688,23</b>	<b>58,8%</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.037,96</b>	<b>2.085,26</b>	<b>1.047,30</b>	<b>100,9%</b>
1. Nợ ngắn hạn	814,63	1.638,09	823,46	101,1%
2. Nợ dài hạn	223,32	447,16	223,84	100,2%
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.835,35</b>	<b>2.476,28</b>	<b>640,93</b>	<b>34,9%</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.703,27	1.718,39	15,12	0,9%
2. Lợi ích của cổ đông thiểu số	132,07	757,89	625,81	473,8%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.873,31</b>	<b>4.561,54</b>	<b>1.688,23</b>	<b>58,8%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018

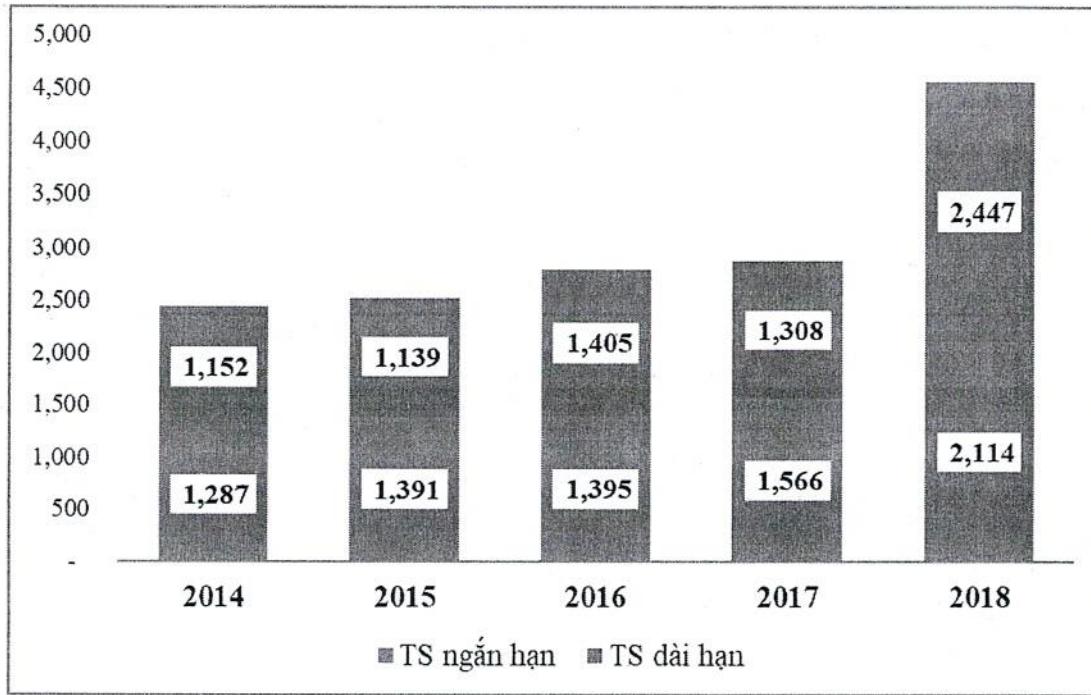
a) Về cơ cấu tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2018 tổng tài sản của Thuduc House Group đạt 4.561tỷ đồng, tăng 59% (tương đương tăng 1.688 tỷ đồng so với năm 2017) trong đó cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn đều tăng. Tài sản ngắn hạn đạt 2.114tỷ đồng (tăng 35%) và chiếm 46% trong tổng tài sản; tài sản dài hạn tăng 86% hiện có 2.447 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, tiền và tài sản ngắn hạn khác. Riêng tài sản dài hạn tăng chủ yếu từ tài sản cố định, các khoản phải thu dài hạn, tài sản dài hạn khác và lợi thế thương mại.

Nhìn tổng thể năm 2018, xu hướng gia tăng các tài sản dài hạn diễn ra mạnh mẽ hơn tài sản ngắn hạn. 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 rất nhỏ, đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn một cách hợp lý.

Biểu đồ: Tăng trưởng tài sản TDH Group qua các năm



**b) Về cơ cấu nguồn vốn:**

Tại ngày 31/12/2018 tổng nợ phải trả đạt 2.085 tỷ đồng trong đó các khoản vay là 956 tỷ đồng (712 tỷ nợ ngắn hạn và 244 tỷ nợ dài hạn) chiếm khoảng 46% tổng nợ và 21% tổng nguồn vốn. Vốn chủ sở hữu đạt 2,476 tỷ đồng, chiếm khoảng 54% tổng nguồn vốn.

Cơ cấu vốn hiện tại khá an toàn, ít áp lực về rủi ro lãi vay đặc biệt là trong tình hình hiện tại khi chủ trương siết chặt tín dụng cho ngành bất động sản. Tuy nhiên việc sử dụng tỷ lệ vốn chủ sở hữu lớn sẽ làm tăng chi phí sử dụng vốn của cổ đông, tạo áp lực lên khả năng sinh lời, áp lực chi trả cổ tức trong tương lai, và gây ảnh hưởng đến hệ số ROE.

**KẾT LUẬN:**

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2018 của Tập đoàn nhìn chung không đạt như kỳ vọng, tuy nhiên hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ vẫn phát triển theo chiến lược đã được đề ra. EPS năm 2018 đạt mức 1.273 đồng/cổ phiếu, tăng nhẹ 1,6% so với năm 2017, đảm bảo việc chia cổ tức 10% bằng tiền mặt và một tỷ lệ cổ phiếu thưởng nào đó cho cổ đông trong năm 2019, vì thặng dư vốn và quỹ đầu tư của Thuduc House còn rất lớn, tổng số chiếm đến 87,2% vốn điều lệ của Công ty.

