



TƯ DUY **XÁM**
NGÔI NHÀ **XANH**
HẠNH PHÚC **VÀNG**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2018**

NỘI DUNG
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG NGHỆ ERP



TOP - DOWN



CÔNG NGHỆ BIM



INTERNET OF THINGS



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH

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

THÔNGIỆP

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	12
---	----

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

Quá trình thành lập	18	Phân tích S.W.O.T	38
Quá trình phát triển	20	Tổ chức Công ty và bộ máy quản trị	40
Các danh hiệu đạt được	26	Tình hình hoạt động qua các năm	56
Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House	28	Các rủi ro hoạt động	62

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	72	Tổ chức và nhân sự	124
Tình hình thị trường bất động sản năm 2018	72	Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu	130
Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018	74	Quan hệ cổ đông và đối tác	131
Kết quả kinh doanh các công ty con	84	Báo cáo của Hội đồng Quản trị	132
Tình hình triển khai đầu tư dự án	88	Đánh giá kết quả hoạt động năm 2018	132
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	108	Hoạt động của Hội đồng Quản trị	134
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	110	Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan	142
Hoạt động tài chính	113	Báo cáo của Ban Kiểm soát	144
Hoạt động kinh doanh bán hàng	118		
Hoạt động của Ban Xuất Nhập khẩu	123		

KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Triển vọng kinh tế và ngành bất động sản	152	Lĩnh vực thương mại - xuất nhập khẩu	155
Mục tiêu chiến lược năm 2019	153	Các giải pháp khác	155
Các giải pháp chủ yếu để thực hiện mục tiêu chiến lược 2019	154	Chỉ tiêu kế hoạch hợp nhất năm 2019	156
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	154	Chỉ tiêu kế hoạch Công ty mẹ năm 2019	156
		Kế hoạch chi đầu tư dự án năm 2019	157

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin về đơn vị kiểm toán	160
Báo cáo tài chính hợp nhất Thuduc House	161

CÁC CHỈ SỐ CƠ BẢN NĂM 2018



NHÂN SỰ



Tổng số
Nhân viên

779

Người



KẾT QUẢ KINH DOANH



Tổng doanh thu hợp nhất

2.541

Tỷ VNĐ



32,1% so với 2017



Công ty con và công ty liên
doanh liên kết

11



KHÁCH HÀNG VÀ ĐỐI TÁC



Khách hàng hơn

1.000

Với nhiều dòng
sản phẩm khác nhau



NIỀM YẾT TRÊN HOSE



Công ty Bất động sản đầu tiên
niêm yết năm

2006



GIÁ CỐ PHIẾU VÀ VỐN HÓA



Chỉ số EPS

1.273

VNĐ



Tổng tài sản

4.562

Tỷ VNĐ



Lợi nhuận sau thuế của
Công ty mẹ

115

Tỷ VNĐ



Hình thành
và phát triển

28

Năm



Căn hộ mới
được chào bán

22.000

Căn



Đã thực hiện thành công hơn

50

Dự án



Vốn điều lệ

816

Tỷ VNĐ



GIẢI THƯỞNG



Giải thưởng
Doanh nghiệp
ASEAN (ABA)



Giải thưởng
Sao Vàng Đất Việt



Giải thưởng
Bất động sản Quốc gia



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



Top 100 doanh nghiệp
bền vững tại Việt Nam
năm 2018



Top 30 Báo Cáo
Thường Niên tốt nhất
năm 2018





TẦM NHÌN

Là một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Tạo bước phát triển đột phá để trở thành một trong những tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của xã hội và vì lợi ích cộng đồng.



SỨ MỆNH

Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đa dạng có chất lượng tốt về bất động sản cũng như các ngành nghề có liên quan khác nhằm mang đến cho khách hàng sự thỏa mãn cao độ, đáp ứng những yêu cầu cần thiết 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, quỹ học bổng,... Đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình. Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban Tổng Giám đốc Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ, công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.



CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN

05 NĂM TIẾP THEO

Tập trung phát triển mạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản theo các hướng sau:

1

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

- Mở rộng quỹ đất tại thị trường chủ lực là TP.HCM và Hà Nội với phân khúc bất động sản được chú trọng là nhà thấp tầng (đất nền), căn hộ bình dân, trung tâm thương mại; ưu tiên phát triển căn hộ dịch vụ và văn phòng cho thuê.
- Tìm thêm cơ hội phát triển quỹ đất sang các tỉnh thành lớn, tăng trưởng nhanh như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai.

2

Củng cố nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân lực quản trị các cấp, xây dựng các mối quan hệ ngày càng tốt hơn với chính quyền, ngân hàng, cổ đông, khách hàng và các cơ quan truyền thông, xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết đối mới sáng tạo và cầu thị trong nội bộ Công ty, luôn có ý thức làm ra những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng và cộng đồng xã hội.

3

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

4

Từ đây đến năm 2025, phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng bình quân từ tối thiểu 25% mỗi năm, tăng cường tích lũy tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu, nâng cao hiệu quả kinh doanh và đa dạng hóa các dòng sản phẩm, dịch vụ.

5

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là kinh doanh bất động sản, Công ty tiếp tục phát triển song song các ngành phụ trợ (kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức, xuất khẩu nông sản, linh kiện điện tử ra nước ngoài...), mở rộng đầu tư vào ngành khoáng sản, vật liệu xây dựng là những ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh để góp phần tạo nguồn thu ổn định, tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh, góp phần vào doanh thu và tạo thêm lợi nhuận cho cả Tập đoàn.

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN NĂM

2019

- Đẩy mạnh tìm kiếm những dự án để mở rộng thêm quỹ đất, tập trung vào 2 thành phố TP.HCM, Hà Nội và những tỉnh thành lớn đang phát triển nhanh như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai,...Trong đó:
 - Địa bàn TP. HCM và Hà Nội vẫn là thị trường chủ lực, ưu tiên phát triển nhà thấp tầng (đất nền), căn hộ bình dân, các tổ hợp cao ốc văn phòng - trung tâm thương mại; căn hộ dịch vụ và văn phòng cho thuê
 - Mở rộng phát triển các Khu Đô thị mới, nhà thấp tầng (đất nền), căn hộ bình dân tại các tỉnh thành lớn khác.
- Tận dụng mọi nguồn lực, tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu tài sản; huy động vốn, liên doanh, liên kết, huy động vốn thông qua kênh thị trường chứng khoán và các đối tác lớn, có uy tín trong và ngoài nước để chuẩn bị nguồn vốn dồi dào cho các dự án mới có quy mô lớn.
- Tiếp tục củng cố các công ty thành viên và 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.
- Tìm kiếm các cơ hội mở rộng đầu tư vào khoáng sản và vật liệu xây dựng vì đây là ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh
- Tái cấu trúc tài chính cụ thể là giảm sự phụ thuộc vào vay nợ để giảm chi phí vốn và tăng nguồn lực cho việc phát triển bền vững.





THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH



“

THUDUC HOUSE CHÚ TRỌNG NÂNG CAO TRÁCH NHIỆM
XÃ HỘI, ĐÓNG GÓP THIẾT THỰC CHO CỘNG ĐỒNG,
NHẤT LÀ Ở CÁC ĐỊA PHƯƠNG ĐANG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN.

”

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 đáng trân quý của Thuduc House.

Bên cạnh những biến động của nền kinh tế toàn cầu như chiến tranh thương mại Mỹ Trung, diễn biến khó lường của giá dầu thế giới, những điểm nóng ở châu Mỹ La Tinh và nhiều nơi khác trên thế giới,... nền kinh tế Việt Nam đã trải qua một năm 2018 thật ấn tượng khi mà GDP cả năm đạt 7,08%, mức cao nhất trong vòng 10 năm. FDI vẫn là điểm sáng, góp phần hình thành một số ngành công nghiệp chủ lực của nước ta; lạm phát được kiểm soát tốt với CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với năm 2017 và duy trì CPI bình quân dưới 4% trong vòng 3 năm trở lại đây. Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức có hiệu lực nên Chính phủ phải nhanh chóng thúc đẩy hoàn thiện thủ tục hành chính, thể chế pháp lý phù hợp thông lệ quốc tế, tạo động lực để các doanh nghiệp chủ động đổi mới, nhạy bén và sáng tạo hơn trong kinh doanh, tập trung xây dựng thương hiệu uy tín và đảm bảo chất lượng để phát triển bền vững trong môi trường cạnh tranh.

Ngành bất động sản theo đó cũng có một năm tương đối ổn định với nhiều dự án lớn, hàng loạt cơ sở hạ tầng được triển khai, tạo kết nối thuận tiện giữa các đô thị vệ tinh với khu vực trung tâm, trong đó, Hà Nội và TP.HCM vẫn là hai thị trường chủ lực. Nguồn cung phân khúc cao cấp đang có xu hướng tăng nhưng căn hộ bình dân vẫn là sản phẩm dẫn dắt thị trường vì phù hợp với nhu cầu thật sự và khả năng thanh toán của đại bộ phận người dân Việt Nam. Năm 2018 cũng là năm ghi nhận sự thay đổi trong nhu cầu mua nhà của khách ngoại. Trước đây, Việt kiều là đối tượng người nước ngoài chính mua bất động sản Việt Nam thì năm 2018, đối tượng người nước ngoài mua nhà chuyển dần sang ngoại kiều đến từ các nước như Mỹ, Hàn Quốc, Trung Quốc. Thị trường bán lẻ chào đón sự xuất hiện của các trung tâm thương mại như Vincom Center Landmark 81, Vạn Hạnh Mall, Estella Place. Đối với thị trường văn phòng, do nguồn cung mới không nhiều, trước nhu cầu ngày càng cao của các công ty, các tập đoàn đa quốc gia, tỷ lệ lấp đầy của thị trường này ngày một tăng và theo đó giá thuê cũng có sự điều chỉnh tăng.

Trước những biến động của nền kinh tế toàn cầu mà tác động của nó cũng ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, bằng bản lĩnh thương trường, bằng sự quyết đoán, cùng sự lãnh đạo nhạy bén của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cùng những nỗ lực hết mình của tập thể cán bộ quản lý và công nhân viên, Thuduc House cùng các công ty thành



viên đã có một năm hoạt động tương đối thành công với những kết quả khả quan.

Trước hết là sự tích cực và quyết liệt trong việc cơ cấu lại các công ty thành viên theo hướng tinh gọn nhưng có hiệu quả cao; sàng lọc và sắp xếp lại danh mục đầu tư; tìm kiếm, phát triển thêm dự án, quỹ đất mới. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển tốt ngành sản xuất kinh doanh chủ đạo là bất động sản, các ngành phụ trợ như xuất nhập khẩu, kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản thực phẩm, dịch vụ kho bãi, cho thuê văn phòng cũng được Thuduc House quan tâm và chú trọng đầu tư.

Các hoạt động phụ trợ này đã giúp tạo nguồn ngân lưu ổn định cho Công ty. Ngoài ra, Thuduc House đã củng cố nguồn lực tài chính, nâng cao hiệu quả kinh doanh, giữ vững hình ảnh thương hiệu trên thị trường. Do đó, uy tín thương hiệu của Thuduc House luôn tạo được ấn tượng tốt đẹp trong mắt khách hàng, đối tác, chính quyền, công chúng và truyền thông chính thống, mở ra rất nhiều cơ hội hợp tác sâu rộng đầy triển vọng ở cả thị trường trong nước và quốc tế. Không những thế, đội ngũ nhân lực năng động và tràn đầy nhiệt huyết luôn không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn, phấn đấu để có những tiến bộ vượt bậc,

tích lũy nhiều kinh nghiệm quý báu, sẵn sàng cho hội nhập và cạnh tranh quốc tế. Những thành công này trong năm 2018 chính là cơ sở để Thuduc House tiếp tục có những bước chuyển mình tích cực trong thời gian tới.

Năm 2019, với những điểm sáng trong nền kinh tế trước dự báo khả quan về tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2019 ước đạt 6,8%, FDI vào Việt Nam tiếp tục tăng, nền kinh tế hội nhập sâu rộng với khu vực và thế giới,... sẽ mang đến nhiều thách thức nhưng cũng mở ra không ít cơ hội cho các doanh nghiệp Việt Nam. Bên cạnh sự cải thiện về môi trường đầu tư và kinh doanh một cách thông thoáng, sự phát triển của cơ sở hạ tầng... thị trường bất động sản Việt Nam theo đó cũng đón nhận một luồng vốn đầu tư từ các nước, không chỉ các sản phẩm bất động sản nhà ở, bất động sản du lịch mà cả các sản phẩm bất động sản hỗ trợ sản xuất kinh doanh như khu công nghiệp, logistics, hạ tầng, văn phòng cũng có cơ hội phát triển tốt. Riêng với thị trường nhà ở, các nhà đầu tư sẽ tập trung vào phân khúc bình dân mà đối tượng khách hàng là những người có nhu cầu thực. Khu Nhà ở thấp tầng vẫn sẽ là sản phẩm được nhiều người quan tâm, đặc biệt là các khu vực quy hoạch đô thị mới, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, giá cả phù hợp.

Chính vì lẽ đó, trong năm 2019, Thuduc House vẫn sẽ tiếp tục nỗ lực để tạo ra những bước phát triển đột phá. Bên cạnh việc kiên trì đi theo những chiến lược đã được vạch ra trong những năm vừa qua, Thuduc House sẽ có những hướng phát triển phù hợp với tình hình mới:

Tiếp tục tìm kiếm quỹ đất sạch phát triển những dự án lớn trong 10 năm tới. Ngoài thị trường chủ lực là TP.HCM và Hà Nội với phân khúc bất động sản được chú trọng là nhà thấp tầng (đất nền), căn hộ bình dân, các tổ hợp cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, Thuduc House sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động sang các tỉnh thành lớn như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai. Riêng các dự án ở các quận trung tâm TP.HCM và Hà Nội, Công ty sẽ ưu tiên phát triển căn hộ dịch vụ và văn phòng cho thuê;

Tranh thủ các nguồn lực, huy động vốn, liên doanh, liên kết với các đối tác lớn, có uy tín trong và ngoài nước để chuẩn bị nguồn vốn cho đầu tư phát triển những dự án mới;

Tiếp tục tái cấu trúc tài chính Công ty và bố trí lại cơ cấu nợ vay để giảm mạnh chi phí vốn và tăng nguồn lực cho việc phát triển bền vững; phát hành thêm cổ phiếu để có đủ vốn đối ứng nhằm phát triển nhanh những dự án có quy mô lớn.

Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng bình quân tối thiểu ổn định 25% mỗi năm trong giai đoạn 2016 - 2025, tăng cường tích lũy tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu, nâng cao hiệu quả kinh doanh;

Bên cạnh ngành chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản, các ngành phụ trợ cũng sẽ được Thuduc House tập trung đầu tư để tạo nguồn ngân lưu ổn định cũng như tận dụng các giá trị gia tăng phát sinh từ những ngành này đóng góp thêm vào doanh số và lợi nhuận của cả Tập đoàn. Theo đó, Thuduc House sẽ củng cố các công ty thành viên, mở rộng đầu tư vào ngành khoáng sản, vật liệu xây dựng là những ngành đang có nhiều tiềm năng phát triển mạnh; tiếp tục duy trì nhập khẩu các loại nông sản từ Mỹ, Úc,... xuất khẩu các mặt hàng linh kiện điện tử song song với việc xuất khẩu nông sản Việt Nam ra nước ngoài, góp phần tăng doanh thu và tạo thêm lợi nhuận.

Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đặc biệt là những cán bộ quản lý các cấp nhằm đáp ứng được yêu cầu mới trong nền kinh tế số đang hình thành, nâng cao trình độ quản trị và chuyên môn, tăng năng suất lao động; đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên ưu tú, đoàn kết, tận tâm, tận lực, biết phối hợp tốt trong mọi hoạt động để cùng xây dựng một Thuduc House vững mạnh. Tạo dựng các mối quan hệ ngày càng tốt hơn với chính quyền, ngân hàng, cổ đông, khách hàng, và các cơ quan truyền thông. Xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và cầu thị trong nội bộ Công ty, luôn có ý thức làm ra những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng và cộng đồng xã hội.

Để hoàn thành được các chiến lược và mục tiêu phát triển đã đề ra, triết lý kinh doanh trong giai đoạn mới sẽ được tập trung theo hướng: trên cơ sở nhận thức đầy đủ môi trường kinh doanh, tận dụng những thời cơ tốt nhất, kết hợp những chiến thuật nhạy bén và khéo léo với kỹ năng chuyên nghiệp và kỹ năng mềm, xây dựng chính sách tốt nhất trong kinh doanh hướng về khách hàng, áp dụng công nghệ thông tin và các giải pháp kỹ thuật thông minh trong quá trình xây dựng nền kinh tế số để tạo ra những sản phẩm tốt và hiệu quả, đồng thời luôn phát huy cao độ trí sáng tạo từ cấp quản trị cao nhất đến từng cấp quản trị thấp nhất để tạo ra một môi trường làm việc đầy cảm hứng và đóng góp hiệu quả cho Công ty nói riêng và cộng đồng xã hội nói chung.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, đã có không ít những khó khăn, nhưng Thuduc House luôn nhận được sự tin tưởng và gắn bó của quý cổ đông, đối tác, khách hàng trong suốt thời gian qua. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc về sự cảm thông và đồng hành của quý vị.

