THUDUC HOUSE

# VƯỢT GIAN KHÓ
# vươn Thành Công

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

# NỘI DUNG


## I. TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH, TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 04

1. Tầm nhìn 04
2. Sứ mệnh 04
3. Triết lý kinh doanh 05
4. Trách nhiệm xã hội (CSR) 05
5. Chiến lược phát triển 06

## II. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 08

## III. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY 12

1. Thông tin công ty 12
2. Quá trình thành lập 13
3. Quá trình phát triển 14
4. Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House 24
5. Phân tích S.W.O.T 34
6. Tổ chức công ty và bộ máy quản trị 36
7. Tình hình hoạt động qua các năm 48
8. Các rủi ro hoạt động 54

## IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020 60

1. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT năm 2020 60
2. Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT 62
3. Các hoạt động cụ thể của HĐQT 64

## V. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2020 73

1. Tình hình thị trường bất động sản năm 2020 74
2. Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020 76
3. Tình hình triển khai đầu tư dự án 88
4. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội 103
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 104
6. Tình hình hoạt động tài chính trong năm 108
7. Hoạt động kinh doanh bán hàng 112
8. Hoạt động nhân sự 114
9. Hoạt động Truyền thông - Marketing 118
10. Quan hệ cổ đông và đối tác 121
11. Hoạt động IT 121

## VI. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2020 122

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 131

1. Thông tin về đơn vị kiểm toán 131
2. Báo cáo tài chính hợp nhất Thuduc House 132

## VIII. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 144

1. Triển vọng kinh tế và ngành bất động sản năm 2021 144
2. Mục tiêu chiến lược năm 2021 146
3. Các giải pháp thực hiện mục tiêu chiến lược năm 2021 147
4. Kế hoạch kinh doanh năm 2021 150

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

## TẦM NHÌN

Luôn là một công ty đầu tư kinh doanh bất động sản vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của nền kinh tế cả nước và vì lợi ích cộng đồng. Góp phần bảo vệ môi trường, nâng cao đời sống văn hóa xã hội ở những địa phương có tham gia phát triển dự án bất động sản.

## 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 Điều hành 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 NGẮN HẠN

**Thuduc House nhận diện năm 2021 là một năm vô cùng khó khăn khi công ty phải đối diện với khủng hoảng kép:**

- Tình hình kinh tế Việt Nam chịu nhiều hậu quả từ đại dịch Covid-19 đã làm ảnh hưởng đến toàn bộ các ngành nghề kinh doanh trong đó có ngành bất động sản;

- Đối mặt với vấn đề truy thu số tiền hoàn thuế từ hoạt động xuất khẩu mặt hàng linh kiện điện tử trong năm 2018 và 2019.

Chính vì vậy, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc định hướng cần tập trung xử lý tốt các vấn đề sau để duy trì ổn định hoạt động của công ty:

1. Tập trung xử lý khủng hoảng liên quan đến việc Cục thuế TP.HCM truy thu số tiền thuế đã hoàn từ hoạt động xuất khẩu linh kiện điện tử của công ty thông qua việc thành lập Ban Xử lý Khủng hoảng để giải quyết các vấn đề về: Quan hệ Cổ đông, Truyền thông, Tài chính – Kế toán, Dự án, Hành chính Nhân sự - Cơ sở Vật chất và hỗ trợ tiếp xúc khách hàng. Trước hết, Ban Xử lý Khủng hoảng sẽ tập trung rà soát, xác minh lại toàn bộ hồ sơ có liên quan, nhận diện tình hình và đề ra các phương hướng hành động trước các rủi ro hiện tại của công ty nhằm kiểm soát khủng hoảng và triển khai các biện pháp ngăn chặn khủng hoảng lan rộng, sửa chữa những thiệt hại cũng như dẫn dắt công ty phục hồi hoạt động đúng hướng;

2. Cơ cấu lại nguồn lực theo hướng tinh giản, lựa chọn đúng người vào đúng vị trí, tăng cường đào tạo nội bộ theo hướng thay đổi tư duy, nhận thức cũng như phương thức quản lý để người lao động phát huy được hết khả năng của mình trong việc ứng phó với tình hình khó khăn trước mắt và duy trì tình hình hoạt động liên tục của công ty trong giai đoạn hiện nay;

3. Tận dụng mọi nguồn lực, quyết liệt tái cấu trúc tài chính, xác định những khoản chi thiết yếu cần ưu tiên, chú trọng hoãn chi những khoản chưa cần thiết, cân nhắc phương án thu hẹp quy mô, thu hẹp các ngành nghề hoạt động, giảm dần việc sử dụng các khoản vay cho các hoạt động của công ty nhất là vào các dự án chưa có khả năng thu lời được ngay. Đàm phán kéo giãn tiến độ thanh toán các khoản vay đến hạn để duy trì nguồn tài chính ổn định, đảm bảo nguồn thu nhập cho CBCNV và các hoạt động thiết yếu của công ty.

### CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN 5 NĂM (2021 - 2025)

**"Song song với việc thực hiện các giải pháp trong giai đoạn ngắn hạn để đẩy lùi khủng hoảng, Thuduc House vẫn tập trung phát triển lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, phát triển, kinh doanh bất động sản với mục tiêu nâng tỷ trọng doanh thu của ngành đạt mức từ 60% trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Theo đó, Ban Điều hành sẽ từng bước tái cơ cấu lại công ty và danh mục kinh doanh, phấn đấu giữ mức độ tăng trưởng ổn định 10% và tăng dần trong những năm tiếp theo, 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, chú trọng phân khúc nhà thấp tầng, căn hộ trung bình ở các quận vùng ven và văn phòng cho thuê ở các khu vực trung tâm TP.HCM.

» 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 (1-10ha) 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 nguồn doanh thu ổn định từ phân khúc này.

- Tiếp tục củng cố nguồn nhân lực theo hướng tinh giản, chú trọng chất lượng nguồn nhân lực theo hướng năng động, nhiệt tình, xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết đổi mới sáng tạo và cầu thị trong nội bộ công ty.

- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm, đầu tư và 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.

- Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là kinh doanh bất động sản, công ty tiếp tục mở rộng đầu tư phát triển song song các ngành phụ trợ 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 thời gian các dự án bất động sản chưa kịp ghi nhận doanh thu.

- Duy trì các mối quan hệ ngày càng tốt hơn với chính quyền, ngân hàng, cổ đông, khách hàng, và các cơ quan truyền thông; 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.

# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

> Được biết đến là một trong những công ty bất động sản có uy tín với hơn 30 năm hoạt động, mỗi bước đi của Thuduc House đều có sự cân nhắc và tính toán kỹ lưỡng với tinh thần thượng tôn pháp luật, tôn trọng đối tác, khách hàng và đặc biệt chú trọng đến lợi ích của cổ đông.

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

Thuduc House đã trải qua một năm 2020 với nhiều khó khăn chồng chất mà có thể xem là cuộc khủng hoảng lớn nhất trong suốt hơn 30 năm hoạt động của công ty.

Trước nhất là cuộc khủng hoảng do đại dịch Covid-19 bắt đầu khởi phát từ cuối năm 2019 cho đến tận bây giờ. Tất cả các quốc gia trên thế giới đều không có dự báo chính xác về sự lây nhiễm cũng như sự tàn phá mạnh mẽ của nó đến nền kinh tế. Chưa bao giờ mọi hoạt động kinh tế - xã hội, dịch vụ, vui chơi giải trí,… bị ảnh hưởng nghiêm trọng như năm vừa qua. Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo kinh tế toàn cầu suy giảm 4,4% trong năm so với các năm trước và các nước cần nhiều năm để có thể khôi phục lại nền kinh tế của mình. Theo Tổ chức Lao động Quốc tế (ILO), gần 1,6 trên tổng số 2 tỷ người lao động làm việc trong khu vực phi chính thức trên thế giới (lực lượng lao động toàn cầu là 3,3 tỷ) phải chịu thiệt hại nặng nề. Tình hình tài chính, hàng hóa có sự biến động mạnh do các nhà đầu tư có tâm lý tích lũy tài sản hoặc tìm kiếm những kênh đầu tư an toàn,… Đó là chưa kể đến những bất ổn chính trị và chiến tranh thương mại giữa các nước trên thế giới. Được xem là một trong những quốc gia kiểm soát tốt sự lây lan của dịch bệnh, Chính phủ có những bước đi đúng đắn và kinh tế xã hội đạt được sự ổn định hơn nhiều nước trên thế giới với tốc độ tăng GDP đạt 2,91% trong năm 2020, nhưng nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng vẫn gặp rất nhiều khó khăn từ sự đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, đời sống kinh tế xã hội bị đảo lộn, thu nhập người lao động bị giảm sút.

Trong năm 2020, khi mà tập thể Ban Lãnh đạo và CBCNV Thuduc House đã phải dốc toàn bộ sức lực để gồng mình giải quyết và vượt qua những hậu quả nặng nề từ đại dịch Covid-19, thì lại phải tiếp tục đương đầu với việc Cục thuế TP.HCM truy thu số tiền thuế đã được hoàn từ hoạt động xuất nhập khẩu của công ty. Mặc dù được biết đến là một trong những công ty bất động sản có uy tín với hơn 30 năm hoạt động, mỗi bước đi của Thuduc House đều có sự cân nhắc và tính toán kỹ lưỡng với tinh thần thượng tôn pháp luật, tôn trọng đối tác, khách hàng và đặc biệt chú trọng đến lợi ích của cổ đông, nhưng những thông tin bất lợi này cũng đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, thương hiệu và tình hình tài chính của Thuduc House, gây hoang mang cho đối tác, khách hàng, cổ đông và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của CBCNV.

Vào thời điểm quan trọng hiện nay, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Thuduc House đã thành lập Ban Xử lý khủng hoảng và đã có những định hướng khắc phục hậu quả, duy trì hoạt động ổn định và củng cố lòng tin cho đối tác, khách hàng, cổ đông cũng như CBCNV công ty. Theo đó, để giải quyết những vấn đề trước mắt, công ty sẽ tập trung đồng thời vào các hướng sau:

## VỀ XỬ LÝ KHỦNG HOẢNG

- Hợp tác với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để điều tra và xác minh vụ việc dựa trên tinh thần thượng tôn pháp luật.

- Thực hiện đúng yêu cầu của các cơ quan chức năng có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quá trình hoạt động liên tục của công ty.

- Thông tin kịp thời những nội dung đã được làm sáng tỏ liên quan đến sự việc để các cổ đông, đối tác, khách hàng, CBCNV hiểu rõ hơn về bức tranh nội bộ và tiếp tục đồng hành với công ty, cũng như có thêm thông tin chính thức từ chính Thuduc House công bố mà trên hết là tiếp tục giữ niềm tin đối với Thuduc House và hy vọng về một tương lai ổn định trong thời gian tới.

## VỀ NHÂN SỰ

- Sắp xếp lại đội ngũ nhân sự theo hướng tinh giảm để mỗi cá nhân người lao động có thể phát huy tối đa tính sáng tạo, năng động, nhiệt tình, và cầu thị.

- Đào tạo và bố trí nhân sự phù hợp với tình hình mới của công ty.

# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

## VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Thực hiện chính sách chi tiêu tiết kiệm và hợp lý, đặc biệt cắt giảm tối đa các khoản chi chưa thật sự cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

- Tìm kiếm cơ hội gia tăng doanh thu dựa trên các hoạt động kinh doanh hiện tại và tiếp tục tranh thủ được nguồn thu từ những hoạt động kinh doanh phụ trợ để cân đối các khoản thu chi thiết yếu cho công ty.

- Cơ cấu lại các khoản nợ vay theo hướng giảm dư nợ vay đến mức thấp nhất nhằm giảm chi phí vốn đến mức tối đa.

- Sắp xếp lại danh mục đầu tư tài chính, thanh hoán 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.

## ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Trước mắt, công ty tiếp tục thi công hoàn thiện Tòa nhà văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM để sớm đưa doanh số từ việc cho thuê văn phòng đối với tòa nhà này vào nguồn thu của công ty. Fideco hiện nay là công ty con của Thuduc House.

- Về chiến lược kinh doanh và đầu tư sắp tới: Bên cạnh việc tiếp tục triển khai, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý tại những dự án đang có, Thuduc House sẽ tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để phát triển dự án trong 10 năm tới theo hướng 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. Theo đó, Công ty chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1 – 10 ha) để xây dựng nhà ở giá rẻ cho công nhân, người lao động nhằm góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở thực tế của đại bộ phận người dân Việt Nam; 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.

## 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 khập 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.

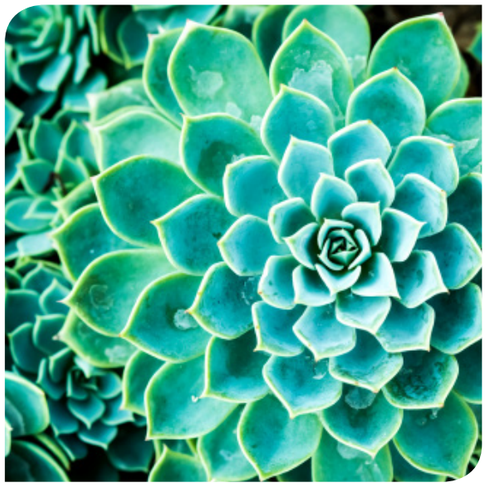
- Tái cấu trúc lại các công ty thành viên, tổ chức lại hệ thống bộ máy của cả Tập đoàn một cách tinh gọn theo hướng chỉ tập trung phát triển những công ty hoạt động có hiệu quả, thoái vốn tại những công ty không mang lại nguồn thu.

Trong suốt hơn 30 năm hình thành và phát triển, Thuduc House đã rất tự hào là một doanh nghiệp nhận được sự tin tưởng và chung sức của những người bạn đồng hành. Với quan điểm quản trị minh bạch, hướng đến việc phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng, đảm bảo tối đa lợi ích cho cổ đông, tích cực mở rộng hợp tác trong và ngoài nước, xây dựng chiến lược phát triển dài hạn và bền vững, Hội đồng Quản trị, Ban Lãnh đạo Thuduc House cùng tập thể CBCNV quyết tâm vượt qua giai đoạn khủng hoảng này để xây dựng lại một Thuduc House với thương hiệu uy tín, tiếp tục phát triển ổn định trên thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng.

Trên bước đường hoạt động sắp tới, chắc chắn Thuduc House sẽ phải đương đầu với rất nhiều trở ngại, chúng tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự tin tưởng và ủng hộ nhiệt thành của quý cổ đông, đối tác, khách hàng và đặc biệt là sự đồng lòng chung sức của CBCNV để tiếp thêm sức chiến đấu, giúp 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 đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng xã hội.

Trân trọng.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**TS. LÊ CHÍ HIẾU**



*Hạnh phúc*
*từ nơi tổ ấm của bạn!*

# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

## THÔNG TIN CÔNG TY

| | |
|---|---|
| Tên Công ty: | **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC** |
| Tên tiếng Anh: | **THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION** |
| Tên giao dịch: | **THUDUC HOUSE** |
| Mã chứng khoán: | **TDH** |
| Sàn niêm yết: | Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HSX) |
| Vốn điều lệ: | 1.126.527.670.000 đồng |
| Tổng tài sản (31/12/2019): | 5.570.559.380.742 đồng |
| Công ty kiểm toán: | Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam |
| Quyết định thành lập: | 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM |
| Giấy chứng nhận ĐKKD: | Số 0302346036 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001 thay đổi lần thứ 22 ngày 02/10/2020. |
| Ngành nghề kinh doanh chính: | 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: | 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM |
| Địa chỉ liên hệ: | 237 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM |
| Tel: | (028) 39 143 111 |
| Fax: | (028) 39 143 222 |
| Email: | tdh@thuduchouse.com |
| Website: | www.thuduchouse.com |

**TỔNG TÀI SẢN**

**5.570.559.380.742** VNĐ

## QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

**2006**

**NGÀY 14/12/2006**

**Cổ phiếu Thuduc House (mã chứng khoán là TDH)** đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của Thuduc House và cổ phiếu Thuduc House trên thị trường.

**2001**

**NGÀY 15/06/2001**

Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

**2000**

**NGÀY 24/11/2000**

Chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần 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.

**1996**

**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.

**1990**

**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.

## CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

**$**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**15** TỶ VNĐ

**Khi thành lập 15/6/2001**

**1**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**30** TỶ VNĐ

**Lần 1 - Tháng 07/2005**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 1:1): 15 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng

**2**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**100** TỶ VNĐ

**Lần 2 - Tháng 06/2006**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1): 30 tỷ đồng
- Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng
- Phát hành cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng

**3**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**170** TỶ VNĐ

**Lần 3 - Tháng 07/2006**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 2:1): 50 tỷ đồng
- Phát hành thêm cho cổ đông (5:1): 20 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng

**4**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**230** TỶ VNĐ

**Lần 4 - Tháng 01/2008**

- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng
- Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng
- Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng

**5**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**252,5** TỶ VNĐ

**Lần 5 - Tháng 12/2008**

- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức)
- Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng

**6**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**378,75** TỶ VNĐ

**Lần 6 - Tháng 12/2008**

- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng

**7**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**380,93** TỶ VNĐ

**Lần 7 - Tháng 7/2013**

- Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 1 năm 2012: tăng thêm 2,18 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng

**8**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**381,50** TỶ VNĐ

**Lần 8 - Tháng 12/2013**

- Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 2 năm 2013: tăng thêm 573,34 triệu đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 380,93 tỷ đồng lên 381,50 tỷ đồng

**9**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**419,64** TỶ VNĐ

**Lần 9 - Tháng 02/2015**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 10:1): 38,14 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 381,50 tỷ đồng lên 419,64 tỷ đồng

**10**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**617,3** TỶ VNĐ

**Lần 10 - Tháng 02/2015**

- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các đối tác khác (tỷ lệ 2:1): tăng vốn điều lệ 197,66 tỷ đồng, tăng thặng dư vốn 64,6 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 419,64 tỷ đồng lên 617,3 tỷ đồng

**11**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**709,88** TỶ VNĐ

**Lần 11 - Tháng 6/2016**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 92,58 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 617,3 tỷ đồng lên 709,88 tỷ đồng

**12**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**816,34** TỶ VNĐ

**Lần 12 - Tháng 7/2017**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 106,45 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 709,88 tỷ đồng lên 816,34 tỷ đồng

**13**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**938,78** TỶ VNĐ

**Lần 13 - Tháng 7/2019**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 122,44 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 816,34 tỷ đồng lên 938,78 tỷ đồng

**14**

**VỐN ĐIỀU LỆ**

**1.126,53** TỶ VNĐ

**Lần 1 - Tháng 10/2020**

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:20): 187,74 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ từ 938,78 tỷ đồng lên 1.126,53 tỷ đồng

## CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

### TRƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA

### 1990

- 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 Cổ phần 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.

### 2006

- Chính thức niêm yết cổ phiếu Thuduc House (TDH) trên sàn chứng khoán 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 Cổ phần 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 21.000m$^2$.

1990 - 2000 | 2001 | 2003 | 2006 - 2007 | 2008 | 2009

### 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.

### 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, Thành phố 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.

### 2009

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier, Thành phố Thủ Đức, 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).

## 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, P. Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM.

### 2011

- Khởi công dự án Khu phức hợp Phước Long Spring Town tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM.

- Trái phiếu chuyển đổi TDH chính thức niêm yết trên sàn giao dịch 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.

### Năm 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.

### Năm 2016

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

### Năm 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).

### Năm 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, Thành phố Thủ Đức.

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

**2010 | 2011 - 2012 | 2013 | 2014 | 2015 - 2016 | 2017 - 2018 | 2019 - 2020**

### 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 Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Công Trình 135).

### 2019

- Thuduc House tổ chức Lễ cất nóc dự án Citrine Apartment, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức 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, P. Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức và sau đó bàn giao dự án vào cuối năm 2019.

### 2020

- Thuduc House tổ chức Lễ Khởi công Tòa nhà Văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP.HCM.

- Thuduc House tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu tại 2 dự án TDH RiverView (Thành phố Thủ Đức) và Citrine Apartment (Thành phố Thủ Đức).

## CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC

### 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

**Bằng khen Thủ tướng Chính phủ**
Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng

**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

### 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 Vietnam 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 và 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 và 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 xây dựng 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

## 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 và 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 và Đào tạo

**Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu 2015**
UBND TP.HCM

### 2016

**Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu 2016**
UBND TP.HCM

**Bằng khen về thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển Hiệp hội Bất động sản Thành phố liên tục nhiều năm, nhân Đại hội nhiệm kỳ III (2016 – 2021)**
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 Cổ phần 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**
Hiệp hội Doanh nghiệp 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

**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;**
Thành Đoàn TP.HCM

**UBND TP 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

### 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

**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

**Doanh nghiệp Phát triển Bền vững**
VCCI

### 2020

**Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu năm 2020**
Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM

**Top 100 doanh nghiệp phát triển bền vững**
VCCI

**Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2020**
Vietnam Report

## LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE

### 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 2020, 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 hơn 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 (nay là Thành phố Thủ Đức). 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 S-Home Phước Long (Thành phố Thủ Đức), chung cư TDH RiverView (Thành phố Thủ Đức).

Đặc biệt trong năm 2020, 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 danh 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

### DỰ ÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

#### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

**1. Chung cư Cantavil An Phú (Q.2) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 10.725m$^2$ - 390 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

**Thời gian bàn giao:** 2006

**2. Chung cư Cantavil Premier (Q.2) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 11.170m$^2$ - 200 Căn hộ + TTTM, Văn phòng (30.000m$^2$) (Đã tiêu thụ 100%)

**Thời gian bàn giao:** 2013

**3. Chung cư TDH - Phước Bình (Q.9) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 2.325m$^2$ - 86 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

**Thời gian bàn giao:** 2012

**4. Chung cư S-home Phước Long (Q.9) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 3.573m$^2$ - 171 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

**Thời gian bàn giao:** 2016

**5. Chung cư Citrine Apartment (Q.9) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 3.760m$^2$ - 226 căn hộ (Đã tiêu thụ 100%)

**Thời gian bàn giao:** 12/2019

**6. Chung cư TDH - Phúc Thịnh Đức (Q.9) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 14.680m$^2$

**Đã chuyển nhượng năm 2016**

**7. Chung cư TDH - Trường Thọ (Q. Thủ Đức) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 7.000m$^2$ - 262 căn hộ (Đã tiêu thụ 99%)

**Thời gian bàn giao:** 2010

**8. Chung cư TDH RiverView (Q. Thủ Đức) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 3.754m$^2$ - 214 căn hộ (Đã tiêu thụ 94%)

**Thời gian bàn giao:** 12/2019

## CÁC DỰ ÁN ĐANG VÀ SẼ TRIỂN KHAI

**9. Chung cư cao cấp Centum Wealth (Q.9) (nay là TP. Thủ Đức)**

**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:** Đã có kế hoạch chuyển nhượng năm 2021

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ – ĐÔ THỊ - HỖN HỢP

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

**11. Khu Đô thị An Phú (Q.2) (nay là TP. Thủ Đức)**

**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) (nay là TP. Thủ Đức)**

**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) (nay là TP. 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 4ha (Q. Thủ Đức) (nay là TP. 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) (nay là TP. 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) (nay là TP. 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) (nay là TP. Thủ Đức)**

**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) (nay là TP. Thủ Đức)**

**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

### CÁC 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

**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

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

**24. Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức (Q. Thủ Đức) (nay là TP. Thủ Đức)**

**Chủ đầu tư:** Công ty CP QL & KD chợ NSTD

**Diện tích:** 200.000m² - Cho thuê ô vựa, dịch vụ văn phòng.

**Thời gian bàn giao:** 2003
(Đã chuyển nhượng năm 2020)

**25. Tòa nhà Văn phòng Chợ Đầu mối (Q. Thủ Đức) (nay là TP. Thủ Đức)**

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

**Diện tích:** 652m² - Tòa nhà VP
**Thời gian bàn giao:** 2003.
(Đã chuyển nhượng năm 2019)

**26. Tòa nhà Văn phòng 384 Võ Văn Ngân (Q. Thủ Đức) (nay là TP. 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)

### CÁC 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 xây dựng

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.

> Đầu tư, kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House.