**II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ:**

**1. Các khoản chi đầu tư dự án lớn đã thực hiện trong năm 2018**

TT	HẠNG MỤC	Chi trong năm	Nội dung chi

		<b>2018 (triệu đồng)</b>	
<b>A</b>	<b>ĐẦU TƯ DỰ ÁN</b>		
1	TDH Tocontap (*)	149.045,67	Thi công hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở TDH – ToconTap
2	Khu nhà ở Bình chiều 4ha (*)	131.737,95	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45 căn
3	Khu đô thị DV TM Long Hội (*)	59.480,98	Phân chia chi phí & chuyển nhượng quyền sử dụng đất
4	TTTM Phước Long 1778 m <sup>2</sup>	39.062,50	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
<b>B</b>	<b>CHI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>		
5	Công ty CP Đầu Tư & Khoáng sản Vico Quảng Trị	95.000	Mua cổ phần
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>474.327,1</b>	

(\*): là những dự án được hỗ trợ từ một phần từ nguồn vốn phát hành (tháng 04/2016) một phần sử  
dụng vốn chủ sở hữu và vốn vay.

## 2. Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho các dự án tại thời điểm 31/12/2018 (đợt phát hành tháng 04/2016):

Ngày 05/04/2016 là ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để huy động  
vốn cho 5 dự án của Thuduc House trong năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu  
ra công chúng của Uỷ Ban Chứng Khoán Nhà Nước số 114/GCN-UBCK ngày 31/12/2015 và Quyết  
định số 300/QĐ-UBCK ngày 28/03/2016 về việc chấp thuận gia hạn giấy chứng nhận đăng ký chào  
bán cổ phiếu ra công chúng. Với các thông tin như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Giá chào bán: 12.500 đồng (phát hành cho cổ đông hiện hữu)
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 19.765.363 cổ phiếu

- Tổng số vốn ròng đã huy động được: 246.759.560.265 đồng
- Thời gian chào bán: từ 21/01/2016 đến 05/04/2016
- Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết:

TT	Tên dự án	Tổng số tiền đã giải ngân	Số tiền còn lại	Tiến độ triển khai dự án
1	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2	Đã giải ngân: <b>50.000.000.000 đ</b> , gồm: + 26,5 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 23,5 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng.	0 đồng	Đã hoàn tất và bán hết 100%.
2	Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM	Đã giải ngân: <b>50 tỷ</b> + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 10 tỷ vào thiết kế chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2.	0 đồng	Đã hoàn thành, bán toàn bộ 100%.
3	Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2	Đã giải ngân: <b>42.130.841.706 đ</b> + 15 tỷ tiền sử dụng đất + 35 tỷ vào cơ sở hạ tầng	0 đồng	Khu 1: Đã bán 100% khu nhà liền kề. Khu 2: Hoàn tất đèn bù, đang xin duyệt quy hoạch 1/500.
4	Dự án khu nhà ở TDH – Tocontap	Tiền đã sử dụng: <b>50 tỷ</b> , gồm: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 10 tỷ vào xây dựng CSHT.	0 đồng	Đã bán hết 100% khu nhà thấp tầng, đang bán khu chung cư.
5	Dự án Chung cư TDH – Phước Long	Đã giải ngân: <b>46.759.560.265 đ</b> , gồm: + <b>10 tỷ</b> vào tiền sử dụng đất + <b>36,76 tỷ</b> xây dựng chung cư	0 đồng	Đã hoàn thành và bàn giao cuối năm 2016.
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>246.759.560.265 đồng</b> <i>(giải ngân 100% vốn đã huy động)</i>	<b>0 đồng</b>	

- **Tiến độ dự án và tổng số tiền giải ngân tính đến thời điểm 01/10/2018:**

Tại thời điểm 01/10/2018 căn cứ vào Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng đã được Thuduc House công bố và gửi đến UBCKNN và Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã giải ngân hết toàn bộ vốn phát hành.

**TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE TÍNH ĐẾN 31/12/2018**

DỰ ÁN	THÔNG TIN
<b>CÁC DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THÁNG 04/2016</b>	
Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn 2) - (TDH: 100%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> Đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức.</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn thiết kế: Cty Cổ phần Xây Dựng và Dịch vụ Khoa học Công Nghệ Miền Đông;</li> <li>+ Tư vấn quản lý dự án: Cty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;</li> <li>+ Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Nagecco;</li> <li>+ Nhà thầu chính: Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức</li> </ul> </li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 39.441,9 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 595 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> Mật độ xây dựng toàn khu ≤ 35%, Hệ số sử dụng đất ≤ 1,3, số tầng :≤5</li> <li>- <b>Quy mô:</b> 145 nhà liền kề có sân vườn với diện tích 14.553,3 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Pháp lý:</b> 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.</li> </ul> <p><b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p> <p><b>Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p>
Dự án Khu nhà ở và Trung tâm thương mại Phường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> 18 Tầng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ Phần Đầu tư Dệt may Liên Phương</li> </ul>