Với phương châm quản trị minh bạch, kinh doanh hiệu quả; hệ thống quản lý dựa trên những công cụ tiên tiến luôn được cập nhật phù hợp với tốc độ phát triển của doanh nghiệp; công nghệ, kỹ thuật quản trị xây dựng luôn được cải tiến nhằm theo kịp những tiến bộ về khoa học kỹ thuật trên thế giới; văn hóa doanh nghiệp luôn được chú trọng xây dựng để đề cao những giá trị nhân văn và có trách nhiệm xã hội cao, Thuduc House chắc chắn sẽ gặt hái được nhiều thành công hơn nữa trong tương lai. Trên bước đường mới với nhiều thử thách, chúng tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiệt thành và sự đồng hành của quý vị để Thuduc House tiếp tục vươn cao và xa hơn, thực hiện được những mục tiêu cốt lõi của mình, mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông, khách hàng, cán bộ công nhân viên Công ty và cho cộng đồng xã hội.

Trân trọng!
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TS. LÊ CHÍ HIẾU

TOP – DOWN

Construction method

Thuduc House luôn mang đến những công trình với tiện ích, giải pháp tốt và chất lượng cho khách hàng. Việc chọn nhà thầu luôn đi đôi với việc chọn các đối tác sử dụng công nghệ hiện đại là điều không thể thiếu. Top-Down là một trong những công nghệ được Thuduc House đón đầu xu hướng và đưa vào thực tiễn, nhằm hướng đến sự đổi mới sáng tạo, nâng tầm chất lượng cuộc sống khách hàng.

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

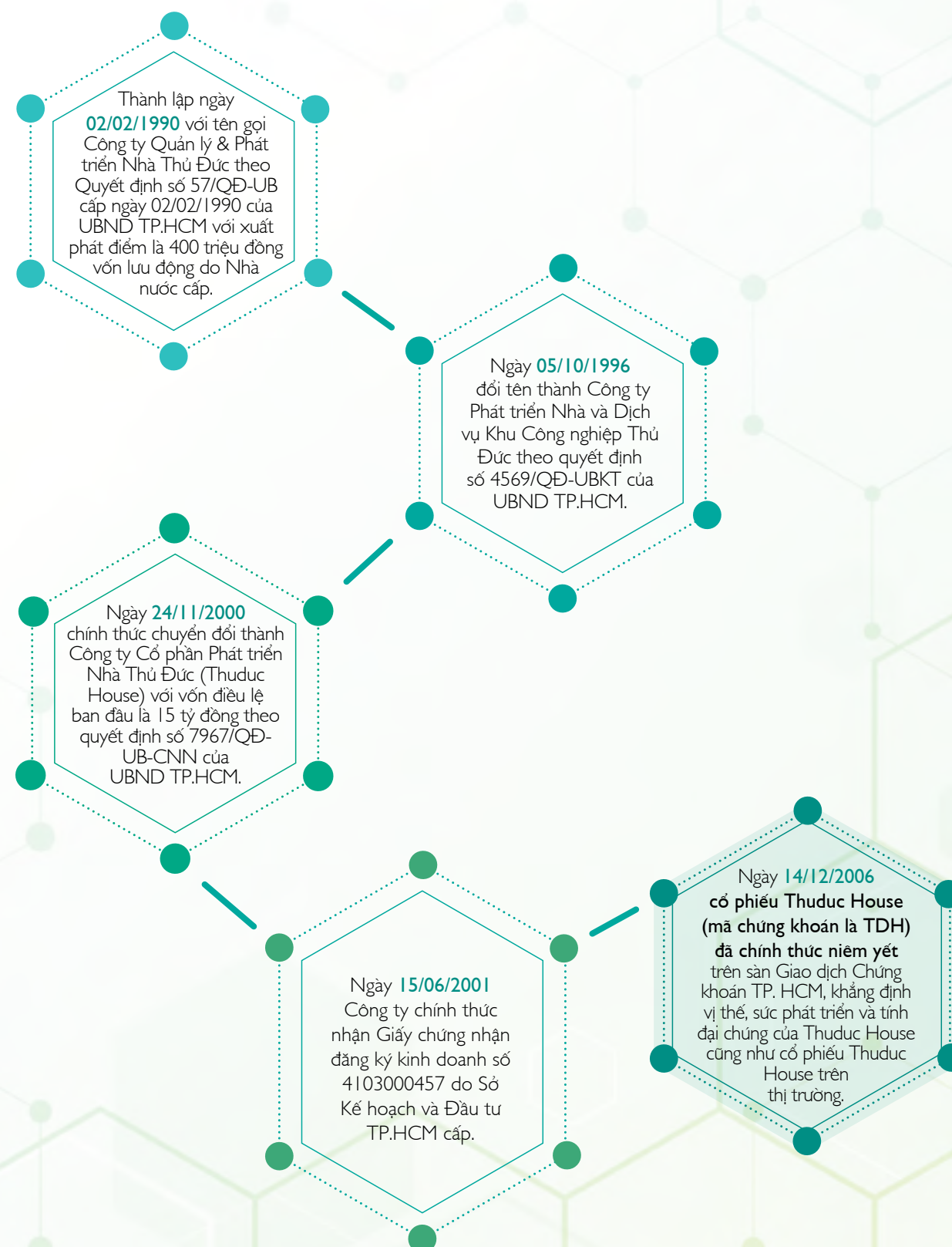
THÔNG TIN CÔNG TY

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

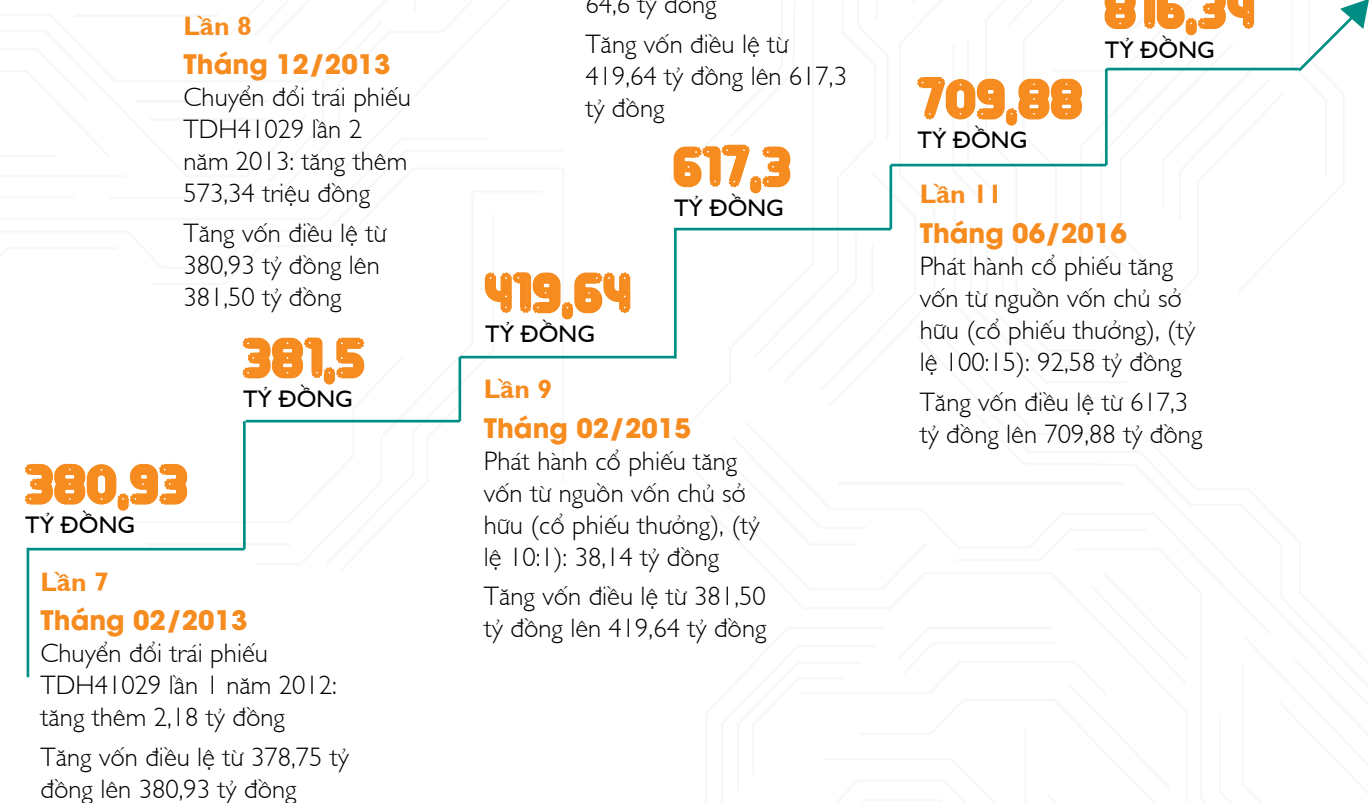
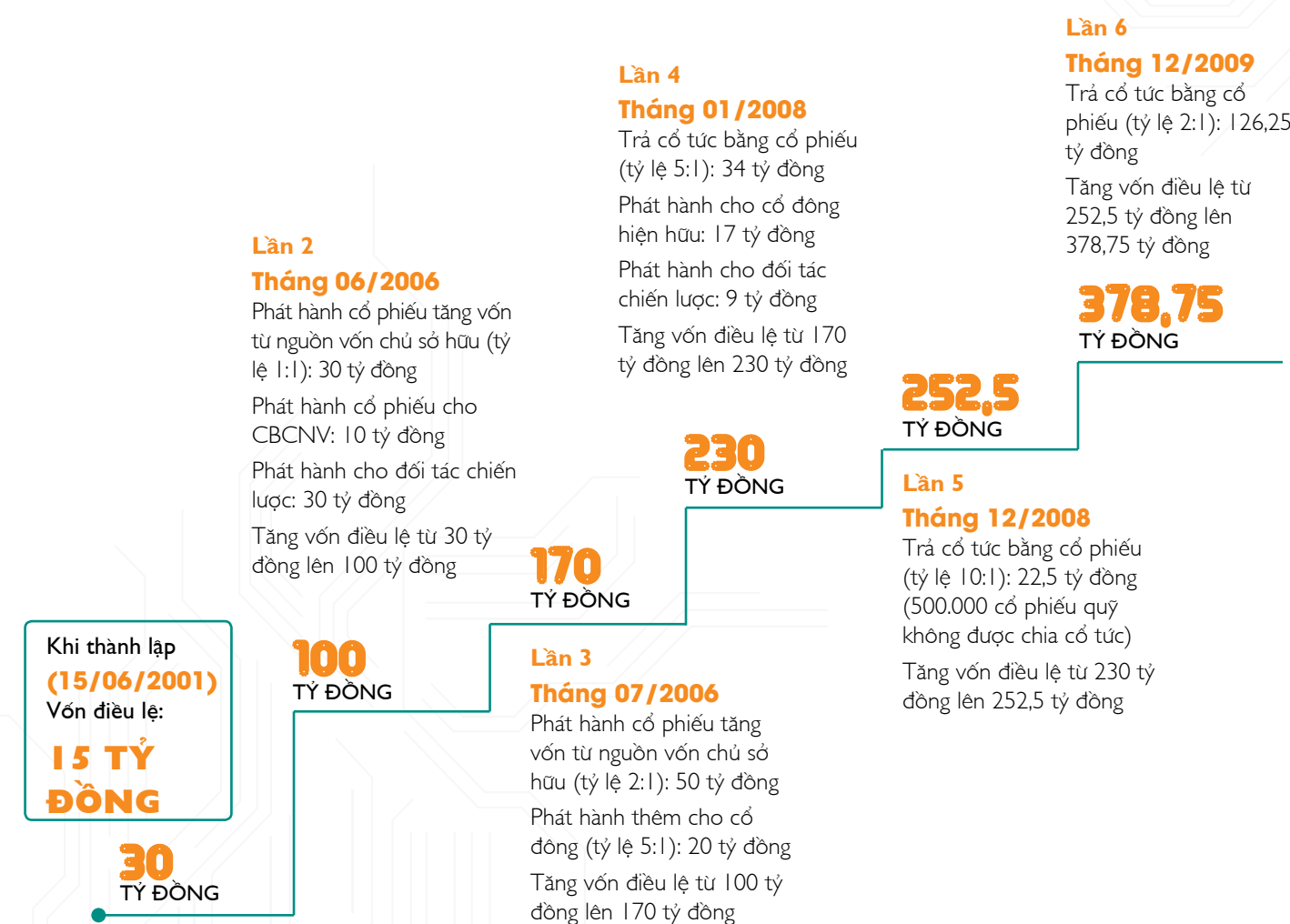
Sàn niêm yết:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HSX)
Vốn điều lệ:	816.349.270.000 đồng
Vốn chủ sở hữu (31/12/2018):	2.476.278.495.087 đồng
Quyết định thành lập số:	7987/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0302346036 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001 thay đổi lần thứ 20 ngày 12/07/2017

Trụ sở văn phòng:	3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
Tel:	(028) 39 143 111
Fax:	(028) 39 143 222
Sàn Giao dịch Bất Động Sản Thuduc House:	3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
Tel:	(028) 39 143 111
Fax:	(028) 39 143 222
Website:	www.thuduchouse.com
Email:	tdh@thuduchouse.com

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP



CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

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.

Chính thức niêm yết cổ phiếu Thuduc House (TDH) trên sàn chứng khoán vào ngày 14 tháng 12 năm 2006.

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).

- Thuduc House lần thứ 5 liên tiếp đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010) - giải thưởng dành cho các thương hiệu và sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam hội nhập quốc tế do Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam phối hợp với Trung ương Hội các Nhà Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam tổ chức.
- Thuduc House được bình chọn vào Top 500 doanh nghiệp lớn nhất VN 2010 - một danh hiệu nhằm ghi nhận và tôn vinh các doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam trong những năm qua.
- Thuduc House được trao giải thưởng “Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất 2010” (ASEAN-ABA 2010) - bước đệm vững chãi cho Thuduc House, vững tin khẳng định thương hiệu trên nấc thang hội nhập với cộng đồng khu vực.
- 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.
- Huy chương Vàng Chất lượng cao Công trình - Sản phẩm Xây dựng Việt Nam 2010 cho Chung cư TDH - Trường Thọ (Bằng chứng nhận ngày 10/11/2010).
- Công ty và cá nhân Tổng Giám đốc cùng một số Phó Tổng Giám đốc được trao tặng Huân chương Lao động hạng Ba vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2006 - 2009, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc theo quyết định số 505/QĐ-CTN ngày 28/04/2010.

2001

2006

2008

2010

2003

2007

2009

2011

- 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 phường Bình An, Quận 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 (Giai đoạn 1) - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

Khởi công dự án Chung cư TDH Trường Thọ - dự án chung cư đầu tư 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.

- Ban Tổng Giám đốc Thuduc House nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì thành tích góp phần vào công cuộc xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc (giai đoạn từ năm 2003 - 2007).
- Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier (Giai đoạn 2).
- Tổng Giám đốc Lê Chí Hiếu được công nhận là Doanh nhân tiêu biểu Việt Nam và được trao cúp Thánh Gióng.

Thuduc House tiếp tục được bình chọn Top 200 Sao Vàng Đất Việt (lần thứ 6 liên tiếp đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010-2011)). Thuduc House được bình chọn danh hiệu “Doanh nghiệp TP.HCM Tiêu biểu Năm 2011”.



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN (Tiếp theo)

CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH (Tiếp theo)

- UBND TP.HCM tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích đóng góp cho chương trình “Vi học sinh Trường Sa thân yêu”.
- Báo Việt Nam Net chứng nhận Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam.
- Bộ Giáo dục và Đào tạo tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ Học bổng Vũ A Dĩnh phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam.
- Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc.

2013

- Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức 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 tặng Bằng khen cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành và bảo trợ cho Quỹ Học bổng Vũ A Dĩnh, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc.
- Danh hiệu “Doanh nghiệp bất động sản xuất sắc nhất năm 2014” (hạng mục căn hộ) do Báo Đầu tư tổ chức bình chọn.

2014

2012

- Ban tổ chức triển lãm quốc tế VietBuild - Bộ Xây Dựng trao tặng giải thưởng “Cúp vàng Viettopre” cho sản phẩm căn hộ TDH - Trường Thọ.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước tặng Giấy khen vì thành tích nhiều năm liên có báo cáo thường niên được trao giải tại các cuộc bình chọn Báo cáo thường niên trong 5 năm qua.
- UBND Thành phố tặng Bằng khen vì đã có thành tích hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trong 02 năm liên tục (2010 và 2011) góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố.
- UBND tỉnh Khánh Hòa tặng Bằng khen cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích tham gia chương trình “Vi học sinh Trường Sa thân yêu” năm 2012.
- UBMT Tổ quốc Việt Nam tặng Giấy khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã tích cực tham gia cuộc vận động “Vi người nghèo” năm 2012.
- Bộ Trưởng Bộ Xây dựng tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2012.

2015

- Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tặng Huân chương Lao động Hạng Nhì cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức 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 tặng Huân chương Lao động Hạng Nhì cho Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Lê Chí Hiếu đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2010 đến năm 2014, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc.
- 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 Vũ A Dĩnh phát triển sự nghiệp giáo dục miền núi và vùng biển đảo.
- Thuduc House đạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2015 - giải thưởng dành cho các thương hiệu và sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam hội nhập quốc tế do Trung ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam phối hợp với Trung ương Hội các Nhà Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam tổ chức.

- 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.
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM bình chọn Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đạt giải Top 30 Công ty niêm yết có Báo cáo Thường Niên tốt nhất.

2017

2016

- Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng Huân chương Lao động hạng Ba cho Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, TP.HCM, góp phần tiêu thụ nông sản thực phẩm của nông dân và thực hiện tốt công tác xã hội từ thiện, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc.
- Chủ tịch UBND TP.HCM tặng danh hiệu Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu năm 2016 cho Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.
- Chủ tịch UBND TP.HCM tặng bằng khen cho Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì đã có 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 tặng bằng khen cho Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì đã có 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).