## SƠ ĐỒ CÁC DỰ ÁN CHÍNH ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

### KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC (TP. 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 (TP. THỦ ĐỨC)

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
(Đã hoàn thành)
6. KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG SPRING TOWN
(Đã hoàn thành)
7. KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP
(Đã hoàn thành)

### KHU VỰC QUẬN 2 (TP. THỦ ĐỨC)

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

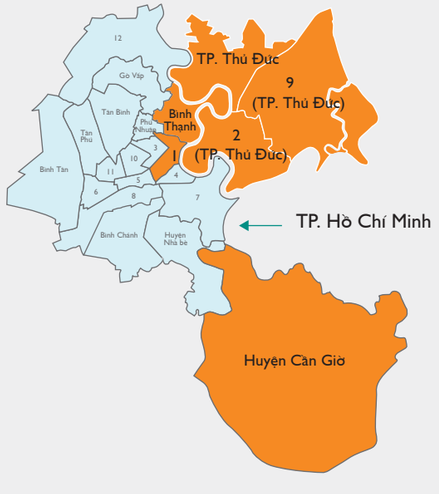
1. DỰ ÁN TÒA NHÀ VĂN PHÒNG FIDECO
(Dự án đang triển khai)

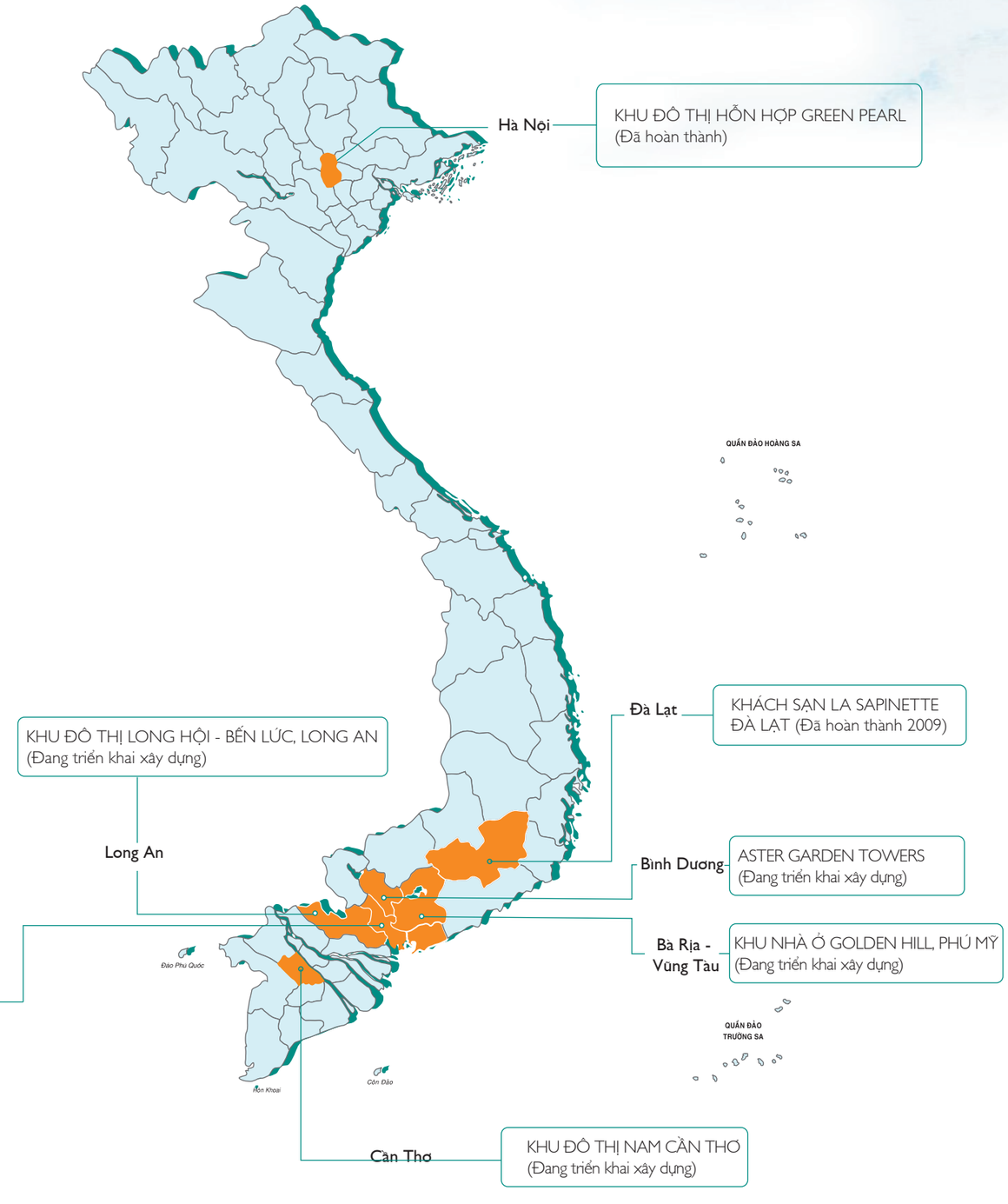
### KHU VỰC QUẬN BÌNH THẠNH

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)



## ĐẦU TƯ SẢN XUẤT – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ

- 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).

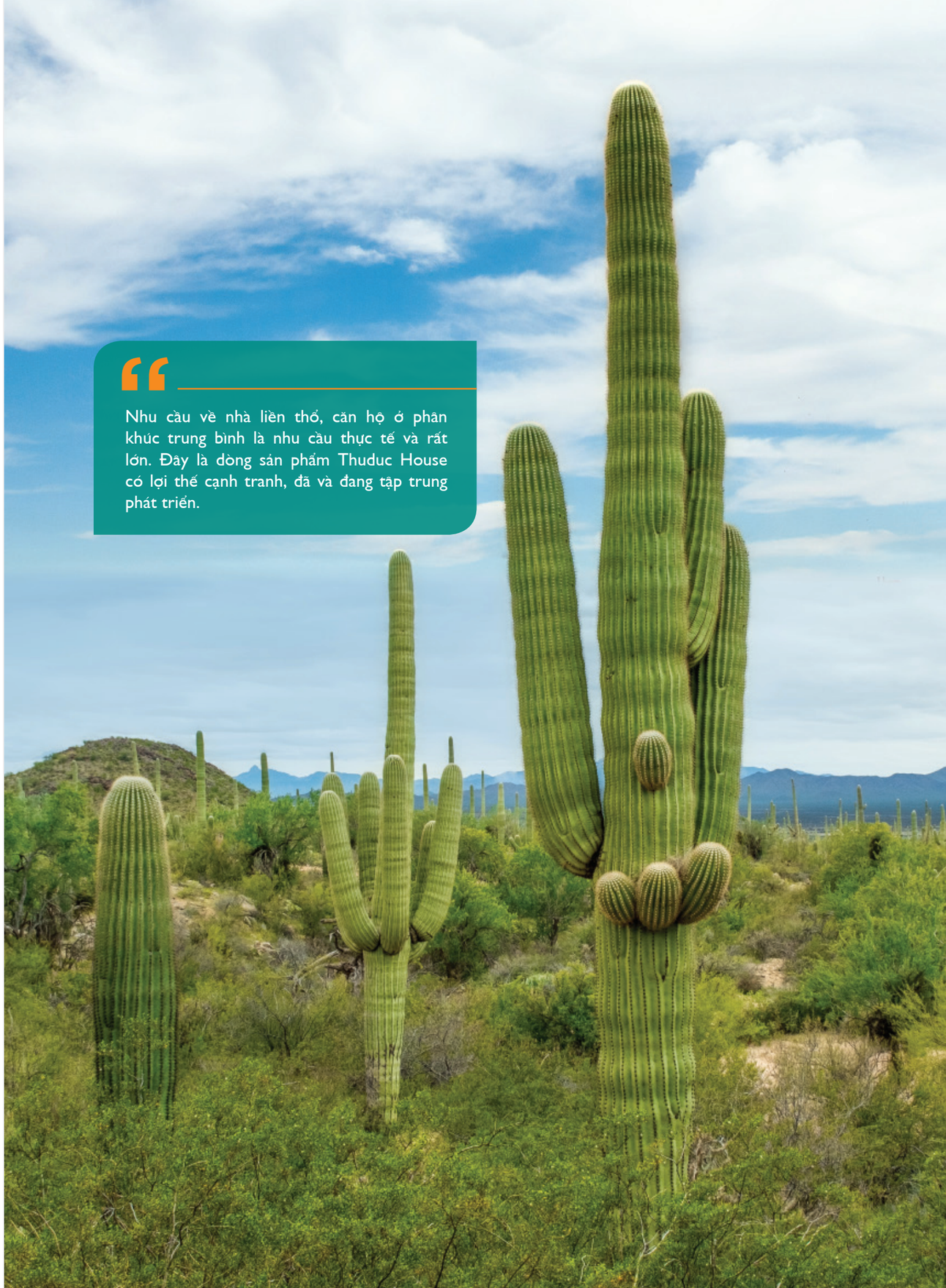
- Hiện nay, bên cạnh hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, công ty còn đẩy mạnh phát triển thêm hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông lâm khoáng sản.

## 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 BĐS.

> 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.



> Nhu cầu về nhà liền thổ, căn hộ ở phân khúc trung bình là nhu cầu thực tế và rất lớn. Đây là dòng sản phẩm Thuduc House có lợi thế cạnh tranh, đã và đang tập trung phát triển.

## S

### ĐIỂM MẠNH

- Hoạt động lâu năm trong lĩnh vực bất động sản 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 quy định pháp luật và đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

- Thương hiệu lớn, uy tín, được khách hàng tin tưởng, lựa chọn; 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 hiệu quả, tạo được ấn tượng tốt với cộng đồng.

- Có nhiều đối tác lớn và uy tín về năng lực triển khai dự án cũng như nguồn vốn cả trong và ngoài nước như Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc; Satraseco; ToconTap và những đối tác nước ngoài khác.

## W

### ĐIỂM YẾU

- Quy mô vốn chưa cao nên chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty do đó 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 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 liền 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.

- 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.

- Trong thời gian ngắn trước mắt, nền kinh tế và thị trường bất động sản đều gặp nhiều khó khăn. Đây cũng là giai đoạn sàng lọc khi nhiều doanh nghiệp rời khỏi thị trường và cũng mở ra cơ hội để Thuduc House chứng minh được là một trong những Tập đoàn vững mạnh, đa dạng ngành nghề kinh doanh.

## T

### THÁCH THỨC

- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn 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... gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án (đặc biệt 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.

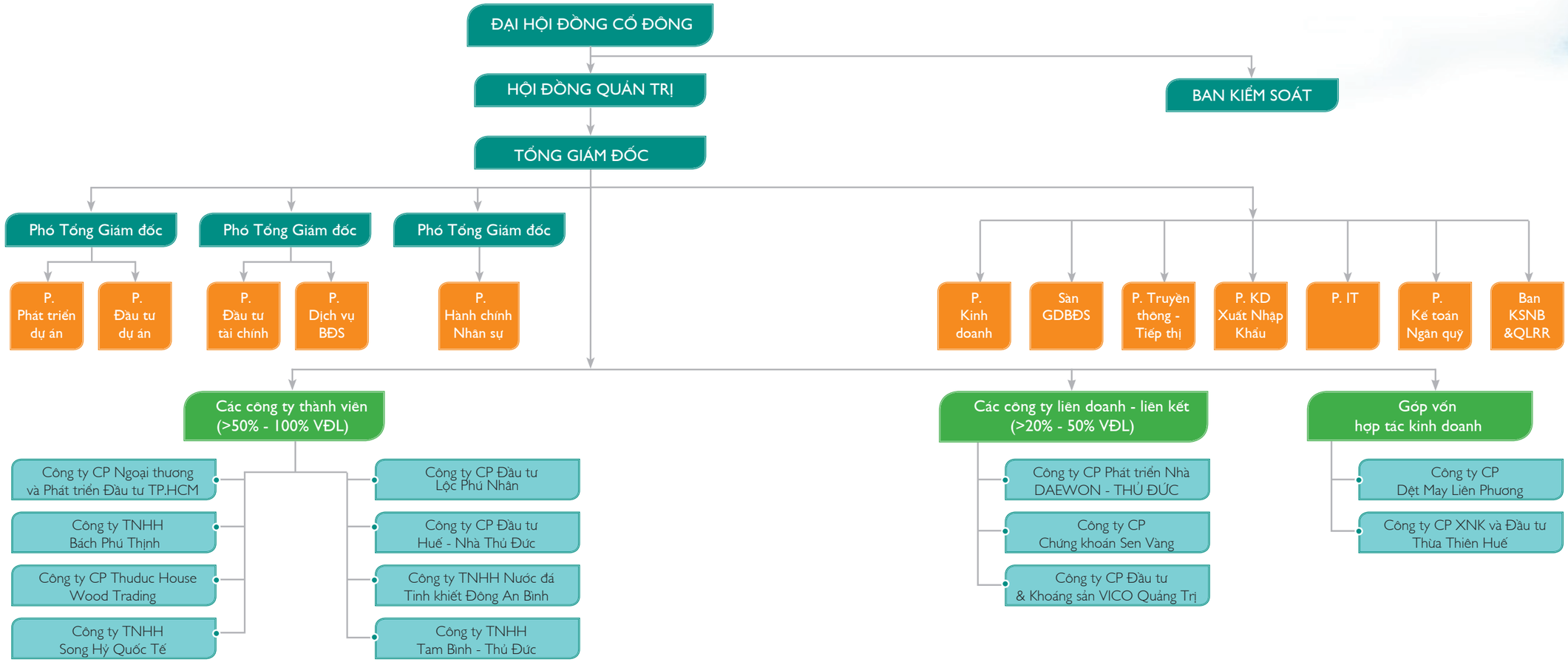
- Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

- Quỹ đất tại TP.HCM đặc biệt là tại các quận trung tâm ngày càng hạn hẹp.

- Thách thức trong ngắn và trung hạn chính là nạn đại dịch Covid-19 vì không chỉ ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung mà cả thị trường bất động sản nói riêng.

# 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 24/5/2021, tổng số cổ đông của Thuduc House là 9.606 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 7,70% và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 92,3% 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 nhiệm kỳ 2020 - 2025 được bầu tại ĐHĐCĐ tổ chức ngày 26/06/2020, trong đó có 03 thành viên tham gia điều hành, và có 02 thành viên độc lập (trong đó có một thành viên đã từ nhiệm từ ngày 22/3/2021).

**Ban Điều hành:** Ban Điều hành Thuduc House do HĐQT bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc (01 Phó Tổng Giám đốc đã từ nhiệm trong năm 2020) – 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 nhiệm kỳ 2020 - 2025 được bầu tại ĐHĐCĐ tổ chức ngày 26/06/2020, 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 Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM.
» Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading
» Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

### Ông LÊ MINH TÂM
**Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập)**
(đã xin từ nhiệm từ ngày 22/03/2021)

» 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 TGĐ Phụ trách Đầu tư Ngân hàng ACB kiêm TGĐ 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 - 03/2021 | 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 (Đã từ nhiệm từ tháng 3/2021)
» Thành viên HĐTV Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
» Thành viên HĐQT Công ty CP City Auto (Đã từ nhiệm từ tháng 3/2021)

### Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG
**Thành viên HĐQT**
**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 năm 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:**
» Thành viên HĐQT Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (Đã từ nhiệm ngày 20/4/2021)
» Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức
» Phó Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
» Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
» Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế
» Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị

## Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH
**Thành viên HĐQT**
**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 năm 2016
- Lĩnh vực phụ trách: Khối đầu tư tài chính, dịch vụ bất động sản, trực tiếp phụ trách hoạt động và đại diện vốn của công ty tại công ty liên doanh; người được 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<br>- Tổng Giám đốc Vinatex – Nguyễn Kim |
| 2009 - 01/2016 | Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng |
| 01/2016 - 06/2020 | Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức |
| 06/2020 - nay | Thành viên HĐQT kiêm Phó 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 Chứng Khoán Sen Vàng
- Thành viên HĐQT Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế
- Phó Chủ Tịch HĐQT kiêm Phó TGĐ Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức
- Thành viên HĐTV kiêm TGĐ Công ty TNHH Bách Phú Thịnh

## Ông ĐINH THÀNH LÊ
**Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)**

- Năm sinh: 1970
- Trình độ chuyên môn: Kiến Trúc sư

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 1996 - 1999 | Thiết kế và chủ trì thiết kế Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Kiên Giang |
| 1999 - 2001 | Trưởng phòng thiết kế Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiên Giang |
| 2001 - 2003 | Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiên Giang |
| 2003 - 2006 | Giám đốc Thiết kế Công ty Cổ phần Bất Động sản Vạn Phát Hưng |
| 2006 - nay | Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế Cú pháp Kiến trúc |

**Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế Cú pháp Kiến trúc

## Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG
**Phó Tổng Giám Đốc**

- Năm sinh: 1962
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Lĩnh vực phụ trách: Hành chính Nhân sự
- Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập công ty từ năm 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 - 06/2020 | Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức |
| 06/2020 - nay | Phó Tổng Giám đốc 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

## Ông LÊ DƯ ĐĂNG KHOA
**Phó Tổng Giám Đốc**
*(Đã từ nhiệm ngày 08/04/2021)*

- 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 năm 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 - 04/2021 | 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) (đã từ nhiệm 24/3/2021)
- Thành viên HĐQT Công ty CP Kinh doanh Bất Động sản - Phát triển Nhà Thành Phố.

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 hoà 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 năm 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 (Fideco)
» Chủ tịch Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh
» Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
» Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình
» Thành viên HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading
» Chủ tịch HĐTV 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

FIDECO

VỐN ĐIỀU LỆ:
**386,3** tỷ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**43%**

#### 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 Cần Giờ 29,8ha, dự án tòa nhà văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan (Quận 1)...

CENTUM WEALTH

VỐN ĐIỀU LỆ:
**195** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**51%**

#### CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH

Đối tác liên doanh: Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc

**Trụ sở:** P. Hiệp Phú, TP. Thủ Đức, 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 – nay là TP. Thủ Đức).



THUDUC HOUSE WOOD TRADING

VỐN ĐIỀU LỆ:
**120** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**100%**

#### 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...

LOC PHU NHAN

VỐN ĐIỀU LỆ:
**114** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**98%**

#### 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.

HUE - THUDUC HOUSE

VỐN ĐIỀU LỆ:
**30** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**100%**

#### 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.

THUDUC SERVICES

VỐN ĐIỀU LỆ:
**6** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**70%**

### 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, TP. 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 hóa. Tư vấn, môi giới bất động sản.

DAB PURE ICE CO.,LTD

VỐN ĐIỀU LỆ:
**25,1** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**100%**

### CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

**Trụ sở:** Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, TP. 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.

SONG HỶ QUỐC TẾ

VỐN ĐIỀU LỆ:
**259** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**99%**

### CÔNG TY TNHH SONG HỶ QUỐC TẾ

**Trụ sở:** Số 19/2A Khu phố Hòa Long, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**Chức năng hoạt động:** Kinh doanh bất động sản



## DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT

DAEWON

### CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON - THỦ ĐỨC

**Trụ sở:** Số 1, Ấp 3, Khu Đô thị mới An Phú, phường An Phú, TP. Thủ Đức, 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:** Khu nhà ở Cantavil GĐ 1, khu chung cư Cantavil Premier (Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức).

VỐN ĐIỀU LỆ:
**323** TỶ VNĐ

TỶ LỆ VỐN TDH:
**40%**

VICO

### 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 TDH:
**20,68%**

GLS GOLDEN LOTUS SECURITIES

### 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 TDH:
**22,49%**

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

## BẢNG 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 - 2020)

*ĐVT: Tỷ VNĐ*

| STT | CHỈ TIÊU | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Doanh thu thuần | 1.060,3 | 1.840 | 2.400,1 | 3.929,4 | 1.961,1 |
| 2 | Lợi nhuận từ HĐKD | 134,2 | 146,3 | 60,5 | 213,6 | (270,8) |
| 3 | EAT (hợp nhất) | 108,3 | 130,7 | 92,9 | 178,3 | (309,8) |
| 4 | EAT (Công ty mẹ) | 108,3 | 131 | 115,4 | 139,3 | (363,4) |
| **Tốc độ tăng trưởng** | | | | | | |
| *1* | *Tăng trưởng DTT* | *20,2%* | *73,5%* | *30,4%* | *63,7%* | *-50,1%* |
| *2* | *Tăng trưởng LN HĐKD* | *228,1%* | *9,0%* | *-58,6%* | *253,1%* | *-226,8%* |
| *3* | *Tăng trưởng EAT (hợp nhất)* | *135,9%* | *20,7%* | *-28,9%* | *91,9%* | *-273,8%* |
| *4* | *Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)* | *129,9%* | *21,0%* | *-11,9%* | *20,7%* | *-360,9%* |

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán (2016 - 2020)*

## BẢNG 2: TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 - 2020)

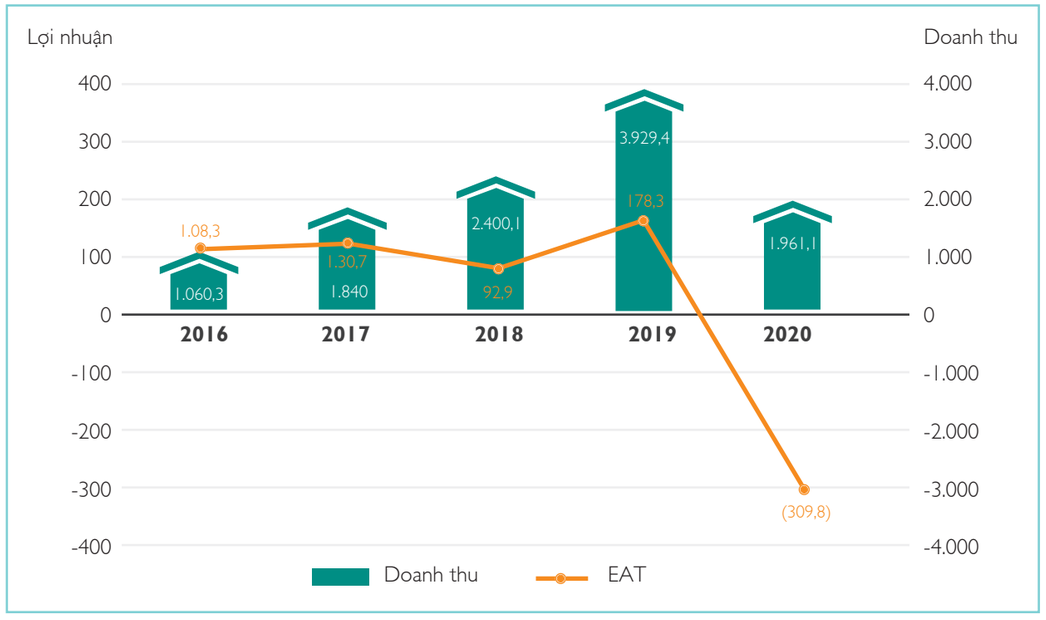
*ĐVT: Tỷ VNĐ*

| STT | CHỈ TIÊU | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Doanh thu thuần | 1060,3 | 1.840,0 | 2.400,1 | 3.929,4 | 1.961,1 |
| 2 | Doanh thu tài chính | 81,3 | 66,3 | 82,0 | 249,7 | 67,2 |
| 3 | Thu nhập khác | 4,6 | 16,5 | 58,9 | 8,7 | 2,6 |
| | **Tổng Doanh thu** | **1.146,2** | **1.922,8** | **2.541,0** | **4.187,8** | **2.030,8** |
| **Tỷ trọng trên tổng doanh thu** | | | | | | |
| *1* | *DTT/Tổng DT* | *92,5%* | *95,7%* | *94,5%* | *93,8%* | *96,6%* |
| *2* | *Doanh thu TC/Tổng DT* | *7,1%* | *3,4%* | *3,2%* | *6,0%* | *3,3%* |
| *3* | *Thu nhập khác/Tổng DT* | *0,4%* | *0,9%* | *2,3%* | *0,2%* | *0,1%* |

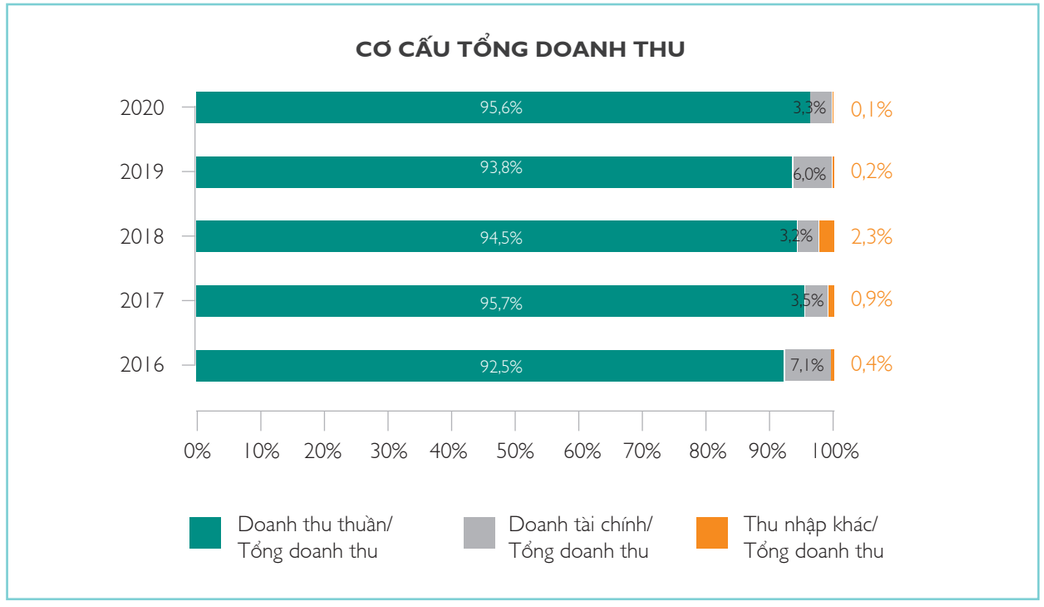
*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016 - 2020*

## BIỂU ĐỒ 1: DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN (2016 - 2020)

*ĐVT: Tỷ VNĐ*




## BIỂU ĐỒ 2: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU (2016 - 2020)



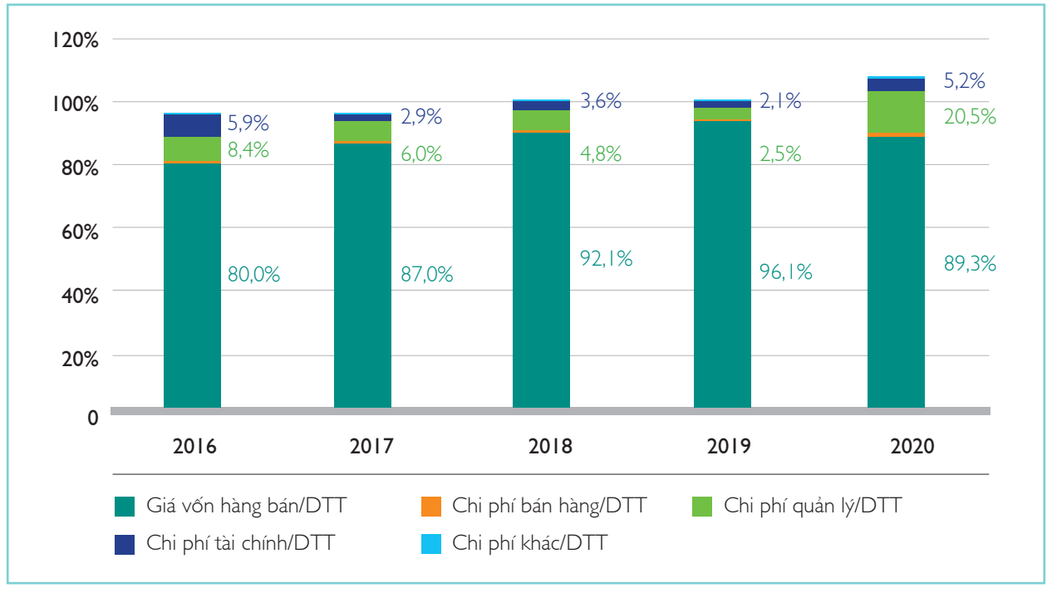
## BẢNG 3: CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 - 2020)