Phúc Long B, Quận 9, TP.HCM – (TDH: 66,9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn thiết kế: Cty Cổ phần Xây Dựng và Dịch vụ Khoa học Công Nghệ Miền Đông;</li> <li>+ Tư vấn giám sát công trình: Cty Nagecco;</li> <li>+ Nhà thầu chính: Cty TNHH Xây Dựng Phong Đức.</li> </ul> </li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 37.140 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 1.000 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> MĐXD toàn khu : ≤ 39%, HSSĐD toàn khu ≤ 3; 95 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 11.578,4 m<sup>2</sup>, đất xây dựng nhóm nhà chung cư 8.969,7 m<sup>2</sup>; khu trung tâm thương mại 1.778 m<sup>2</sup>; tầng cao xây dựng toàn khu :≤14;</li> <li>- <b>Pháp lý:</b> 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.</li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> Bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện, triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại, bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định.</li> <li>- <b>Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế; tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện; triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại; bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định.</li> </ul>
Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2 – (TDH: 65%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> Thị trấn Bến Lức, Tỉnh Long An</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án Hạ tầng Thái Bình Dương.</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH tư vấn thiết kế Miền Tây;</li> <li>+ Nhà thầu chính: Cty Xây dựng Phong Đức.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Diện tích đất:</b> Khu 1 : 15,25 ha, khu 2 : 5,1 ha.</li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 315 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu I (15,25ha): có đất ở liên kế 63.013 m<sup>2</sup> với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ : 2.756 m<sup>2</sup> và nhà trẻ 3.916 m<sup>2</sup></li> <li>+ Khu II (5,1ha): trong đó đất ở nhà liền kề 13.262 m<sup>2</sup> với 142 nền với số tầng ≤5 , đất giáo dục :03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pháp lý:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSĐĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT.</li> <li>+ Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.</li> </ul> </li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT</li> <li>+ Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liền kinh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT</li> </ul> </li> </ul>
Dự án khu nhà ở TDH – Tocontap – (TDH: 65%) Tên thương mại: chung cư Citrine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, quận 9.</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn thiết kế HTKT: Cty Cổ phần Xây Dựng và Dịch vụ Khoa học Công Nghệ Miền Đông;</li> <li>+ Tư vấn quản lý dự án: Cty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;</li> <li>+ Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Nagecco;</li> <li>+ Nhà thầu chính thi công HTKT: Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.</li> <li>+ Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty Syntax;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty SCQC;</li> <li>+ Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty Phước Thành.</li> </ul> <p><b>- Diện tích đất:</b> 17.184,1 m<sup>2</sup></p> <p><b>- Tổng vốn đầu tư:</b> 480 tỷ.</p> <p><b>- Chỉ tiêu quy hoạch:</b> (MĐXD toàn khu : ≤ 38,1%, HSSĐD toàn khu ≤ 2,28; 40 nhà liền kề có sân vườn với diện tích 4.690,3 m<sup>2</sup>, đất xây dựng nhóm nhà chung cư 3.760 m<sup>2</sup>; ; tầng cao xây dựng toàn khu ≤15, tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu : 37.604 m<sup>2</sup>), Trong đó : Khu chung cư có 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 22.914,3 m<sup>2</sup> với quy mô :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 225 căn hộ, tổng diện tích bán:14.753.8 m<sup>2</sup></li> <li>+ Diện tích trung tâm thương mại: 415,5 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>- Pháp lý:</b> 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 thoả thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liền kề với các ngành chức năng.</p> <p><b>- Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định, hoàn chỉnh hồ sơ xin phép và chuyển nhượng khu chung cư từ Công ty TOCONTAP sang Công ty Thuduc House để triển khai xây dựng. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSĐD, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p> <p><b>- Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định; hoàn thành và nghiệm thu công trình chung cư đưa vào sử dụng theo quy định. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSĐD, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p>
Chung cư TDH - Phước Long (S-Home) - (TDH: 100%)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>- Vị trí:</b> Phường Phước Long B, quận 9.</li> <li><b>- Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tư vấn thiết kế: Công ty TAD;</li> <li>+ Tư vấn quản lý dự án: Cty Nagecco;</li> <li>+ Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Apave;</li> <li>+ Nhà thầu chính: Công ty ECI.</li> </ul> </li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 3.573 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 192 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> (MĐXD : 37%, HSSDĐ :5, 01 block, số tầng : 14)</li> <li>- <b>Tổng DT sàn XD (GFA):</b> 18.853 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Quy mô:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2 m<sup>2</sup></li> <li>+ Diện tích trung tâm thương mại: 373 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- <b>Pháp lý:</b> Đã có Quyết định giao đất, Quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.</li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.</li> <li>- <b>Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> Tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.</li> </ul>
--	--

#### CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC

Chung cư cao cấp Centum Wealth (TDH: 51%) (Q.9 – TP.HCM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> Phường Hiệp Phú, quận 9.</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty TNHH Bách Phú Thịnh</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> tư vấn thiết kế Cty CP tư vấn Đầu tư &amp; Thiết kế Xây dựng CDCo.</li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 11.582 m<sup>2</sup></li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 50 triệu USD</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> (MĐXD : 35%, HSSDĐ : 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)</li> <li>- <b>Tổng DT sàn XD (GFA):</b> 66.050,8 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Quy mô:</b> 529 căn với tổng diện tích bán : 37.281,5 m<sup>2</sup>, trong đó : <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 491 căn hộ, tổng diện tích bán: 31.774,4 m<sup>2</sup></li> <li>+ 10 shop houses, tổng diện tích bán: 1.480,2 m<sup>2</sup></li> <li>+ 18 duplex houses, tổng diện tích bán: 2.737,2 m<sup>2</sup></li> <li>+ 10 garden houses, tổng diện tích bán: 1.289,7 m<sup>2</sup></li> <li>+ Diện tích trung tâm thương mại: 2.097,4 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- <b>Pháp lý:</b> Đã có quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.</li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> thi công tầng hầm, phần thân; M&amp;E và hoàn thiện</li> </ul>
<p>Chung cư TDH RIVER VIEW (TDH: 100%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> Phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức.</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> tư vấn thiết kế : Công ty TNHH tư vấn và thiết kế công vòm</li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 3.754,5m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 162 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> (MĐXD khối đế : ≤50%, khối tháp : ≤30%, HSSDĐ :≤5, số block :01, số tầng : 16 tầng)</li> <li>- <b>Tổng DT sàn XD (GFA):</b> 19.857,07 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Quy mô:</b> 16 căn hộ, tổng diện tích bán:12.946,85 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Pháp lý:</b> đã có GCNQSĐD cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.</li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> hoàn chỉnh thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công và xin phép tại Sở Xây</li> </ul>