2018

- Khởi công dự án Citrine Apartment cao 15 tầng, tại đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM;
- Khởi công dự án TDH RiverView cao 16 tầng và Fresca Riverside nằm trong Khu Nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức;
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức (DWTD) - liên doanh giữa Thuduc House và Tập đoàn Daewon Hàn Quốc đã chính thức ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Chế tạo Công nghiệp và Gia công Chế biến hàng Xuất khẩu Việt Nam (VMEP) thành lập liên doanh là Công ty TNHH Phát triển nhà SYM - DWTD với vốn điều lệ 23 triệu USD, trong đó tỉ lệ vốn góp của công ty DWTD là 49% để thực hiện đầu tư dự án phức hợp tại phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội gồm văn phòng, trung tâm thương mại cho thuê, khu chung cư cao tầng, nhà thấp tầng, nhà trẻ, siêu thị...
- Thuduc House đạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2018 do Hội Doanh nhân Trẻ Việt Nam tổ chức;
- 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;
- VCCI trao danh hiệu “Top 100 doanh nghiệp bền vững tại Việt Nam năm 2018” cho Thuduc House;
- Thuduc House nhận Giải thưởng Bất động sản Quốc gia hạng mục Tòa nhà Văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại tốt nhất do Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức;
- Hội Doanh nhân Trẻ TP.HCM tặng Bằng khen Doanh nhân Trẻ xuất sắc 2018 cho ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, Tổng Giám đốc Thuduc House.

2009

- ◉ Cúp Vàng Doanh nghiệp Xuất sắc
- ◉ Cúp Vàng Thương hiệu Xuất sắc
- ◉ Cúp Vàng Dịch vụ Địa ốc Xuất sắc
Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam, Cơ quan đại diện Bộ khoa học và Công nghệ
- ◉ Bằng khen Thủ tướng Chính phủ
Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng

2011

- ◉ Doanh nghiệp Sài Gòn Tiêu biểu
UBND Thành phố

2013

- ◉ Bằng khen Bộ Giáo dục Đào tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ Học bổng Vũ 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

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

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
- ◉ 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam
Báo Viet Nam Net

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

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 Vũ A Dính, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc
Thủ tướng Chính phủ
- ◉ Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2010-2014
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

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 Vũ 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

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
- ◉ Bằng khen Thành đoàn TP.HCM vì đã có 5 năm liên tiếp đóng góp cho Giải thưởng Nghiên cứu Khoa học Eureka
Trung tâm Nghiên cứu và Sáng tạo Trẻ thuộc Thành đoàn TP.HCM
- ◉ 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

2016

- ◉ Huân chương Lao động hạng Ba cho Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức vì đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, TP.HCM, góp phần tiêu thụ nông sản thực phẩm của nông dân và thực hiện tốt công tác xã hội từ thiện, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc.
Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
- ◉ Doanh nghiệp TP.HCM Tiêu biểu 2016
UBND TP.HCM
- ◉ Bằng khen về thành tích 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



ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

“Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House. Đến cuối năm 2018, 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, khu resort & khách sạn cao cấp. Gần 30 năm hình thành và phát triển, Thuduc House không ngừng khẳng định tên tuổi của mình trên thị trường.”

Hoạt động đầu tư BĐS 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. Một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: Dự án 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 Phúc Thịnh Đức, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), chung cư cao cấp Green Pearl Hà Nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú)...

Các dòng sản phẩm chủ yếu của Thuduc House là dòng trung bình khá và cao cấp. Công ty luôn có chiến lược đa dạng hóa và phát triển thêm dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của thị trường BĐS Việt Nam và công ty đã mở bán thành Công dòng chung cư căn

hộ nhỏ đầu tiên mang thương hiệu S-Home là chung cư S-Home Phước Long tại Quận 9 trong năm 2016. Ngoài ra Công ty cũng đẩy mạnh 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
(ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI)

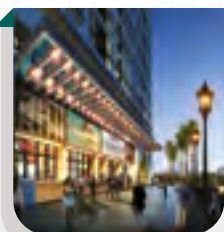
PHÂN KHÚC CAO CẤP



Chung cư Cantavil An Phú
(Q.2) (TDH: 40%)
(diện tích đất: 10.725m²)
Đã hoàn thành năm 2006



Chung cư Cantavil Premier
(Q.2) (TDH: 40%)
(diện tích đất: 11.170m²)
Đã hoàn thành năm 2013



Khu phức hợp Hà Đông
(Hà Nội) (TDH: 19,6%)
(diện tích đất: 40.603 m²)
Đang tiến hành

Dự án phức hợp
Green Pearl (Hà Nội)
(TDH: 18,4%)
(diện tích đất: 28.736m²)
Đã mở bán khu biệt thự,
đang xây dựng khu chung cư



Chung cư cao cấp
Centum Wealth (Q.9)
(TDH: 51%) (diện tích
đất: 11.582m²)
Đang xây dựng



PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH - KHÁ

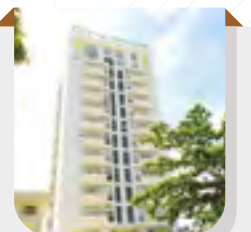


Chung cư TDH - Trường Thọ
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100%)
(diện tích đất: 7.000m²)
Đã hoàn thành năm 2010



Chung cư TDH - Phúc Thịnh Đức
(Q.9) (TDH: 100%)
(diện tích đất: 14.680m²)
Đang triển khai

Chung cư TDH - Phước Bình
(Q.9)
(TDH: 100%)
(diện tích đất: 2.325m²)
Đã hoàn thành 2010



Chung cư Citrine Apartment
(Q.9) (diện tích đất: 3.760m²)
Đang xây dựng



PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH (S-Home)



Chung cư S-Home Phước Long
(Q.9) (TDH: 100%),
(diện tích đất: 3.573m²)
Đã hoàn thành 2016

Chung cư
TDH RiverView
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100%),
(diện tích đất: 3.754m²)
Đã khởi công xây dựng



**CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH
(ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI)** (Tiếp theo)

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - DỊCH VỤ VĂN PHÒNG

Cụm Chợ Đầu mối Nông sản
Thủ Đức (Q.Thủ Đức)
(TDH: 49%)
(diện tích đất: 200.000 m²)
Đã hoàn thành năm 2003



Khách sạn La Sapinette Đà Lạt
(TDH: 72%)
(diện tích đất 7.560m²)
Hoàn thành năm 2009
đã chuyển nhượng



TTTTM - DV - VP Hàng Xanh
(Q. Bình Thạnh) (TDH: 45%)
(diện tích đất 607m²)
Đã hoàn thành năm 2013



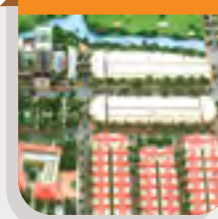
Lưu ý: danh sách trên chưa kể các dự án công ty đã chuyển nhượng
và các dự án quy mô nhỏ



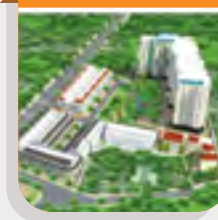
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ HỖN HỢP



Khu Đô thị Bình An
(Q.2) (TDH: 100%)
(diện tích đất: 64.605m²)
Đã hoàn thành năm 2003



Khu Nhà ở Bình Chiểu I
(Q.Thủ Đức)
(TDH: 100%)
(diện tích đất: 157.380m²)
Đã hoàn thành năm 2007



Khu Đô thị Phước Long Spring
Town (Q.9)
(TDH: 66,9%)
(diện tích đất: 37.140m²)
Đã hoàn thành năm 2016



Khu Đô thị Long Hội - Bến Lức
Long An
(TDH: 65%)
(diện tích đất: 203.500m²)
Đang triển khai xây dựng



Khu Nhà ở TDH - Tocontap
(Q.9) (TDH: 70%)
(diện tích đất: 16.594m²)
Đang triển khai xây dựng



Khu Nhà ở Bình Chiểu 4ha
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100%)
(diện tích đất: 39.441,9m²)
Đang triển khai xây dựng



KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

1. CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ
(Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ I + LÔ H)
(Đang triển khai thiết kế)
3. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU 4 HA
(Đang xây dựng HTKT)
4. CỤM CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỦ ĐỨC
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 9

1. CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH
(Đang triển khai)
2. CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC BÌNH
(Đã hoàn thành)
3. CHUNG CƯ S - HOME PHƯỚC LONG
(Đang xây dựng)
4. CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC
(Đang triển khai thiết kế)
5. CHUNG CƯ LIÊN PHƯƠNG
(Dự kiến hợp tác triển khai)
6. KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG SPRING TOWN
(Đang xây dựng khu thấp tầng)
7. KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP
(Đang triển khai xây dựng)

KHU VỰC QUẬN 2

1. CHUNG CƯ CANTAVIL GIAI ĐOẠN I
(Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ CANTAVIL PREMIER
(Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 1

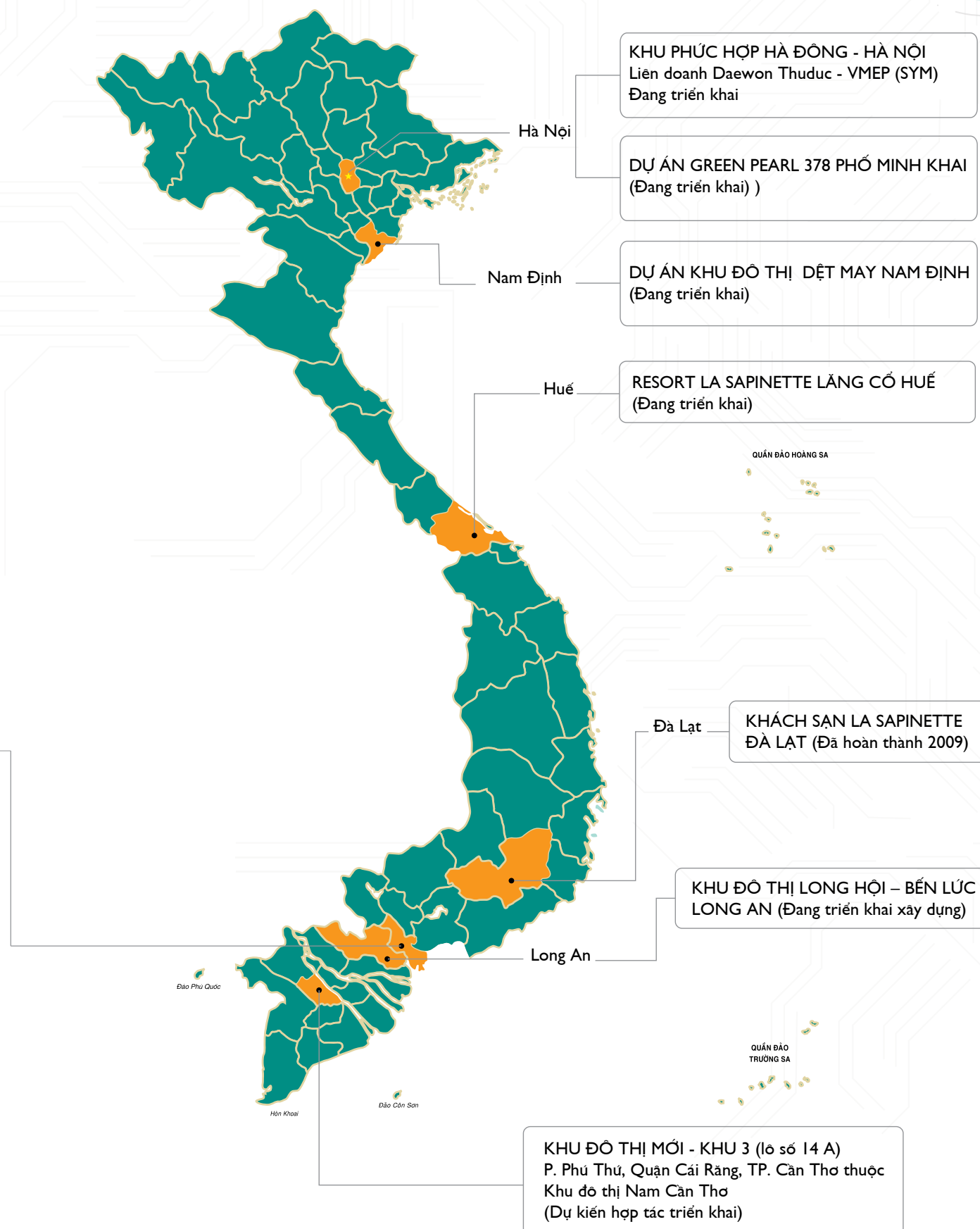
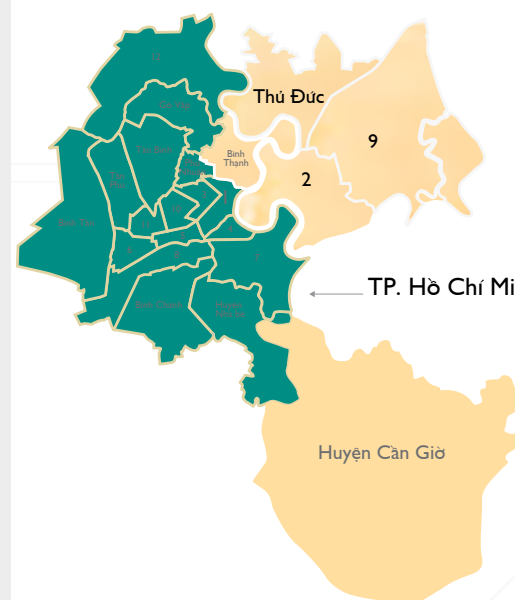
1. DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ
28 PHÙNG KHẮC KHOAN
(Dự kiến hợp tác triển khai)

KHU VỰC QUẬN BÌNH THẠNH

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

KHU VỰC HUYỆN CẦN GIỜ

1. KHU DÂN CƯ CAO CẤP CẦN GIỜ
(Dự kiến hợp tác triển khai)



KHU PHỨC HỢP HÀ ĐÔNG - HÀ NỘI
Liên doanh Daewon Thuduc - VMEP (SYM)
Đang triển khai

DỰ ÁN GREEN PEARL 378 PHỐ MINH KHAI
(Đang triển khai)

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ DỆT MAY NAM ĐỊNH
(Đang triển khai)

RESORT LA SAPINETTE LĂNG CỐ HUẾ
(Đang triển khai)

QUẦN ĐẢO HOÀNG SA

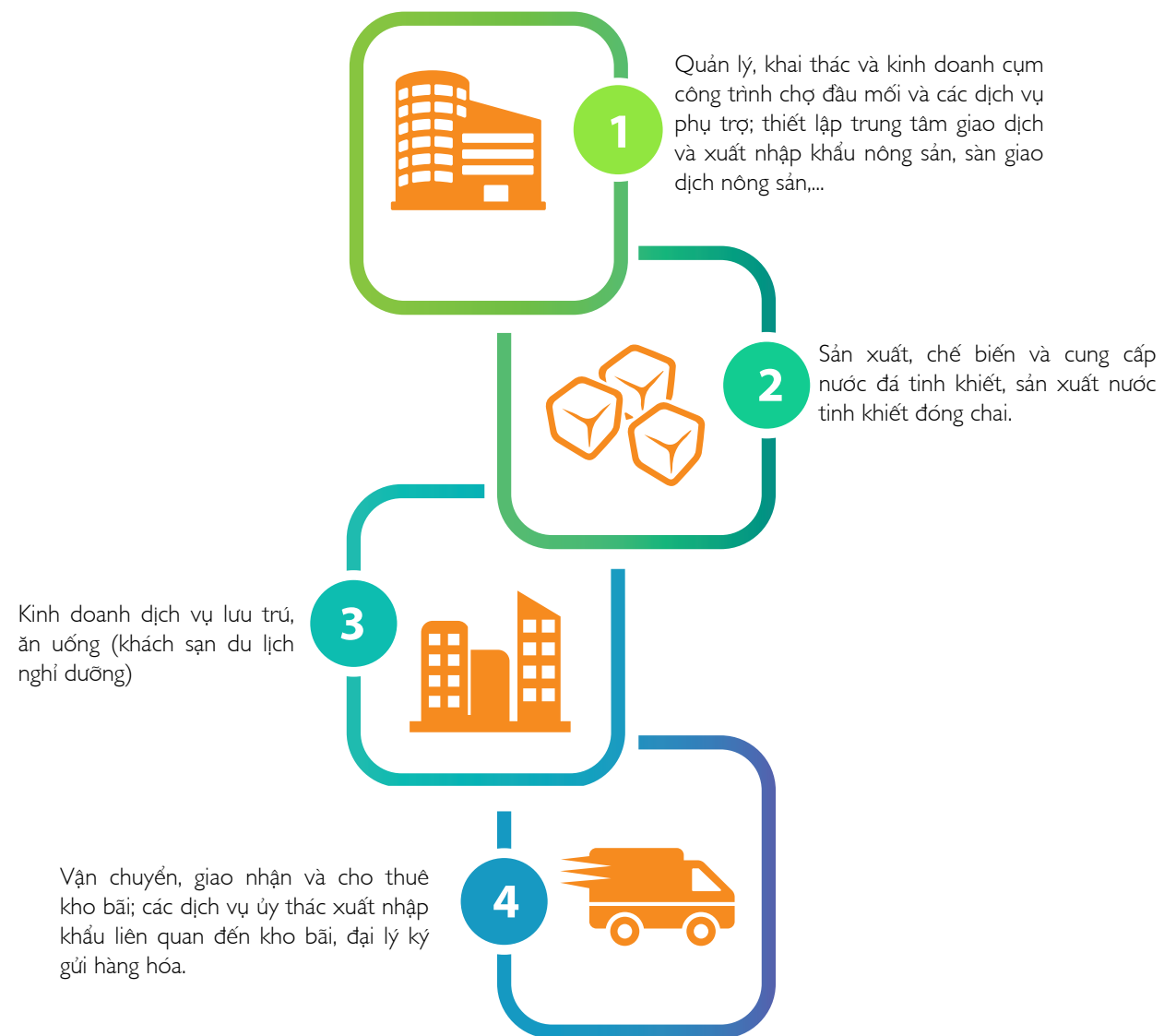
KHÁCH SẠN LA SAPINETTE
ĐÀ LẠT (Đã hoàn thành 2009)

KHU ĐÔ THỊ LONG HỘI - BẾN LỨC
LONG AN (Đang triển khai xây dựng)

QUẦN ĐẢO
TRƯỜNG SA

KHU ĐÔ THỊ MỚI - KHU 3 (lô số 14 A)
P. Phú Thù, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ thuộc
Khu đô thị Nam Cần Thơ
(Dự kiến hợp tác triển khai)

ĐẦU TƯ SẢN XUẤT - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ



Trong đó, các dịch vụ quản lý tại cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức luôn là hoạt động đóng góp nhiều doanh thu nhất trong các lĩnh vực sản xuất - thương mại - dịch vụ của Công ty.