*ĐVT: Tỷ VNĐ*

| STT | CHỈ TIÊU | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Giá vốn hàng bán | 848,7 | 1.601,3 | 2.210,2 | 3.776,4 | 1.751,3 |
| 2 | Chi phí bán hàng | 7,2 | 3,9 | 21,8 | 41,1 | 56,0 |
| 3 | Chi phí quản lý | 88,9 | 110,2 | 114,9 | 100,0 | 403,0 |
| 4 | Chi phí tài chính | 62,8 | 54,2 | 86,8 | 83,3 | 102,0 |
| 5 | Chi phí khác | 3,0 | 1,7 | 4,3 | 6,2 | 13,5 |
| | **Tổng chi phí** | **1.010,6** | **1.771,3** | **2.438,0** | **4.007,0** | **2.325,7** |
| **Tỷ trọng trên doanh thu thuần** | | | | | | |
| *1* | *Giá vốn hàng bán/DTT* | *80,0%* | *87,0%* | *92,1%* | *96,11%* | *89,3%* |
| *2* | *Chi phí bán hàng/DTT* | *0,7%* | *0,2%* | *0,9%* | *1,0%* | *2,9%* |
| *3* | *Chi phí quản lý/DTT* | *8,4%* | *6,0%* | *4,8%* | *2,5%* | *20,5%* |
| *4* | *Chi phí tài chính/DTT* | *5,9%* | *2,9%* | *3,6%* | *2,1%* | *5,2%* |
| *5* | *Chi phí khác/DTT* | *0,3%* | *0,1%* | *0,2%* | *0,2%* | *0,7%* |

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016 - 2020*

## BIỂU ĐỒ 3: TỶ TRỌNG CÁC NHÓM CHI PHÍ/DOANH THU THUẦN (2016 - 2020)



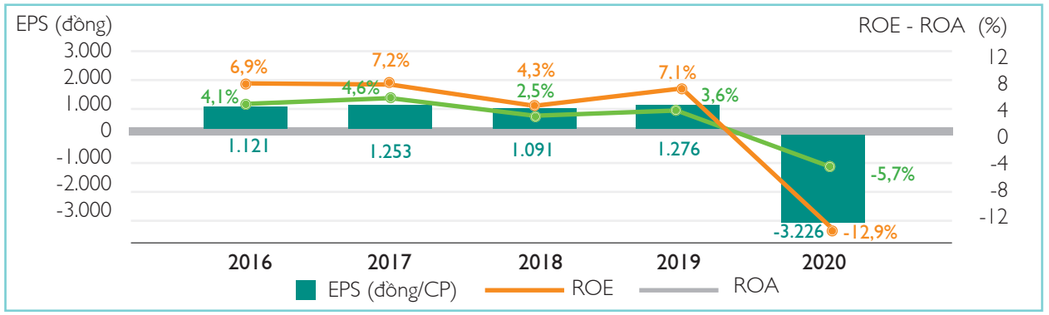



## BẢNG 4: CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 - 2020)

| STT | CHỈ TIÊU | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Khả năng thanh toán** | | | | | |
| | Hệ số thanh toán ngắn hạn | 1,92 | 1,92 | 1,29 | 1,10 | 1,15 |
| | Hệ số thanh toán nhanh | 1,27 | 1,43 | 0,87 | 0,64 | 0,74 |
| | Hệ số thanh toán tiền mặt | 0,24 | 0,12 | 0,11 | 0,04 | 0,09 |
| **2** | **Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ** | | | | | |
| | Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn | 0,37 | 0,36 | 0,46 | 0,52 | 0,60 |
| | Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn | 0,11 | 0,08 | 0,10 | 0,10 | 0,14 |
| | Khả năng thanh toán lãi vay | 3,41 | 3,96 | 2,94 | 3,74 | -2,09 |
| **3** | **Hiệu quả quản lý** | | | | | |
| | Vòng quay tổng tài sản | 0,40 | 0,65 | 0,65 | 0,79 | 0,36 |
| | Vòng quay tài sản cố định | 11,72 | 19,38 | 7,93 | 8,01 | 4,24 |
| | Vòng quay các khoản phải thu | 0,92 | 1,49 | 1,77 | 2,52 | 0,98 |
| | Vòng quay hàng tồn kho | 1,94 | 3,67 | 4,03 | 4,36 | 1,70 |
| **4** | **Khả năng sinh lời** | | | | | |
| | Biên lợi nhuận gộp | 20,0% | 13,0% | 7,9% | 3,9% | 10,7% |
| | Biên lợi nhuận HĐKD | 12,6% | 8% | 2,5% | 5,4% | -13,8% |
| | Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay | 18,1% | 11,7% | 7,3% | 7,5% | -9,7% |
| | Biên lợi nhuận trước thuế | 12,8% | 8,8% | 4,8% | 5,5% | -14,4% |
| | ROS | 10,2% | 7,1% | 3,9% | 4,5% | -15,8% |
| | ROE | 6,9% | 7,2% | 4,3% | 7,1% | -12,9% |
| | ROA | 4,1% | 4,6% | 2,5% | 3,6% | -5,7% |
| **5** | **EPS** | **1.121** | **1.253** | **1.091** | **1.276** | **(3.226)** |
| **6** | **Giá trị sổ sách** | **23.338** | **22.482** | **21.050** | **18.774** | **12.308** |

*Nguồn: TDH ước tính dựa theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016 - 2020*

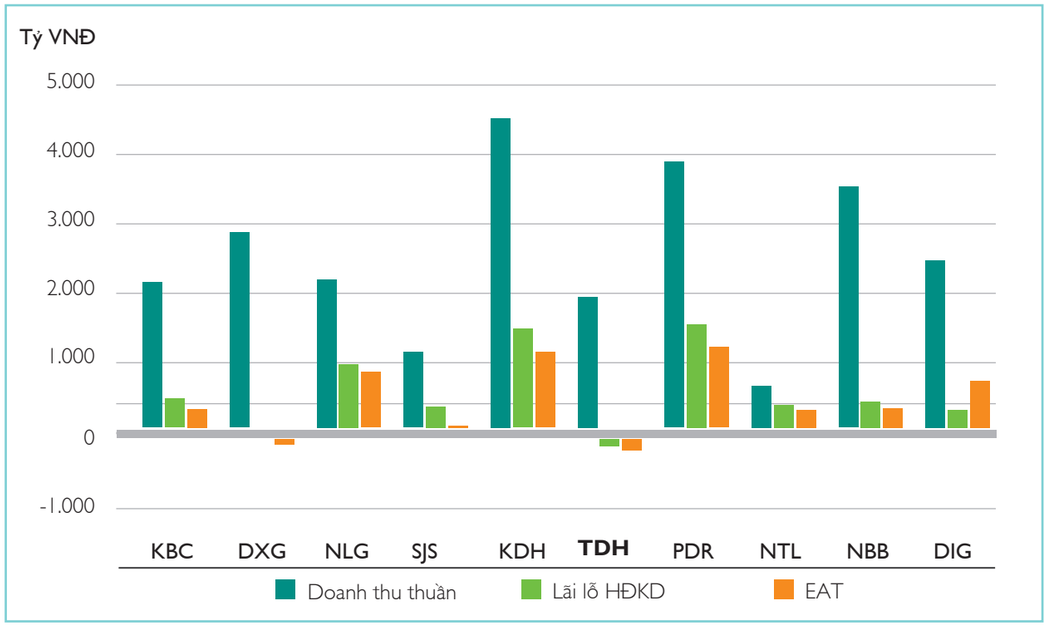
## BIỂU ĐỒ 4: BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA QUA 5 NĂM GẦN NHẤT (2016 – 2020)



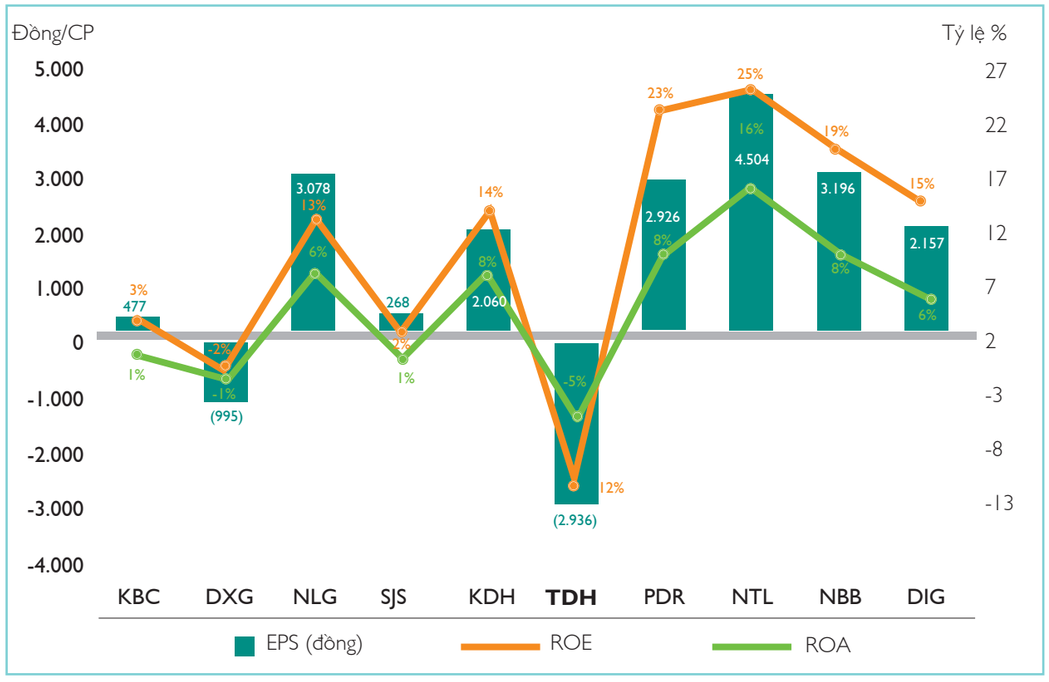
## SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT KHÁC

*Nguồn: Thuduc House tính toán dựa trên BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2020 của các công ty*

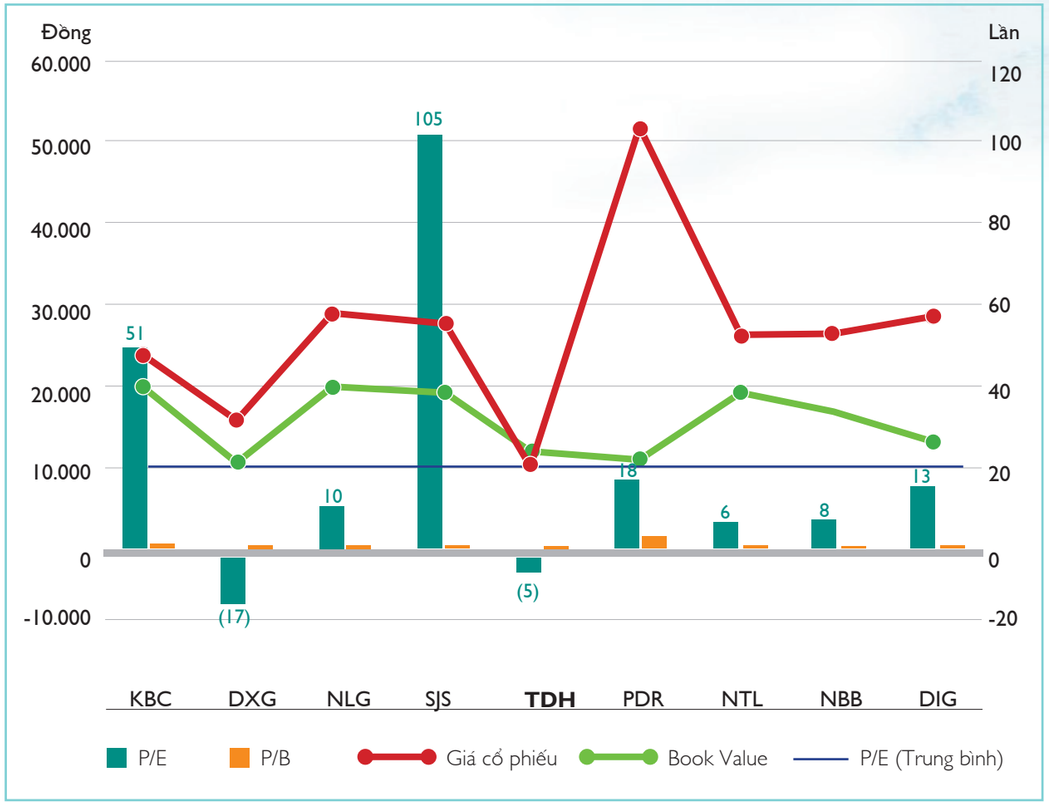
### BIỂU ĐỒ 5: BIỂU ĐỒ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020



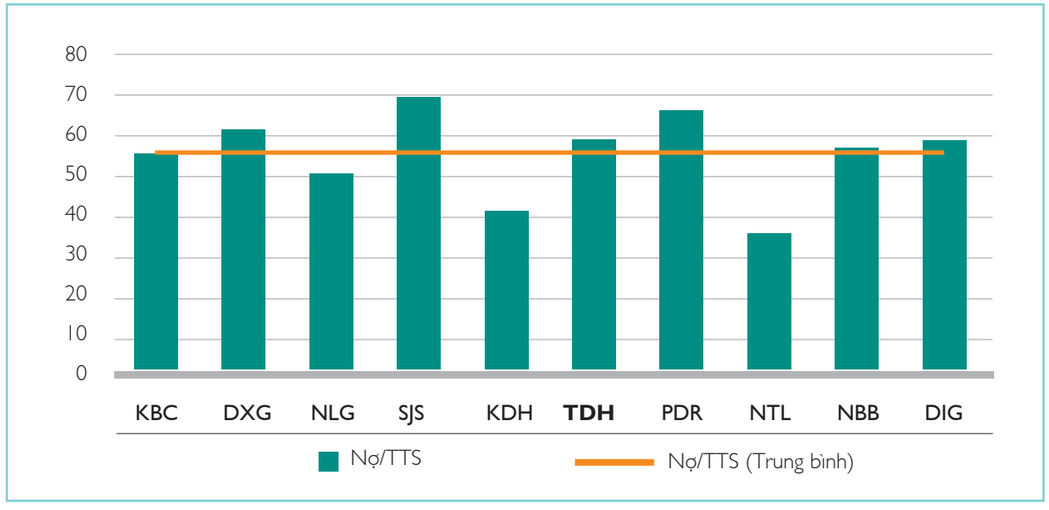

### BIỂU ĐỒ 6: BIỂU ĐỒ EPS, ROE. ROA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020




### BIỂU ĐỒ 7: CÁC CHỈ SỐ ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020




### BIỂU ĐỒ 8: SO SÁNH ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020



## RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2020, phải đối mặt với nhiều khó khăn, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp khó lường trên phạm vi toàn cầu gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Dù vắc xin ngừa Covid-19 đang được triển khai ngày càng rộng rãi hơn, nhưng theo các chuyên gia, cả thế giới sẽ buộc phải sống chung với dịch bệnh ít nhất là trong hai năm nữa. Đó là chưa kể đến những biến thể mới của virus Corona có thể kháng vắc xin.

Ngoài dịch bệnh, tình hình căng thẳng địa chính trị, xung đột quân sự giữa các nước như xung đột quân sự tiềm tàng giữa Trung Quốc và Ấn Độ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung sẽ khiến nhiều ngành nghề, lĩnh vực gặp nhiều khó khăn.

Để kích thích các thành phần kinh tế phát triển, Chính phủ các nước mở rộng tài khóa, nới lỏng chính sách tiền tệ thông qua các gói kích thích kinh tế khổng lồ khiến cho giá trị tiền tệ của nhiều quốc gia rớt thảm hại.

Lạm phát đang có nguy cơ ngày một tăng, các ngân hàng trung ương buộc phải tăng lãi suất nhanh hơn và sớm hơn so với kế hoạch, khiến chi phí đi vay leo thang giữa lúc nền kinh tế đang ngập trong nợ nần vì tác động từ đại dịch Covid-19. Chưa kể làn sóng vỡ nợ tiêu dùng do tình trạng thất nghiệp đang bắt đầu bị kích hoạt trên phạm vi toàn thế giới do nợ vay tiêu dùng quá hạn thanh toán đang tăng nhanh tại một số nước.

Trong dài hạn, khi dịch bệnh được kiểm soát, nhiều người bị loại bỏ khỏi thị trường lao động và gia tăng bất bình đẳng giàu nghèo trong xã hội.

Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 buộc các doanh nghiệp trong nước phải tìm hướng chuyển biến nhanh nhằm bắt kịp xu hướng mới của thị trường để có thể cạnh tranh được với các doanh nghiệp đa quốc gia.

> “ 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.

**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. Những công việc cụ thể gồm có:

- Trước mắt áp dụng các biện pháp phòng thủ như cắt giảm chi phí, tiết kiệm để tái đầu tư.

- Tiếp tục đẩy mạnh và ứng dụng công nghệ 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. Đẩy mạnh công tác tái cấu trúc công ty, tái đào tạo 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 xây dựng sản phẩm phân khúc giá rẻ cho công nhân và người lao động có thu nhập trung bình.

- 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,…

- Tiếp tục phát triển các ngành phụ trợ, song song với hoạt động kinh doanh bất động sản như: xuất nhập khẩu, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng… 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.

- 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, mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch để cùng nhau phát triển, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh.



## RỦI RO VỀ DỊCH BỆNH COVID

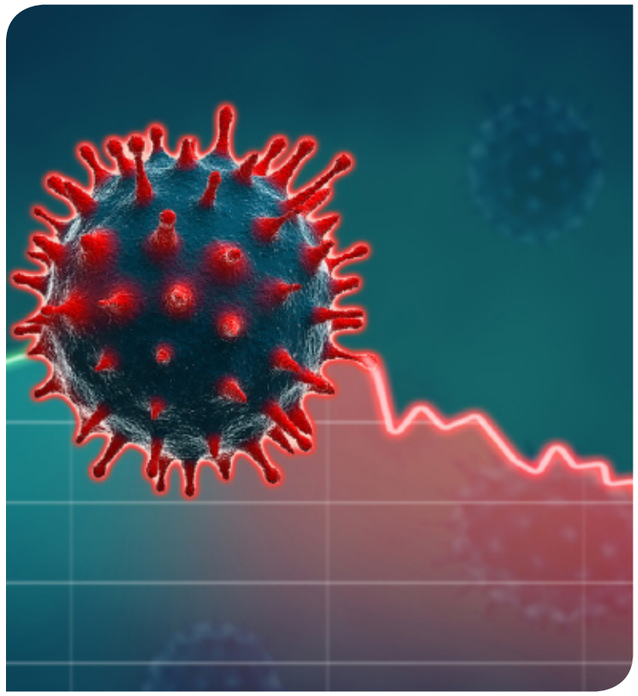
Dịch bệnh Covid-19 đã lan rộng trên toàn cầu, dẫn đến khủng hoảng kinh tế và xã hội ở nhiều quốc gia. Mặc dù vắc xin đã tiêm ngừa tại nhiều quốc gia trên thế giới nhưng tình hình dịch bệnh vẫn đang diễn biến hết sức phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói riêng và của cả nền kinh tế nói chung.

**Những biện pháp hạn chế rủi ro**

• Ưu tiên vấn đề an toàn cho nhân viên thông qua các biện pháp hành chính phù hợp về chế độ và hình thức làm việc, ban hành thêm nội quy an toàn lao động, tránh lây nhiễm.

• Quản lý dòng tiền bằng cách ưu tiên duy trì ổn định lượng tiền mặt, cắt giảm các khoản đầu tư và hàng tồn kho đồng thời đẩy mạnh thu hồi công nợ.

• Lên kế hoạch xử lý khủng hoảng nhằm đảm bảo kinh doanh liên tục.



## RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Văn bản pháp lý cao nhất liên quan đến hoạt động của Thuduc House là Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp. 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 hơn 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 BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

> Trong thời gian qua, thị trường bất động sản đã có những đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Tuy nhiên, bức tranh kinh tế toàn cầu nói chung và của nền kinh tế Việt Nam nói riêng ảm đảm trong năm 2020 do tình hình dịch bệnh kéo dài đã làm cho thị trường bất động sản theo đó cũng gặp nhiều áp lực và tồn tại nhiều rủi ro trong thời gian tới.

Thứ nhất là tình hình dịch bệnh đang diễn biến phức tạp và chưa quốc gia nào dám khẳng định có thể khống chế được sự lây lan cũng như khắc phục được những hậu quả nặng nề do Covid-19 gây ra. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn chưa có hồi kết, Việt Nam phải cạnh tranh nhiều trong việc đón xu hướng chuyển dịch đầu tư từ Trung Quốc sang các nước.

Thứ hai, hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản dù đang từng bước được hoàn thiện nhưng vẫn còn những mâu thuẫn, chồng chéo, chưa đồng bộ. Đặc biệt là chưa có quy định cụ thể về điều kiện huy động vốn, mẫu hợp đồng mua bán đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, lưu trú; bất động sản hạ tầng; bất động sản công nghiệp.

Thứ ba, giá bất động sản còn cao so với thu nhập bình quân đầu người của người dân Việt Nam cũng như tốc độ phát triển của nền kinh tế.

Thứ tư, tính minh bạch đối với thị trường bất động sản còn nhiều hạn chế. Mỗi cơ quan quản lý một hệ thống cơ sở dữ liệu riêng. Các giao dịch bất động sản còn khá tự do và chưa bắt buộc thực hiện qua sàn giao dịch do vậy khách hàng vẫn chịu nhiều rủi ro về nguồn gốc bất động sản. Vẫn còn tình trạng một số dự án bất động sản chưa đủ điều kiện giao dịch vẫn được người bán đưa ra thị trường để chiếm dụng vốn của khách hàng. Điều này khiến khách hàng đang dần mất lòng tin vào thị trường bất động sản cũng như các doanh nghiệp bất động sản.

Thứ năm, nguồn lực tài chính cho việc đầu tư vào các dự án bất động sản vẫn còn phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay của ngân hàng và tiền huy động từ khách hàng. Số doanh nghiệp đủ điều kiện để phát hành trái phiếu hoặc huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán chưa nhiều.

**Biện pháp hạn chế rủi ro**

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;

Chú trọng phát triển quỹ đất bằng cách nhận chuyển nhượng từ tư nhân với những khu đất có quy mô vừa và nhỏ (1 – 10 ha) 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;

Tìm 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;

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;

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 CBCNV 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 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 hỗ 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 31/12/2020 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 10.508.198.462 đồng.

**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 cổ phiếu để 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, 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 và kêu gọi đầu tư góp vốn và liên doanh liên kết. Năm 2021, Thuduc House sẽ duy trì và tăng cường liên doanh, liên kết với những đối tác có tiềm lực tài chính mạnh, uy tín trên thị trường.

## RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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.

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 giai đoạn hiện nay khi vấn đề về sức khỏe luôn được ưu tiên hàng đầu.

**Biện pháp hạn chế rủi ro**

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;

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.

## 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 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.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020

"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 Thuduc House hiện nay bao gồm 05 thành viên nhiệm kỳ 2020 - 2025 được bầu tại ĐHĐCĐ tổ chức ngày 26/06/2020, trong đó có 03 thành viên tham gia điều hành, 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 Điều hành công ty, từ đó xây dựng được một hệ thống quản trị khách quan, công bằng, minh bạch và hiện đại.

## ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2020

### ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 2020

**BẢNG 5: SO SÁNH CHỈ TIÊU THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH**

*ĐVT: Tỷ VNĐ*

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2020 | Thực hiện 2020 | Tỷ lệ đạt kế hoạch |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu hợp nhất (*) | 2.735,87 | 2.030,80 | 74,2% |
| Lợi nhuận trước thuế hợp nhất | 399,08 | -281,76 | -70,6% |
| Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | 314,43 | -309,84 | -98,5% |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 314,43 | -363,43 | -115,6% |

Năm 2020, bên cạnh những khó khăn tồn đọng về pháp lý và tín dụng, tác động của dịch Covid-19 đã khiến thị trường bất động sản cả nước đình trệ khiến cho nhiều doanh nghiệp bất động sản bị mất cân đối thu chi dẫn đến dừng hoạt động kinh doanh hoặc phá sản.

Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban Điều hành Thuduc House đã không ngừng cố gắng nỗ lực dẫn dắt công ty vượt qua những khó khăn để duy trì sự phát triển ổn định của công ty. Tổng doanh thu hợp nhất đạt gần 2.031 tỷ, tuy chỉ đạt 74,2% kế hoạch đề ra nhưng trong bối cảnh thị trường gần như tê liệt dưới tác động của dịch Covid-19 (phong tỏa, giãn cách xã hội, đứt gãy chuỗi cung ứng…) đây thực sự là một kết quả đáng ghi nhận.