	<p>Dựng. Hoàn chỉnh bản vẽ thi công và dự toán để triển khai xây dựng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> hoàn thành và nghiệm thu công trình chung cư đưa vào sử dụng theo quy định.</li> </ul>
Chung Cư TDH – Phúc Thịnh Đức (TDH: 5%) (Q.9 – TP.HCM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> 146/2 Đường Nam Hòa, phường Phước Long A, quận 9 – TP.HCM.</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức</li> <li>- <b>Đối tác thực hiện:</b> tư vấn thiết kế : Công ty TNHH Mai – Archi.</li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 13.609,5 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 912 tỷ</li> <li>- <b>Chi tiêu quy hoạch:</b> (MĐXD : Khôi đê :50%, khôi tháp : 35%, HSSĐĐ :5,8, trong đó : chức năng ở : 5,3; chức năng dịch vụ công cộng : 0,5, số block : 02, số tầng : 18 tầng )</li> <li>- <b>Tổng DT sàn XD (GFA):</b> 86.271 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Quy mô:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 935 căn (926 căn hộ + 9 shop house), tổng diện tích bán: 57.333,7 m<sup>2</sup></li> <li>+ Diện tích trung tâm thương mại: 437 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- <b>Pháp lý:</b> Đang lập thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật để đảm bảo đủ điều kiện pháp lý chuyển dự án từ Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương sang Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.</li> <li>- <b>Tiến độ dự kiến năm 2019:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Xin cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ.</li> <li>+ Xin phê duyệt chấp thuận chủ trương và công nhận chủ đầu tư.</li> <li>+ Lập hồ sơ thiết kế cơ sở.</li> </ul> </li> </ul>
Dự án phức hợp Green Pearl Hà Nội (TDH: 18,39%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> 378 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần phát triển nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức</li> </ul>

	<p><b>- Đối tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 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)</li> <li>+ Tư vấn giám sát công trình: Công ty cổ phần CONINCO</li> </ul> <p><b>- Diện tích đất:</b> 28.736,2 m<sup>2</sup></p> <p><b>- Tổng vốn đầu tư:</b> 2.396 tỷ đồng</p> <p><b>- Chỉ tiêu quy hoạch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 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: 10.334 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: 46,66%; chiều cao công trình: 21 tầng (Có 02 tầng hầm); Hệ số sử dụng đất: 7,05.</li> <li>+ Khu 2 và Khu 3: Xây dựng nhà ở thấp tầng: Diện tích ô đất: 12.928,5m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng: 36,66%; Chiều cao công trình: 3 tầng; Hệ số sử dụng đất: 1,09</li> </ul> <p><b>- Quy mô:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phần căn hộ: 504 căn (tổng diện tích: 46.221 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Phần Shophouse (tầng 01+02): 21 căn (tổng diện tích: 3.444,23 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Phần thương mại (siêu thị, nhà trẻ, quầy ăn uống, kios): <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Siêu thị: 01 siêu thị diện tích: 718,59 m<sup>2</sup></li> <li>+ Nhà trẻ: 628,29 m<sup>2</sup></li> <li>+ Quầy ăn uống: 189,00 m<sup>2</sup></li> <li>+ Kios: 54,00 m<sup>2</sup></li> <li>+ Diện tích thương mại: 484,00 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Phần Office (tầng 3): 1.639,82 m<sup>2</sup></li> <li>- Nhà thấp tầng: 61 căn thấp tầng (diện tích bán: 7.355 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pháp lý:</b> Đang chờ giấy phép xây dựng nhà cao tầng</li> <li>- <b>Tiến độ đến cuối năm 2018:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phần nhà ở thấp tầng:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công xây thô số lô còn lại: 11/61 lô do thay đổi thiết kế.</li> <li>- Hoàn tất công tác ra Giấy CNQSDĐ cho khách hàng.</li> </ul> </li> <li>+ Phần chung cư:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công xây thô nhà chung cư: tháng 10/2018 sẽ cất nóc công trình.</li> <li>- Thi công xây tường hoàn thiện và bắt đầu các công tác ME.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--	--

#### CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC

Cao ốc Văn phòng Phùng Khắc Khoan (TDH:43%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Kao, Quận 1, TPHCM</li> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> CTCP Ngoại Thương &amp; Phát Triển Đầu tư TPHCM (FIDECO)</li> <li>- Tổng vốn đầu tư: 530 tỷ đồng</li> <li>- Diện tích: 2.282 m<sup>2</sup></li> <li>- Quy mô: Lô 1: 1.238 m<sup>2</sup>; Lô 2: 1.044 m<sup>2</sup>, quy hoạch:           <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Lô 1: - Khu kinh doanh bán lẻ: 1.127 m<sup>2</sup> - Văn phòng cho thuê: 3.473 m<sup>2</sup> - Căn hộ dịch vụ: 3.268 m<sup>2</sup></li> <li>+ Lô 2: Căn hộ 89 căn, diện tích khoảng 80 m<sup>2</sup>/căn.</li> </ul> </li> <li>- Tiến độ: Đang xin chỉ tiêu quy hoạch, triển khai các hồ sơ lập thủ tục đầu tư. Dự kiến xây dựng trong năm 2019.</li> </ul>
Khu dân cư cao cấp Cần Giờ (TDH 21,5%)	<p><b>Vị trí:</b> Xã Long Hòa, TT Huyện Cần Giờ, TPHCM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Chủ đầu tư:</b> CTCP Ngoại Thương &amp; Phát Triển Đầu tư TPHCM (FIDECO)</li> <li>- Diện tích: 298.390 m<sup>2</sup></li> <li>- Quy mô: Xây dựng khu nhà ở thấp tầng, biệt thự cao cấp, nhiều tiện ích, dân số dự kiến từ 2.800 -</li> </ul>