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 dựa trên lợi thế sẵn có từ khu chợ đầu mối Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức và từ các đối tác trong và ngoài nước.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển 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 lần đầu.
-  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 phát triển lĩnh vực 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.





PHÂN TÍCH S.W.O.T



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

S

W

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

- 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 đất nền, căn hộ ở phân khúc trung bình là nhu cầu thực tế và rất lớn. Đây là dòng sản phẩm Công ty có thể mạnh cạnh tranh, đã và đang tập trung phát triển trong tương lai.
- Thuduc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo được nguồn tài chính dài hạn hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án trong tương lai thông qua hoạt động liên doanh liên kết được sự quan tâm của nhiều đối tác cả trong và ngoài nước.
- Với hoạt động liên doanh liên kết được sự quan tâm của nhiều đối tác cả trong và ngoài nước, 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.
- Với lợi thế sẵn có từ cụm Chợ Đầu mối Nông sản, Thuduc House tiếp tục chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản, để đón đầu quá trình hội nhập trong những năm tiếp theo, kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như bổ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho Công ty.

O

T

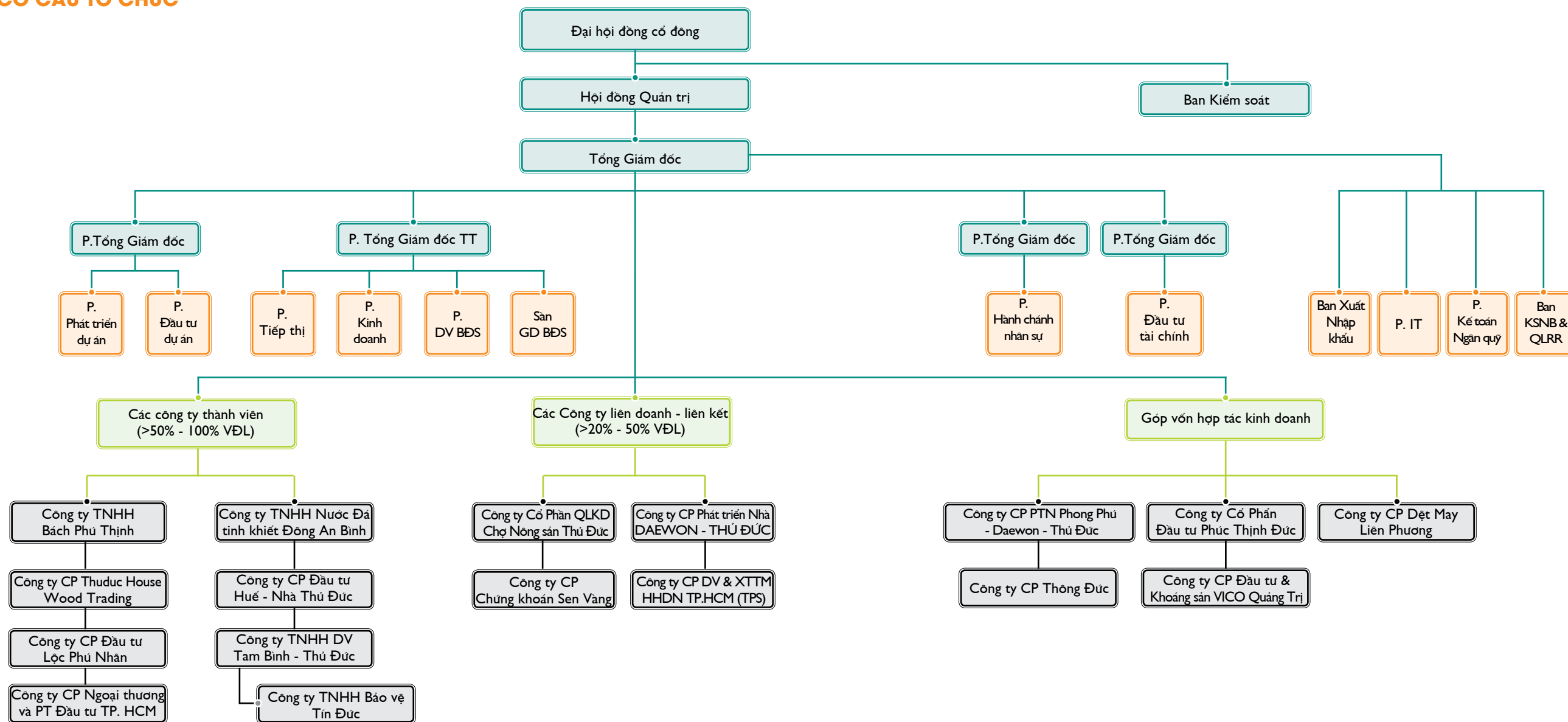
- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài,.... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án (đặc biệt là chi phí liên quan đến đất). Đặc biệt, thời gian gần đây các thủ tục pháp lý bị ách tắc nặng nề hơn.
- Cùng với quá trình hội nhập, các hoạt động M&A ngày càng phát triển, nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước.
- Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.
- Quỹ đất tại TP.HCM đặc biệt là tại các quận trung tâm ngày càng hạn hẹp.
- Chính sách hạn chế tín dụng đối với khu vực kinh doanh bất động sản làm cho khả năng tiếp cận nguồn vốn vay của các công ty bất động sản bị hạn chế ảnh hưởng đến khả năng phát triển dự án.



TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ

CƠ CẤU TỔ CHỨC

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Cơ cấu bộ máy quản lý

◎ **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. Tại thời điểm 01/03/2019 tổng số cổ đông của Thuduc House là **4.977** cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là **34,23%** và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu **65,77%** vốn điều lệ.

◎ **Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HDQT) 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 04 thành viên (do có một thành viên từ nhiệm vào tháng 06/2018, HDQT đã công bố thông tin về việc này và sẽ bầu bổ sung 01 thành viên HDQT trong đại hội cổ đông gần nhất), trong đó có 1 thành viên là thành viên độc lập không tham gia điều hành.

◎ **Ban Giám đốc:** Ban Giám đốc Thuduc House do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám đốc và 05 Phó Tổng Giám đốc - có trách nhiệm thực thi các quyết định của HDQT và ĐHĐCĐ, triển khai các chiến lược kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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



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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

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 CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
- 06/2015 đến 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 TNHH Bách Phú Thịnh
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dệt May Liên Phương
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
- Chủ tịch Công ty Cổ phần Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước tinh khiết Đông An Bình
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Ngoại thương & Phát triển Đầu tư TP.HCM

Ông TRẦN QUANG NGHỊ

Phó Chủ tịch HĐQT (Đã từ nhiệm 06/2018)

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh; Cử nhân Kinh tế; Chứng chỉ CEO

Quá trình công tác:

- 1980 - 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú
- 1995 - 1996: Phó Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
- 1996 - 1997: Phó Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú.
- 1997 - 1998: Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú
- 1998 - 2001: Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
- 2001 - 2003: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Phong Phú.
- 2003 - 2009: Tổng Giám đốc Công ty Phong Phú
- 2009 - 2010: Ủy viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc thường trực Tập đoàn Dệt May Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng CTCP Phong Phú

- 2010 - 2013: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Tổng CTCP Phong Phú
- 2013 - 2014: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dệt May Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Tổng CTCP Phong Phú
- 01/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Dệt May Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Tổng CTCP Phong Phú
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Coats Phong Phú

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

- Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Dệt May Việt Nam
- Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Coats Phong Phú
- Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú

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 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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- Từ 03/2011 - 05/2015: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- Từ tháng 06/2015 đến nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng & Bất Động sản Thái Bình Dương (PPI)
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ & Xúc tiến Thương mại HHDN TP.HCM.
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading
- Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP ngoại thương và phát triển TP.HCM
- Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ khí Xăng Dầu Petrolimex
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thông Đức.
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển nhà Daewon Thủ Đức

Ông LÊ THANH LIÊM

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1960

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

Quá trình công tác:

- 1982 - 2008: Làm việc tại Tổng Công ty CP Phong Phú; Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú
- 2008 - 2013: Làm việc tại Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam; Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam
- 2013 - 2015: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư Phước Long, Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phước Long
- 2015 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Dệt May Liên Phương; Phó chủ tịch - Tổng Giám đốc Công ty CP Dệt May Liên Phương

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

- Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Dệt May Liên Phương
- Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Len Việt Nam
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Dệt May Nam Định



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

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

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Ông LÊ MINH TÂM

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1971

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

Quá trình công tác:

- 10/1993 - 01/10/1999: Trưởng phòng thanh toán Quốc tế Ngân hàng TMCP Á Châu
- 11/1999 - 12/2000: Economic Researcher, World Bank, Singapore
- 01/01/2001 - 30/04/2004: Giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp Deutsche Bank AG
- 01/09/2005 - 28/02/2007: Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng Khoán ACB
- 01/03/2007 - 31/10/2013: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám

đốc CTCP Chứng Khoán Kim Eng Việt Nam (nay sửa tên là Maybank Kim Eng)

- 01/11/2013-31/12/2015: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Ngân hàng TNHH Hong Leong Bank Việt Nam
- 2016 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng Khoán Yuanta Việt Nam

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

- Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán Yuanta Việt Nam



Bà PHẠM THỊ THANH BÌNH

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1964

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 1993

Lĩnh vực phụ trách: Quản lý điều hành khối hành chính nhân sự.

Quá trình công tác:

- 1985 - 1991: Công tác tại Công ty SXKD Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức
- 1991 - 1993: Phó Phòng Kế hoạch Nghiệp vụ Công ty SXKD XNK Thủ Đức
- 1993 - 1994: NV Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức
- 1994 - 1996: Phó Phòng Kế hoạch Vật tư Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức
- 2001 - 04/2010: Giám đốc Bán hàng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- Từ tháng 04/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức



Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG

Phó Tổng Giám đốc Thường Trực

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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

Lĩnh vực phụ trách: Quản lý, điều hành khối Kinh doanh, Sàn GD BĐS, Marketing, Dịch vụ bất động sản & thương mại

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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- 03/2011 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân



Ông NGUYỄN KHẮC SƠN

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2006

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách quản lý lĩnh vực đầu tư nước ngoài.

Quá trình công tác:

- 1994 - 2001: Trưởng phòng Mua hàng Công ty VMET - SYM Việt Nam.
- 2006 - 05/2010: Giám đốc Bộ phận Đầu tư Tài chính Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.
- 06/2010 - 04/2011: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- 04/2011 - 04/2015: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- 05/2015 đến nay: Phó 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 - Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức
- Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bách Phú Thịnh



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

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

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại thương

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

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư tài chính; Người được ủy quyền công bố thông tin; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ quản lý nước ngoài.

Quá trình công tác:

- 1999 - 2006: Trưởng phòng OTC Công ty CP Chứng khoán ACB
- 2006 - 2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đông Dương
- 2007 - 2009: Giám đốc Khối Dự án Tập đoàn Nguyễn Kim; Tổng Giám đốc Vinatex - Nguyễn Kim
- 2009 - 01/2016: Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng
- 01/2016 đến nay: Phó 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 Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu & Đầu tư Thừa Thiên Huế
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản - Phát triển Nhà Thành Phố



Ông LÊ DƯ ĐĂNG KHOA

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

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

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

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

Quá trình công tác:

- 1994 - 1999: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp - Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM
- 2010 - 2012: Cao học Quản trị Kinh doanh - Đại học Công nghệ TP.HCM
- 04/2002 - 08/2013: Giám đốc Dự án - Phó Giám đốc Quản Lý XN Tư vấn Quản lý Dự án (2007-2013)
- 08/2013 - 3/2015: Giám đốc các dự án kiêm Phó Giám đốc Phòng Dự án Công ty TNHH Meinhardt Việt Nam (Singapore)
- 04/2015 - 7/2016: 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 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần 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 và Phát triển Đầu tư TP.HCM (Fideco)



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

BAN KIỂM SOÁT

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



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 Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc 3
- 08/2016 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức



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:

- Từ 2/2008 đến 7/2008: Giao Dịch viên Ngân hàng ANZ New Zealand - chi nhánh ANZ Mount Roskill
- Từ 9/2008 đến 2/2010: Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn ủy thác Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM
- Từ 3/2010 đến nay: Chuyên viên Phòng Thẩm định, Phòng Quản trị Nguồn nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.Hồ Chí Minh.



Ông THÁI BẰNG ÂU

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

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



Ông QUAN MINH TUẤN

Kế toán Trưởng

Năm sinh: 1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 1990 (29 năm)

Quá trình công tác:

- Từ 09/1981 - 08/1988: Kế toán Trưởng P. Xây dựng huyện Thủ Đức
- Từ 08/1988 - 06/1990: Kế toán Trưởng Đội Quản lý Nhà huyện Thủ Đức
- Từ 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
- Từ 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
- Từ 03/2006 đến 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, Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán Trưởng Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (Fideco)



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

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

51%

Danh sách công ty con (vốn góp Thuduc House từ 51% trở lên)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC



HUE - THUDUC HOUSE

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

Chức năng hoạt động: Kinh doanh bất động sản

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
100%

30 (tỷ đồng)



CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH



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

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

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
100%

25,1 (tỷ đồng)



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH - THỦ ĐỨC



Trụ sở: Tòa nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.

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

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
70%

6 (tỷ đồng)





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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING



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

Chức năng hoạt động: 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...

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
100%

120 (tỷ đồng)



CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH



Đối tác liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

Trụ sở: P. Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM

Chức năng hoạt động: 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.

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
51%

253,5 (tỷ đồng)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LỘC PHÚ NHÂN

LỘC PHÚ NHÂN

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

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

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
100%

114 (tỷ đồng)

CTCP NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)



Trụ sở: 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận I, 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.

VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ lệ của TDH
43%

386,3 (tỷ đồng)

(Mặc dù tỷ lệ sở hữu là 43% nhưng Thuduc House nắm quyền kiểm soát và đã hợp nhất vào BCTC của Thuduc House từ ngày 19/04/2018)





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

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

20-50%

Danh sách công ty liên doanh - liên kết

(TDH nắm giữ từ 20 - 50% vốn cổ phần/vốn góp)



VỐN ĐIỀU LỆ
135 (tỷ đồng)

Tỷ lệ của TDH
22,49%

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.

Công ty Cổ Phần Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức

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

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

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



VỐN ĐIỀU LỆ
37 (tỷ đồng)

Tỷ lệ của TDH
49%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON - THỦ ĐỨC



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

Đơn vị liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

Chức năng hoạt động: 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.