Tuy vậy, kết quả kinh doanh năm 2020 vừa qua không như mong đợi, nằm ngoài dự đoán của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, chủ yếu do trích lập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi (307,7 tỷ đồng) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty, hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh không hoàn thành. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế, lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đều bị âm, lần lượt là -281,8 tỷ đồng (kế hoạch 399,1 tỷ đồng), -309,8 tỷ đồng (kế hoạch 314,4 tỷ đồng) và -363,4 tỷ đồng (kế hoạch 314,43 tỷ đồng).



## ĐÁNH GIÁ NHỮNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM

### VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ

- Chỉ đạo, giám sát và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2020 được tổ chức ngày 26/06/2020.

- Năm 2020, 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 (20%), hoàn thành việc phát hành và niêm yết số lượng cổ phiếu mới vào tháng 08/2020, nâng vốn điều lệ của công ty từ 938,78 tỷ đồng lên 1.126,53 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, tại ĐHĐCĐ được tổ chức ngày 26/06/2020 Thuduc House tiến hành bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 - 2025 gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập HĐQT là ông Lê Minh Tâm và ông Đinh Thành Lê (chiếm tỷ lệ 40%).

- 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.

- HĐQT thường xuyên yêu cầu Ban Điều hành báo cáo cập nhật những sự kiện.

### VỀ HOẠT ĐỘNG ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC KINH DOANH CHO BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành công ty đã thực hiện tương đối tốt các chiến lược do HĐQT đề ra từ đầu năm, tuy không đạt được chỉ tiêu kế hoạch và lợi nhuận như mục tiêu đề ra nhưng với một năm kinh tế đầy khó khăn, tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài kèm theo bối cảnh các cơ quan chức năng "siết" chặt về thủ tục, quỹ đất, pháp lý dự án khiến nguồn cung và giao dịch bất động sản ngày càng sụt giảm thì doanh thu Tập đoàn đạt 74,2% kế hoạch cho thấy một tín hiệu tích cực trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Cụ thể trong năm, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các công tác như sau:

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án còn tồn đọng: Chung cư Centum Wealth (Thành phố Thủ Đức) đã hoàn tất xây dựng và bàn giao đúng tiến độ trong năm 2020 cho khách hàng, 04 dự án khu đô thị bao gồm: dự án Khu nhà ở Golden Hill (8,68ha), Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu; dự án Cao ốc Hỗn hợp Aster Garden Towers (Tecco City) – Bình Dương (quy mô dự kiến 1.632 căn hộ); dự án Khu đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha) – quận Cái Răng, Dự án Khu Dân cư Cần Giờ (29,8ha) tiếp tục được đẩy nhanh tiến độ pháp lý để có thể triển khai trong năm 2021 nhằm tạo doanh thu và dòng tiền cho Tập đoàn.

- 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. Tuy nhiên trong tình hình khi môi trường pháp lý đang đình trệ như hiện nay, và dòng tiền kinh doanh năm 2020 gặp nhiều khó khăn nên trong năm công ty chưa mở rộng đầu tư thêm dự án mới nào phù hợp nhu cầu.

- Về hoạt động xuất khẩu thương mại, Ban Điều hành đã tạm dừng hoạt động xuất khẩu linh kiện điện tử nhằm rà soát lại toàn bộ hoạt động này do đang gặp một số vướng mắc về vấn đề hoàn thuế giá trị gia tăng.

- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục 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 để tập trung nguồn lực tài chính vào việc tái cấu trúc nợ vay, tài trợ vốn cho những dự án đang triển khai do tình hình kinh doanh và tài chính trong năm 2020 không khả quan. Trong đó, chủ yếu trong năm 2020 đã thoái vốn khỏi các khoản đầu tư vào CTCP Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức, thoái vốn CTCP Khoáng sản Vico Quảng Trị.

# 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) và chưa có thành viên độc lập nào quá 02 nhiệm kỳ liên tục, phù hợp với quy định của Thông tư 116/2020/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2020. Tuy nhiên vào ngày 22/03/2021, ông Lê Minh Tâm đã có đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT nên kể từ năm 2021, công ty chỉ còn 01 thành viên HĐQT độc lập và vẫn đáp ứng được yêu cầu có tối thiểu 01 TV. HĐQT độc lập theo quy định của Luật Chứng khoán hiện hành. 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 2019, tổ chức ngày 26/06/2020. (Đã có đơn từ nhiệm ngày 22/03/2021) | Trưởng Tiểu Ban Quan hệ Nhà Đầu tư (IR) | - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (Từ nhiệm từ ngày 11/03/2021)<br>- Thành viên HĐQT Công ty CP City Auto (Từ nhiệm từ ngày 15/03/2021) |
| **Ông Đinh Thành Lê** | Được bầu cử tại ĐHCĐ thường niên tài khóa 2019, tổ chức ngày 26/06/2020 | Phó ban Thẩm định Dự án | Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế Cú pháp Kiến trúc |

## 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 phù hợp với bối cảnh tình hình thị trường bất động sản nhiều khó khăn kèm theo dịch bệnh Covid-19 của năm 2020, giúp công ty duy trì ổn định hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên sự kiện thanh tra thuế và việc Cục Thuế yêu cầu truy thu số tiền hoàn thuế GTGT vào giai đoạn cuối tháng 12/2020 đã tạo cho công ty hàng loạt áp lực rất lớn, gây hoang mang tâm lý cho nhà đầu tư, cổ đông, đối tác và ngân hàng. Khó khăn chồng chất khó khăn dẫn đến tình hình hoạt động kinh doanh không khả quan như kỳ vọng. Ngay khi sự kiện xảy ra, Ban Điều hành đã thường xuyên cập nhật tình hình cho HĐQT; và HĐQT cũng đề ra nhiều sách lược kịp thời để xử lý khủng hoảng, công bố thông tin kịp thời đến nhà đầu tư.

Ngay khi khủng hoảng xảy ra, Chủ tịch HĐQT đã thay mặt HĐQT đã có cuộc họp giao ban với Ban Điều hành và các cán bộ quản lý cấp trung của toàn công ty nhằm củng cố tinh thần toàn thể cán bộ công nhân viên và đưa ra những quyết sách quan trọng với quyết tâm Công ty có thể đứng vững trước cuộc khủng hoảng chưa từng có, trong đó ban hành các giải pháp thành lập các ban xử lý khủng hoảng, đánh giá sàn lọc và lên phương án tái cơ cấu bộ máy nhân sự, thực hiện chính sách tiết kiệm, hợp lý và chặt chẽ trong điều kiện hoạt động kinh doanh đang bị đình trệ do các Quyết định cưỡng chế của Cục Thuế TP.HCM.

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 cân 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.

### 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 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.

## 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 06/2020 (nội dung quy chế phù hợp 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 khoá đạo 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 khoá đào tạo do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức.

**Các thay đổi thành viên HĐQT:**

Trong năm, tại ĐHCĐ thường niên được tổ chức ngày 26/06/2020 đã bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2025 bao gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập HĐQT. Trong 05 thành viên được bầu thì có 03 thành viên là thành viên trong HĐQT nhiệm kỳ trước và có 02 thành viên là thành viên mới gồm ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh và ông Đinh Thành Lê.

Tuy nhiên, vào ngày 22/03/2021, ông Lê Minh Tâm – Phó Chủ tịch HĐQT đã có đơn xin từ nhiệm, do đó trong ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2020 sắp được tổ chức, HĐQT sẽ xin ý kiến ĐHCĐ thông qua việc miễn nhiệm chức danh của ông Lê Minh Tâm và bầu bổ sung thành viên HĐQT để thay thế.

**Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT:**

Năm 2020, HĐQT đã họp 32 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

| STT | SỐ HIỆU | NGÀY | NỘI DUNG |
|---|---|---|---|
| **6 THÁNG ĐẦU NĂM 2020** | | | |
| 1 | 104/BB-HĐQT | 03/02/2020 | BB Lấy ý kiến HĐQT v/v vay vốn 140 tỷ tại TPBank |
| 2 | 147/ BB-HĐQT | 10/02/2020 | BB Lấy ý kiến HĐQT v/v chốt quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2019 |
| 3 | 262/BB-HĐQT | 26/02/2020 | BB Lấy ý kiến HĐQT v/v vay vốn 100 tỷ tại Hdbank |
| 4 | 303/BB-HĐQT | 02/03/2020 | BB Lấy ý kiến HĐQT v/v vay vốn 40 tỷ tại Vietbank |
| 5 | 386/BB-HĐQT | 18/03/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v thông qua chủ trương cho các công ty con và công ty liên doanh liên kết tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ trái phiếu CII |
| 6 | 423/BB-HĐQT | 23/03/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v bổ sung thêm các tài sản đảm bảo để đảm bảo nghĩa vụ tín dụng của Công ty tại TPBank |
| 7 | 437/BB-HĐQT | 25/03/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v thông qua chủ trương thay đổi nhân sự thực hiện đại diện vốn và tham gia HĐQT, HĐTV tại một số Công ty con – Công ty đầu tư tài chính |
| 8 | 442/BB-HĐQT | 25/03/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công ty CP Fideco tại HDBank |
| 9 | 487/BB-HĐQT | 31/03/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v gia hạn TG tổ chức ĐHĐCĐ thường niên Công ty tài khóa 2019 |
| 10 | 635/BB-HĐQT | 29/04/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v vay vốn 3,2 tỷ tại Hdbank |
| 11 | 678/BB-HĐQT | 06/05/2020 | BB họp HĐQT v/v ông Nguyễn Khắc Sơn thôi giữ chức vụ PTGĐ Đầu tư tài chính và cử ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh thay ông Nguyễn Khắc Sơn phụ trách Khối Đầu tư tài chính của Công ty, kể từ ngày 06/05/2020 |
| 12 | 688/BB-HĐQT | 06/05/2020 | BB họp HĐQT v/v chấp thuận chủ trương xúc tiến tìm kiếm đối tác chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP PTN Daewon – Thủ Đức |
| 13 | 739/BB-HĐQT | 15/05/2020 | BB họp HĐQT v/v thông qua chủ trương tìm kiếm đối tác chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP QL & KD Chợ NSTĐ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 14 | 807/BB-HĐQT | 02/06/2020 | BB họp HĐQT v/v chấp thuận cho công ty con và công ty liên doanh liên kết chuyển nhượng toàn bộ trái phiếu CII |
| 15 | 820/BB-HĐQT | 04/06/2020 | BB họp HĐQT v/v chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP QL & KD Chợ NSTĐ |
| 16 | 863/BB-HĐQT | 11/06/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP PTN Phong Phú – Daewon – Thủ Đức |
| 17 | 867/BB-HĐQT | 12/06/2020 | BB họp HĐQT v/v vay vốn 50 tỷ tại VCB – CN Kỳ Đồng |
| 18 | 882/BB-HĐQT | 15/06/2020 | BB lấy ý kiến HĐQT v/v thông qua công tác chuẩn bị, các ND báo cáo và các nội dung trình xin ý kiến tại ĐHĐCĐ tài khóa 2019 tổ chức ngày 26/06/2020 |
| **6 THÁNG CUỐI NĂM 2020** | | | |
| 19 | 955/BB-HĐQT | 01/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Bầu lại các chức danh HĐQT, BKS, các tiểu ban trực thuộc HĐQT và Tổng Giám Đốc Công ty CP PTN Thủ Đức |
| 20 | 1028/BB-HĐQT | 15/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2020 |
| 21 | 1071/BB-HĐQT | 24/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Bảo lãnh cho nghĩa vụ nợ của Công ty CP Fideco tại HDBank |
| 22 | 1074/BB-HĐQT | 24/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Bổ nhiệm Người phụ trách QT Công ty kiêm Thư ký HĐQT, Ban TGĐ & Kế toán trưởng Công ty CP PTN Thủ Đức |
| 23 | 1082/BB-HĐQT | 24/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Bổ sung tài sản đảm bảo để đảm bảo nghĩa vụ tín dụng tại HDBank |
| 24 | 01/2020/BB-HĐQT | 30/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Thông qua ngày ĐKCC chốt quyền cổ phiếu thưởng 20% |
| 25 | 03/2020/BB-HĐQT | 31/07/2020 | BB họp HĐQT v/v Quy định mức thù lao HĐQT, BKS, Thư ký HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT năm 2020 |
| 26 | 04/2020/BB-HĐQT | 04/08/2020 | BB họp HĐQT v/v Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Thông Đức |
| 27 | 05/2020/BB-HĐQT | 24/08/2020 | BB Họp HĐQT v/v Vay vốn 230 tỷ tại Hdbank |
| 28 | 07/2020/BB-HĐQT | 20/11/2020 | BB Họp HĐQT v/v Bảo lãnh cho nghĩa vụ nợ của Công ty CP Fideco tại HDBank |
| 29 | 08/2020/BB-HĐQT | 27/11/2020 | BB Họp HĐQT v/v Vay vốn 120 tỷ tại HDBank |
| 30 | 09/2020/BB-HĐQT | 10/12/2020 | BB Họp HĐQT v/v Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế |
| 31 | 11/2020/BB-HĐQT | 10/12/2020 | BB Họp HĐQT v/v Vay vốn 425 tỷ tại VPBank |
| 32 | 12/2020/BB-HĐQT | 28/12/2020 | BB Họp HĐQT v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị |



## 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.

**Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm**

- Trong năm, công ty giảm 01 Phó Tổng Giám đốc, do ông Nguyễn Khắc Sơn - Phó Tổng giám đốc phụ trách hoạt động đầu tư tài chính từ nhiệm, hiện công ty có 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc.

- Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh - Phó Tổng Giám đốc phụ trách hoạt động liên doanh với đối tác nước ngoài được cử kiêm nhiệm 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 ra, Ban Điều hành luôn sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả theo cơ chế mới cũng như phù hợp với từng giai đoạn phát triển.

## 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 Đại hội đồng cổ đông.

- 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, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty đã thực hiện chế độ làm việc chuyên trách tại Công ty.

## HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

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 Đại hội đồng cổ đông 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 thâu tóm, 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 2020*

Trong năm 2020, tiểu ban IR phối hợp với các phòng ban chuyên môn đã tiến hành gặp gỡ tiếp xúc với các quỹ đầu tư trong và ngoài nước 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, và kịp thời xử lý thông tin khi xảy ra các sự kiện và thông tin bất ngờ làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và giá cổ phiếu của công ty, trong đó gần đây nhất là vụ thông tin về các Quyết định truy thu khoản hoàn thuế GTGT của Cục Thuế TP.HCM

### 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, đánh giá, kiểm tra 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 2020*

Tuân thủ theo chiến lược phát triển dự án của HĐQT, trong năm 2020 Tiểu ban Thẩm định Đầu tư tập trung nguồn lực để tiếp tục triển khai và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của ba dự án lớn, ngoài ra đánh giá và đề xuất một số phương án kêu gọi hợp tác đầu tư với các đối tác có nhu cầu muốn tham gia góp vốn các dự án:

(1) Dự án Khu nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ (8,68ha) tại Bà Rịa - Vũng Tàu: Thuduc House đầu tư trực tiếp, mua đất từ cá nhân.

(2) 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.

(3) 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 24/05/2021

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Lê Chí Hiếu** | Chủ tịch HĐQT | 1.501.762 | 1,33% |
| 2 | **Lê Minh Tâm** | Phó Chủ tịch HĐQT (TV độc lập) - Đã từ nhiệm | - | - |
| 3 | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 2.033.469 | 1,81% |
| 4 | **Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ và Người được ủy quyền CBTT | 1.460.040 | 1,3% |
| 5 | **Đinh Thành Lê** | Thành viên HĐQT (TV độc lập) | - | - |
| 6 | **Trần Quang Nhường** | Phó TGĐ | 23.870 | 0,02% |
| 7 | **Lê Dư Đăng Khoa** | Phó TGĐ (đã từ nhiệm) | - | - |
| 8 | **Nguyễn Khắc Sơn** | Phó TGĐ (đã từ nhiệm) | | |
| 9 | **Nguyễn Hưng Long** | Trưởng BKS | 4.164 | 0,004% |
| 10 | **Thái Bằng Âu** | Thành viên BKS | 144.272 | 0,13% |
| 11 | **Thái Duy Phương** | Thành viên BKS | - | - |
| 12 | **Quan Minh Tuấn** | Kế toán Trưởng | 110.966 | 0,1% |
| 13 | **Bùi Thanh Trúc** | Phụ trách quản trị | - | - |
| | **TỔNG CỘNG** | | **5.278.543** | **4,69%** |

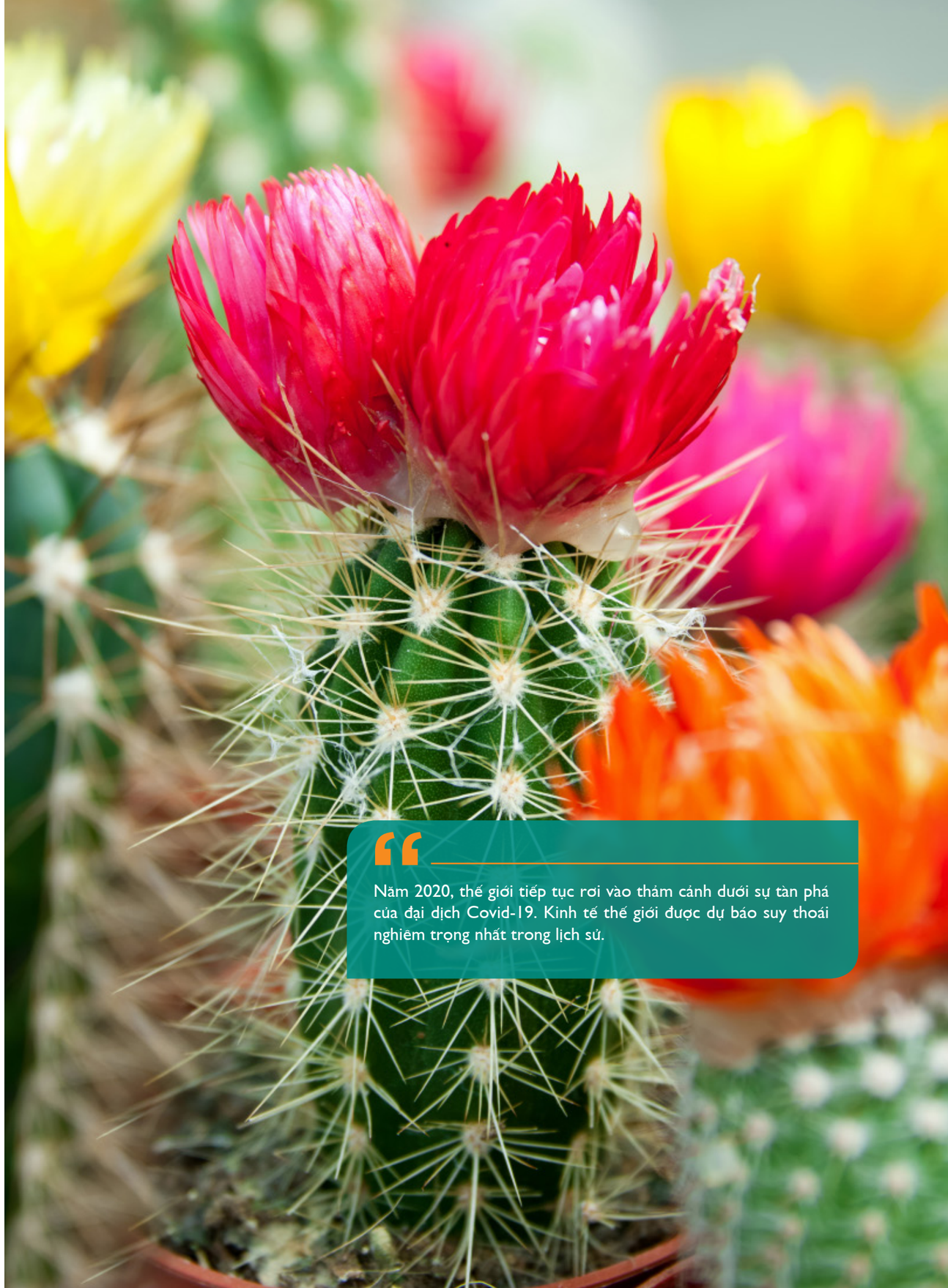
## GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

| STT | NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH | QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/CỔ ĐÔNG LỚN | SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỲ (01/01/2020) | | SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỲ (26/03/2021) | | 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 | 1.251.469 | 1,33% | 1.501.762 | 1,33% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 2 | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** | TV. HĐQT kiêm TGĐ | 1.694.558 | 1,81% | 2.033.469 | 1,81% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 3 | **Trần Quang Nhường** | Phó TGĐ | 19.892 | 0,02% | 23.870 | 0,02% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 4 | **Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | TV. HĐQT kiêm Phó TGĐ và Người ủy quyền CBTT | 1.216.700 | 1,3% | 1.460.040 | 1,3% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 5 | **Nguyễn Khắc Sơn** | Phó TGĐ | | | Đã từ nhiệm | | |
| 6 | **Nguyễn Hưng Long** | Trưởng BKS | 36.804 | 0,04% | 4.164 | 0,004% | Nhận cổ phiếu thưởng + bán cổ phiếu |
| 7 | **Thái Bằng Âu** | TV. BKS | 120.227 | 0,01% | 144.272 | 0,13% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 8 | **Quan Minh Tuấn** | Kế toán Trưởng | 92.472 | 0,1% | 110.966 | 0,1% | Nhận cổ phiếu thưởng |
| 9 | **Nguyễn Thị Minh Anh** | Người có liên quan (Lê Minh Tâm) | 777.000 | 0,69% | - | - | Bán cổ phiếu |
| 10 | **Vũ Thị Hồng Minh** | Người có liên quan (Nguyễn Khắc Sơn) | Đã không còn là người có liên quan | | | | |
| **II. CỔ ĐÔNG LỚN** | | | | | | | |
| 1 | **Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước** | Cổ đông lớn | 5.631.191 | 6% | 6.757.429 | 6% | Nhận cổ phiếu thưởng |

## THÙ LAO - LƯƠNG - THƯỞNG – CHI PHÍ CHO TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG NĂM 2020

| STT | HỌ TÊN | CHỨC VỤ | LƯƠNG | THƯỞNG | THÙ LAO 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Lê Chí Hiếu** | Chủ tịch HĐQT | 1.253.682.720 | 151.000.000 | 0 |
| 2 | **Lê Minh Tâm** | Phó Chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập), (Đã từ nhiệm) | 0 | 0 | 153.600.000 |
| 3 | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** | Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc | 975.029.760 | 115.000.000 | 147.600.000 |
| 4 | **Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | Thành viên HĐQT - Phó TGĐ | 0 | 67.000.000 | 30.000.000 |
| 5 | **Đinh Thành Lê** | Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập) | 0 | 0 | 45.600.000 |
| 6 | **Trần Quang Nhường** | Phó TGĐ | 785.800.980 | 91.000.000 | 0 |
| 7 | **Lê Dư Đăng Khoa** | Phó TGĐ (đã từ nhiệm) | 699.565.830 | 79.000.000 | 36.000.000 |
| 8 | **Nguyễn Khắc Sơn** | Phó TGĐ (đã từ nhiệm) | 439.802.403 | 19.000.000 | 0 |
| 9 | **Nguyễn Hưng Long** | Trưởng BKS | 445.867.200 | 0 | 0 |
| 10 | **Thái Bằng Âu** | Thành viên BKS | 0 | 0 | 72.000.000 |
| 11 | **Thái Duy Phương** | Thành viên BKS | 0 | 0 | 72.000.000 |
| 12 | **Quan Minh Tuấn** | Kế toán Trưởng | 730.110.240 | 79.000.000 | 0 |
| | **TỔNG CỘNG** | | **5.329.859.133** | **601.000.000** | **556.800.000** |





"Năm 2020, thế giới tiếp tục rơi vào thảm cảnh dưới sự tàn phá của đại dịch Covid-19. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử.

## TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

> Ngoài ảnh hưởng của dịch bệnh, thị trường bất động sản Việt Nam còn tồn tại ảnh hưởng không nhỏ đến từ những quy định chồng chéo hay những vướng mắc trong quá trình xử lý hồ sơ thủ tục cho các dự án phát triển bất động sản.

Năm 2020, thế giới tiếp tục rơi vào thảm cảnh dưới sự tàn phá của đại dịch Covid-19. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn duy trì nền kinh tế phát triển ổn định, có mức tăng trưởng khả quan và là một trong ba quốc gia đạt được mức tăng trưởng dương ở khu vực châu Á – Thái Bình Dương. Cụ thể, tốc độ tăng GDP năm 2020 đạt 2,91%; FDI vào Việt Nam đạt 28,5 tỉ USD, trong đó lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng vị trí thứ 3 với 4,2 tỉ USD; cán cân thương mại vẫn duy trì xuất siêu 5 năm liên tiếp; việc giải ngân vốn đầu tư công vào các dự án cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh,... Tất cả những yếu tố trên đã tạo động lực cho việc phát triển thị trường bất động sản.

Theo Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản (Bộ Xây dựng), trong năm 2020: Sản phẩm bất động sản chào bán trên thị trường cả nước (bao gồm cả hàng tồn) đạt 128.902 sản phẩm. Trong đó, có 79.196 căn hộ và 49.706 nhà ở thấp tầng. Lượng giao dịch đạt 74.035 sản phẩm (gồm 41.190 căn hộ và 32.845 nhà ở thấp tầng), tỉ lệ hấp thụ trung bình đạt 57,4%. Người mua nhà có xu hướng chọn những căn hộ có diện tích vừa và nhỏ từ 50-75m$^2$ với mức giá phù hợp dao động từ 25 – 35 triệu VNĐ/m$^2$. Trong khi đó, đất nền và bất động sản gắn liền với đất ghi nhận xu hướng tương đối tích cực và có xu hướng tăng so với năm 2019.