	<p>3.000 người.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tiến độ:</b> Đã đóng tiền SDĐ, đã san lấp giai đoạn 1, đang chờ UBNDTP phê duyệt các thủ tục tiếp theo để triển khai toàn diện dự án. Dự kiến xây dựng trong năm 2019.</li> </ul>
Dự án Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ (TDH 100%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vị trí:</b> quận Cái Răng TP Cần Thơ</li> <li>- <b>Diện tích đất:</b> 51,3 ha</li> <li>- <b>Tổng vốn đầu tư:</b> 1.924 tỷ</li> <li>- <b>Chỉ tiêu quy hoạch:</b> 47% đất ở + biệt thự và 53% đất công trình công cộng, sân bãi và cây xanh.</li> <li>- <b>Pháp lý:</b> đã có chấp thuận đầu tư. Các bước tiến hành tiếp theo: phê duyệt 1/500, đền bù, xin giao đất + chuyển mục đích sử dụng đất, đóng tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> <li>- <b>Tiến độ dự kiến 2019 – 2020 :</b> tiến hành đền bù. Thời gian dự kiến 18 – 24 tháng.</li> <li>- <b>Tiến độ dự kiến năm 2021:</b> tiếp tục tiến hành đền bù, đóng tiền sử dụng đất, có giấy phép xây dựng, tiến hành xây lắp. Dự kiến mở bán T4/2021.</li> </ul>

### III. LĨNH VỰC TÀI CHÍNH:

#### 1. Danh mục cổ phiếu Thuduc House đang đầu tư (tại ngày 31/12/2018):

stt	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LUỢNG CP ĐANG NĂM GIỮ			TĂNG GIẢM SO VỚI GIÁ VỐN ĐẦU TƯ	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị (triệu đồng)	Suất sinh lời (+/- %)
I	<b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b>					
1	PVI	109.350	0	109.350	-10,935	-0.31%
2	SC5	156.942	0	156.942	400,202	9,46%
3	PPI	2.400.000	0	2.400.000	-2.832.000	-57%
4	STB	5.964	0	5.964	-8,34	-10,49%
II	<b>CP CHƯA NIÊM YẾT</b>					
1	Cty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	71.604	377.604	-	-
2	Công ty CP KD BDS PT Nhà TP	320.000	0	320.000	-	-
3	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	0	200.000	-	-
4	Cty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000	0	200.000	-	-

Tại thời điểm 31/12/2018 danh mục cổ phiếu niêm yết 4 mã cổ phiếu PVI, SC5, PPI, STB có tổng giá trị thị trường 10,4 tỷ đồng giảm 19,1% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 2,45 tỷ đồng. Trong đó, đáng lưu ý là cổ phiếu PPI đang ở vùng giá thấp kỷ lục do đối mặt với các khó khăn tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh sa sút và đang có khả năng hủy niêm yết, hiện giá 1 cổ phiếu PPI là 890 đồng/cp, TDH đang lỗ 2,83 tỷ đồng tại khoản đầu tư này (đã trích lập dự phòng).

Đối với danh mục cổ phiếu chưa niêm yết, trong năm được chia cổ tức bằng cổ phiếu là 71.604 cp Cty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế.

➤ **Hoạt động đầu tư vốn:**

Trong năm công ty đã hoàn thành mua 95 tỷ đồng cổ phiếu công ty Vico Quảng Trị.

➤ **Hoạt động chuyển nhượng vốn:**

Trong năm công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú vào ngày 25/09.

STT	DANH MỤC	TIỀN THU	LỢI NHUẬN	SUẤT SINH LỜI
1	Chợ NSTP Thủ Đức	65,9 tỷ	47,0 tỷ	249,0%
2	PPD	63,5 tỷ	9,1 tỷ	16,9%
3	VICO	47,3 tỷ	14,0 tỷ	42,1%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176,6 tỷ</b>	<b>70,1 tỷ</b>	<b>39,7%</b>

**2. Báo cáo tình hình chi trả cổ tức bằng tiền mặt:**

Trong năm 2018 công ty đã hoàn tất việc thanh toán cổ tức bằng tiền mặt năm 2017 (tỷ lệ 10%) vào ngày 07/6/2018 với tổng giá trị tiền cổ tức đã thanh toán là 81.634.927.000 đồng.

**3. Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm:**

- Tại thời điểm 31/12/2018, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu. Trong năm 2018 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

**IV. CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG KHÁC:**

**1. Hoạt động kinh doanh bán hàng:**

Năm qua, 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 và số lượng hàng tồn đã giảm tích cực.

- Dự án TDH – 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 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 tiêu thụ đạt 83% ngay tại thời điểm mở bán.

- Dự án TDH – Riverview : 214 căn hộ, thanh toán linh hoạt nên khi mở bán đạt 76,2% tại thời điểm mở bán.

- Dự án Citrine Apartment Q9: 226 căn ,áp dụng chính sách thanh toán nhanh 70% được chiết khấu 3%, sản phẩm đạt 74,4% tại thời điểm mở bán.

#### **Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2018:**

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2018	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
<b>A. Đất nền:</b>						
1	Long Hội City	247	0	243	4	1,6%
<b>B. Chung cư:</b>						
1	TDH- Trường Thọ	262	0	259	03	1,1%
2	TDH – Phước Bình	86	2	86	0	0%
3	TDH – Phước Long	171	0	171	0	0%
4	Citrine Apartment	226	171	171	55	24,3%
5	TDH River View	214	163	163	51	23,8%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.206</b>			<b>113</b>	

#### **2. Hoạt động 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 5 năm đi vào hoạt động, Ban đã tìm kiếm được nhiều thị trường cũng như những khách hàng tốt để hợp tác. Nhằm thúc đẩy việc triển khai Nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 14/4/2016, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) đã ký kết với một số đối tác và khách hàng nhiều tiềm năng, để tăng cường nguồn doanh thu hơn nữa cho Công ty. 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.