VỐN ĐIỀU LỆ
323 (tỷ đồng)

Tỷ lệ của TDH
40%

Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM

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

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



VỐN ĐIỀU LỆ
5 (tỷ đồng)

Tỷ lệ của TDH
25,48%

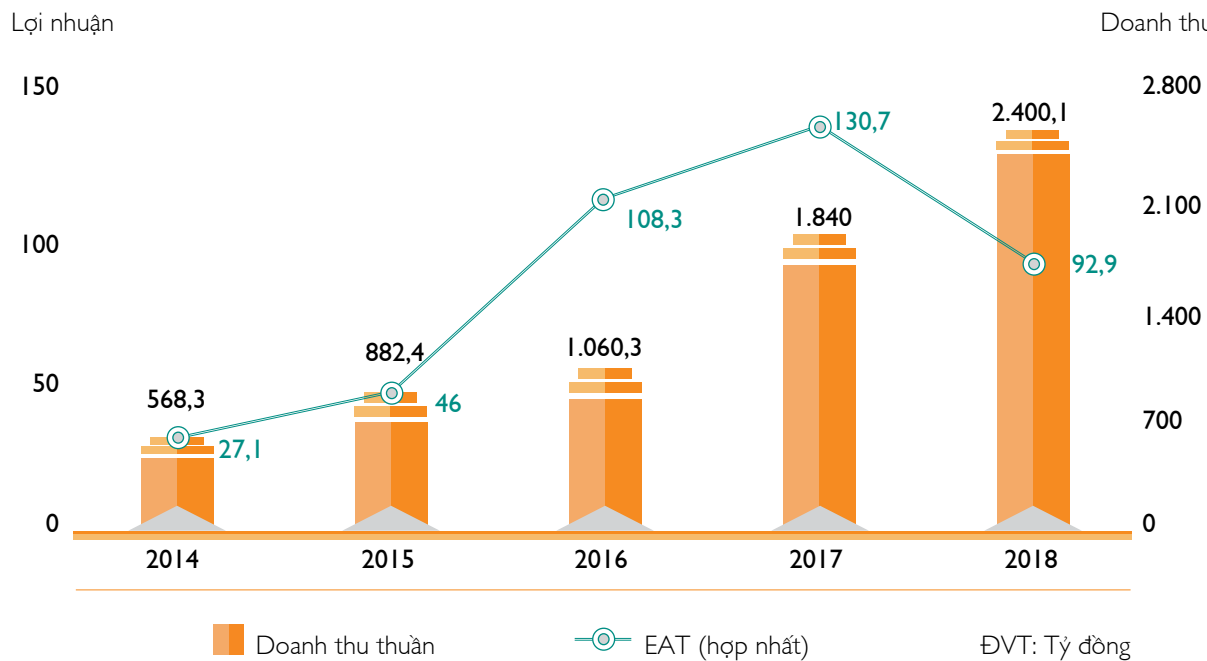
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT

ĐVT: Tỷ đồng

	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1	Doanh thu thuần	568,3	882,4	1.060,3	1.840	2.400,1
2	Lợi nhuận từ HĐKD	40	41	134,2	146,3	60,5
3	EAT (hợp nhất)	27,1	46	108,3	130,7	92,9
4	EAT (Công ty mẹ)	31	47,1	108,3	131	115,4
Tốc độ tăng trưởng						
1	Tăng trưởng DTT	38,8%	55,3%	20,2%	73,5%	30,4%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	48,2%	2,5%	228,1%	9,0%	-58,6%
3	Tăng trưởng EAT (HN)	38,9%	69,4%	135,9%	20,7%	-28,9%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	40,6%	51,9%	129,9%	21,0%	-11,9%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014 - 2018

BIỂU ĐỒ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN (2014 - 2018)



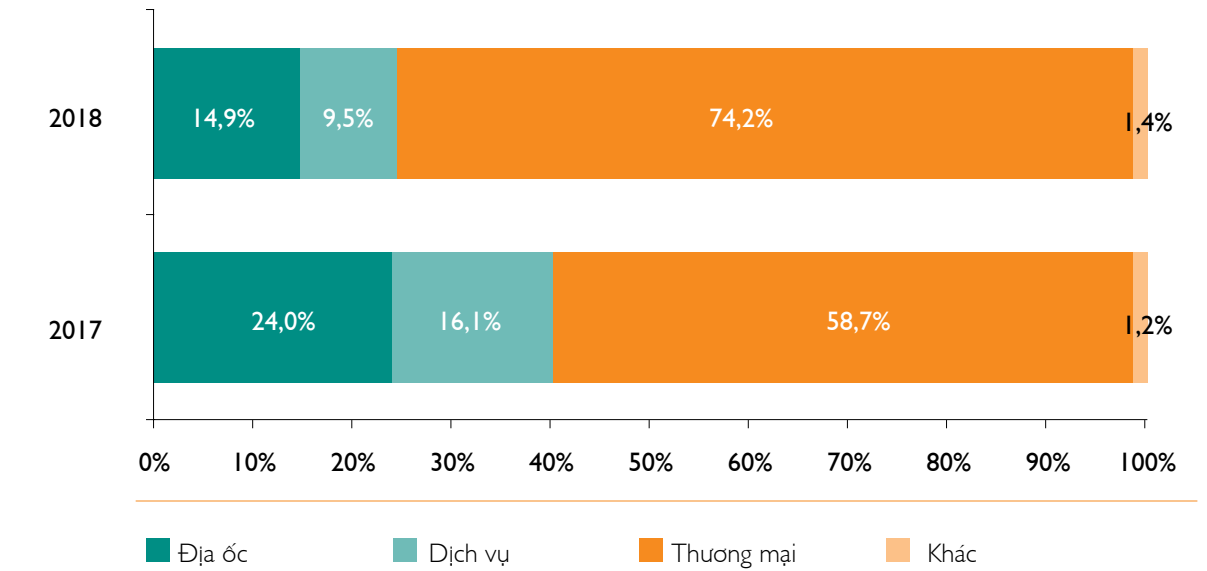
TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT

ĐVT: Tỷ đồng

	Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1	Doanh thu thuần	568,3	882,4	1.060,3	1.840,0	2.400,1
2	Doanh thu tài chính	49,4	90,8	81,3	66,3	82,0
3	Thu nhập khác	14,5	7,1	4,6	16,5	58,9
	Tổng Doanh thu	632,2	980,3	1.146,2	1.922,8	2.541,0
Tỷ trọng trên tổng doanh thu						
1	DTT/Tổng DT	89,9%	90,0%	92,5%	95,7%	94,5%
2	Doanh thu TC/Tổng DT	7,8%	9,3%	7,1%	3,4%	3,2%
3	Thu nhập khác/Tổng DT	2,3%	0,7%	0,4%	0,9%	2,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014 - 2018

CƠ CẤU DOANH THU (2017 - 2018)





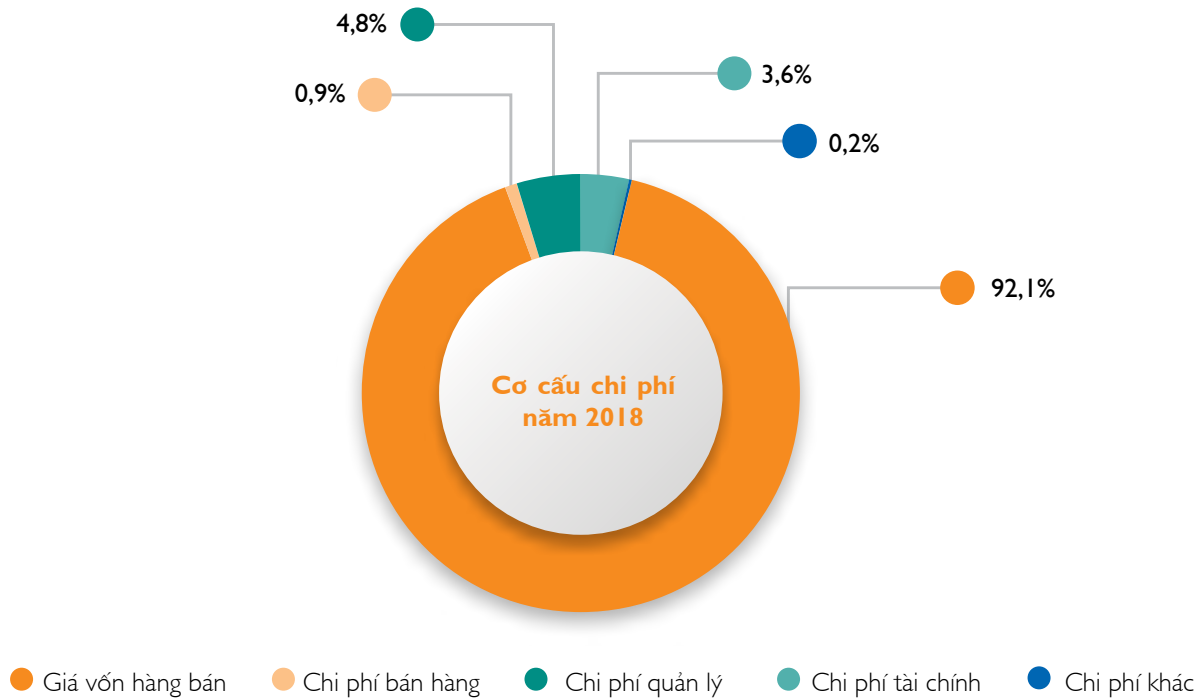
CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT

ĐVT: Tỷ đồng

	Chi tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1	Giá vốn hàng bán	471,9	754,5	848,7	1.601,3	2.210,2
2	Chi phí bán hàng	9,3	10,9	7,2	3,9	21,8
3	Chi phí quản lý	65,2	95,0	88,9	110,2	114,9
4	Chi phí tài chính	36,9	71,4	62,8	54,2	86,8
5	Chi phí khác	3,3	1,6	3,0	1,7	4,3
	Tổng chi phí	586,6	933,4	1.010,6	1.771,3	2.438,0
Tỷ trọng trên doanh thu thuần						
1	Giá vốn hàng bán/DTT	83,0%	85,5%	80,0%	87,0%	92,1%
2	Chi phí bán hàng/DTT	1,6%	1,2%	0,7%	0,2%	0,9%
3	Chi phí quản lý/DTT	11,5%	10,8%	8,4%	6,0%	4,8%
4	Chi phí tài chính/DTT	6,5%	8,1%	5,9%	2,9%	3,6%
5	Chi phí khác/DTT	0,6%	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014 - 2018

BIỂU ĐỒ CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2018

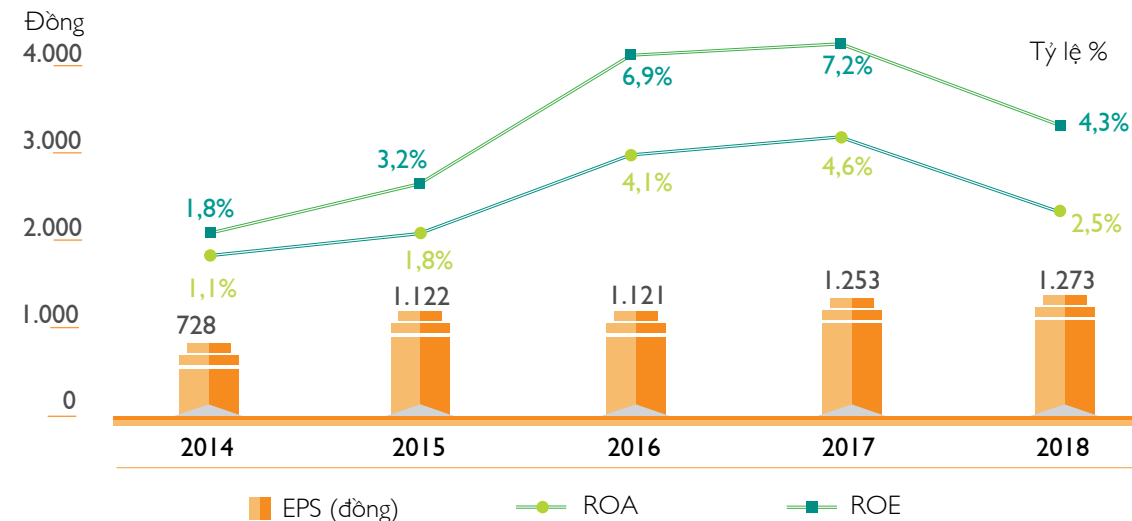


CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT

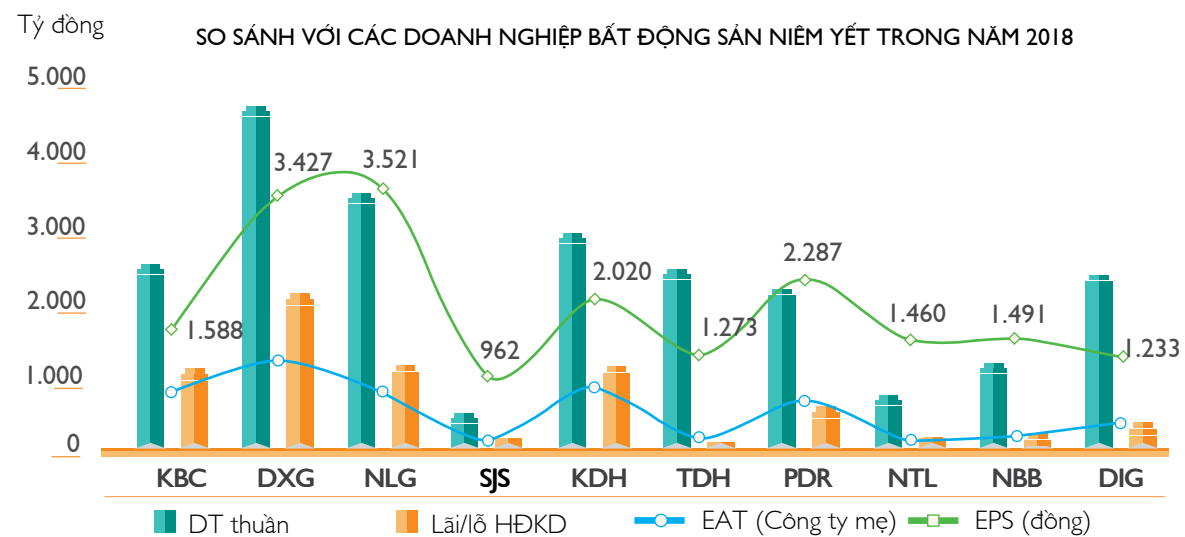
Chi tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1 Khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,42	2,14	1,92	1,92	1,29
Hệ số thanh toán nhanh	1,15	1,53	1,27	1,43	0,87
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,18	0,47	0,24	0,12	0,11
2 Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,39	0,45	0,37	0,36	0,46
Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,17	0,20	0,11	0,08	0,10
Khả năng thanh toán lãi vay	2,04	1,88	3,41	3,96	2,94
3 Hiệu quả quản lý					
Vòng quay tổng tài sản	0,24	0,36	0,40	0,65	0,65
Vòng quay tài sản cố định	2,48	4,78	11,72	19,38	7,93
Vòng quay các khoản phải thu	0,97	0,96	0,92	1,49	1,77
Vòng quay hàng tồn kho	0,84	1,40	1,94	3,67	4,03
4 Khả năng sinh lời					
Biên lợi nhuận gộp	17,0%	14,5%	20,0%	13,0%	7,9%
Biên lợi nhuận HĐKD	6,0%	4,6%	12,6%	7,4%	2,5%
Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	18,1%	11,3%	18,1%	11,7%	7,3%
Biên lợi nhuận trước thuế	9,2%	5,3%	12,8%	8,8%	4,8%
ROS	4,8%	5,2%	10,2%	7,1%	3,9%
ROE	1,8%	3,2%	6,9%	7,2%	4,3%
ROA	1,1%	1,8%	4,1%	4,6%	2,5%
5 EPS	728	1.122	1.121	1.253	1.273
6 Giá trị sổ sách	39.422	36.266	23.338	22.482	21.050

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM (Tiếp theo)

BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA QUA 5 NĂM GẦN NHẤT (2014 - 2018)

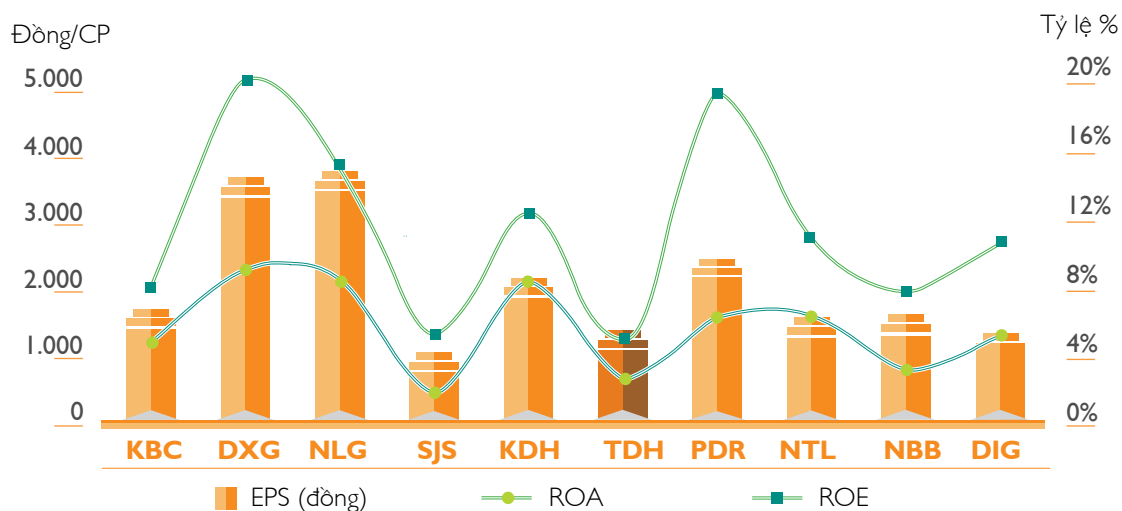


BIỂU ĐỒ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2018



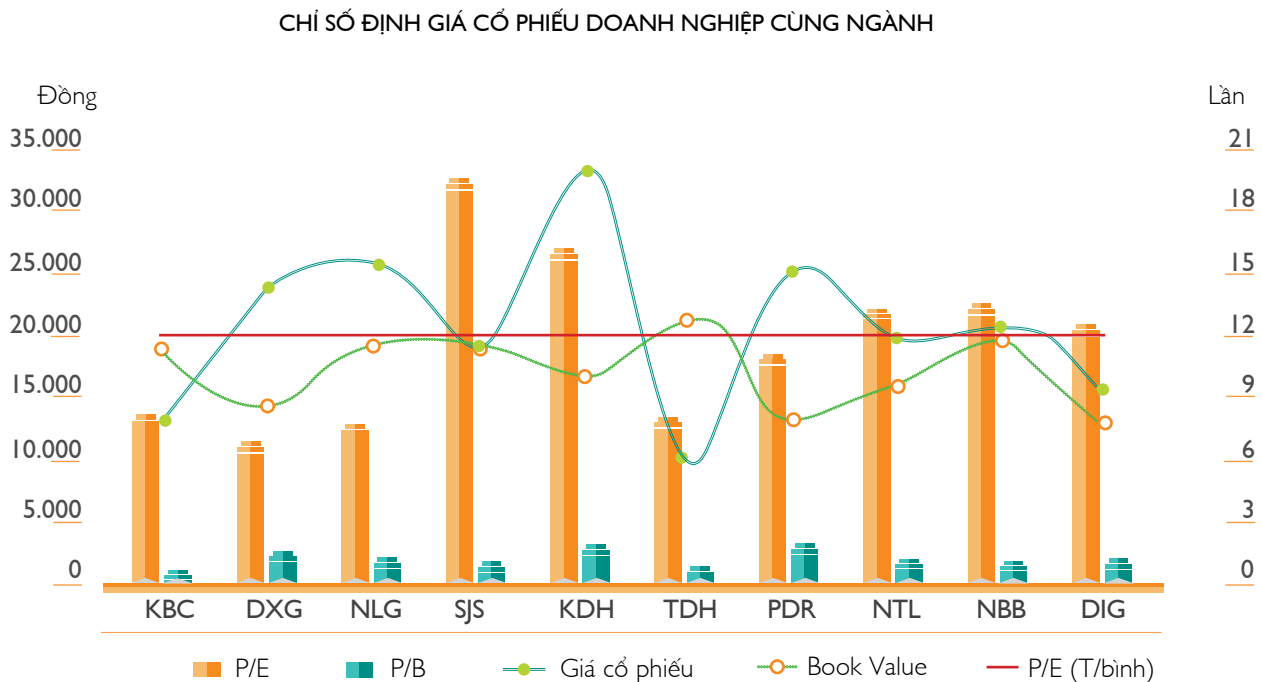
Nguồn: TDH tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2018 của các công ty

BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2018



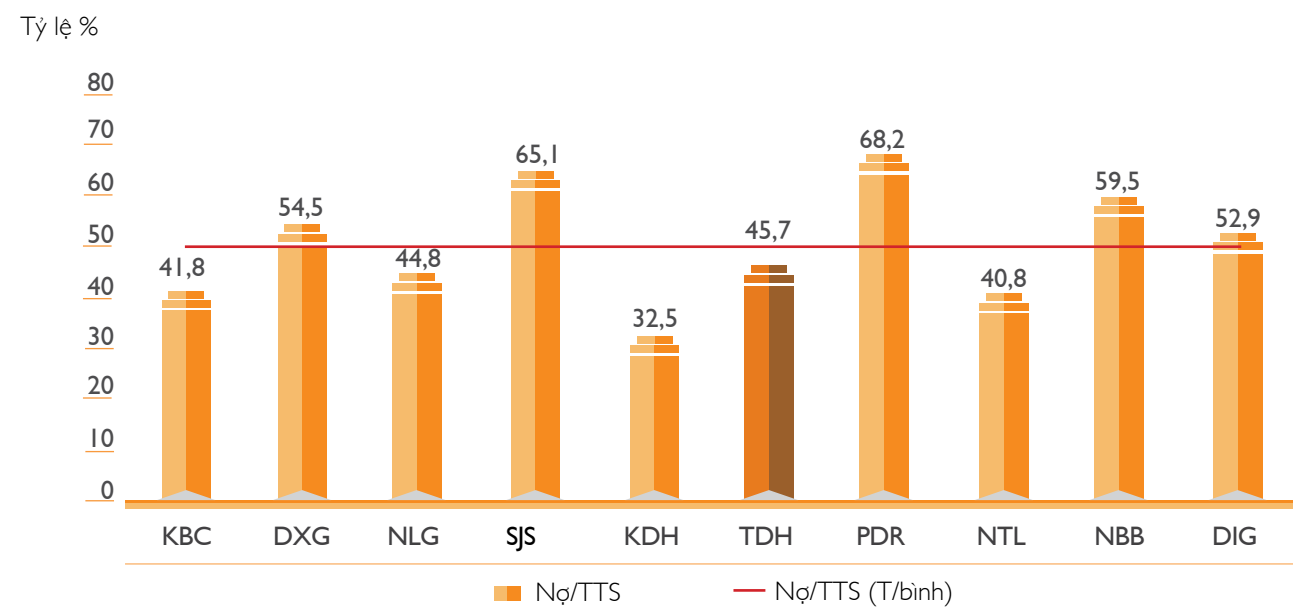
Nguồn: TDH tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2018 của các công ty

BIỂU ĐỒ CHỈ SỐ ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BĐS NĂM 2018



Nguồn: TDH tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2018 của các công ty

ĐÒN BẢY TÀI CHÍNH MỘT SỐ DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH



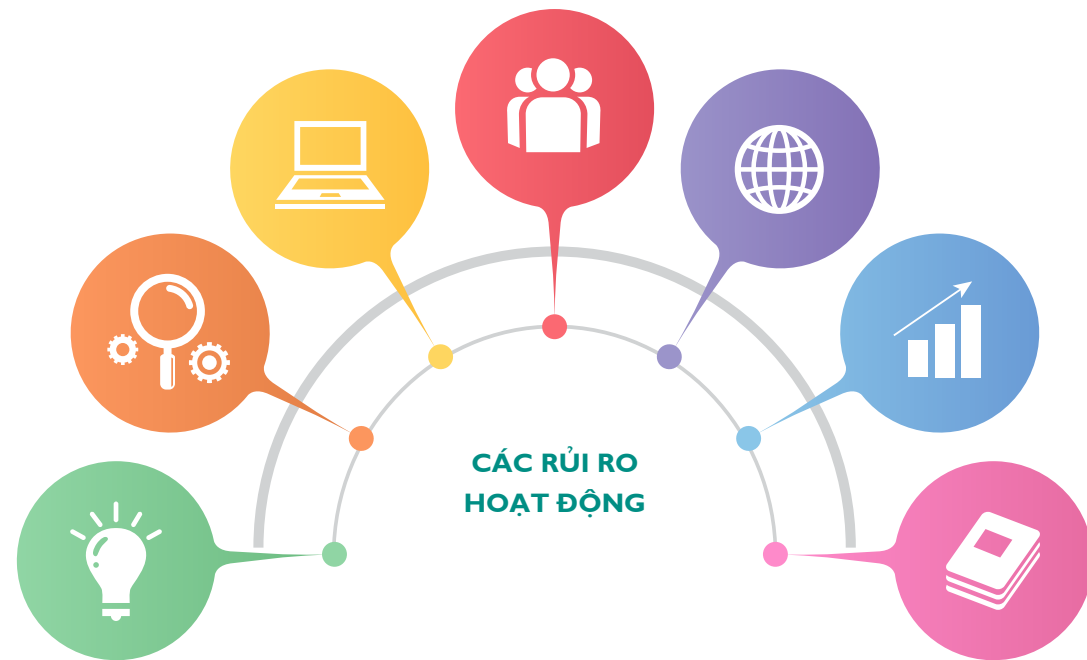
Nguồn: TDH tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2018 của các công ty



CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG

CÁC RỦI RO KINH TẾ

Tổng kết năm 2018, mức tăng trưởng của kinh tế Việt Nam là 7,08% - mức tăng cao nhất kể từ năm 2008. World Bank nhận xét kinh tế Việt Nam tăng trưởng vững vàng dù có những trở lực bên ngoài chủ yếu nhờ vào sức cầu mạnh trong nước kết hợp sự tăng trưởng năng động của các ngành chế tạo, chế biến theo định hướng xuất khẩu. Sang năm 2019, Việt Nam sẽ đối mặt với nhiều thách thức từ tình hình kinh tế và địa chính trị toàn cầu như: chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, sự kiện Brexit, chủ nghĩa bảo hộ gia tăng, rủi ro tài chính cao, căng thẳng chính trị tại nhiều khu vực tiếp tục leo thang và tăng trưởng kinh tế thế giới được dự báo giảm.



Bên cạnh đó, nền kinh tế còn phải đối mặt với những vấn đề nội tại như: nợ công ở mức cao, nợ xấu chưa được xử lý triệt để, tốc độ cơ cấu các tập đoàn kinh tế quốc dân và cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước còn chậm; năng suất lao động còn thấp so với khu vực, thủ tục hành chính còn rườm rà, không hợp lý làm gia tăng các chi phí không chính thức cho doanh nghiệp, điều kiện thời tiết ngày càng bất thường làm giảm năng lực sản xuất nông nghiệp tác động đến giá cả lương thực, giá cả của

các nhóm hàng y tế, giáo dục, điện nước tiếp tục được điều chỉnh tăng làm tăng chi phí sản xuất và tiêu dùng. Ngoài ra, việc hội nhập ngày càng sâu rộng, đặc biệt là sau khi Hiệp định CPTPP chính thức có hiệu lực từ ngày 14/01/2019 sẽ tạo áp lực cạnh tranh rất lớn và buộc các công ty trong nước phải thay đổi để tồn tại và phát triển nhất là ở các nhóm ngành chế tạo, chế biến vì những nhóm ngành này có đóng góp lớn vào tốc độ phát triển chung của cả nền kinh tế.



Có khá nhiều dự báo trái chiều về triển vọng kinh tế của Việt Nam. Đa số dự báo đều lạc quan với kỳ vọng tăng trưởng ở mức 7%. Tuy nhiên, vẫn có những ý kiến cho rằng tăng trưởng trong năm 2019 sẽ chậm lại và thấp hơn năm 2018. Việc này cũng được thể hiện qua mục tiêu thận trọng của Chính Phủ. Theo đó, mục tiêu tăng trưởng cho năm 2019 được đề ra ở mức 6,6 - 6,8%. Một số chuyên gia nước ngoài nhận định kinh tế Việt Nam sẽ khó đạt mục tiêu này khi cho rằng tỷ lệ tăng trưởng trong năm 2019 sẽ chỉ khoảng 6,58%.

Biện pháp hạn chế rủi ro

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

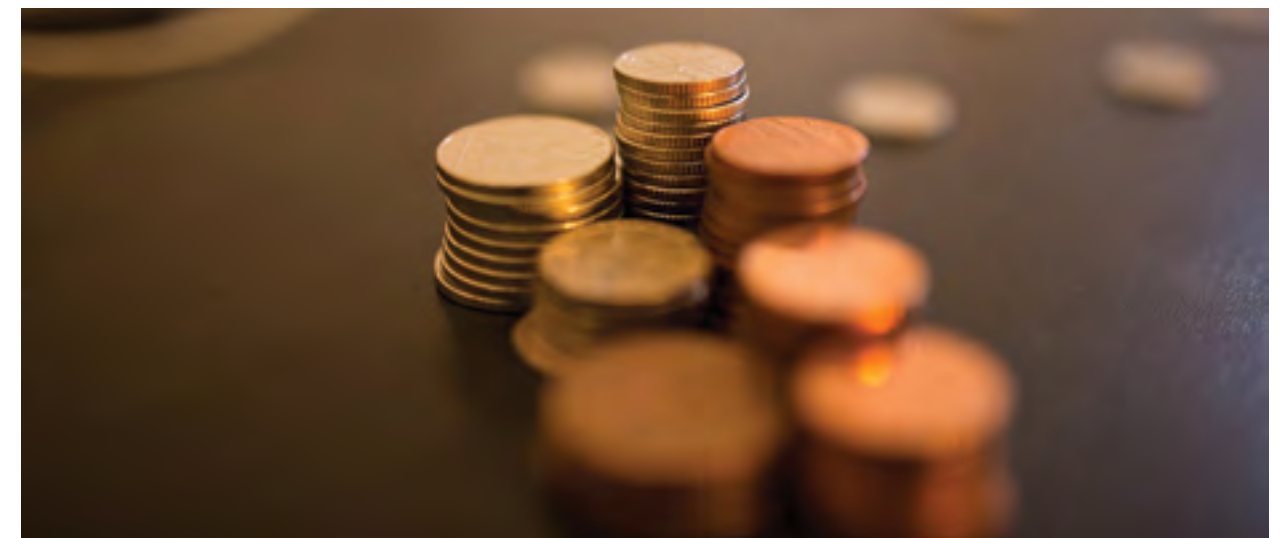
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng, mạng lưới phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch BĐS và triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, mở rộng phạm vi hoạt động PR.
- Tập trung phát triển các công trình, hạng mục triển khai nhanh và bán nhanh theo thứ tự ưu tiên: Các dự án đất nền các quận ven trung tâm và các tỉnh lân cận TP.HCM

và Hà Nội; chung cư cho người có thu nhập trung bình. Bên cạnh đó cũng mở rộng phát triển quy mô các dự án cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ tại các quận trung tâm; mở rộng quỹ đất mới ở các tỉnh thành lớn như: Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai...

- Tập trung đẩy mạnh và phát triển các ngành phụ trợ, song song với hoạt động kinh doanh Bất động sản như: hoạt động xuất nhập khẩu nông sản, xuất khẩu linh kiện điện tử đồng thời gia tăng kinh doanh mua bán hàng nông, lâm sản tận dụng triệt để lợi thế của cụm dự án Chợ Nông sản Thủ Đức, đầu tư vào các lĩnh vực mới nhiều tiềm năng như khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng... để tạo nguồn ngân 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 chi phí chặt chẽ nhằm cải thiện tỷ suất sinh lời. Ngoài ra, để nâng cao tính cạnh tranh cũng cần quản lý chặt vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đảm bảo các công ty thành viên đều hoạt động có lãi.
- Tập trung tìm kiếm và liên hệ các đối tác tiềm năng cả trong và ngoài nước giàu kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo chuẩn mực hiện đại của quốc tế; các đối tác mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch (chủ yếu là vị trí các quận trung tâm) để cùng nhau phát triển các dự án tiềm năng, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh của công ty.





CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (Tiếp theo)

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP



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 Việt Nam, 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, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS 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.

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 28 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.

Tuy nhiên, với lộ trình hội nhập ngày càng sâu rộng thì hệ thống pháp lý Việt Nam sẽ hoàn thiện cho phù hợp với các chuẩn mực pháp lý thế giới, các Công ty có cơ hội làm ăn với cơ chế thông thoáng 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.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Năm 2019, thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo không có dấu hiệu bong bóng thay vào đó là tiếp tục tăng trưởng ổn định và bền vững với sự chuyển hướng từ các đô thị lớn như TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng sang các khu vực lân cận như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Vũng Tàu... Tuy nhiên thị trường cũng sẽ trở nên cạnh tranh quyết liệt hơn, việc triển khai các dự án gặp nhiều thách thức hơn, việc bán sản phẩm cũng sẽ trở nên khó khăn hơn. Cụ thể: chủ trương thắt chặt tín dụng cho lĩnh vực bất động sản gây ra một số khó khăn nhất định trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Thủ tục vay vốn cũng sẽ phức tạp hơn dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian và chi phí trong việc phát triển dự án. Ngoài ra, với tình hình nguồn hàng tồn kho nhà ở tăng mạnh như hiện nay, các dự án sẽ gặp khó khăn hơn trong việc bán hàng bởi khách hàng có nhiều sự lựa chọn cho quyết định của mình. Thị trường ngày càng cạnh tranh khốc liệt do khách hàng đã dần nắm bắt thị trường sâu sát hơn, tìm hiểu kỹ và lựa chọn kỹ càng hơn; các doanh nghiệp bất động sản ngày một chú trọng nhiều hơn đến nghiên cứu thị trường, thị hiếu khách hàng, chất lượng cũng như các tiện ích đi kèm để thu hút khách hàng, do vậy thị trường bất động sản sẽ phát triển theo hướng minh bạch, giá cả sẽ hướng đến mức hợp lý, phân khúc sản phẩm chủ đạo sẽ có sự dịch chuyển lớn từ phân khúc cao cấp sang trung bình để phù hợp với nhu cầu thực và giảm tác động tiêu cực từ hoạt động đầu tư quá mức, đầu cơ trên thị trường thứ cấp.

Ngoài ra việc thay đổi chính sách, thủ tục hành chính, thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án đất công đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên địa bàn Thành phố, dẫn đến việc mở rộng quỹ đất mới gặp nhiều khó khăn và tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành bị kéo dài so với trước đây, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án mới trên địa bàn Thành phố, thời gian phát triển dự án bị kéo dài.

Bên cạnh đó, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng, vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.



Biện pháp hạn chế rủi ro

- ⦿ Mở rộng quỹ đất theo hướng đa dạng hơn, chuyển sang khu vực tư nhân có đất sạch pháp lý rõ ràng hoặc mở rộng địa bàn về các tỉnh thành phố lớn nhằm tìm kiếm thêm nhiều quỹ đất mới với quy mô lớn, thực hiện việc đền bù giải tỏa ngay từ giai đoạn đầu để kiểm soát chi phí đất làm tăng tính cạnh tranh.
- ⦿ Tiếp tục không ngừng 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.
- ⦿ Tìm kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm với năng lực tài chính mạnh để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay. Thêm vào đó, Thuduc House sẽ xem xét những giải pháp huy động vốn khác như phát hành trái phiếu công ty... chuẩn bị nguồn vốn dồi dào cho các quỹ đất mới.
- ⦿ Hạn chế đầu tư tràn lan và đẩy mạnh phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường như đất nền và chung cư phân khúc trung bình (dòng S-Home), đẩy nhanh tốc độ bán hàng, cạnh tranh về giá, chất lượng, vị trí ...
- ⦿ Ngoài ra để chuẩn bị cho việc đón làn sóng từ nhà đầu tư nước ngoài, Công ty cũng sẽ đào tạo và nâng cao tính chuyên nghiệp, trình độ ngoại ngữ cho cán bộ nhân viên, lựa chọn các phương thức thanh toán dễ dàng và những dịch vụ hậu mãi tốt để tạo nên tính cạnh tranh.



CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (Tiếp theo)

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 do biến động của tỷ giá.



Biện pháp hạn chế rủi ro

1

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.

2

Sử dụng các công cụ tài chính phái sinh trong giao dịch ngoại hối để có thể quản trị rủi ro khi dự báo tỷ giá thay đổi.

RỦI RO LÃI SUẤT

Rủi ro lãi suất của Tập đoàn chủ yếu là rủi ro liên quan chi phí lãi phát sinh từ các khoản nợ và vốn vay của Công ty khi lãi suất trên thị trường gia tăng. Các khoản nợ vay của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng, đầu tư góp vốn dài hạn cho các dự án của Công ty nên phần lớn sẽ được vốn hoá vào giá gốc của các dự án.

Độ nhạy đối với lãi suất của tập đoàn tại thời điểm 31/12/2018 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 9.558.385.138 đồng.

Biện pháp hạn chế rủi ro

1

Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House ở mức an toàn (tổng nợ vay ngắn và dài hạn chỉ chiếm 45,1% tổng nguồn vốn). Công ty sẽ tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ hợp lý 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.