Thị trường bất động sản công nghiệp có sự phát triển sôi động ở nhiều tỉnh, thành phố như: Long An, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Định, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hải Dương, Bắc Giang... Hiện nay, Việt Nam có 260 khu công nghiệp đang hoạt động và 75 khu công nghiệp đang xây dựng.

- Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đạt bình quân >70%.

- Giá thuê nhà xưởng bình quân trên cả nước khoảng 60-80 nghìn đồng/m$^2$.

- Giá mua đất khu công nghiệp đã có hạ tầng giao động từ 3-5 triệu đồng/m$^2$.

Những bất ổn về chính trị trên toàn thế giới, tình hình dịch bệnh căng thẳng đã ảnh hưởng nhiều đến bất động sản thương mại và văn phòng cho thuê. Năm 2020 gần như không có dự án mới về Văn phòng, Trung tâm thương mại được duyệt hoặc khởi công. Tuy vậy, do số lượng các tòa văn phòng hạng A, B trong trung tâm Thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM rất ít nên mặc dù chịu tác động từ Covid-19 các tòa văn phòng trên vẫn luôn giữ được tỉ lấp đầy cao, giá tăng nhẹ. Mặt khác, các tòa nhà văn phòng tư nhân nhỏ lẻ… đều chung tình trạng lo lắng khách thuê trả lại mặt bằng hoặc trả một phần nên phải giảm giá sâu, đồng hành cùng khách thuê vượt qua khó khăn.

Giá cho thuê:

- Văn phòng hạng A có giá cho thuê dao động 25$ – 50$/m$^2$.

- Văn phòng hạng B có giá cho thuê dao động 15$ – 25$/m$^2$.

- Văn phòng hạng C có giá cho thuê giá dao động 10$ – 15$/m$^2$.

Du lịch là ngành chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ dịch bệnh. Hiệu quả kinh doanh ngành du lịch trong nước sụt giảm nghiêm trọng. Hầu hết các cơ sở du lịch đều hoạt động cầm chừng hoặc đóng cửa. Không những thế, các vấn đề về pháp lý hiện nay chưa tạo được niềm tin cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư vào bất động sản du lịch.

### KẾT LUẬN

Năm 2020, thị trường bất động sản Việt Nam đã phải hứng chịu nhiều khó khăn, nhiều thăng trầm. Dịch bệnh Covid làm suy yếu kinh tế thế giới và Việt Nam, trong đó có cả thị trường bất động sản. Ngoài ảnh hưởng của dịch bệnh, thị trường bất động sản Việt Nam còn tồn tại một ảnh hưởng không nhỏ đến từ những quy định chồng chéo hay những vướng mắc trong quá trình xử lý hồ sơ thủ tục cho các dự án phát triển bất động sản. Tất cả những điều này khiến cho thị trường bất động sản thời gian qua gặp nhiều khó khăn, nguồn cung trên toàn thị trường thiếu hụt. Đặc biệt là nguồn hàng nhà ở giá thấp, bình dân và nhà ở xã hội. Những tỉnh thành được xem là vẫn còn sôi động và vẫn thu hút các nhà đầu tư tìm đến để hoạt động kinh doanh, bao gồm: TP.HCM, một số khu vực của Hà Nội, các tỉnh Miền Đông Nam Bộ, Cần Thơ và một số tỉnh Đồng bằng Sông Cửu Long, Bình Định, Phú Yên, Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Vĩnh Phúc… Đây là những địa phương có lợi thế phát triển công nghiệp, kinh tế du lịch đã có chủ trương phát triển phù hợp, đúng hướng và đã được đầu tư phát triển hạ tầng để khai thác hiệu quả lợi thế địa phương. Cũng do nền kinh tế suy giảm, nhiều ngành nghề bị ảnh hưởng, hoạt động đầu tư thua lỗ nên nhiều nhà đầu tư đã rút vốn khỏi ngành kinh doanh truyền thống, để chuyển dòng vốn hướng vào thị trường bất động sản.

# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

## ĐÁNH GIÁ CHUNG

### BẢNG 6: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2020

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

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

Thị trường bất động sản được đánh giá là chưa bao giờ trải qua những thời khắc khó khăn và nhiều thách thức như năm 2020 vừa qua, rất ít dự án được cấp phép mới, rất nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, giảm quy mô hoạt động, cắt giảm nhân sự,... Thuduc House cũng đã trải qua một năm cực kỳ khó khăn, với kết quả kinh doanh không như mong đợi của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành công ty khi doanh thu và lợi nhuận sụt giảm nghiêm trọng so với năm 2019. Nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan từ việc thị trường bị ngưng trệ, chưa cấp phép xây dựng nên dự án không triển khai đúng kế hoạch đề ra, cụ thể: Dự án Khu Dân cư Cần Giờ, Khu Đô thị Nam Cần Thơ, Khu Nhà ở Golden Hill – Phú Mỹ.

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 của Thuduc House không như mong đợi, cụ thể như sau: Tổng doanh thu 2.031 tỷ đồng, giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước (đạt 74,2% kế hoạch), đến chủ yếu từ hoạt động thương mại và hoạt động kinh doanh bất động sản. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.961 tỷ đồng, giảm 1.968 tỷ đồng (giảm 50,1%), trong đó: doanh thu bán hàng hóa (xuất khẩu, mua bán nông sản, cao su) đạt 1.086 tỷ đồng (giảm 67,5%); doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 790,5 tỷ đồng (tăng 57,8%) và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 81,5 tỷ đồng (tăng nhẹ 3,9%); doanh thu tài chính đạt 67,2 tỷ đồng, giảm 182,5 tỷ đồng (giảm 73,1%) (do trong năm 2019 phát sinh chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Phúc Thịnh Đức); thu nhập khác đạt 2,6 tỷ đồng, giảm 6,1 tỷ đồng (giảm 70,5%).

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

### CÁC MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM

- Trong bối cảnh nguồn cung thị trường sụt giảm nghiêm trọng, Ban Điều hành đã đẩy nhanh được tiến độ và bàn giao được dự án Khu Phức hợp Centum Wealth (liên doanh với Daewon) vào tháng 10/2020.

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

- Tiếp tục duy trì và kiểm soát chặt các loại chi phí.

### 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 Khu Dân cư Cần Giờ nên chưa đạt kế hoạch về lợi nhuận của Tập đoàn.

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

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

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu vẫn còn 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

### BẢNG 7: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2020

*ĐVT: TỶ ĐỒNG*

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

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2020.*

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 của Thuduc House không như mong đợi khi tổng doanh thu là 2.031 tỷ đồng, giảm 2.157 tỷ đồng, tương đương giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước và đạt 74,2% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động thương mại xuất khẩu giảm mạnh, cụ thể như sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.961 tỷ đồng, giảm 1.968 tỷ đồng, tương đương giảm 50,1% so với năm 2019. Trong đó:

• Doanh thu bán hàng (xuất khẩu, mua bán nông sản, cao su) đạt 1.086 tỷ đồng, giảm 2.261 tỷ đồng (giảm 67,5%).

• Doanh thu từ hoạt động bất động sản (kinh doanh địa ốc, cho thuê mặt bằng) đạt 790,5 tỷ đồng, tăng 289,4 tỷ đồng (tăng 57,8%), doanh thu mảng kinh doanh bất động sản tăng trong năm vừa qua chủ yếu đến từ dự án Centum Wealth đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào quý 4/2020.

• Doanh thu tài chính đạt gần 67,2 tỷ đồng, giảm 182,5 tỷ đồng (tương đương mức giảm 73,1%) so với 2019 (do cùng kỳ năm trước ghi nhận khoản lợi nhuận từ việc chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Khu Nhà ở Golden Hill, Phú Mỹ).

• Thu nhập khác cũng giảm xuống còn 2,6 tỷ đồng trong năm 2020 từ mức 8,7 tỷ đồng (năm 2019), tức giảm 6,1 tỷ đồng (tương đương giảm 70,5%).

## PHÂN TÍCH CƠ CẤU CHI PHÍ

### BẢNG 8: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2020

*ĐVT: TỶ ĐỒNG*

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

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2020*

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

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2020 thấp hơn năm 2019 là do hoạt động thương mại xuất khẩu giảm mạnh, giảm gần 68% so với năm trước, giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của hoạt động xuất khẩu cao hơn các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản, dịch vụ,…) nên khi doanh thu xuất khẩu giảm thì tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần của công ty giảm tương ứng, giảm xuống còn 89,3% trong năm 2020 từ mức 96,1% (năm 2019). Công ty sẽ tiếp tục gia tăng doanh thu từ kinh doanh bất động sản trong những năm tới nhằm duy trì xu hướng giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần về mức mong đợi của Hội đồng Quản trị đã đề ra.

Nếu loại trừ khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (307,7 tỷ đồng) được xem là yếu tố bất thường trong chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2020, thì công ty tiếp tục duy trì xu hướng giảm chi phí quản lý như những năm trước. Theo đó, nếu loại trừ khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi này thì chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 giảm gần 5 tỷ đồng, giảm khoảng 5% so với năm 2019 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.

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

Chi phí bán hàng tăng 14,8 tỷ đồng, tăng 36,1% so với năm 2019, chủ yếu phát sinh từ công ty con (Công ty TNHH Bách Phú Thịnh) ghi nhận doanh thu/chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng) của dự án Centum Wealth trong năm 2020.

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

| STT | Chỉ tiêu | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Khả năng thanh toán** | | | | | |
| | Hệ số thanh toán ngắn hạn | 1,92 | 1,92 | 1,29 | 1,10 | 1,15 |
| | Hệ số thanh toán nhanh | 1,27 | 1,43 | 0,87 | 0,64 | 0,74 |
| | Hệ số thanh toán tiền mặt | 0,24 | 0,12 | 0,11 | 0,04 | 0,09 |
| **2** | **Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ** | | | | | |
| | Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn | 0,37 | 0,36 | 0,46 | 0,52 | 0,60 |
| | Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn | 0,11 | 0,08 | 0,10 | 0,10 | 0,14 |
| | Khả năng thanh tóan lãi vay | 3,41 | 3,96 | 2,94 | 3,74 | -2,09 |
| **3** | **Hiệu quả quản lý** | | | | | |
| | Vòng quay tổng tài sản | 0,40 | 0,65 | 0,65 | 0,79 | 0,36 |
| | Vòng quay tài sản cố định | 11,72 | 19,38 | 7,93 | 8,01 | 4,24 |
| | Vòng quay các khoản phải thu | 0,92 | 1,49 | 1,77 | 2,52 | 0,98 |
| | Vòng quay hàng tồn kho | 1,94 | 3,67 | 4,03 | 4,36 | 1,70 |
| **4** | **Khả năng sinh lời:** | | | | | |
| | Biên lợi nhuận gộp | 20,0% | 13,0% | 7,9% | 3,9% | 10,7% |
| | Biên lợi nhuận HĐKD | 12,6% | 8% | 2,5% | 5,4% | -13,8% |
| | Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay | 18,1% | 11,7% | 7,3% | 7,5% | -9,7% |
| | Biên lợi nhuận trước thuế | 12,8% | 8,8% | 4,8% | 5,5% | -14,4% |
| | ROS | 10,2% | 7,1% | 3,9% | 4,5% | -15,8% |
| | ROE | 6,9% | 7,2% | 4,3% | 7,1% | -12,9% |
| | ROA | 4,1% | 4,6% | 2,5% | 3,6% | -5,7% |
| **5** | **EPS** | **1.121** | **1.253** | **1.091** | **1.276** | **-3.226** |
| **6** | **Giá trị sổ sách** | **23.338** | **22.482** | **21.050** | **18.774** | **12.308** |

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

Nhìn chung, các chỉ số về khả năng thanh toán đã được cải thiện so với năm 2019. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty ở mức 1,15 lần trong năm 2020. Hệ số thanh toán nhanh năm 2020 ở mức 0,74 lần, mặc dù nhỏ hơn 1 nhưng đã cải thiện so với năm trước. Hệ số thanh toán tiền mặt hiện tại ở mức 0,09 có cải thiện so với mức 0,04 của năm 2019.

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

Năng lực hoạt động năm 2020 của công ty giảm so với năm 2019 dưới tác động nặng nề của dịch Covid-19 cũng như công ty chưa được cấp phép đối với các dự án mới (Dự án Khu Dân cư Cần Giờ, dự án Khu Nhà ở Golden Hill – Phú Mỹ,…) để triển khai. Điều này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2020 vừa qua. Cụ thể: Vòng quay hàng tồn kho giảm xuống còn 1,7 lần (từ mức 4,36 lần năm 2019) và vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,36 lần (từ 0,79 lần năm 2019).

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

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

"

Mặc dù biên lợi nhuận gộp trong năm 2020 tăng gần gấp 3 lần so với năm 2019, nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 226,8% so với năm 2019 (chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, cụ thể là do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 307,7 tỷ đồng như đã phân tích ở trên) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả kinh doanh năm 2020 của công ty, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế của công ty, lỗ lần lượt là 281,8 tỷ đồng và 309,8 tỷ đồng. Theo đó, chỉ số ROS (lãi sau thuế/doanh thu thuần), ROE (lãi sau thuế/vốn chủ sở hữu) và ROA (lãi sau thuế/tổng tài sản) năm 2020 đều âm so với năm 2019, lần lượt là -15,8%; -12,9% và -5,7% (Số liệu năm 2019 lần lượt là 4,5%; 7,1% và 3,6%).

## PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

### BẢNG 10: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020

| Chỉ tiêu | 2019 | 2020 | Tăng giảm so với đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Giá trị | Tỷ lệ % |
| **TÀI SẢN** | | | | |
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **2.469.819** | **2.912.445** | **442.626** | **17,9%** |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 90.861 | 231.105 | 140.244 | 154,4% |
| 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 152.714 | 6.944 | (145.770) | (95,5%) |
| 3. Các khoản phải thu | 1.014.309 | 1.493.430 | 479.121 | 47,2% |
| 4. Hàng tồn kho | 1.037.287 | 1.028.748 | (8.539) | (0,8%) |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 174.648 | 152.218 | (22.430) | (12,8%) |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **2.857.564** | **2.658.115** | **(199.450)** | **(-7,0%)** |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn | 683.221 | 800.510 | 117.290 | 17,2% |
| 2. Tài sản cố định | 476.276 | 449.146 | (27.130) | (5,7) |
| 3. Bất động sản đầu tư | 1.012.039 | 148.902 | 56.995 | 62,0% |
| 4. Tài sản dở dang dài hạn | 920.132 | 927.668 | 7.536 | 0,8% |
| 5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 637.604 | 303.006 | (334.598) | (52,5%) |
| 6. Tài sản dài hạn khác | 41.646 | 28.882 | (19.542) | (40,4%) |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **5.327.383** | **5.570.559** | **243.176** | **4,6%** |
| | | | | |
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **2.767.676** | **3.333.361** | **565.684** | **20,4%** |
| 1. Nợ ngắn hạn | 2.235.135 | 2.539.462 | 304.327 | 13,6% |
| 2. Nợ dài hạn | 532.541 | 793.898 | 261.357 | 49,1% |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **2.559.707** | **2.237.199** | **(322.508)** | **-12,6%** |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 938.784 | 1.126.528 | 187.744 | 20,0% |
| 2. Lợi ích của cổ đông thiểu số | 797.203 | 850.697 | 26.429 | 3,2% |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **5.327.383** | **5.570.559** | **243.176** | **4,6%** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và 2020*

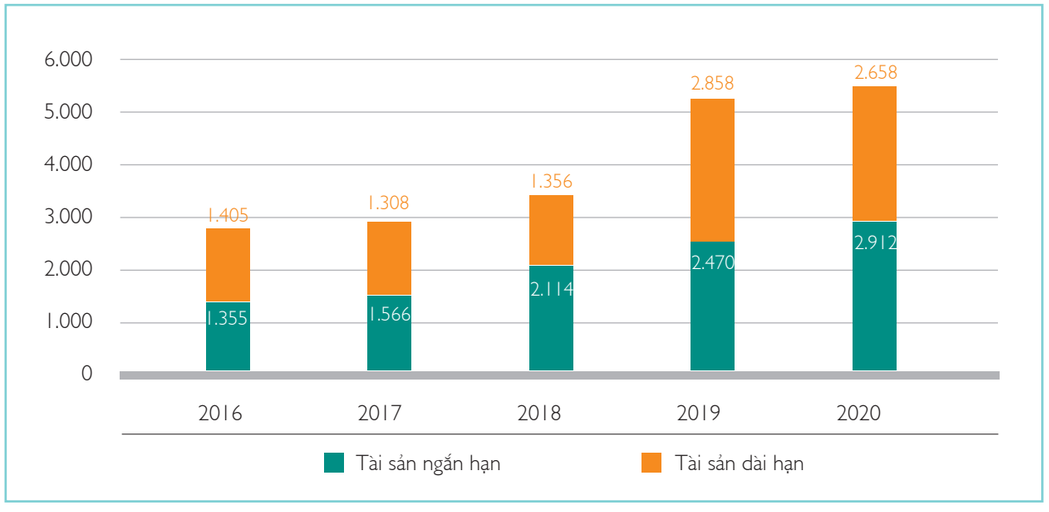
### VỀ CƠ CẤU TÀI SẢN

Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản của Thuduc House Group đạt 5.571 tỷ đồng, tăng nhẹ 4,6% (tương đương tăng 243,2 tỷ đồng so với năm 2019), trong đó tài sản ngắn hạn đạt 2.912 tỷ (tăng 442,6 tỷ tương đương với 17,9%) và chiếm 52,3% trong tổng tài sản; tài sản dài hạn giảm 199,5 tỷ hiện có 2.658 tỷ đồng, chiếm 47,7% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu ở các khoản mục: tiền và tương đương tiền và khoản phải thu ngắn hạn. Tài sản dài hạn giảm chủ yếu từ các khoản (đầu tư tài chính dài hạn, tài sản dài hạn khác và lợi thế thương mại), nhưng tăng ở khoản mục bất động sản đầu tư và khoản phải thu dài hạn.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản có xu hướng gia tăng ở khoản mục tài sản ngắn hạn (tăng 17,9%), trong khi giảm ở tài sản dài hạn (giảm 7,0%). Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu từ khoản mục tiền, tương đương tiền (154,4%) và các khoản phải thu ngắn hạn (47,2%), đầu tư hợp tác kinh doanh, mở rộng đầu tư vào 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, đã trích lập dự phòng một cách hợp lý.

### BIỂU ĐỒ 9: TĂNG TRƯỞNG TÀI SẢN TDH GROUP QUA CÁC NĂM



### VỀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN:

Tại ngày 31/12/2020, tổng nợ phải trả 3.333 tỷ đồng (tăng 20,4% tương đương 565,7 tỷ đồng so với 2019) chiếm khoảng 59,8% tổng nguồn vốn. Tuy tổng nợ phải trả tăng so với 2019, tổng các khoản vay giảm 211,7 tỷ đồng tương đương giảm 17% so với 2019. Công ty đã tiến hành tái cơ cấu các khoản vay ngắn hạn, giảm nợ vay ngắn hạn trong khi tăng các khoản vay dài hạn có lãi suất tốt hơn.

Mặc dù cơ cấu vốn hiện tại nhìn chung khá an toàn, 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 nói riêng và nền kinh tế nói chung trong năm vừa qua. Do đó, Ban Điều hành tiếp tục chủ động rà soát lại các khoản vay có chi phí cao và tái cơ cấu để giảm lãi suất vay.

Các thay đổi trọng yếu trong danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết năm 2020:

### CÔNG TY CON

Tập đoàn hiện có 08 công ty, tăng 01 công ty con so với năm 2019 là Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế.

FIDECO
CENTUM WEALTH
THUDUC HOUSE WOOD TRADING
THUDUC SERVICES
DAB PURE ICE CO.,LTD
LOC PHU NHAN
HUE - THUDUC HOUSE
SONG HỶ QUỐC TẾ

### CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Hiện nay, số lượng công ty liên doanh liên kết của công ty là 03 công ty, giảm 02 công ty so với năm 2019 là Công ty CP Dịch vụ và XTTM Hiệp hội DN TP.HCM do đã hoàn tất thủ tục giải thể và Công ty CP QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức do đã chuyển nhượng

Ngoài ra, Công ty đã có chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị vào cuối tháng 12/2020 và hoàn tất chuyển nhượng trong năm 2021.

DAEWON
VICO
GLS GOLDEN LOTUS SECURITIES

### BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020

*ĐVT: TRIỆU ĐỒNG*

| TT | CÔNG TY | TỔNG DOANH THU | | | LỢI NHUẬN SAU THUẾ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm 2020 | Năm 2019 | Tăng giảm so 2019 (%) | Năm 2020 | Năm 2019 | Tăng giảm so 2019 (%) |
| 1 | **Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO)** | 192.742 | 517.406 | -62,7% | (5.466) | 65.756 | -108,3% |
| 2 | **Công ty TNHH Bách Phú Thịnh** | 608.293 | 10.052 | 5.951,5% | 116.004 | 4.352 | 2.566% |
| 3 | **Công ty CP Thuduc House Wood Trading** | 340.682 | 3.130.902 | -89,1% | 419 | 196 | 113,8% |
| 4 | **Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức** *(đã có chủ trương chuyển nhượng năm 2021)* | 9.199 | 7.630 | 20,6% | (2.976) | 272 | -1.194% |
| 5 | **Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình** | 8.875 | 9.777 | -9,2% | 804 | 664 | 21,0% |
| 6 | **Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân** *(đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư)* | | | | | | |
| 7 | **Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức** *(đang làm thủ tục giải thể)* | | | | | | |
| 8 | **Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế** *(đã có chủ trương chuyển nhượng năm 2021)* | | | | | | |

*Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020 của các công ty con*

"

Thực hiện chiến lược đã đề ra, trong năm 2020, 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:

FIDECO

TỔNG DOANH THU NĂM 2020
**192,7** tỷ đồng

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

- Năm 2020, tổng doanh thu của Công ty đạt 192,7 tỷ đồng, giảm 324,7 tỷ đồng, giảm 62,7% so với năm 2019, hoàn thành gần 70% kế hoạch năm.

- Năm 2020, công ty vẫn chưa được cấp phép xây dựng dự án Khu Dân cư Cần Giờ làm ảnh hưởng đến khả năng thực hiện kế hoạch kinh doanh của công ty, lỗ 5,5 tỷ đồng trong năm vừa qua.

CENTUM WEALTH

TỔNG DOANH THU NĂM 2020
**608,3** tỷ đồng

### CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH

- Tổng doanh thu năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019 với tổng doanh thu đạt 608,3 tỷ đồng, tăng 598,2 tỷ đồng so với năm 2019.

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

### CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING

- Thực hiện theo định hướng kế hoạch kinh doanh đã đề ra, Ban TGĐ công ty có chủ trương rà soát lại toàn bộ hoạt động xuất khẩu, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình kinh doanh trong năm vừa qua. Với mục tiêu bảo toàn tài sản và nguồn vốn, doanh thu của công ty năm 2020 đạt mức 340,7 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước (3.131 tỷ đồng).

- Mặc dù doanh thu giảm nhưng lợi nhuận sau thuế năm 2020 của công ty tăng 113,8% so với năm trước, đạt 419 triệu đồng, chủ yếu do công ty đã tiết giảm đáng kể chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ 4 tỷ đồng (năm 2019) xuống còn 1,35 tỷ đồng năm 2020, giảm 66,3% so với năm trước.

THUDUC HOUSE WOOD TRADING

TỔNG DOANH THU NĂM 2020
**340,7** tỷ đồng

### CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

- Tổng doanh thu của Công ty Tam Bình năm 2020 đạt 9,2 tỷ đồng, tăng 1,6 tỷ đồng, tăng 20,6% so với năm 2019.

- Trong năm 2020, công ty xử lý tồn đọng từ những năm trước nên chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 2,7 tỷ đồng, tăng 150% so với năm 2019 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả kinh doanh, công ty lỗ 3 tỷ đồng trong năm vừa qua (cùng kỳ năm trước lãi 272 triệu đồng).

THUDUC SERVICES

TỔNG DOANH THU NĂM 2020
**9,2** tỷ đồng

### CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

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

DAB PURE ICE CO.,LTD

TỔNG DOANH THU NĂM 2020
**8,9** tỷ đồng

## TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

### CÁC KHOẢN CHI ĐẦU TƯ LỚN ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2020

| TT | Hạng mục | Chi trong năm 2020 (triệu đồng) |
|---|---|---|
| **ĐẦU TƯ DỰ ÁN** | | |
| 1 | TDH RiverView | 32.598 |
| 2 | Golden Hill | 10.333 |
| 3 | TDH - Trường Thọ | 2.288 |
| 4 | TDH - Phước Bình | 1.284 |
| | **TỔNG CỘNG** | **46.503** |

### 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 khắp cả nước. Trong năm 2020, 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. Các dự án liên quan đến đất công gần như 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

**1. Dự án TDH - TOCONTAP:**

- Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ 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.

**2. Dự án Chung cư TDH RiverView:**

- Đã thi công hoàn thành, bàn giao cho khách hàng, đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Dự án đạt tiến độ đề ra.

**3. Dự án Bình Chiểu 4ha:**

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

- Đang thực hiện việc khấu trừ và tính tiền sử dụng đất bổ sung tại Sở Tài nguyên & Môi trường.

**4. 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.

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

- Đã phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai thực hiện bàn giao HTKT các dự án nằm trên địa bàn Quận 9. Sở Giao thông Vận tải có văn bản hướng dẫn thủ tục bàn giao. Dự kiến sẽ bàn giao trong năm 2021.