### 3. Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu:

#### a) Đối với công tác PR thương hiệu

Trong các giai đoạn hình thành và phát triển Doanh nghiệp. Công ty đã chú trọng ngày 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 chắc 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 – tiếp thị 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 marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết, bảo trợ thông tin.

– Quan hệ tốt với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp để liên tục duy trì, phát triển tốt hình ảnh doanh nghiệp, tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi cho công ty.

– Xây dựng các Sàn Giao Dịch Bất Động Sản và liên kết với mạng lưới các Sàn trên địa bàn TP.HCM và các tỉnh mục tiêu phù hợp với yêu cầu của từng dự án, để hỗ trợ bán sản phẩm của Thuduc House.

– Liên kết với các ngân hàng chiến lược nhằm cung cấp các gói giải pháp tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng, đây cũng là một trong những hình thức bảo chứng cho sản phẩm và nâng cao giá trị thương hiệu, mặt khác thể hiện sự đồng hành cùng khách hàng trong việc lựa chọn các giải pháp tài chính và tăng khả năng sở hữu nhà ở của khách hàng.

#### b) 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 TPHCM (VOH) thực hiện chương trình “Kỹ năng làm cha mẹ” liên tiếp từ năm 2014 đến 2018, 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.

#### **4. Hoạt động 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](mailto:investorrelation@thuduchouse.com) hoặc phần giải đáp thắc mắc trên website của công ty.

##### **Các đối tác trong và ngoài nước:**

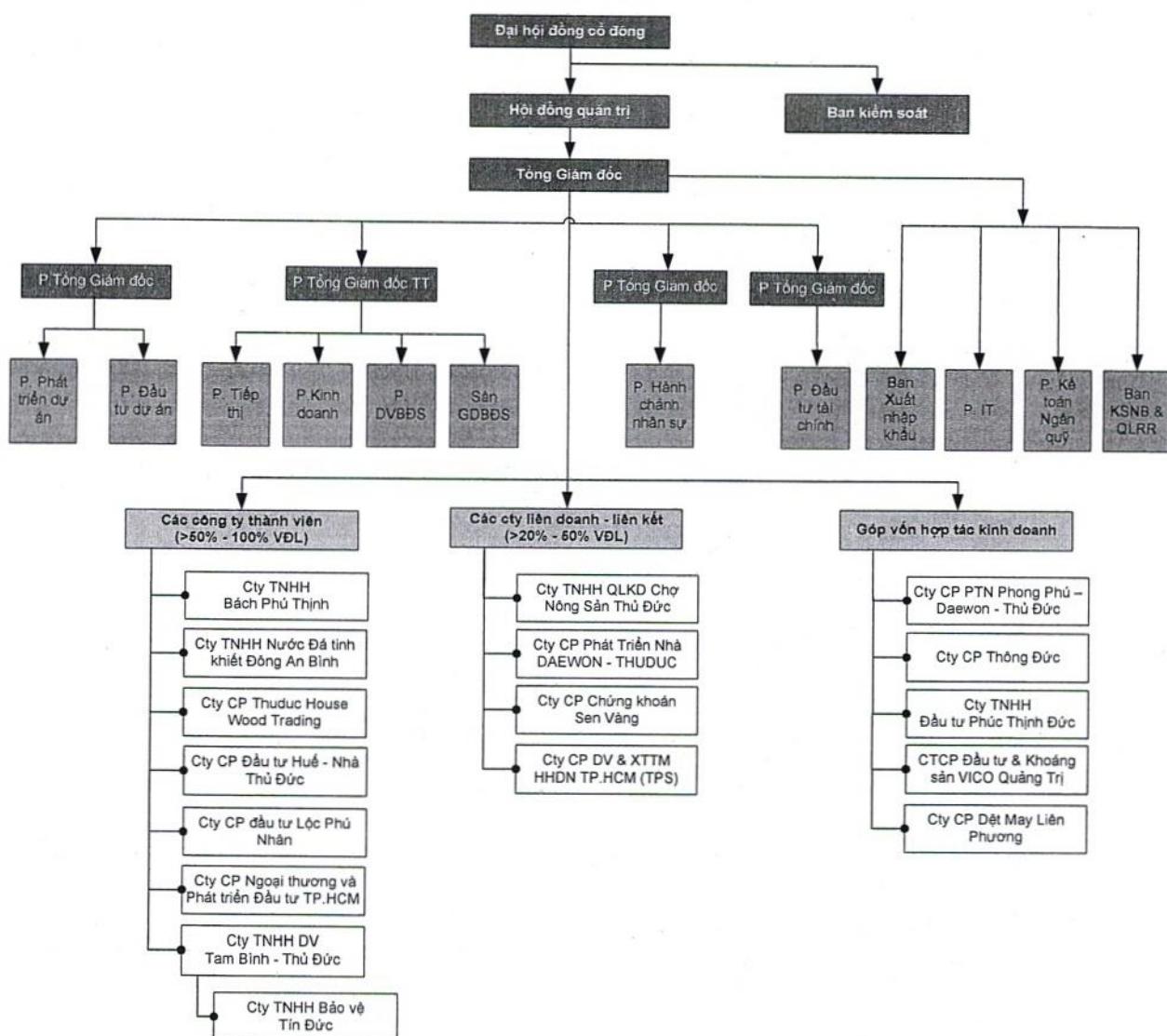
Trong năm bộ phận IR cũng đã có nhiều buổi gặp gỡ với các cổ đông lớn, các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư trong nước cũng như ngoài nước để giải đáp các thắc mắc và nhu cầu tìm hiểu về hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính và cập nhật các chiến lược kinh doanh mới của công ty cho các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