2

Thường xuyên tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức đảo nợ vay (tìm ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc các quỹ đầu tư có lãi suất rẻ và ổn định để thay thế) hoặc huy động vốn từ những kênh khác như: phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, thoái vốn khỏi một số danh mục đầu tư, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.

3

Bên cạnh đó, trước các quy định mới về tín dụng cho ngành bất động sản, Thuduc House đã chủ động tìm kiếm những giải pháp thay thế nhằm giảm sự phụ thuộc vào nguồn tín dụng ngân hàng. Trong đó, Thuduc House chủ trương tìm kiếm đối tác góp vốn và phát hành trái phiếu công ty. Năm 2018, Thuduc House đã tiếp xúc với những đối tác nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, uy tín trên thị trường và rất mong muốn hợp tác khai thác ngành bất động sản Việt Nam như: Mitsui Fudosan, Sojitz ... đến từ Nhật Bản cũng như các đối tác Hàn Quốc khác. Các bên đều thống nhất sẽ tiến hành hợp tác khi có những dự án phù hợp. Ngoài ra, kế hoạch phát hành 300 - 500 tỷ trái phiếu công ty nhận được sự quan tâm lớn của những quỹ đầu tư nước ngoài như Dragon Capital, KBS và GDB Capital Inc.





CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (Tiếp theo)

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

Trong quá trình đầu tư phát triển dự án: Có thể gây tác động rất lớn đến môi trường như: ô nhiễm không khí (đất, cát, đá, bụi xi măng, bụi khói...); ô nhiễm khí thải; tác động đến nguồn nước do xả thải; ô nhiễm tiếng ồn... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng.

- ☉ Nếu Công ty không quản lý tốt, không thực hiện và đánh giá đúng các tác động về môi trường trước khi phát triển dự án, hoặc không tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động; bảo vệ môi trường sẽ gây ra nhiều thiệt hại lớn đến môi trường sống, sức khỏe, tính mạng và tinh thần người lao động cũng như môi trường sống của cư dân các khu vực lân cận và khu vực dự án, đây là những thiệt hại rất khó để khắc phục.
- ☉ Trong hoạt động kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức: Rủi ro về môi trường trong hoạt động quản lý chợ sẽ gây tác động trực tiếp đến vệ sinh an toàn thực phẩm, do đây là nguồn cung cấp lớn nhất tại thành phố về nông sản, rau củ quả. Việc vi phạm các hoạt động bảo vệ môi trường tại đây không chỉ tác động đến nguồn nước, môi trường xung quanh khu vực chợ mà còn gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và tính mạng của người tiêu dùng.
- ☉ Các rủi ro về môi trường có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng: phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, tốn rất nhiều chi phí để khắc phục hậu quả và quan trọng nhất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, đến hình ảnh và sự sống còn của doanh nghiệp đặc biệt trong thời kỳ hiện nay khi vấn đề về sức khỏe luôn được ưu tiên hàng đầu.



Biện pháp hạn chế rủi ro

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

2

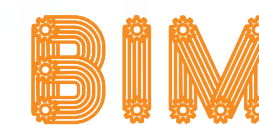
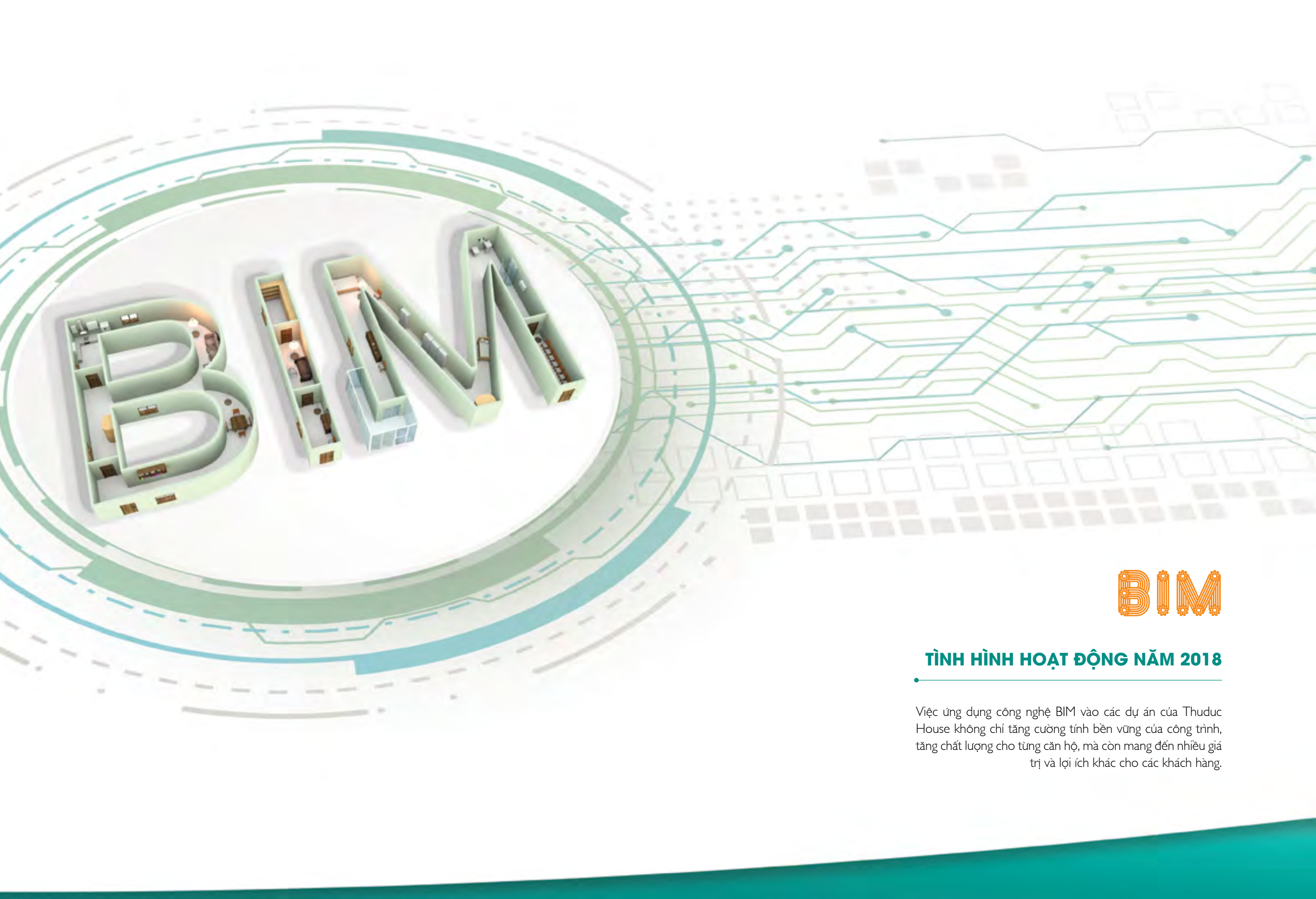
Đối với các dự án bất động sản: Luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng cũng như các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng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

3

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

RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh... 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. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và không thể ngăn chặn được.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Việc ứng dụng công nghệ BIM vào các dự án của Thuduc House không chỉ tăng cường tính bền vững của công trình, tăng chất lượng cho từng căn hộ, mà còn mang đến nhiều giá trị và lợi ích khác cho các khách hàng.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018

Do ảnh hưởng bởi những biến động trong môi trường pháp lý như: Việc thay đổi chính sách, thủ tục hành chính, thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án đất công đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên địa bàn Thành phố, dẫn đến việc mở rộng quỹ đất mới gặp nhiều khó khăn và tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành bị kéo dài so với trước đây, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án mới nên năm 2018, thị trường bất động sản cả nước có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung và số lượng giao dịch.

Riêng thị trường TP.HCM đã có dấu hiệu sụt giảm rõ nét, cụ thể: Theo các đơn vị nghiên cứu thị trường bất động sản, số lượng dự án giảm 11,1%; tổng số căn nhà đưa ra thị trường giảm 39,2%; phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 9,6%; phân khúc căn hộ trung cấp giảm 37,5%; phân khúc căn hộ bình dân giảm mạnh đến 68%. Cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối, chưa đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và đảm bảo an sinh xã hội vì tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ đạt 19,3% là chiếm tỷ lệ quá thấp. Trong đó, phân khúc cao cấp chiếm đến 1/3 thị trường (tỷ lệ 31,3%) và đã xuất hiện dấu hiệu thừa cung. Trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất.

Thực tế, từ đầu năm 2017 đến tháng 10/2018, đã xuất hiện 2 đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành. Con sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép còn xuất hiện tại khu vực xung quanh dự án sân bay Long Thành và tại 3 khu vực dự kiến trở thành đặc khu kinh tế gồm Vân Đồn, Bắc Vân Phong, Phú Quốc. Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse. Các loại hình này cần được quan tâm, quy định chi tiết và cụ thể hơn về mặt pháp lý trong các bộ luật.

Ở thị trường văn phòng cho thuê, tình hình khan hiếm nguồn cung trong nhiều năm qua tại TP.HCM đang là cơ hội cho các chủ đầu tư dự án. Tại TP.HCM, các dự án đã gần lấp đầy và giá thuê tương đối cao và TP.HCM là một trong những khu vực có mặt bằng văn phòng khá đắt đỏ so với các thành phố lớn khác. Các công ty trong lĩnh vực công nghệ, các đơn vị điều hành không gian linh hoạt, các công ty tài chính là nguồn cầu chính trên thị trường.

Thị trường bất động sản khu công nghiệp cũng có sự tăng trưởng khá tốt khi mà lượng vốn FDI vào Việt Nam vẫn rất dồi dào. Không loại trừ những doanh nghiệp đang rời khỏi Trung Quốc để đến các quốc gia thay thế, trong đó có Việt Nam do ảnh hưởng từ cuộc chiến tranh thương mại Mỹ Trung diễn ra trong năm nay. Do diện tích hạn chế, nguồn cung có xu hướng dịch chuyển đến khu vực rìa của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Bình Dương và Đồng Nai là 2 tỉnh có tổng nguồn cung cao nhất, chiếm trên 50% tổng nguồn cung của thị trường khu công nghiệp Đông Nam bộ.





BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

ĐÁNH GIÁ VỀ BỨC TRANH TỔNG THỂ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018 CBRE VIỆT NAM CHO BIẾT, NĂM 2018 TIẾP TỤC LÀ NĂM SỐ LƯỢNG NGUỒN CUNG MỚI CHÀO BÁN TRÊN CẢ NƯỚC DUY TRÌ MỨC CAO. TÍNH ĐẾN HẾT THÁNG 11/2018, THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI CÓ KHOẢNG 33.000 CĂN HỘ MỚI CHÀO HÀNG, TĂNG GẦN 2.000 CĂN SO VỚI NĂM 2017. CÒN TẠI TP.HCM CÓ 32.000 CĂN CHÀO BÁN, TĂNG 1.000 CĂN SO VỚI 2017 (CHƯA TÍNH GẦN 10.000 CĂN VINGROUP DỰ KIẾN MỞ BÁN CUỐI NĂM).

- Mặc dù trong năm 2018 môi trường pháp lý trong lĩnh vực bất động sản có nhiều biến động, các đợt thanh tra rà soát việc sử dụng đất công, các chính sách mới ban hành... đã góp phần làm cho việc tìm kiếm mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án mới gặp nhiều khó khăn hơn. Tuy nhiên, với quyết tâm và nỗ lực không ngừng, Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm 2018 gặt hái được rất nhiều thành công sau hàng loạt đổi mới về nhân sự, cơ cấu bộ máy, áp dụng quy trình phát triển dự án theo tiêu chuẩn quốc tế... đã giúp triển khai và hoàn thành nhiều dự án mới mở bán trong năm với tốc độ tiêu thụ rất nhanh, đẩy mạnh hợp tác toàn diện với một số đối tác lớn để phát triển quỹ đất tiềm năng tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận, tích cực nghiên cứu các dự án mới, tìm kiếm nguồn vốn dài hạn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tái cấu trúc các ngành kinh doanh kém hiệu quả... Nhìn chung các sản phẩm được tung ra trong năm 2018 tại TP.HCM vẫn được hấp thụ rất tốt, các dự án mới triển khai đều bán rất thành công.
- Đánh giá về bức tranh tổng thể thị trường bất động sản năm 2018 CBRE Việt Nam cho biết, năm 2018 tiếp tục là năm số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Tính đến hết tháng 11/2018, thị trường Hà Nội có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017. Còn tại TP.HCM có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với 2017 (chưa tính gần 10.000 căn Vingroup dự kiến mở bán cuối năm).
- Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, phân khúc cao cấp và hạng sang ghi nhận mức tăng vào khoảng 8% - 9% so với năm ngoái. Loại hình nhà ở trung cấp, bình dân gần như ít biến động, chỉ những dự án đẹp mới có mức tăng tầm 1% - 3%. Dự kiến giá nhà cao cấp có thể tăng lên đến 6.000 - 7.000 USD/m² khi nguồn cung trong trung tâm hạn chế. Còn phân khúc trung cấp sẽ ổn định và khó tăng giá cao.
- Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư. Điều này có thể thấy ở phân khúc cao cấp và hạng sang, nhu cầu mua đầu tư chiếm đến 61% thay vì 50% như 2017, khách hàng mua để ở chỉ chiếm 26% và đầu tư ngắn hạn tầm 13%, trong khi năm 2017 mua để ở là 35% và đầu tư ngắn hạn là 15%.
- Năm 2018 cũng là năm ghi nhận sự thay đổi trong nhu cầu mua nhà của khách ngoại. Nếu như năm 2017, Việt kiều là đối tượng người nước ngoài chính mua bất động sản Việt Nam thì năm 2018, 70% lượng khách nước ngoài mua nhà là nhà đầu tư Trung Quốc, Hàn Quốc và Mỹ với tỷ lệ lần lượt là 41%, 19% và 3%.
- Ở phía Nam, thị trường sẽ tiếp tục dành sự quan tâm cho phân khúc chung cư bình dân. Các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai sẽ có bước phát triển vào năm 2019 do quỹ đất ở nội đô đang ngày càng co hẹp, giá vừa tầm.
- Nhìn chung các sản phẩm được tung ra trong năm 2018 tại TP.HCM vẫn được hấp thụ rất tốt, hầu hết các dự án mới triển khai đều thành công.

33.000

CĂN HỘ MỚI CHÀO HÀNG
TẠI HÀ NỘI

32.000

CĂN HỘ MỚI CHÀO BÁN
TẠI TP.HCM

Các mặt tích cực đã đạt được trong năm

Phát triển tốt hoạt động kinh doanh cốt lõi (bất động sản và kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản), tình giảm các hoạt động kinh doanh khác, kiểm soát và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con, chuyển nhượng một số công ty con hoạt động không hiệu quả hoặc không phải là thế mạnh của Tập đoàn.

Cải thiện hiệu quả hoạt động, cắt giảm và tiết kiệm được các loại chi phí, tốc độ bán hàng tăng trưởng tốt.

Công tác quản lý dự án, tổ chức đấu thầu, giám sát công trình năm qua đã có nhiều tiến bộ, được cập nhật và áp dụng theo các tiêu chuẩn mới gần với quốc tế giúp tiết kiệm chi phí giá vốn dự án; tiết kiệm được thời gian thi công mà vẫn đảm bảo tốt chất lượng. Cụ thể mặc dù trong năm nguồn cung dự án mới trên địa bàn thành phố bị sụt giảm do ảnh hưởng từ môi trường pháp lý nhưng Công ty cũng đã mở bán và tiến hành khởi công xây dựng cùng lúc 3 dự án mới: Dự án Centum Wealth, dự án Citrine Apartment và dự án TDH RiverView.

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

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

Chưa đạt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn, do bị ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của một số công ty con.

Việc mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án ở khu vực trung tâm còn khá chậm chủ yếu do vướng các vấn đề về pháp lý.

Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm

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

Tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu vẫn còn khá cao.

Các giải pháp tạo nguồn vốn mới chưa được triển khai tốt và chưa đáp ứng được nhu cầu vốn cho các dự án quy mô lớn đang phát triển.

Tốc độ chào bán hàng ra thị trường còn chậm so với kỳ vọng, quy trình xét duyệt dự án kéo dài.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 (Tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2018

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	% đạt kế hoạch 2018	% Tăng/giảm so với năm 2017
1	Tổng doanh thu	2.276.616	2.540.963	1.922.826	111,6%	32,1%
2	Tổng chi phí	2.116.547	2.438.027	1.771.271	115,2%	37,6%
3	Lãi/ lỗ công ty LD, LK	9.000	12.192	9.533	135,5%	27,9%
4	Lợi nhuận trước thuế	169.069	115.127	161.087	68,1%	-28,5%
5	Lợi nhuận sau thuế	151.217	92.936	130.685	61,5%	-28,9%
6	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	151.217	115.425	131.000	76,3%	-11,9%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	54,0%	70,7%	59,6%	100,0%	11,1%
8	EPS (đồng)	1.667	1.273	1.253	76,4%	1,6%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

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

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

và có phương án cụ thể để cải thiện tình hình cho những năm tiếp theo.

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



SMART HOME

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 (tiếp theo)

DOANH THU

CƠ CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2018

ĐVT: Tỷ đồng					
TT	Chỉ tiêu	2017	2018	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	1.840	2.400	560	30,4%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	66	82	16	24,2%
3	Thu nhập khác	16	59	43	268,7%
	Tổng doanh thu	1.922	2.541	619	32,2%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

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

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

CHI PHÍ

CƠ CẤU TỔNG DOANH THU NĂM 2018

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

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

Trong năm 2018, tổng chi phí tăng 37,6% so với năm trước, trong đó tăng mạnh nhất là chi phí bán hàng tăng 4,5 lần và chi phí khác tăng 156%. Tuy nhiên, xét về mặt giá trị và tỷ trọng thì chi phí bán hàng và chi phí khác đóng góp không đáng kể vào tổng chi phí, lần lượt là 22 tỷ đồng (chiếm 0,2%) và 4 tỷ đồng (chiếm 0,1%).