### 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. Hiện nay, công ty đang có những quỹ đất sau:

o Dự án Khu Nhà ở Golden Hill (8,68ha) tại Phú Mỹ để phát triển dự án nhà thấp tầng (Thuduc House là chủ đầu tư trực tiếp).

o Đã đạt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ (54,32ha) tại Cần Thơ (Thuduc House là chủ đầu tư trực tiếp).

## TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CỦA THUDUC HOUSE
(TÍNH ĐẾN 31/12/2020)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU (GIAI ĐOẠN 2)

**595** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **39.441,9** $m^2$

**- Vị trí:** Đường Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, Thành phố 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 Nagecco;

- Nhà thầu chính: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

**- Diện tích đất:** 39.441,9$m^2$

**- Tổng vốn đầu tư:** 595 tỷ

**- 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 14.553,3$m^2$

**- 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 đến cuối năm 2020:** Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 59 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:** - 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, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, TP.HCM

**1.000** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **69,9%** | DIỆN TÍCH: **37.140** $m^2$

**- Vị trí:** 18 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức

**- 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 Nagecco;

+ Nhà thầu chính: Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.

**- Diện tích đất:** 37.140$m^2$

**- Tổng vốn đầu tư:** 1.000 tỷ

**- Chỉ tiêu quy hoạch:** MĐXD toàn khu: ≤ 39%, HSSDĐ toàn khu ≤ 3; 95 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 11.578,4$m^2$ , đất xây dựng nhóm nhà chung cư 8.969,7$m^2$; khu trung tâm thương mại 1.778$m^2$; 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 liền kế).

**- Tiến độ đến cuối năm 2020:** Đoàn liên ngành đã đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 39 căn nhà đủ điều kiện (Khu nhà liền kế). Hiện đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng 30 căn.

+ Tiếp tục bàn giao 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.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:** - Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liền kế). Tiếp tục bàn giao 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 trạm xử lý nước thải (Khu nhà liền kế).

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BẾN LỨC GIAI ĐOẠN 2

**315** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **65%** | DIỆN TÍCH: **20,25** ha

**- 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 Xây dựng Phong Đức.

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

**- Tổng vốn đầu tư:** 315 tỷ

**- Chỉ tiêu quy hoạch:**

- Khu I (15,25ha): có đất ở liên kế 63.013m$^2$ với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ: 2.756m$^2$ và nhà trẻ 3.916m$^2$.
- Khu II (5,1ha): trong đó đất ở nhà liên kế 13.262m$^2$ 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 liền khoảnh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT.

**- Tiến độ đến năm 2020:**

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

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liền khoảnh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT và xin phép mở bán.

## DỰ ÁN CITRINE APARTMENT

**280** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **3.760** m$^2$

**- Vị trí:** 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức.

**- 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 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 Syntax;
- Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty SCQC;
- Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty Phước Thành.

**- Diện tích đất:** 3.760m$^2$

**- Tổng vốn đầu tư:** 280 tỷ.

**- 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 22.914,3m$^2$ với quy mô:

- 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753,8m$^2$
- Diện tích trung tâm thương mại: 415,5m$^2$

**- 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 nghành 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 đến cuối năm 2020:** Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.

- Gửi Công văn cho Sở TN-MT TP.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.
- Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:** Tiếp tục thực hiệc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

## CHUNG CƯ S-HOME PHƯỚC LONG

**192** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **3.573** $m^2$

- **Vị trí:** Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức.
- **Chủ đầu tư:** Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- **Đối tác thực hiện:**
  - Tư vấn thiết kế: Công ty TAD;
  - Tư vấn quản lý dự án: Công ty Nagecco;
  - Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Apave;
  - Nhà thầu chính: Công ty ECI.
- **Diện tích đất:** 3.573$m^2$
- **Tổng vốn đầu tư:** 192 tỷ
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** (MĐXD: 37%, HSSDĐ:5, 01 block, số tầng: 14)
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 18.853$m^2$
- **Quy mô:**

  + 168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2$m^2$

  + Diện tích trung tâm thương mại: 373$m^2$
- **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 đến cuối năm 2020:** Gửi Công văn cho Sở TN-MT TP.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.
- **Tiến độ dự kiến năm 2021:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

## CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH

**50** TRIỆU USD | TỶ LỆ TDH: **51%** | DIỆN TÍCH: **11.582** $m^2$

- **Vị trí:** Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- **Đối tác thực hiện:** tư vấn thiết kế Công ty CP Tư vấn Đầu tư &Thiết kế Xây dựng CDCo.
- **Diện tích đất:** 11.582$m^2$
- **Tổng vốn đầu tư:** 50 triệu USD
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** (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)
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 66.050,8$m^2$
- **Quy mô:** 529 căn với tổng diện tích bán: 37.281,5$m^2$, trong đó:
  - 491 căn hộ, tổng diện tích bán: 31.774,4$m^2$
  - 10 shop houses, tổng diện tích bán: 1.480,2$m^2$
  - 18 duplex houses, tổng diện tích bán: 2.737,2$m^2$
  - 10 garden houses, tổng diện tích bán: 1.289,7$m^2$
  - Diện tích trung tâm thương mại: 2.097,4$m^2$
- **Pháp lý:** Đã có Quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.
- **Tiến độ đến cuối năm 2019:** thi công tầng hầm, phần thân; M&E và hoàn thiện.
- **Tiến độ đến cuối năm 2020:** hoàn tất thi công, nghiệm thu công trình và bàn giao nhà cho khách.
- **Tiến độ dự kiến năm 2021:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

## CHUNG CƯ TDH RIVERVIEW

**162** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **3.754,5** $m^2$

**- Vị trí:** Phường Bình Chiểu, Thành phố 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:** 3.754,5$m^2$

**- Tổng vốn đầu tư:**162 tỷ

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

**- Tổng DT sàn XD (GFA):** 19.857,07$m^2$

**- Quy mô:** 16 căn hộ, tổng diện tích bán:12.946,85$m^2$

**- 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 đến cuối năm 2020:** Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Đã mời Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Hiện Chuyên viên Sở TN-MT đang trình Lãnh đạo Sở ký Văn bản đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

## DỰ ÁN PHỨC HỢP GREEN PEARL HÀ NỘI

**2.396** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **18,39%** | DIỆN TÍCH: **28.736,2** $m^2$

**- 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:** 28.736,2$m^2$

**- 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: 10.334$m^2$; 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: 12.928,5$m^2$; 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: 46.221$m^2$)

+ Phần Shophouse (tầng 01+02): 21 căn (tổng diện tích: 3.444,23$m^2$)

+ Phần thương mại (siêu thị, nhà trẻ, quầy ăn uống, kios):

- Siêu thị: 01 siêu thị diện tích: 718,59$m^2$
- Nhà trẻ: 628,29$m^2$
- Quầy ăn uống: 189,00$m^2$
- Kios: 54,00$m^2$
- Diện tích thương mại: 484,00$m^2$

+ Phần Office (tầng 3): 1.639,82$m^2$

+ Nhà thấp tầng: 61 căn thấp tầng (diện tích bán: 7.355$m^2$)

**- 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**

## CÁC DỰ ÁN ĐÃ CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI (ĐANG THỰC HIỆN THỦ TỤC PHÁP LÝ)

### DỰ ÁN CAO ỐC HỖN HỢP ASTER GARDEN TOWERS (TECCO CITY) BÌNH DƯƠNG

**2.000** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **99%** | DIỆN TÍCH: **1,8** ha

**- 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 đất:** 1,98ha

**- Tổng vốn đầu tư (dự kiến):** 2.000 tỷ

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

**- Tổng DT sàn XD (GFA) (dự kiến):** 170.000m$^2$ gồm các phân khu: căn hộ chung cư, thương mại, shophouse…

**- 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 đến cuối năm 2020:**

- Thỏa thuận hệ thống đấu nối nước thải sinh hoạt;
- Thỏa thuận đấu nối tạm đường nhánh;
- Quyết định về phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Thẩm định thiết kế cơ sở.
- Thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công, xin phép xây dựng.
- Làm nhà mẫu dự án.
- Khởi công phần công trình: thi công cọc thử, cọc đại trà móng hầm.

### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở GOLDEN HILL (PHÚ MỸ, BÀ RỊA - VŨNG TÀU)

**694** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **8,6** ha

**- Vị trí:** xã Tân Hòa và 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

**- 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 đến cuối năm 2020:**

- Chấp thuận độ cao tĩnh không;
- Quyết định về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật đấu nối cấp nước;
- Chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao thông đường nhánh.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Thẩm định thiết kế cơ sở;
- Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng (hạ tầng kỹ thuật và khu thấp tầng);
- Thiết kế, xin phép thi công xây dựng đường tạm vào dự án.

## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM CẦN THƠ – KHU 3, LÔ 14A (TP.CẦN THƠ)

**1.1619** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **100%** | DIỆN TÍCH: **51,32** ha

**- 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 Cổ phần kiến trúc TWOG

**- Diện tích đất:** 51,32ha

**- Tổng vốn đầu tư:** 1.619 tỷ

**- 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 đến cuối năm 2020:**

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

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Đền bù 5ha/20ha.

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ CẦN GIỜ

TỶ LỆ TDH: **43%** | DIỆN TÍCH: **29,8** ha

**- Vị trí:** Xã Long Hòa, Trung tâm huyện Cần Giờ, TP.HCM

**- Chủ đầu tư:** Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO) – Công ty con Thuduc House

**- Diện tích đất:** 29,8 ha

**- Chỉ tiêu quy hoạch:** mật độ xây dựng 21,89%; tối đa 5 tầng

**- Pháp lý:** Công văn số 6338/QĐ-UBND về giao đất cho công ty Fideco để đầu tư xây dựng dự án khu dân cư tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ;

**- Tiến độ đến cuối năm 2019:**

- Hoàn tất việc cắm mốc ranh toàn khu bảo vệ dự án tránh bị người dân lấn chiếm.
- Do UBND thành phố yêu cầu rà soát lại toàn bộ pháp lý đất đai trên địa bàn thành phố nên vẫn chưa tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo và đang chờ ý kiến của Sở, Ban, Ngành hướng dẫn các bước triển khai tiếp theo.

**- Tiến độ đến năm 2020:**

- Xin gia hạn thời gian tục hiện dự án thêm 24 tháng.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Đang chờ Quyết định chính thức từ UBND TP.HCM về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án

## TÒA NHÀ VĂN PHÒNG SỐ 28 PHÙNG KHẮC KHOAN (TDH 43%)

**83** TỶ VNĐ | TỶ LỆ TDH: **43%** | DIỆN TÍCH: **1.238** $m^2$

**- Vị trí:** phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.

**- Chủ đầu tư:** Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO) – Công ty con Thuduc House

**- Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế:** Công ty CP Kiến trúc TWOG

**- Diện tích đất:** 1.238$m^2$

**- Tổng vốn đầu tư:** 83 tỷ

**- Chỉ tiêu quy hoạch:** mật độ xây dựng 60%; Hệ số sử dụng đất toàn dự án: tối đa 3,75

**- Quy mô:** 08 tầng (02 tầng hầm)

**- Pháp lý:** Ý kiến chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng; Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

**- Tiến độ đến cuối năm 2019:**

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

**- Tiến độ đến cuối năm 2020:**

- Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.
- Thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình.
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC.
- Giấy phép xây dựng.
- Khởi công xây dựng công trình.

**- Tiến độ dự kiến năm 2021:**

- Công trình đang thi công, dự kiến sẽ hoàn thành sau 14 tháng thi công





## 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 NHẰM ĐẢM BẢO TUÂN THỦ LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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 khi 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.

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

Theo danh sách chốt cổ đông chốt gần nhất ngày 24/05/2021

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

**- TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN: 112.652.767 CỔ PHIẾU,**

**trong đó:**

- Số lượng cổ phiếu phổ thông: **112.652.767 cổ phiếu**
- Số lượng cổ phiếu ưu đãi: **0 cổ phiếu**
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: **112.652.767 cổ phiếu**
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: **0 cổ phiếu**

**- Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành: 112.652.767 cổ phiếu**

**- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu**

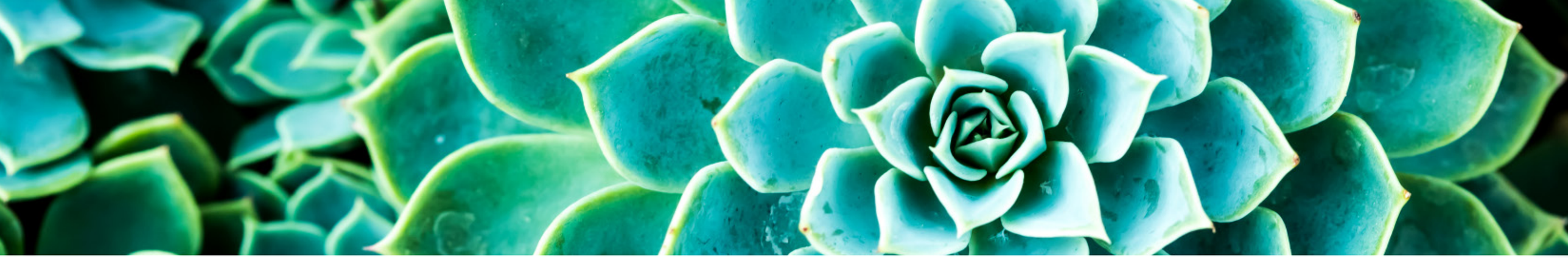
### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| DANH MỤC | TRONG NƯỚC | | NƯỚC NGOÀI | | TỔNG | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| **Số lượng cổ phần** | **103.976.354** | **92,30%** | **8.676.413** | **7,70%** | **112.652.767** | **100%** |
| Cá nhân | 90.545.657 | 80,38% | 1.950.169 | 1,73% | 92.495.826 | 82,11% |
| Tổ chức | 13.430.697 | 11,92% | 6.726.244 | 5,97% | 20.156.941 | 17,89% |
| **Số lượng cổ đông** | **9283** | **96,63%** | **323** | **3,37%** | **9.606** | **100%** |
| Cá nhân | 9218 | 95,96% | 286 | 2,97% | 9.504 | 98,93% |
| Tổ chức | 65 | 0,67% | 37 | 0,4% | 102 | 1,07% |

### THỐNG KÊ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHI TIẾT

| ĐỐI TƯỢNG | SL CỔ PHIẾU | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|
| **I. Cổ đông Nhà Nước** | **6.757.429** | **6,00%** |
| **II. Cổ đông nội bộ** | **5.278.543** | **4,69%** |
| 1. Hội đồng quản trị (*) | 4.995.271 | 4,43% |
| Trong đó - Tổ chức nước ngoài | - | - |
| - Trong nước | 4.995.271 | 4,43% |
| 2. Ban Giám đốc | 23.870 | 0,02% |
| 3. Ban kiểm soát | 148.436 | 0,13% |
| 4. Kế toán trưởng | 110.966 | 0,10% |
| 5. Cổ đông sáng lập | 16.084 | 0,01% |
| **III. Cổ phiếu quỹ** | **-** | **-** |
| **IV. Công đoàn công ty** | **-** | **-** |
| **V. Cổ đông lớn (>5%) (*)** | **6.757.429** | **6,00%** |
| Trong đó - Tổ chức nước ngoài | - | - |
| - Trong nước | 6.757.429 | 6,00% |
| **VI. Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%** | **11.783.870** | **10,46%** |
| Trong đó - Tổ chức nước ngoài | 6.414.303 | 5,69% |
| - Trong nước | 5.369.567 | 4,77% |
| **VII. Cổ đông khác** | **88.832.925** | **78,86%** |
| **CỘNG:** | **112.652.767** | **100,00%** |

*(*): Trong hội đồng quản trị đã bao gồm luôn số cổ phiếu của 02 thành viên Ban Giám đốc.*
*(**): Trong cổ đông lớn đã bao gồm luôn số cổ phiếu của cổ đông Nhà Nước.*



## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

| | 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 | 67-73 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM | 6.757.429 | 6% |
| | **Tổng Cộng A** | | **6.757.429** | **6%** |
| *B. Cổ đông lớn* | | | | |
| 1 | Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM | 67-73 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM | 6.757.429 | 6% |
| | **Tổng Cộng B** | | **6.757.429** | **6%** |
| *C. Cổ đông sáng lập* | | | | |
| 1 | Phạm Đình Kháng | | | |
| 2 | Nguyễn Hữu Tâm | | 16.084 | 0,01% |
| 3 | Nguyễn Thị Kim Loan | | | |
| 4 | Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM | 67-73 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM | 6.757.429 | 6% |
| **Tổng Cộng C** | | | **6.773.513** | **6,01%** |
| | **TỔNG CỘNG** | | **6.773.513** | **6,01%** |

## 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 | 1.501.762 | 1.33% |
| 2 | **Lê Minh Tâm** | Phó Chủ tịch HĐQT (TV độc lập) – đã từ nhiệm | - | - |
| 3 | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** | Thành viên HĐQT kiêm TGĐ | 2.033.469 | 1,81% |
| 4 | **Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ | 1.460.040 | 1,3% |
| 5 | **Đinh Thành Lê** | Thành viên HĐQT độc lập | - | - |
| 6 | **Bùi Thanh Trúc** | Người quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT | - | - |
| 7 | **Trần Quang Nhường** | Phó TGĐ | 23.870 | 0,02% |
| 8 | **Lê Dư Đăng Khoa** | Phó TGĐ | - | - |
| 9 | **Nguyễn Hưng Long** | Trưởng BKS | 4.164 | 0,004% |
| 10 | **Thái Bằng Âu** | Thành viên BKS | 144.272 | 0,13% |
| 11 | **Thái Duy Phương** | Thành viên BKS | - | - |
| 12 | **Quan Minh Tuấn** | Kế toán Trưởng | 110.966 | 0,1% |
| | **TỔNG CỘNG** | | **5.278.543** | **4,69%** |

## 1. TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2020

**Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (20%):**

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

» Vốn điều lệ trước phát hành: 938,78 tỷ đồng
» Ngày chốt danh sách cổ đông: 14/08/2020
» Tỷ lệ phát hành: 20% (mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 20 cổ phiếu)
» Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 18.774.383 cổ phiếu
» Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu mới phát hành: 02/10/2020
» Vốn điều lệ sau phát hành: 1.126,53 tỷ đồng

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

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

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

**Các chứng khoán khác:**

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

## 2. CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH KHÁC

### DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE (TÍNH ĐẾN 31/12/2020)

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

| 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 (triệu đồng) | Suất sinh lời (+/- %) |
| **I. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT** | | | | | | |
| 1 | PVI | 109.350 | -109.350 | 0 | - | - |
| 2 | SC5 | 156.942 | 0 | 156.942 | -7.261.106.152 | -71% |
| 3 | PPI | 2.400.000 | 0 | 2.400.000 | -22.838.390.555 | -94% |
| 4 | STB | 5.964 | 0 | 5.964 | 62.771.600 | 165% |
| **II. CP CHƯA NIÊM YẾT** | | | | | | |
| 1 | Công ty CP KD BĐS PT Nhà Thành phố | 320.000 | 0 | 320.000 | - | - |
| 2 | Công ty CP Quốc tế Liên Phương | 200.000 | 0 | 200.000 | - | - |
| 3 | Công ty CP Đầu tư Khánh Phú (đang làm thủ tục giải thể) | 200.000 | 0 | 200.000 | - | - |

### 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 2020, công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại Công ty CP Quản lý Chợ Nông sản Thủ Đức, thông qua Nghị quyết về việc tăng vốn góp tại Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế; thông qua Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vico Quảng Trị và Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức.

**- Cổ tức được nhận trong năm:**

| TT | CỔ PHIẾU | TỶ LỆ DỰ KIẾN | KẾ HOẠCH 2020 | THỰC NHẬN 2020 | TỶ LỆ % THỰC HIỆN |
|---|---|---|---|---|---|
| **I. Cổ tức tiền mặt** | | | | | |
| 1 | SC5 | 20% | 313.884.000 | 313.884.000 | 100% |
| 2 | Unimex Huế | 10% | 415.364.000 | 415.364.000 | 100% |

Trong năm 2020, các khoản cổ tức bằng tiền được nhận từ các công ty niêm yết và chưa niêm yết đạt 729,2 triệu đồng trong tổng số 31,05 tỷ đồng cổ tức và lợi nhuận được chia.

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH VAY VÀ TRẢ NỢ TRONG NĂM 2020 (NGẮN HẠN-DÀI HẠN)

| STT | NGÂN HÀNG | GHI CHÚ | DƯ NỢ ĐẦU KỲ 01/01/2020 | TRẢ NỢ GỐC | VAY TRONG KỲ | DƯ NỢ CUỐI NĂM 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM (VIETBANK) | Dài hạn | 225.000.000.000 | 282.200.000.000 | 57.200.000.000 | - |
| 2 | Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK) | Dài hạn | 95.726.854.135 | 95.726.854.135 | | - |
| 3 | Ngân Hàng TMCP Phát triển TP.HCM-CN Gia Định (HDBANK) | Dài hạn | 93.808.613.571 | 53.828.613.571 | 70.000.000.000 | 109.980.000.000 |
| 4 | Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBANK - CN | Dài hạn | - | - | 425.000.000.000 | 425.000.000.000 |
| | **TỔNG CỘNG VAY DÀI HẠN (A)** | | **414.535.467.706** | **431.755.467.706** | **552.200.000.000** | **534.980.000.000** |
| 5 | Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM (VIETBANK) | Ngắn hạn | 181.044.181.100 | 181.044.181.100 | - | - |
| 6 | Ngân Hàng TMCP Tiên Phong -CN Hùng Vương (TPBANK) | Ngắn hạn | 135.984.033.440 | 237.201.148.890 | 202.304.312.950 | 101.087.197.500 |
| 7 | Ngân Hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Gia Định (HDBANK) | Ngắn hạn | 209.996.000.000 | 324.796.000.000 | 336.564.792.571 | 221.764.792.571 |
| 8 | Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn | Ngắn hạn | 25.481.986.368 | 40.310.968.722 | 48.919.563.869 | 34.090.581.515 |
| 9 | Ngân Hàng TMCP VietComBank - CN Kỳ Đồng | Ngắn hạn | 59.767.613.500 | 59.767.613.500 | - | - |
| 10 | Công ty CP PT Nhà Phong Phú - Dewon Thủ Đức | Ngắn hạn | 20.401.750.000 | - | - | 20.401.750.000 |
| 11 | Vay Cá Nhân | Ngắn hạn | 27.150.000.000 | 25.150.000.000 | 12.500.000.000 | 14.500.000.000 |
| 12 | Công ty CP Ngoại thương & PT ĐT TP.HCM | Ngắn hạn | - | | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| 13 | Công ty CP KD&QL Chợ Nông sản Thủ Đức | Ngắn hạn | 10.000.000.000 | - | - | 10.000.000.000 |
| 14 | Công ty Nước Đá tinh khiết Đông An Bình | Ngắn hạn | - | - | 5.500.000.000 | 5.500.000.000 |
| 15 | Công ty Thuduc House Wood Trading | Ngắn hạn | - | - | 8.200.000.000 | 8.200.000.000 |
| | **TỔNG CỘNG VAY NGẮN HẠN (B)** | | **669.825.564.408** | **868.269.912.212** | **673.988.669.390** | **475.544.321.586** |
| | **TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN VAY & TRẢ NĂM 2020 (A+B)** | | **1.084.361.032.114** | **1.300.025.379.918** | **1.226.188.669.390** | **1.010.524.321.586** |

**Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm**

Năm 2020, thị trường bất động sản cả nước có sự sụt giảm mạnh và giá, nguồn cung và cầu ở hầu hết các phân khúc. Điều đó ảnh hưởng không chỉ Thuduc House mà còn gây khó khăn cho rất nhiều doanh nghiệp bất động sản trên cả nước.

Hoạt động bán hàng của Thuduc House chủ yếu tập trung vào các sản phẩm tồn thuộc các dự án cũ của công ty là TDH RiverView, TDH - Trường Thọ, khu phức hợp Centum Wealth, …

**Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối**

- Năm 2020 được dự báo vẫn là một năm khó khăn cho thị trường bất động sản. 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 trong công việc bán hàng. Đào tạo nâng cao kiến thức đối với ngành bất động sản, 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 khó, kiên nhẫn, 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.

**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 2020, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách bán hàng linh hoạt đã thực hiện từ năm trước đối với sản phẩm hàng tồn và các chính sách dành cho sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của khách hàng nhằm hướng đến việc gia tăng lợi ích cho khách hàng.

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

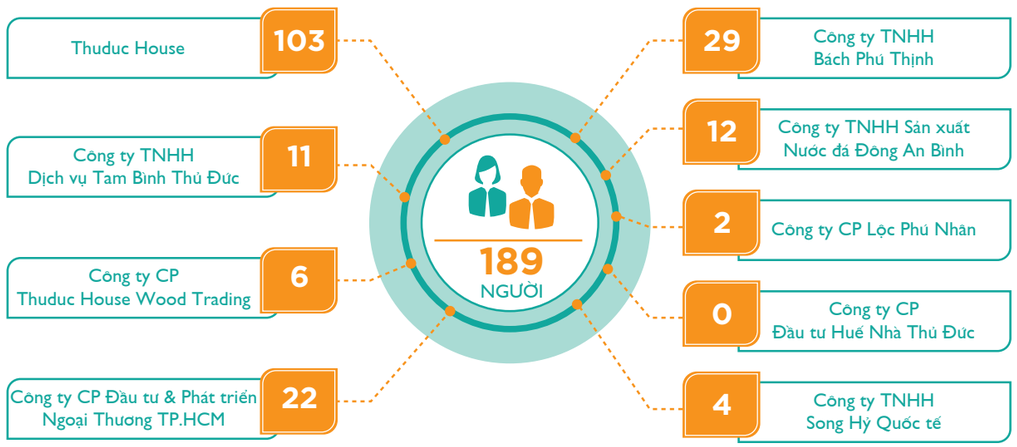
- Phòng Kinh doanh luôn chú trọng công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng.