**II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN TRỊ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN, LIÊN DOANH LIÊN KẾT:**

#### 1. Tình hình tổ chức:

### Sơ đồ tổ chức tại thời điểm 31/12/2018:



## **2. Thống kê nhân sự:**

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2018 là 779 người, trong đó:

1	Thuduc House	103
2	Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	560
3	Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	22
4	CN Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức	74
5	Cty TNHH Sản Xuất Nước Đá Đông An Bình	13
6	Cty CP Thuduc House Wood Trading	7
7	Cty CP Lộc Phú Nhân (chủ yếu nhân sự kiêm nhiệm)	

**Nhân sự riêng Thuduc House:**

Tổng số công nhân viên của Thuduc House là 103 người gồm 58 nam và 43 nữ:

<u>Thống kê trình độ:</u>	Số lượng	Đạt tỷ lệ (%)
Trên đại học	12	12
Đại học	68	66
Cao đẳng trung cấp	5	5
Sơ cấp	12	12
Lao động khác	6	5
<u>Thống kê tuổi đời:</u>		
Trên 30T	91	88
Dưới 30T	12	12

**Chính sách lao động :**

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

- Tổng số lao động: 103 người
- Mức lương bình quân CB-CNV: 25.209.341 đồng/ người/ tháng

## **3. Những thay đổi trọng yếu trong ban quản trị, ban điều hành năm 2018:**

**a) Sự thay đổi trong Hội Đồng Quản trị:**

Trong năm 01 thành viên HĐQT là Ông Trần Quang Nghị đã có đơn từ nhiệm.  
Thời điểm từ nhiệm: Tháng 06/2018.

**b) Sự thay đổi trong Ban Điều Hành: không có**

**4. Tình hình quản trị các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết:**

Đến thời điểm 31/12/2018, danh sách các Công ty con và Công ty liên doanh liên kết Thuduc House có góp vốn đầu tư như sau:

**✓ Công ty con (vốn góp Thuduc House từ 51% trở lên):**

Số lượng công ty con tăng 01 trong năm 2018 là Công ty CP Ngoại thương và phát triển Đầu tư TP.HCM

**Danh sách công ty con:**

	Tên công ty	Vốn điều lệ (Đồng)	Tỷ lệ vốn của TDH
1	Cty CP Đầu tư Hué Nhà Thủ Đức	30 tỷ đồng	100%
2	Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình	25,1 tỷ đồng	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	6 tỷ đồng	70%
4	Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading	120 tỷ đồng	100%
5	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	195 tỷ đồng	51%
6	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Lộc Phú Nhân	114 tỷ đồng	100%
7	Công ty CP Ngoại thương và 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 tỷ đồng	43%

**✓ Công ty liên doanh liên kết (vốn góp Thuduc House từ 20-50%):** Hiện nay số lượng công ty liên doanh liên kết của Thuduc House là 04 công ty (giảm 1 công ty so với năm 2017), do chuyển Công ty FIDECO từ liên doanh liên kết sang công ty con.

Số thứ tự	Tên công ty	Vốn điều lệ (Đồng)	Tỷ lệ vốn của
1			
2			
3			

			TDH
1	Công ty CP Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức	323 tỷ đồng	40%
2	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	135 tỷ đồng	22,49%
3	Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	37 tỷ đồng	49%
4	Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp Hội Doanh Nghiệp TPHCM	5tỷ đồng	25,48%

## B. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

### I. TRIỀN VỌNG KINH TẾ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN 2019:

Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định trong thời gian gần đây và được dự báo tiếp tục giữ vững sự tăng trưởng sẽ tạo niềm tin cho chủ đầu tư và các nhà đầu tư, nhiều chủ đầu tư trong nước và nước ngoài đang tăng cường dòng vốn vào thị trường bất động sản Việt Nam. Tốc độ đô thị hóa nhanh và tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh chóng, là yếu tố thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở phát triển. Tuy nhiên, thị trường cho vay mua nhà ở chưa thực sự phát triển đúng tiềm năng, cơ sở hạ tầng cũng chưa phát triển đồng bộ, chính sách liên quan tới giá đất, cấp phép dự án mới, quy định về tín dụng cho bất động sản... là các thách thức cho thị trường bất động sản trong thời gian tới. Trong năm 2019 Nhà nước sẽ tiếp tục giữ vai trò kiểm soát các nguồn tín dụng đầu tư vào bất động sản, để tạo điều kiện cho thị trường tiếp tục tái cơ cấu. Thị trường bán lẻ cũng sẽ sôi động với những dự án phức hợp được đưa ra thị trường trong năm 2019, chủ yếu là khu vực ngoài trung tâm. Với một lượng lớn các doanh nghiệp chuyển hướng đầu tư sang Việt Nam, thị trường Văn phòng cũng hứa hẹn một năm hết sức khả quan, chất lượng tăng và giá thuê cao hơn.

### MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2019:

Trong năm 2019, mục tiêu chính của Ban điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để tiếp tục đưa công ty tăng trưởng mạnh; nâng cao khả năng sinh lời cũng như hiệu quả hoạt động hơn nữa cho phù hợp với tiềm năng phát triển vốn có. Năm 2019 công ty vẫn tập trung vào 02 vào lĩnh vực nòng cốt là bất động sản và thương mại – xuất nhập khẩu. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Phát triển bất động sản vẫn phải chiếm tỷ trọng lớn (từ 60% trở lên) trong toàn bộ cơ cấu ngành của Tập đoàn với sản phẩm chủ yếu cần tập trung phát triển là đất nền, văn phòng và căn hộ dịch vụ trung và cao cấp bán hoặc cho thuê.
- Đối với hoạt động thương mại – xuất nhập khẩu: Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh và xuất nhập nông sản, khoáng sản (cát biển, đá) 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 nâng 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.