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

| TT | DỰ ÁN | TỔNG SỐ CĂN/LÔ | ĐÃ BÁN 2020 | ĐÃ BÁN LŨY KẾ | CÒN TỒN KHO | TỶ LỆ TỒN KHO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A. Đất nền:** | | | | | | |
| 1 | Long Hội City | 247 | 0 | 243 | 4 | 1,6% |
| **B. Chung cư:** | | | | | | |
| 1 | TDH - Trường Thọ | 262 | 2 | 260 | 2 | 0,76% |
| 2 | TDH RiverView | 214 | 10 | 214 | 0 | 0 |
| 3 | Citrine Apartment | 226 | 0 | 226 | 0 | 0 |
| | **Tổng cộng** | **949** | **12** | **943** | **6** | |

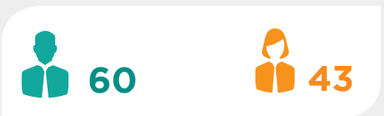
## THỐNG KÊ NHÂN SỰ

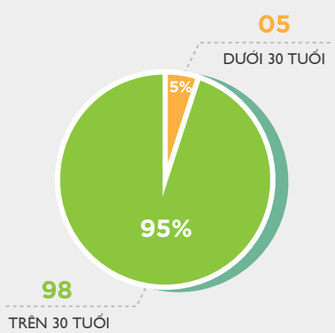
**Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2020 là 189 người, trong đó:**



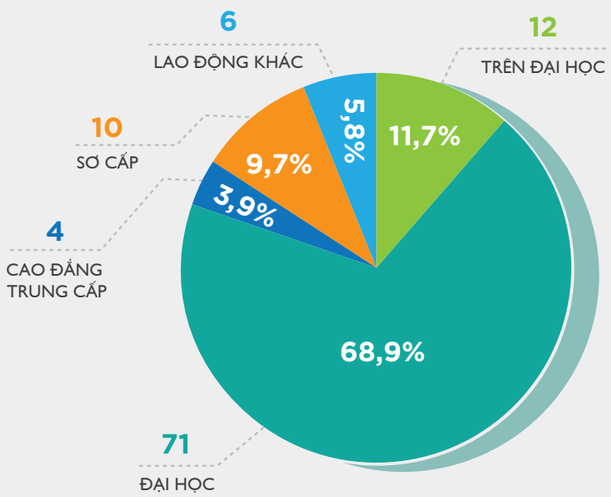

### NHÂN SỰ RIÊNG THUDUC HOUSE

**Tổng số CB-CNV của Thuduc House là 103 người gồm 60 nam và 43 nữ:**




*Biểu đồ Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi*




*Biểu đồ Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ*

## CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

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

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

- Chính sách bảo hiểm xã hội của NLĐ: 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 NLĐ: 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-nghiệp vụ… Ban Lãnh đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB-CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; tặng hoa chúc mừng CB-CNV nhân dịp sinh nhật, chi trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, Quốc tế Phụ nữ, Ngày 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cho người lao động nam: ngày của Cha (toàn thể nam) và ngày thành lập Quân đội Nhân dân Việt Nam 22/12 đối với người lao động đã từng tham gia đi bộ đội, chi trợ cấp CB-CNV khi kết hôn, trợ cấp con CB-CNV nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, 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.

**c) Hoạt động đào tạo người lao động**

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Thuduc House đã xây dựng Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Thuduc House thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CB-CNV tham gia đào tạo.

**Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:**

- Đào tạo tại chỗ: áp dụng cho:

+ 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 thuyên chuyển vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.

+ 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 & 2020 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 2020 là: 49.600.000 đồng.

**Thông tin chi tiết về đào tạo**

- Định kỳ đầu năm 2020, Phòng HCNS làm công tác tổng hợp đăng ký và trình duyệt Kế hoạch đào tạo năm theo quy định, nhưng do ảnh hưởng của dịch Covid nên chỉ khuyến khích đào tạo những khóa cần thiết, hoặc do CB-CNV chọn và đăng ký tham gia đào tạo, công ty vẫn duyệt đào tạo cho những CB-CNV có đăng ký đào tạo.

- Tình hình thực hiện đào tạo năm 2020:

- Tổng số CB-CNV tham gia đào tạo: 4 người
- Tổng số khoá/lớp đào tạo là: 4 khoá/lớp

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

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

- Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc;
- Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý
- Triển khai ban hành các quy trình, quy chế mới theo chỉ đạo của Tổng Giám đốc

**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.

## 1. 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 chắt 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.

- 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.

- 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.

## 2. 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 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; Tài trợ Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo… 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 2020, 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 2020, Thuduc House thực hiện tài trợ những chương trình từ thiện có ý nghĩa sâu sắc, gắn kết thương hiệu Thuduc House tới cộng đồng như:

» "Ánh sáng vùng biên" – kết hợp với Trung tâm Phát triển Khoa học và Công nghệ Trẻ thực hiện lắp đèn năng lượng mặt trời tại khu dân cư người S'tiêng thuộc tỉnh Bình Phước, tặng xe đạp cho các em học sinh và quần áo cho người nghèo.

» "Biên giới trong tim tôi" – phối hợp với Nhà Văn hóa Thanh niên TP.HCM và Chi hội 4 Hội Âm nhạc TP.HCM tổ chức phiên chợ đêm, không đồng với những mặt hàng thiết yếu cho bà con dân tộc thiểu số tỉnh Bình Phước.

» AMT gạo – phối hợp với Công ty PHGLock và UBND Quận Thủ Đức thực hiện cây ATM gạo tại Nhà Thiếu nhi Quận Thủ Đức dành cho người nghèo.

- Tăng mức độ nhận diện thương hiệu cho Công ty bằng cách tiếp tục duy trì mối quan hệ với các cơ quan thông tấn báo chí qua tài trợ các sự kiện, bao gồm:

» Tọa đàm – Sức bật từ các đại đô thị của Tạp chí Nhà đầu tư tổ chức.

» Hội thảo - Chiến lược đầu tư thời Covid của báo Thương gia tổ chức.

» Lễ Tôn vinh doanh nghiệp & doanh nhân TP.HCM tiêu biểu năm 2020 của Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM.

» Cuộc thi đua xe đạp tranh Cúp phát thanh VOH (Phan Thiết - Vũng Tàu - Hóc Môn) do Đài Tiếng nói Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức.

- Ngoài ra, hoạt động truyền thông cũng quan tâm đến việc thực hiện tài trợ những chương trình vì cộng đồng khác như hỗ trợ UBND quận Thủ Đức trang trí đèn hoa chào đón Xuân 2020 và đăng banner cổ động, khuyến khích người dân hưởng ứng an toàn giao thông…

## 3. 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: Xây dựng thương hiệu, hình ảnh công ty ngày càng vững mạnh; 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 nghiên cứu thị trường và marketing chuyên nghiệp. Cụ thể:

***Đối với công tác tiếp thị sản phẩm và thương hiệu dự án BĐS:***

- Nghiên cứu các công cụ quảng cáo digital và công nghệ 4.0 vào việc phát triển thương hiệu và quảng bá sản phẩm với chi phí phù hợp và đạt hiệu quả cao.

- Xây dựng và đề xuất mảng Big Data – khai thác dữ liệu khách hàng trong việc ứng dụng vào các công cụ truyền thông, chăm sóc khách hàng, các hoạt động trước, trong và sau bán hàng…

***Đối với công tác nghiên cứu thị trường:***

- Nâng cao năng lực nghiên cứu, báo cáo và khảo sát thực tế; tham mưu cho ban TGĐ và các bộ phận về diễn biến của thị trường trong các giai đoạn tới.

- 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, nhằm giới thiệu quảng bá sản phẩm đến trực tiếp với khách hàng cụ thể và chính xác hơn. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho công ty.

- Công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng, mọi hoạt động kinh doanh và truyền thông đều hướng đến khách hàng làm trọng tâm. Làm tốt công tác này chính là nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House, xây dựng thương hiệu bền vững.

- 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 lợi cho 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 nhưng vẫn cân nhắc 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 điện thoại trực tiếp hoặc địa chỉ email investorrelation@thuduchouse.com hoặc phần công bố thông tin trên website của công ty.

### CÁC ĐỐI TÁC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

Trong năm bộ phận IR cũng đã có các 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, nhu cầu tìm hiểu về hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính và cập nhật các chiến lược kinh doanh, tình hình triển khai dự án của công ty cho các nhà đầu tư quan tâm tới Thuduc House.

## HOẠT ĐỘNG IT

Hệ thống máy chủ được nâng cấp kịp thời theo nhu cầu sử dụng và 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, 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.

Ban Điều hành 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 2020



**CÔNG TY CỔ PHẦN**
**PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

**CÔNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 05 năm 2021

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2020**
**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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103000457 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/06/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 22 ngày 02/10/2020; Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 08/08/2019;

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức sửa đổi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/06/2020;

- Căn cứ vào Biên bản soát xét quyết toán tài chính và giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức giữa Ban Kiểm soát và Ban Điều hành đã lập ngày 13/05/2021 đã thông qua ý kiến của Hội đồng Quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2020 về tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính tài khóa 2020 của Công ty Cổ phần Phát tiển Nhà Thủ Đức như sau:

### I/ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2020

- 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 báo cáo tài chính quý do Ban Điều hành lập.

- 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.

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông đã thông qua và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị ban hành.

- Tham dự 03 cuộc họp cùng Hội đồng Quản trị và 04 cuộc họp cùng Ban Điều hành, góp ý kiến, khuyến nghị đối với các hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã họp 06 phiên để soát xét quyết toán tài chính năm 2019, báo cáo tài chính quý và thảo luận công việc phát sinh của Công ty.

- Trong năm 2020 Ban Kiểm soát đã có gửi Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 02 văn bản khuyến nghị:

+ Văn bản số: 1005 /BKS-TDH ngày 10/07/2020 về việc BKS báo cáo giám sát ngẫu nhiên việc thực hiện Công trình Chung cư TDH RiverView thuộc dự án khu nhà ở Bình Chiểu, P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức (Nay là Thành phố Thủ Đức);

+ Văn bản số: 1428 /BKS-TDH ngày 06/10/2020 về việc BKS nhận xét tình hình đầu tư các dự án và lao động tiền lương 06 tháng đầu năm 2020.

## II/ VỀ VIỆC GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 2020 Hội đồng Quản trị đã thực hiện tốt chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của mình, cụ thể như sau:**

1/ Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2019 vào ngày 26/06/2020 tại Phòng họp khách sạn Rex, số 141 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM.

2/ Thực hiện việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho niên khóa tài chính 2020 theo sự ủy nhiệm của Đại hội đồng cổ đông tài khóa 2019 như sau:

+ Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) thực hiện kiểm toán Công ty Mẹ (Thuduc House) 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.

3/ Trong năm 2020, HĐQT thông qua chủ trương, định hướng chính sách kinh doanh để điều hành hoạt động quản trị công ty:

Hội đồng Quản trị đã thực hiện họp và thông qua 32 biên bản cuộc họp; ban hành 24 nghị quyết để Ban Điều hành thực hiện.

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

- Ban Điều hành thường xuyên và kịp thời báo cáo cho Hội đồng Quản trị tình hình tài chính, tình hình đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, từ đó giúp Hội đồng Quản trị giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành; kịp thời ra những quyết sách tốt nhất cho việc phát triển công ty.

- Điều hành hoạt động của công ty tuân thủ các quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, chấp hành tốt Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông thông qua, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định do Hội đồng Quản trị ban hành.

- Giám sát việc Ban Điều hành thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát nhận thấy Ban Điều hành thực hiện tốt các Nghị quyết do Hội đồng Quản trị ban hành, kịp thời báo cáo Hội đồng Quản trị tình hình đầu tư, sản xuất, kinh doanh của Công ty, giúp HĐQT kịp thời có ý kiến chỉ đạo, định hướng phát triển.

## IV/ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ BÁO CÁO RIÊNG NĂM 2020

Ban Kiểm soát đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và Báo cáo tài chính riêng năm 2020 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 và ra Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 07/05/2021.

### 1- 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.

- Trong năm 2020, 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 31/12/2020.

- 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành của Bộ Tài chính.

**a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày ngày 31/12/2020: (ĐVT: đồng)**

| A | TÀI SẢN | Số cuối kỳ (31/12/2020) | Số đầu năm (01/01/2020) |
|---|---|---|---|
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 2.912.444.798.817 | 2.469.818.507.760 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 231.104.692.069 | 90.860.840.137 |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 6.944.223.800 | 152.713.855.800 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | 1.493.430.436.544 | 1.014.308.966.372 |
| 140 | Hàng tồn kho | 1.028.747.949.497 | 1.037.287.328.361 |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | 152.217.496.907 | 174.647.517.090 |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | 2.658.114.581.925 | 2.857.564.765.444 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | 800.510.137.233 | 683.220.531.535 |
| 220 | Tài sản cố định | 449.146.429.285 | 476.276.735.974 |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 148.901.850.462 | 91.907.154.834 |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn : | 927.667.827.354 | 920.132.239.305 |
| 250 | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 303.005.966.250 | 637.604.055.980 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | 28.882.371.341 | 48.424.047.816 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **5.570.559.380.742** | **5.327.383.273.204** |
| **B** | **NGUỒN VỐN** | **Số cuối kỳ (31/12/2020)** | **Số đầu năm (01/01/2020)** |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | 3.333.360.583.191 | 2.767.676.254.305 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | 2.539.462.189.092 | 2.235.135.105.157 |
| 330 | Nợ dài hạn | 793.898.394.099 | 532.541.149.148 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 2.237.198.787.551 | 2.559.707.018.899 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | 2.237.198.787.551 | 2.559.707.018.899 |
| 411 | Vốn góp chủ sở hữu | 1.126.527.670.000 | 938.783.840.000 |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | 123.549.884.963 | 123.549.884.963 |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 279.412.686.290 | 467.091.409.243 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | (142.988.671.199) | 233.079.250.926 |
| 421a | - LNST chưa PP luỹ kế cuối kỳ trước | 220.437.155.102 | 93.904.324.144 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | (363.425.826.301) | 139.174.926.782 |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 850.697.227.497 | 797.202.633.767 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **5.570.559.380.742** | **5.327.383.273.204** |

**b. Về biến động tài sản, nguồn vốn trong báo cáo tài chính:**

- Tổng tài sản và nguồn vốn tăng từ 5.327.383 triệu đồng lên 5.570.559 triệu đồng, tương ứng 105%.

- Tài sản ngắn hạn tăng từ 2.469.818 triệu đồng lên 2.912.444 triệu đồng, tương ứng 118 %, trong đó lý do chính yếu là khoản nợ phải thu ngắn hạn tăng từ 1.014.308 triệu đồng lên 1.493.430 triệu đồng, tương ứng 147%.

- Tài sản dài hạn giảm từ 2.857.564 triệu đồng xuống còn 2.658.114 triệu đồng, tương ứng bằng 93% so với đầu năm do chuyển vốn đầu tư vào Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ (209.800 triệu đồng) sang hạch toán "Hàng tồn kho".

- Nợ phải trả tăng từ 2.767.676 triệu đồng lên 3.333.360 triệu đồng, tương ứng 120%, trong đó có tăng ghi nhận khoản phải nộp theo các Quyết định của Cục Thuế TP.HCM 396.350 triệu đồng.

- Nguồn vốn chủ sở hữu hợp nhất của Tập đoàn giảm từ 2.559.707 triệu đồng xuống còn 2.237.198 triệu đồng, tương ứng bằng 87% so với đầu kỳ. Trong đó Vốn Chủ sở hữu của Công ty Mẹ (Thuduc House) giảm từ 1.620.438 triệu đồng xuống còn 1.126.528 triệu đồng. Nguyên nhân là trong niên độ quyết toán 2020 hợp nhất, Tập đoàn ghi nhận khoản lỗ kinh doanh sau thuế là (363.425) triệu đồng, riêng Công ty Mẹ ghi nhận lỗ kinh doanh sau thuế là (379.843) triệu đồng.

## 2- KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

### 2.1- Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất:

*(ĐVT: Triệu đồng)*

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2020 | TH năm 2020 | TH cùng kỳ năm 2019 | So với KH 2020 | So với cùng kỳ 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 2.735.875 | 2.030.828 | 4.187.811 | 75% | 48% |
| Tổng lợi nhuận trước thuế | 399.078 | (281.757) | 216.136 | _ | _ |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 314.425 | (309.840) | 178.268 | _ | _ |

- Doanh thu hợp nhất đạt 75% so với kế hoạch được Đại hội cổ đông tài khóa 2019 thông qua và bằng 48% so với thực hiện cùng kỳ năm 2019 do trong năm 2020 công ty đã ngưng thực hiện kinh doanh xuất nhập khẩu.

Trong năm 2020, KQKD hợp nhất lỗ trước thuế: (281.757) triệu đồng.

### 2.2 - Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ:

*(ĐVT: Triệu đồng)*

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2020 | TH năm 2020 | TH cùng kỳ năm 2019 | So với KH 2020 | So với cùng kỳ 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 1.269.258 | 938.340 | 3.611.238 | 74 % | 26 % |
| Tổng lợi nhuận trước thuế | 102.386 | (385.810) | 123.754 | _ | _ |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 102.386 | (379.843) | 87.080 | _ | _ |



- Doanh thu của Công ty Mẹ đạt 74% so với kế hoạch được Đại hội cổ đông tài khóa 2019 thông qua và bằng 26% so với thực hiện cùng kỳ năm 2019.

Trong năm 2020 kết quả kinh doanh lỗ trước thuế: (385.810) triệu đồng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư báo cáo riêng Công ty Mẹ 167.531 triệu đồng (trong đó doanh thu bất động sản: 166.357 triệu, bất động sản đầu tư: 11.764. triệu đồng), chiếm 17,6% trên tổng doanh thu hợp nhất.

### 2.3 - Những nguyên nhân chính ảnh hưởng lớn đến kết quả kinh doanh:

#### 2.3.1- Dự án Chung cư TDH RiverView:

| | | |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu theo hợp đồng:** | | **238.892 triệu đồng** |
| Trong đó: | - Doanh thu TDH được hạch toán: | 189.661 triệu đồng |
| | - Môi giới Unihomes được hưởng: | 49.231 triệu đồng |
| **Tổng chi phí:** | | **261.826 triệu đồng** |
| Trong đó: | - Giá thành xây lắp: | 199.252 triệu đồng |
| | - Chi phí quản lý: | 13.343 triệu đồng |
| | - Chi phí bán hàng: | 49.231 triệu đồng |
| **Kết quả kinh doanh: Lỗ** | | **(22.934) triệu đồng** |
| **Đã hạch toán vào kết quả kinh doanh 2019:** | | **(14.118) triệu đồng** |
| **Hạch toán vào KQKD 06 tháng đầu năm 2020:** | | **(8.815) triệu đồng** |

#### 2.3.2- Chuyển nhượng vốn tại Công ty CP PTN Phong Phú - Daewon - TDH:

- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 688/BB-HĐQT ngày 06/05/2020, Chủ tịch HĐQT ban hành Nghị quyết số: 689 / NQ-HĐQT ngày 06/05/2020 về việc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP PTN Phong Phú - Daewon - Thủ Đức.

- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 863/BB-HĐQT ngày 11/06/2020, Chủ tịch HĐQT ban hành Nghị quyết số: 864 / NQ-HĐQT ngày 11/06/2020 về việc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP PTN Phong Phú – Daewon - Thủ Đức.

| | |
|---|---|
| Tổng giá trị chuyển nhượng: | 72.716 triệu đồng |
| Lãi hoạt động tài chính (báo cáo KQKD hợp nhất): | 10.000 triệu đồng |

**2.3.3- Chuyển nhượng 49% vốn của TDH tại Công ty CP QL và KD Chợ Nông sản Thủ Đức:**

Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 739/BB-HĐQT ngày 15/05/2020, Chủ tịch HĐQT ban hành Nghị quyết số: 740 /NQ-HĐQT ngày 15/05/2020 về việc thông qua chủ trương tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP QL và KD Chợ Nông sản Thủ Đức.

Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 820/BB-HĐQT ngày 04/06/2020, Chủ tịch HĐQT ban hành Nghị quyết số: 821 /NQ-HĐQT ngày 04/06/2020 về việc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP QL và KD Chợ Nông sản Thủ Đức.

Ngày 05/06/2020, Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Song Hoàng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 834 /HĐCNCP, trong đó:

| | |
|---|---|
| Tổng số cổ phần chuyển nhượng: | 1,813.000 cổ phần |
| Giá chuyển nhượng: | 48.400 đồng/cổ phần |
| Giá trị chuyển nhượng: | 87.749 triệu đồng |
| Lãi hoạt động tài chính (báo cáo KQKD hợp nhất): | 69.619 triệu đồng. |

**2.3.4 – Ghi nhận lỗ do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi số tiền: 303.423 triệu đồng.**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và ghi nhận lỗ trong quyết toán tài chính năm 2020 của Công ty Mẹ là 303.423.443.426 đồng, trong đó:

| | |
|---|---|
| - Công ty CP PTHT & BĐS Thái Bình Dương | 23.538 triệu đồng |
| - Công ty BĐS DươngTrần | 6.593 triệu đồng |
| - Công ty CP Dệt May Liên Phương | 14.627 triệu đồng |
| - Công ty Xây dựng Công trình Cửu Long | 9.653 triệu đồng |
| - Công ty TNHH XD TM Đại Lộc Phát: | 209.200 triệu đồng |
| - Công ty CP Xây dựng Greenteccons | 8.000 triệu đồng |
| - Lục Ngọc Hải | 13.104 triệu đồng |
| - Phạm Thị Lý | 14.000 triệu đồng |
| - Công ty CP DVT Sài Gòn (SAVICO) | 4.706 triệu đồng |

Ban Kiểm soát nhận thấy việc Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và ghi nhận lỗ trong quyết toán tài chính năm 2020 như trên là chưa phù hợp với Điều 6, Thông tư Số: 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính, hướng dẫn trích lập xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp vì có nợ phát sinh trong năm 2020 (Ban kiểm soát đã có văn bản báo cáo HĐQT).



## 3. NHỮNG TỒN TẠI TIẾP TỤC XỬ LÝ

**3.1- Về việc hoàn thuế GTGT từ hoạt động xuất khẩu hàng điện tử:**

**3.1.1- Hoàn thuế tháng 02&3/2018:**

Ngày 03/04/2018 Cục Thuế TP.HCM có Thông báo số: 491/TB-CT về việc chuyển hồ sơ sang diện kiểm tra trước, hoàn thuế sau.

Cục Thuế TP.HCM có Quyết định số: 688/QĐ-CT-KT ngày 10/04/2018 và Quyết định số: 1050/QĐ-CT-KT ngày 07/05/2018 về việc kiểm tra thuế tại trụ sở người nộp thuế. Trong biên bản kiểm tra trước hoàn thuế GTGT tại cơ sở kinh doanh Cục Thuế TP.HCM đã xac định số thuế GTGT Công ty được hoàn như sau:

- Quyết định số: 704/QĐ-CT-GT ngày 20/04/2018 của Cục Thuế TP.HCM hoàn trả cho Công ty thuế GTGT kỳ tính thuế 02/2018 là: 11.819 triệu đồng.

- Quyết định số: 813/QĐ-CT-GT ngày 16/05/2018 của Cục Thuế TP.HCM hoàn trả cho Công ty thuế GTGT kỳ tính thuế 03/2018 là: 22.245 triệu đồng.

Tổng cộng thuế GTGT hoàn trong tháng 02 & 03/2018: 34.065 triệu đồng.

**3.1.2- Hoàn thuế từ tháng 4/2018 đến tháng 12/2018 và từ tháng 01/2019 đến tháng 06/2019:**

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, công ty đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục Thuế TP.HCM, về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 01/2019 đến tháng 06/2019 ("QĐ 5438"); và Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục Thuế TP.HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 12 tháng 8 năm 2019 và Phụ lục Biên bản thanh tra ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 4/2018 đến tháng 12/2018 ("QĐ 5439").

Tại QĐ 5438, Cục Thuế TP.HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế được hoàn cao hơn quy định là 221.628 triệu đồng và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 37.796 triệu đồng.

Tại QĐ 5439, Cục Thuế TP.HCM cũng đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế được hoàn cao hơn quy định là 109.854 triệu đồng và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 27.072 triệu đồng. Tổng cộng:

- Thuế GTGT đã hoàn từ 04/2018 đến 06/2019: 331.482 triệu đồng.

- Tổng tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 25/12/2020: 64.869 triệu đồng

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, công ty đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND TP.HCM") đề nghị TAND TP.HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo tài chính năm 2020, công ty đã ghi nhận nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 396.350.863.293 đồng liên quan đến các QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục Thuế TP.HCM, đồng thời, công ty cũng đã ghi nhận một khoản phải thu tương ứng với tổng số tiền nêu trên do công ty đang khởi kiện TAND HCM xem xét hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 do Cục Thuế TP.HCM ban hành, đến nay chưa được xét xử.

Mặt khác, Cơ quan Cảnh sát Điều tra (C03) thuộc Bộ Công an đang điều tra vụ án hình sự "Buôn lậu; Vận chuyển trái

phép hàng hóa, tiền tệ qua biên giới và Sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan tổ chức" xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam theo Quyết định khởi tố hình sự số: 66/QĐ-CSKT-P10 ngày 31/12/2020.

Công văn số: 1050/CV-CSKT-P10 ngày 05/03/2021của Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an, đã yêu cầu công ty nộp lại số tiền 365.547 triệu đồng đã được hoàn thuế GTGT vào tài khoản tạm giữ của Cục Cảnh sát Điều tra - Bộ CA.