## **II. CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2019**

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 tăng trưởng.

### **1. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:**

- Tập trung hàng đầu vào việc tìm kiếm quỹ đất cho 5-10 năm tới thông qua hình thức liên kết, đấu giá, đền bù trực tiếp để triển khai các dự án đô thị lớn tại các vùng ven và tỉnh lân cận của Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Đối với phân khúc văn phòng và căn hộ dịch vụ tập trung phát triển tại các quận trung tâm như quận 1,2,3.

- Cải tạo mặt bằng, tăng cường khai thác cũng như điều chỉnh lại giá thuê, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đổi 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; áp dụng các giải pháp tiên tiến để giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời thực hiện tốt việc duy trì mối quan hệ với khách hàng thông qua các chính sách và chương trình chăm sóc khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm cũng như những dịch vụ đi kèm.

- Nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí để chuẩn bị cho việc đưa ra thị trường các dự án mới.

- Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đổi 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; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.

- Nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả

nhưng ít tốn chi phí chuẩn bị cho các dự án mới.

- Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiền sử dụng đất, pháp lý dự án, đèn bù giải phóng mặt bằng hiện còn tồn đọng của các dự án cũ. Đồng thời phải đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý hơn nữa để nhanh chóng đưa các dự án vào xây dựng và mở bán, đáp ứng kịp kế hoạch doanh thu của năm.
- Nâng cao trình độ quản trị dự án, quản lý công trình phù hợp thông lệ quốc tế.

## **2. Lĩnh vực thương mại – xuất nhập khẩu:**

- Tích cực tìm kiếm đối tác thích hợp để ký hợp đồng lâu dài ổn định cho một số sản phẩm trái cây các loại, cao su, linh kiện điện tử, điều...cùng với đó là đẩy mạnh việc xuất khẩu hàng nông sản ra nước ngoài.

- Xử lý tốt tình hình công nợ của khách hàng, đảm bảo an toàn vốn, tránh thất thoát.

## **3. Các giải pháp khác:**

- Tiếp tục theo dõi rà soát, cung cấp 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

- Tập trung đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên ưu tú, đoàn kết, có trình độ chuyên môn cao, phối hợp tốt trong mọi hoạt động. Xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và cầu thị trong nội bộ công ty. Các bộ phận phải cung cấp nhân sự nội bộ theo hướng tăng cường đoàn kết nội bộ, nâng cao năng suất, chất lượng lao động, trình độ chuyên môn, chấn chỉnh kỷ luật, ý thức trách nhiệm ... để cống hiến toàn tâm cho Công ty; tăng cường 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.

- Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, chuẩn bị nguồn vốn thật vững mạnh để tạo điều kiện hoàn thành chiến lược phát triển kinh doanh trong năm tới:

- o Thực hiện cơ cấu lại nợ vay với mức lãi suất rẻ hơn.
- o Tăng cường hiệu quả quản lý vốn.
- o Sử dụng các biện pháp tài chính bổ sung từ nguồn phát hành chứng khoán, tìm nhà đầu tư thoái vốn toàn bộ hoặc một phần một số dự án và công ty thành viên, công ty liên doanh

liên kết.

- Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước; phát hành trái phiếu doanh nghiệp và nhiều giải pháp tài chính khác.

### **III. Kế hoạch kinh doanh năm 2019:**

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 2019, như sau:

#### **1. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2019:**

Đvt: đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN GROUP 2018	KẾ HOẠCH GROUP 2019	Tăng/Giảm so với 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.540.962.546.498</b>	3.443.159.973.640	135,5%
1. Doanh thu SXKD	2.400.065.028.153	3.343.342.998.440	139,3%
2. Doanh thu tài chính	81.985.237.636	80.315.975.200	98,0%
3. Thu nhập khác	58.912.280.709	19.501.000.000	33,1%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>2.438.027.207.268</b>	<b>3.199.127.631.767</b>	<b>131,2%</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>115.127.096.386</b>	289.032.341.873	251,1%
Thuế TNDN	22.190.776.875	57.877.357.611	260,8%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>92.936.319.511</b>	231.154.984.262	248,7%
<b>Lợi nhuận sau thuế của Cty mẹ</b>	<b>115.424.589.368</b>	<b>138.575.683.196</b>	<b>120,1%</b>

#### **2. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh công ty mẹ năm 2019:**

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2018	KẾ HOẠCH 2019	Tăng/Giảm so với 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.068.574.642.372</b>	<b>2.550.379.605.466</b>	<b>123,3%</b>
1. Doanh thu SXKD	1.950.813.150.222	2.326.605.630.266	119,3%
2. Doanh thu tài chính	112.077.280.618	219.273.975.200	195,7%
3. Thu nhập khác	5.684.211.532	4.500.000.000	79,2%

Tổng chi phí	1.958.751.178.725	2.379.560.000.000	121,5%
Lợi nhuận trước thuế	109.823.463.647	170.819.605.466	155,5%
Thuế TNDN	17.117.206.995	0	0%
Lợi nhuận sau thuế	92.706.256.652	170.819.605.466	184,3%

3. Kế hoạch chi đầu tư năm 2019:

ĐVT: Triệu đồng

<b>ĐẦU TƯ DỰ ÁN:</b>	<b>1.200.000</b>
Dự kiến chi mua quỹ đất	500.000
Đèn bù dự án mới (Cần Thơ)	700.000
<b>ĐẦU TƯ GÓP VỐN LIÊN DOANH -LIÊN KẾT:</b>	<b>6.745</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.206.745</b>

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



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