Ban Kiểm soát sẽ báo cáo với cổ đông khi có kết luận chính thức của Cơ quan Điều tra – Bộ CA.

**3.2. Khoản nợ giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương (PPI) từ phán quyết của tòa án:**

- Theo Bản án số: 04 / 2020 / KDTM-ST ngày 18/06/2020 của Tòa án Nhân dân Long An xử lý về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng vay tài sản giữa Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (TDH) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương (PPI) đã tuyên xử: Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức số tiền còn nợ cả gốc và lãi là 40.629 triệu đồng.

Đến cuối năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương (PPI) vẫn chưa thực hiện thi hành án.

## V/ KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Hoạt động của Công ty trong năm 2020 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 Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh được thể hiện qua số liệu kế toán và 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 qui định Pháp lý liên quan.

Tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2020 gặp rất nhiều khó khăn, khan hiếm tiền mặt và áp lực vay, trả nợ vay, lãi tiền vay rất lớn, công ty vướng vào pháp lý vụ điều tra vụ án hình sự "Buôn lậu; Vận chuyển trái phép hàng hóa, tiền tệ qua biên giới và Sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan tổ chức" xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam nên kết quả kinh doanh giảm sút và lỗ nghiêm trọng.

Trên đây là báo cáo hoạt động và công tác kiểm tra soát xét Báo cáo tài chính niên độ 200 của Ban kiểm soát.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông tài khóa 2020 thông qua.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**
**Trưởng ban**

**NGUYỄN HƯNG LONG**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## 1. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

**- Tên: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

» Lầu 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: 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 tại hơn 700 văn phòng ở 150 quốc gia.

**- Thông tin kiểm toán viên thực hiện công tác kiểm toán:**

Báo cáo kiểm toán hợp nhất:
**Ông Nguyễn Quốc Hoàng (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2787-2016-004-1)**

Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:
**Ông Nguyễn Quốc Hoàng (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2787-2016-004-1)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG ..... 132
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ..... 133-134
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP ..... 135-136
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ..... 137-140
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT ..... 141
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT ..... 142-143
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ..... 143

## 2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT THUDUC HOUSE

## THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện 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 là lần thứ 22 vào ngày 2 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký 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 Lê Minh Tâm** | Phó Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020<br>từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2021 |
| **Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** | Thành viên | |
| **Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | Thành viên | bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020 |
| **Ông Đinh Thành Lê** | Thành viên | bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020 |
| **Ông Trần Đắc Sinh** | Thành viên | từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020 |
| **Ông Lê Thanh Liêm** | Thành viên | từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020 |

## 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 Nhường** | Phó Tổng Giám đốc | |
| **Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh** | Phó Tổng Giám đốc | |
| **Ông Lê Dư Đăng Khoa** | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021 |
| **Ông Nguyễn Khắc Sơn** | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2020 |

## 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") 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 2020.

## 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 2020, 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 7 tháng 5 năm 2021*



Số tham chiếu: 61121099/22012318-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 7 tháng 5 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21, Tập đoàn đã ghi nhận khoản phải nộp theo các Quyết định số 5438/QĐ-CT và Quyết định số 5439/QĐ-CT ("QĐ 5348 và QĐ 5349") ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính bao gồm thu hồi tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và tiền chậm nộp thuế với tổng số tiền là 396.350.863.293 VND. Đồng thời, Tập đoàn cũng đã ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn khác tương ứng với tổng số tiền nêu trên. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định cơ sở hạch toán kế toán đối với khoản phải thu ngắn hạn khác này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này hay không và các ảnh hưởng liên quan có thể có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 2020, 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 37 của báo cáo tài chính hợp nhất. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM") đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục Thuế HCM. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác về các cáo buộc của Cục Thuế HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa được xác định.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

**Nguyễn Quốc Hoàng**
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán Số: 2787-2016-004-1

**Dương Thị Nữ**
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán Số: 3796-2021-004-1

*Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*
*Ngày 7 tháng 5 năm 2021*





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

*ĐVT: VNĐ*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **2.912.444.798.817** | **2.469.818.507.760** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **5** | **231.104.692.069** | **90.860.840.137** |
| | 1. Tiền | | 209.025.247.873 | 89.360.840.137 |
| | 2. Các khoản tương đương tiền | | 22.079.444.196 | 1.500.000.000 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | | **6.944.223.800** | **152.713.855.800** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 6.1 | 34.543.720.507 | 50.337.220.507 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 6.2 | (30.099.496.707) | (34.623.364.707) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.3 | 2.500.000.000 | 137.000.000.000 |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **1.493.430.436.544** | **1.014.308.966.372** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 454.689.103.572 | 691.578.915.208 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 222.990.491.375 | 35.330.459.920 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7.3 | 169.600.000.000 | 6.000.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 7.4 | 969.653.256.933 | 304.736.965.046 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7.1, 7.2, 7.4 | (323.502.415.336) | (23.337.373.802) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **8** | **1.028.747.949.497** | **1.037.287.328.361** |
| | 1. Hàng tồn kho | | 1.028.747.949.497 | 1.037.287.328.361 |
| **150** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **152.217.496.907** | **174.647.517.090** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 15 | 1.114.734.793 | 13.545.534.098 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 19 | 83.016.440.942 | 91.589.782.083 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 19 | 68.086.321.172 | 69.512.200.909 |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **2.658.114.581.925** | **2.857.564.765.444** |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | | **800.510.137.233** | **683.220.531.535** |
| | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 7.1 | 23.000.000 | 20.000.000 |
| | 2. Phải thu dài hạn khác | 7.4 | 804.955.505.137 | 683.200.531.535 |
| | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (4.468.367.904) | - |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **449.146.429.285** | **476.276.735.974** |
| 221 | 1.Tài sản cố định hữu hình | 9 | 335.265.436.186 | 302.792.460.876 |
| 222 | Nguyên giá | | 558.184.731.005 | 481.126.356.702 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (222.919.294.819) | (178.333.895.826) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 10 | - | 58.463.407.379 |
| 225 | Nguyên giá | | - | 76.919.719.342 |
| 226 | Giá trị khấu hao lũy kế | | - | (18.456.311.963) |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 11 | 113.880.993.099 | 115.020.867.719 |
| 228 | Nguyên giá | | 120.970.872.232 | 133.440.285.512 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (7.089.879.133) | (18.419.417.793) |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **12** | **148.901.850.462** | **91.907.154.834** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 183.992.332.766 | 133.044.597.722 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (35.090.482.304) | (41.137.442.888) |
| **240** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | | **927.667.827.354** | **920.132.239.305** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 13 | 924.769.086.589 | 920.037.350.668 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 2.898.740.765 | 94.888.637 |
| **250** | **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **14** | **303.005.966.250** | **637.604.055.980** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | | 264.390.271.932 | 331.307.683.760 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 44.429.856.600 | 306.746.372.220 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (5.814.162.282) | (450.000.000) |
| **260** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | | **28.882.371.341** | **48.424.047.816** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 20.100.456.464 | 37.059.779.664 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.3 | 2.817.668.718 | 4.586.654.166 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 16 | 5.964.246.159 | 6.777.613.986 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **5.570.559.380.742** | **5.327.383.273.204** |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

*ĐVT: VNĐ*

| Mã số | NGUỒN VỐN | | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | | **3.333.360.583.191** | **2.767.676.254.305** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | | **2.539.462.189.092** | **2.235.135.105.157** |
| 311 | 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 265.700.067.853 | 368.440.749.040 |
| 312 | 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 446.238.955.766 | 535.757.903.211 |
| 313 | 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 49.123.677.621 | 29.889.308.896 |
| 314 | 4. | Phải trả người lao động | | 3.862.091.643 | 2.139.825.086 |
| 315 | 5.. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 98.451.525.670 | 31.584.646.335 |
| 318 | 6. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 1.871.833.335 | 175.833.334 |
| 319 | 7. | Phải trảngắn hạn khác | 21 | 1.122.600.256.694 | 262.171.244.508 |
| 320 | 8. | Vay ngắn hạn | 22 | 460.121.619.436 | 918.024.945.734 |
| 321 | 9. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 23 | 68.873.752.643 | 64.564.583.651 |
| 322 | 10. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 24 | 22.618.408.431 | 22.386.065.362 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | | **793.898.394.099** | **532.541.149.148** |
| 331 | 1. | Phải trả người bán dài hạn | 17 | 6.002.189.569 | - |
| 336 | 2. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | 6.935.705.800 |
| 337 | 3. | Phải trả dài hạn khác | 21 | 51.489.518.928 | 38.236.490.003 |
| 338 | 4. | Vay dài hạn | 22 | 570.296.476.754 | 324.075.839.616 |
| 341 | 5.. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.3 | 162.751.761.630 | 162.294.138.437 |
| 342 | 6. | Dự phòng phải trả dài hạn | | 3.358.447.218 | 998.975.292 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | | **2.237.198.797.551** | **2.559.707.018.899** |
| **410** | **I. Vốn chủ sở hữu** | | **25.1** | **2.237.198.797.551** | **2.559.707.018.899** |
| 411 | 1. | Vốn cổ phần | | 1.126.527.670.000 | 938.783.840.000 |
| 411a | | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.126.527.670.000 | 938.783.840.000 |
| 412 | 2. | Thặng dư vốn cổ phần | | 123.549.884.963 | 123.549.884.963 |
| 418 | 3. | Quỹ đầu tư phát triển | | 279.412.686.290 | 467.091.409.243 |
| 421 | 4. | (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (142.988.671.199) | 233.079.250.926 |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 421a | | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 220.437.155.102 | 93.904.324.144 |
| 421b | | - (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | (363.425.826.301) | 139.174.926.782 |
| 429 | 5. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 850.697.227.497 | 797.202.633.767 |
| **440** | | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **5.570.559.380.742** | **5.327.383.273.204** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Minh Triều**<br>Người lập | **Quan Minh Tuấn**<br>Kế toán trưởng | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**<br>Tổng Giám đốc |

*Ngày 7 tháng 5 năm 2021*



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

*ĐVT: VNĐ*

| Mã số | | Chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 1. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1 | 1.961.050.045.112 | 3.929.433.771.593 |
| 11 | 2. | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 27 | 1.751.292.143.643 | 3.776.444.117.444 |
| 20 | 3. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 209.757.901.469 | 152.989.654.149 |
| 21 | 4. | Doanh thu hoạt động tài chính | 26.2 | 67.204.300.861 | 249.660.539.680 |
| 22. | 5. | Chi phí tài chính | 28 | 101.967.579.978 | 83.356.644.112 |
| *23* | | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *91.048.953.141* | *78.992.766.733* |
| 24 | 6. | Phần lãi trong công ty liên kết | 14.1 | 13.131.053.215 | 35.475.307.958 |
| 25 | 7. | Chi phí bán hàng | 29 | 55.978.483.757 | 41.136.547.848 |
| 26 | 8. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 402.986.338.421 | 99.986.383.467 |
| 30 | 9. | (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (270.839.146.611) | 213.645.926.360 |
| 31 | 10. | Thu nhập khác | 31 | 2.574.312.272 | 8.718.226.594 |
| 32 | 11. | Chi phí khác | 31 | 13.491.931.827 | 6.227.699.362 |
| 40 | 12. | (Lỗ) lợi nhuận khác | 31 | (10.917.619.555) | 2.490.527.232 |
| 50 | 13. | Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế | | (281.756.766.166) | 216.136.453.592 |
| 51 | 14. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.1 | 25.857.236.714 | 39.646.856.169 |
| 52 | 15. | (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại | 32.3 | (2.226.608.641) | 1.778.647.412 |
| 60 | 16. | (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN | | (309.840.611.521) | 178.268.244.835 |
| 61 | 17 | (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | (363.425.826.301) | 139.303.390.992 |
| 62 | 18 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 53.585.214.780 | 38.964.853.843 |
| 70 | 19. | (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu | 25.5 | (3.226) | 1.126 |
| 71 | 20. | (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu | 25.5 | (3.226) | 1.126 |

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Minh Triều**<br>Người lập | **Quan Minh Tuấn**<br>Kế toán trưởng | **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**<br>Tổng Giám đốc |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

*ĐVT: VNĐ*

| Mã số | Chỉ tiêu | | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| **01** | **Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế** | | | **(281.756.766.166)** | **216.136.453.592** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | | |
| 02 | | Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại | 9, 10, 11, 12, 16 | 34.566.197.163 | 34.067.268.815 |
| 03 | | Trích lập dự phòng | | 312.142.344.638 | 6.229.434.990 |
| 05 | | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (77.722.507.957) | (289.667.573.650) |
| 06 | | Chi phí lãi vay | 28 | 91.048.953.141 | 78.992.766.733 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | | **78.278.220.819** | **45.758.350.480** |
| 09 | | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (895.856.241.081) | 70.223.883.339 |
| 10 | | Giảm (tăng) hàng tồn kho | | 196.427.410.426 | (364.463.854.575) |
| 11 | | Tăng các khoản phải trả | | 754.267.275.829 | 357.763.932.741 |
| 12 | | Giảm chi phí trả trước | | 29.390.122.505 | 6.294.893.810 |
| 13 | | Giảm chứng khoán kinh doanh | | 8.593.500.000 | - |
| 14 | | Tiền lãi vay đã trả | | (90.722.586.240) | (80.865.676.270) |
| 15 | | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 19 | (11.015.195.850) | (31.675.513.815) |
| 17 | | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (12.344.645.708) | (7.841.992.166) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh** | | | **57.017.860.700** | **(4.805.976.456)** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | | |
| 21 | | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (4.526.363.946) | (1.231.098.182) |
| 22 | | Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn | | 13.636.363 | 2.031.818.182 |
| 23 | | Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay | | (213.600.000.000) | (174.836.851.589) |
| 24 | | Tiền thu hồi từ cho vay | | 184.500.000.000 | - |
| 25 | | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (213.545.000.000) |
| 26 | | Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 291.350.889.440 | 84.909.892.702 |
| 27 | | Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được | | 16.768.768.535 | 8.630.603.878 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư** | | | **274.506.930.392** | **(294.040.635.009)** |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | | |
| 33 | | Tiền thu từ đi vay | 22 | 1.647.667.484.712 | 1.580.903.603.216 |
| 34 | | Chi trả nợ gốc vay | | (1.838.948.423.872) | (1.294.641.331.678) |
| 36 | | Cổ tức đã trả | | - | (81.633.216.000) |
| **40** | | **Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính** | | **(191.280.939.160)** | **204.629.055.538** |
| **50** | | **Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm** | | **140.243.851.932** | **(94.217.555.927)** |
| **60** | | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **90.860.840.137** | **185.078.396.064** |
| **70** | | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **5** | **231.104.692.069** | **90.860.840.137** |

| Nguyễn Thị Minh Triều | Quan Minh Tuấn | Nguyễn Vũ Bảo Hoàng |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

*Ngày 7 tháng 5 năm 2021*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(Được đăng tải đầy đủ tại website: ***www.thuduchouse.com***)

> Năm 2021, công ty chỉ chủ yếu tập trung các phương án và biện pháp khắc phục hậu quả; duy trì để tiếp tục triển khai các dự án đang thực hiện và tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư các dự án mới với quy mô vừa và nhỏ.

# KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

## TRIỂN VỌNG KINH TẾ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

Với tình hình hiện nay, mặc dù dịch bệnh vẫn đang có những diễn biến khó lường, nền kinh tế chịu sự tác động của kinh tế thế giới. Tuy nhiên, có thể nói Việt Nam là một quốc gia tương đối thuận lợi về nhiều mặt. Việt Nam đang nổi lên như là một trung tâm trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Hạ tầng ngày càng hoàn thiện theo hướng tăng liên kết vùng đã tạo một sức hút lớn cho những đô thị lân cận những thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội. Các nhà đầu tư có xu hướng chuyển dịch sang các khu vực còn quỹ đất lớn và hạ tầng có sự kết nối thuận tiện. Ngoài ra, với thành tựu chống dịch Covid-19 và đà tăng trưởng kinh tế trong năm 2020, các chính sách cải cách thể chế và cải thiện môi trường kinh doanh xu hướng đẩy mạnh chuyển đổi số trong cộng đồng doanh nghiệp, chính phủ điện tử, an ninh mạng hay xây dựng thành phố thông minh, Việt Nam sẽ là một trong những nền kinh tế thu hút đầu tư trong năm 2021.

Theo Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2021: Việt Nam phấn đấu GDP tăng khoảng hơn 6; GDP bình quân đầu người khoảng 3.700 USD; tốc độ tăng CPI vào được kiểm soát ở mức 4%;… các chỉ số về tỷ lệ thất nghiệp, số hộ nghèo sẽ giảm.

**Đối với thị trường bất động sản**

Theo đà phục hồi chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản trong năm 2021 sẽ có nhiều tín hiệu lạc quan và phát triển hơn đặc biệt là tại hai thị trường lớn nhất nước là TP.HCM và Hà Nội.

Đất nền vẫn là sản phẩm bất động sản được đa số các nhà đầu tư quan tâm. Vì sản phẩm này dần khan hiếm, chính vì thế giá cả sẽ có chiều hướng tăng. Nhà ở xã hội hay nhà giá rẻ cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất sẽ có lượng cầu lớn. Căn hộ thuộc phân khúc trung bình khá với diện tích nhỏ, 2 phòng ngủ, phù hợp túi tiền của đại bộ phận người dân Việt Nam sẽ thu hút được sự quan tâm của khách hàng. Đặc biệt, tại TP.HCM, vào đầu năm 2021, Thành phố Thủ Đức đã chính thức được thành lập, điều này giúp thị trường bất động sản khu vực này trở nên sôi động hơn.

Hiện nay, quy mô dân số Việt Nam tăng khoảng 2% mỗi năm, người tiêu dùng ngày càng có xu hướng chuộng những sản phẩm chất lượng, mẫu mã đẹp mắt. Minh chứng là đã có rất nhiều thương hiệu quốc tế đặt chân đến Việt Nam bất chấp tình hình dịch bệnh vẫn còn phức tạp. Đây là tín hiệu tốt để các nhà bán lẻ mở rộng thị trường tại đây. Không những thế, những Hiệp định Thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định đối tác Kinh tế toàn diện Khu vực (RCEP) giữa các thành viên ASEAN và 5 nền kinh tế lớn bao gồm: Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, Australia và New Zealand đạ được ký kết, hay Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Vương quốc Anh có hiệu lực từ 01/01/2021 sẽ khiến cho ngành bán lẻ được dịp phát triển hơn. Trong đó, các mặt bằng bán lẻ tại các trung tâm thương mại sẽ thu hút nhiều ông lớn trong ngành. Mặc dù vậy, để thích nghi với tình hình mới, các nhà bán lẻ phải thay đổi dần các kênh bán hàng truyền thống theo hướng mua sắm hiện đại với những dịch vụ thông minh và nhiều tiện ích, đem đến những trải nghiệm mới lạ cho khách hàng.

Với những chủ trương thúc đẩy bất động sản công nghiệp của Chính phủ thông qua các Quyết định về chủ trương đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng, điều chỉnh quy hoạch, chính sách thu hút nhà đầu tư,... thị trường bất động sản công nghiệp sẽ có những bước đi mới trong năm 2021. Tuy vậy, thị trường này cũng cần có sự hỗ trợ rất lớn trong các vấn đề về chi phí logistic hay các thủ tục thông quan hàng hóa trong hoạt động xuất nhập khẩu để có thể thu hút các doanh nghiệp lớn tham gia vào thị trường.

Đây là giai đoạn hết sức khó khăn với thị trường bất động sản, nhưng nó cũng là cơ hội giúp các doanh nghiệp thay đổi chiến lược kinh doanh để ứng phó với tình hình trước mắt, đa dạng hóa danh mục đầu tư, tập trung phát triển các sản phẩm hướng đến nhu cầu thực của khách hàng. Thị trường bất động sản sẽ minh bạch và chuyên nghiệp hơn.

## MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2021

> Xác định năm 2021 là năm đối mặt với rất nhiều thách thức trong lịch sử phát triển của công ty. Trong đó, chủ yếu là cuộc khủng hoảng nghiêm trọng liên quan đến các Quyết định truy thu thuế GTGT đã được hoàn của Cục Thuế TP.HCM, đây được xem là khủng hoảng chưa từng có trong lịch sử phát triển hơn 30 năm của Công ty, 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; Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược thu mình bảo vệ trước khủng hoảng và tận dụng cơ hội để tái cơ cấu mạnh mẽ, triệt để và toàn diện trên mọi mặt, duy trì tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh để tạo tiền đề chờ cơ hội phục hồi sau khủng hoảng.

**Về chiến lược kinh doanh**

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

Năm 2021, công ty chỉ chủ yếu tập trung các phương án và biện pháp khắc phục hậu quả; duy trì để tiếp tục triển khai các dự án đang thực hiện và tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư các dự án mới với quy mô vừa và nhỏ. Các mục tiêu cụ thể như sau:

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

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

Thứ ba, tập trung vốn cho hoạt động cốt lõi là bất động sản, đối với các dự án hiện đang triển khai, tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý để nhanh chóng đưa dự án vào xây dựng và khai thác: Dự án Khu Nhà ở Golden Hill Phú Mỹ, dự án Khu Đô thị Nam Cần Thơ, thi công hoàn thiện Tòa nhà Văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan, dự án Khu Dân cư Cần Giờ.

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

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

**Về chiến lược tái cấu trúc**

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 hoán các tài sản kém hiệu quả; tăng cường thu hồi công nợ, tái cơ cấu nhân sự, 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, ưu tiên nộp đủ số tiền đã hoàn thuế vào tài khoản tạm giữ theo yêu cầu của cơ quan chức năng trong quá trình chờ điều tra xử lý vụ việc, từ đó có cơ sở yêu cầu gỡ bỏ và tạm dừng các biện pháp cưỡng chế của Cục Thuế TP.HCM nhằm giúp công ty phục hồi lại quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, không bị tình trạng đóng băng tê liệt như hiện nay.

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. Hướng đến việc chuyên biệt 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 2021

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

### 1. GIẢI PHÁP CHO LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung đẩy nhanh các thủ tục pháp lý để sớm triển khai các dự án đang thực hiện: dự án Khu nhà ở Golden Hill - Phú Mỹ (8,68ha), dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan, Khu Đô thị 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 2 thành phố TP.HCM và Hà Nội, những tỉnh thành lớn, những đô thị vệ tinh đang phát triển nhanh như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai… trong đó chú trọng các tiêu chí:

o Địa bàn TP.HCM 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.

o 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 án 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 sàn 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.

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

Vào cuối tháng 12/2020, công ty đã nhận được các Quyết định thu hồi tiền thuế GTGT đã hoàn của Cục thuế TP.HCM. Những thông tin liên quan đến các Quyết định này thời gian qua đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của công ty, đến đời sống vật chất, tinh thần của người lao động. Chính vì vậy, công ty đã thực hiện một số giải pháp cấp bách sau:

- Thành lập Ban Xử lý Khủng hoảng để đảm bảo quá trình xử lý khủng hoảng kịp thời và hiệu quả.

- Các phòng ban công ty đánh giá, sàng lọc và cắt giảm nhân sự, chỉ giữ lại những nhân sự cốt lõi để duy trì hoạt động cần thiết của công ty nhằm giảm áp lực tài chính do các hoạt động kinh doanh đều bị ngưng trệ, công ty không có nguồn thu, nhiều nhân sự không có việc làm.

- Toàn công ty thực hiện chính sách tiết kiệm, hợp lý và chặt chẽ trong các việc điều hành và đặc biệt là trong chi tiêu.

- Nhanh chóng rà soát đánh giá lại danh mục tài sản, dự án, danh mục đầu tư, thanh lý một số tài sản/danh mục đầu tư phù hợp để ưu tiên tạo nguồn tiền nộp đủ số tiền đã hoàn thuế tương ứng 365 tỷ vào tài khoản tạm giữ của cơ quan chức năng trong quá trình chờ điều tra, xử lý vụ việc, nhằm mục đích để Cục Thuế gỡ bỏ các biện pháp cưỡng chế đang áp dụng, giúp công ty nhanh chóng duy trì hoạt động bình thường.





## 3. CÁC GIẢI PHÁP TÁI CẤU TRÚC TOÀN DIỆN

**Đối với giải pháp tài chính**

- Tái cơ cấu nợ vay theo hướng giảm tối đa dư nợ, giảm chi phí vốn song song với quá trình thanh hoán tài sản và danh mục đầu tư; đàm phán và cơ cấu lại 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 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 hoán bớt 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 củng 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 2021

## CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

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 2021, như sau:

*ĐVT: Tỷ VNĐ*

| CHỈ TIÊU | THỰC HIỆN 2020 | KẾ HOẠCH 2021 |
|---|---|---|
| **KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT** | | |
| Tổng doanh thu | 2.030,8 | 1.715,5 |
| Tổng chi phí | 2.325,7 | 1.390,4 |
| Lãi/ lỗ Liên doanh – liên kết | 13,1 | 0,0 |
| Lợi nhuận trước thuế | -281,8 | 325,1 |
| Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | -309,8 | 275,4 |
| **KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY MẸ** | | |
| Tổng doanh thu | 938,3 | 847,6 |
| Tổng chi phí | 1.324,2 | 726,1 |
| Lợi nhuận trước thuế | -385,8 | 121,5 |
| Lợi nhuận sau thuế | -379,5 | 121,5 |

## KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2021

*ĐVT: Triệu VNĐ*

| ĐẦU TƯ DỰ ÁN | TRIỆU VNĐ |
|---|---|
| Khu nhà ở Golden Hill - Phú Mỹ (8,68ha) | 61.300 |
| TDH RiverView | 16.100 |
| Citrine Apartment | 3.100 |
| Khu Đô thị mới Nam Cần Thơ (54,3ha) | 30.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **110.500** |

**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**