Chi phí tài chính năm 2018 tăng 60% (33 tỷ) chủ yếu là do chi phí lãi vay tăng 5 tỷ đồng, dự phòng giảm giá các khoản đầu tư 2,3 tỷ đồng và lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư 24 tỷ đồng.

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



TỔNG DOANH THU 2018

2.541 (tỷ đồng)

TĂNG 32,2% SO VỚI NĂM 2017

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 (Tiếp theo)

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH



Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Nhìn chung các chỉ tiêu thanh toán giảm nhẹ so với năm 2017. Mặc dù vậy, khả năng thanh toán của Thuduc House vẫn nằm trong mức an toàn và hoàn toàn có khả năng đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ đến hạn. Cụ thể:

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh lần lượt là 1,29 và 0,87 lần. Hệ số thanh toán tiền mặt ở mức 0,11.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2018 lại một lần nữa đánh dấu bước tiến lớn của Thuduc House trên khía cạnh năng lực hoạt động. Điều này thể hiện cụ thể qua việc hầu hết những chỉ số đều tăng trưởng ở mức cao và đạt hiệu quả cao nhất trong 5 năm gần đây. Cụ thể:

- Vòng quay tổng tài sản duy trì ở mức 0,65 vòng, vòng quay các khoản phải thu tăng từ mức 1,49 năm 2017 lên mức 1,77; vòng quay hàng tồn kho tăng lên 4,03 từ mức 3,67 vòng năm 2017.
- Tuy nhiên, vòng quay tài sản cố định giảm mạnh từ mức 19,38 năm 2017 xuống mức 7,93.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Biên lợi nhuận gộp năm 2018 chỉ đạt 8% (giảm 5% so với năm 2017), chủ yếu do tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu tăng, do tốc độ tăng doanh thu của mảng kinh doanh phụ trợ (xuất khẩu linh kiện điện tử) nhanh hơn tốc độ tăng của hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng biên lãi gộp lại không cao như hoạt động bất động sản, làm tăng tỷ trọng giá vốn bình quân của toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hệ số ROS năm 2018 đạt 4%, tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) và tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2018 của Công ty lần lượt là 2,5% và 4,3% là khá thấp so với tiềm năng của Công ty, các hệ số này sẽ được cải thiện ngay trong năm 2019 khi các dự án của Công ty đủ điều kiện ghi nhận kết quả như đã phân tích ở trên.



KẾT LUẬN

Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 của Thuduc House Group tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng về doanh thu khi lần đầu tiên vượt mốc 2.500 tỷ đồng (tổng doanh thu 2.541 tỷ đồng, tăng 32%). Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế (93 tỷ đồng, giảm 29%) và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (115 tỷ đồng, giảm 12%) vẫn chưa đạt mức kỳ vọng và chưa tương xứng với tiềm năng của Công ty làm ảnh hưởng đến: EPS, ROS, ROE và ROA do một số nguyên nhân khách quan (dự phòng giảm giá, lỗ thanh lý các khoản đầu tư, lỗ tại công ty con). Thuduc House đang tích cực tái cấu trúc, tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh tại các công ty này, kết quả ban đầu đã có dấu hiệu tích cực và tình hình sẽ được cải thiện ngay trong năm 2019, qua đó nâng cao khả năng sinh lời và gia tăng hiệu suất sử dụng tài sản cho chủ sở hữu.

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2018

ĐVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	2017	2018	Tăng giảm so với đầu năm	
				Giá trị	Tỷ lệ %
Tài sản					
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.565,79	2.114,34	548,54	35%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	95,96	185,07	89,11	92,9%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	29,81	28,24	-1,57	-5,3%
3	Các khoản phải thu	972,60	1.058,83	86,23	8,9%
4	Hàng tồn kho	401,83	695,84	294,01	73,2%
5	Tài sản ngắn hạn khác	65,57	146,34	80,77	123,2%
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	1.307,51	2.447,20	1.139,68	87,2%
1	Các khoản phải thu dài hạn	324,21	362,18	37,97	11,7%
2	Tài sản cố định	94,11	505,33	411,22	436,9%
3	Tài sản dở dang	6,11	1.091,52	1.085,41	17.765%
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	800,15	392,61	-407,55	-50,9%
5	Tài sản dài hạn khác	21,24	25,32	4,07	19,2%
6	Lợi thế thương mại	0,36	8,93	8,56	2.352,7%
7	Bất động sản đầu tư	61,30	61,31	0,01	0,003%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.873,31	4.561,54	1.688,23	58,8%
C	NỢ PHẢI TRẢ	1.037,96	2.085,26	1.047,30	100,9%
1	Nợ ngắn hạn	814,63	1.638,09	823,46	101.1%
2	Nợ dài hạn	223,32	447,16	223,84	100.2%
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.835,35	2.476,28	640,93	34,9%
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.703,27	1.718,39	15,12	0.9%
2	Lợi ích của cổ đông thiểu số	132,07	757.89	625,81	473,8%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.873,31	4.561,54	1.688,23	58,8%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

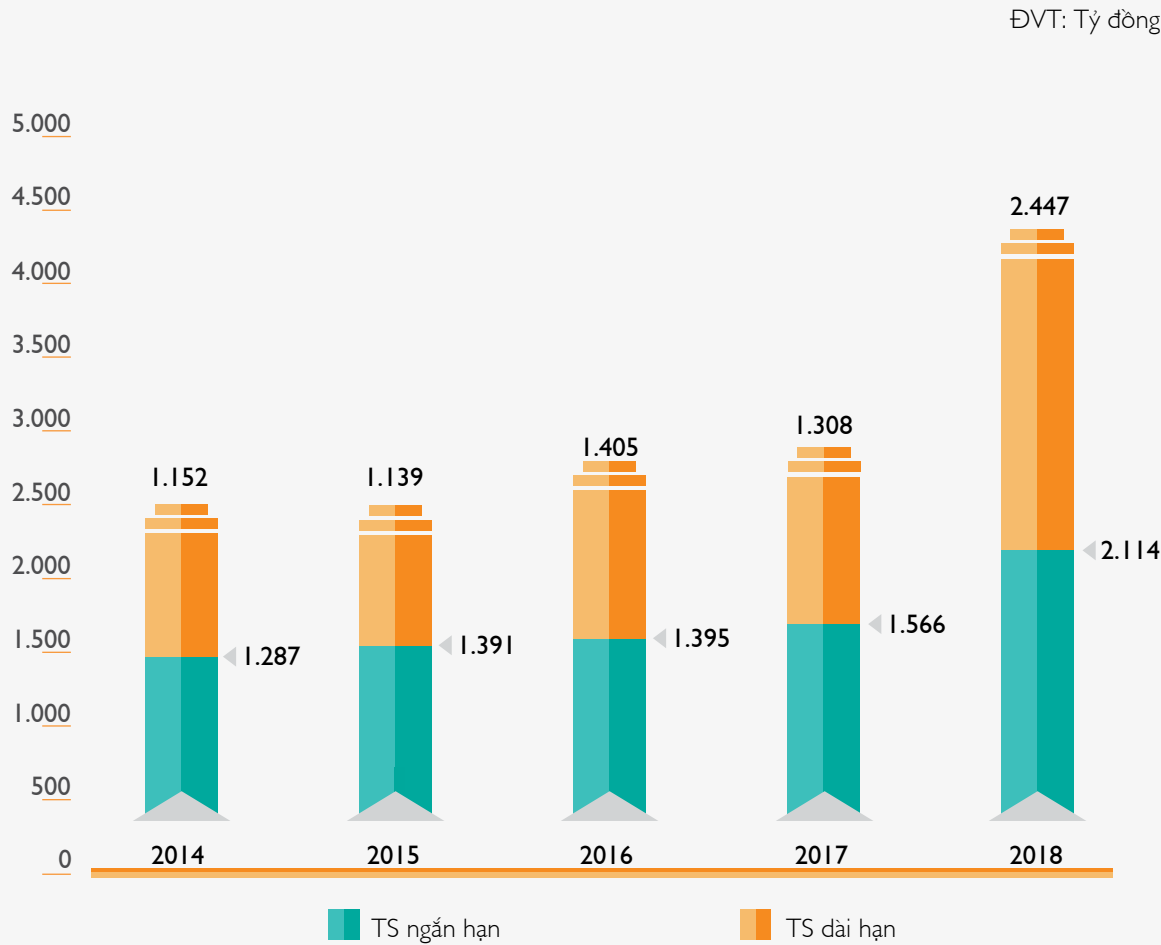
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 (Tiếp theo)

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

Về cơ cấu tài sản

- Tại thời điểm 31/12/2018, tổng tài sản của Thuduc House Group đạt 4.562 tỷ đồng, tăng 59% (tương đương tăng 1.688 tỷ đồng so với năm 2017) trong đó cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn đều tăng. Tài sản ngắn hạn đạt 2.114 tỷ đồng (tăng 35%) và chiếm 46% trong tổng tài sản; tài sản dài hạn tăng 86% hiện có 2.447 tỷ đồng, chiếm 54% tổng tài sản.
- Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu ở các khoản mục khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho, tiền và tài sản ngắn hạn khác. Riêng tài sản dài hạn tăng chủ yếu từ tài sản cố định, các khoản phải thu dài hạn, tài sản dài hạn khác và lợi thế thương mại.
- Nhìn tổng thể năm 2018, xu hướng gia tăng các tài sản dài hạn diễn ra mạnh mẽ hơn tài sản ngắn hạn. Chất lượng tài sản của Thuduc House Group tương đối tốt, không có tài sản xấu và khoản phải thu khó đòi chiếm tỷ trọng rất nhỏ, đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn một cách hợp lý.

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG TÀI SẢN TDH GROUP QUA CÁC NĂM



Về cơ cấu nguồn vốn

- Tại ngày 31/12/2018, tổng nợ phải trả đạt 2.085 tỷ đồng trong đó các khoản vay là 956 tỷ đồng (712 tỷ nợ ngắn hạn và 244 tỷ nợ dài hạn) chiếm khoảng 46% tổng nợ và 21% tổng nguồn vốn. Vốn chủ sở hữu đạt 2.476 tỷ đồng, chiếm khoảng 54% tổng nguồn vốn.
- Cơ cấu vốn hiện tại khá an toàn, ít áp lực về rủi ro lãi vay đặc biệt là trong tình hình hiện tại khi chủ trương siết chặt tín dụng cho ngành bất động sản. Tuy nhiên việc sử dụng tỷ lệ vốn chủ sở hữu lớn sẽ làm tăng chi phí sử dụng vốn của cổ đông, tạo áp lực lên khả năng sinh lời, áp lực chi trả cổ tức trong tương lai, và gây ảnh hưởng đến hệ số ROE.



KẾT QUẢ KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

Các thay đổi trọng yếu trong danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết trong năm 2018



Công ty con

07 công ty. Trong đó có 02 công ty có lợi nhuận (gồm công ty Tam Bình và công ty Đồng An Bình)



Công ty liên doanh liên kết

Hiện nay số lượng công ty liên doanh liên kết của Thuduc House là 04 công ty. Trong đó, có 01 công ty không được hợp nhất vào BCTC hợp nhất là: Công ty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (đầu tư gián tiếp qua công ty con - Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức).



Kết quả kinh doanh của các công ty con

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2018

ĐVT: Tỷ đồng

TT	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU					LỢI NHUẬN SAU THUẾ				
		2018	2017	KH 2018	Tăng giảm so 2017 (%)	Tỷ lệ thực hiện KH 2018	2018	2017	KH 2018	Tăng giảm so 2017 (%)	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch 2018
1	Công ty CP FIDECO	406,24	356,92	413,24	13,8%	98,3%	(35,53)	2,79	29,71	-1.373,8%	-119,6%
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	1,35	1,21	0,52	11,3%	259,7	(3,37)	(0,64)	(3,10)	424,1%	108,7%
3	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	7,59	6,36	6,86	19,4%	110,6%	0,53	0,58	0,48	-7,6%	112,4%
4	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	7,40	5,67	5,93	30,6%	124,8%	0,24	(1,08)	0,50	-122,2%	48,3%
5	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	1.482	185,02	450,00	701%	329,3%	(0,24)	0,45	0,80	-153,6%	-30,0%
6	CTCP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (chưa đi vào hoạt động do dự án chưa triển khai)										
7	CTCP Đầu Tư Lộc Phú Nhân (mới đi vào hoạt động nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính)										

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018 của các công ty con

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KẾT QUẢ KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON (Tiếp theo)

Kết quả kinh doanh của các công ty con (Tiếp theo)

THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC ĐÃ ĐỀ RA, TRONG NĂM 2018, THUDUC HOUSE TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH VIỆC THEO DÕI, RÀ SOÁT, CÙNG CỐ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, TÁI CƠ CẤU BỘ MÁY NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KHẮC PHỤC TÌNH TRẠNG THUA LỖ VÀ ĐẢM BẢO CÓ LỢI NHUẬN. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN CỤ THỂ NHƯ SAU

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức



- ⊙ Tổng doanh thu 2018 đạt 7,4 tỷ đồng, tăng 30,6% so với năm 2017 và hoàn thành 124,8% kế hoạch đề ra. Nguồn thu chủ yếu đến từ: doanh thu lưu kho, cho thuê mặt bằng, doanh thu vệ sinh công nghiệp, quản lý chung cư; doanh thu dịch vụ cắm điện, doanh thu dịch vụ quảng cáo, doanh thu bốc xếp.
- ⊙ Lợi nhuận sau thuế năm 2018 đạt 240 triệu đồng đạt 48,3% so với kế hoạch và tăng trưởng đáng kể so với khoản lỗ 1,08 tỷ đồng năm 2017.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình



- ⊙ Tổng doanh thu 2018 đạt 7,59 tỷ đồng tăng gần 20% so với 2017 và hoàn thành 110,6% so với kế hoạch 2018. Nguyên nhân tăng là do doanh thu bán nước đá, doanh thu đậu xe và doanh thu tài chính tăng so với năm 2017.
- ⊙ Tuy nhiên, tổng chi phí cũng tăng tương ứng do tăng giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng. Từ đó, lợi nhuận sau thuế 2018 chỉ đạt 530 triệu (giảm 7% so với 2017 nhưng hoàn thành 112% so với kế hoạch đề ra).

Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading



- ⊙ Tổng doanh thu 2018 đạt 1.482 tỷ đồng, tăng trưởng vượt bậc so với năm 2017.
- ⊙ Lợi nhuận sau thuế: mặc dù doanh thu tăng mạnh so với 2017 nhưng do giá vốn tăng tương ứng và trích lập dự phòng nợ khó đòi 1,22 tỷ đồng theo đề nghị của công ty kiểm toán và chưa đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến các khoản trích lập nên công ty vẫn tính thuế TNDN 280 triệu đồng. Từ đó, công ty lỗ 240 triệu đồng và sẽ điều chỉnh lại thuế TNDN khi có đủ các chứng từ pháp lý liên quan.

Công ty cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức



HUE - THUDUC HOUSE

- ⊙ Công ty chưa đi vào hoạt động do dự án chưa triển khai.



Hình ảnh: Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức

Công ty Bách Phú Thịnh



- ⊙ Tổng doanh thu năm 2018 là 1,35 tỷ đồng (tăng 11,29% so với 2017) chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động tài chính cụ thể là tiền lãi ngân hàng vì trong năm nay Công ty chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.
- ⊙ Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn xây dự án Centum Wealth nên phát sinh nhiều khoản mục chi phí như chi phí lương và chi phí dịch vụ mua ngoài. Điều này dẫn đến Công ty sẽ lỗ trong giai đoạn ngắn cho đến lúc Công ty tiến hành bán sản phẩm và bắt đầu ghi nhận doanh thu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân

LOCPHUNHAN

- ⊙ Công ty mới được thành lập nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính. Doanh thu tài chính đến từ lãi ngân hàng và nguồn chi phí chính là chi phí quản lý chủ yếu là phí và lệ phí.

Công ty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (Fideco)



- ⊙ Năm 2018, tổng doanh thu Fideco đạt 406,24 tỷ đồng tăng 13,8% so với 2017 tuy nhiên chỉ thực hiện được 98,3% kế hoạch doanh thu đề ra cho năm 2018.
- ⊙ Hoạt động kinh doanh ở một số công ty con của Fideco sụt giảm mạnh trong năm (đặc biệt là trường hợp công ty Thiên Ý chuyên sản xuất kinh doanh bao bì) làm cho lợi nhuận sau thuế của Fideco lỗ khoảng 36 tỷ đồng ảnh hưởng nghiêm trọng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.





TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

ĐVT: Triệu đồng

TT	Hạng mục	Chi trong năm 2018	Nội dung chi
A ĐẦU TƯ DỰ ÁN			
1	TDH Tocontap (*)	149.045,67	Thi công hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở TDH - Tocontap
2	Khu Nhà ở Bình chiều 4ha (*)	131.737,95	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45 căn
3	Khu Đô thị DV TM Long Hội (*)	59.480,98	Phân chia chi phí & chuyển nhượng quyền sử dụng đất
4	TTTM Phước Long 1.778 m²	39.062,50	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
B CHI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH			
5	Công ty CP Đầu tư & Khoáng sản Vico Quảng Trị	95.000	Mua cổ phần
TỔNG CỘNG		474.327,1	

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

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

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

- Tên cổ phiếu: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**
- Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**
- Mệnh giá cổ phiếu: **10.000 đồng**
- Giá chào bán: **12.500 đồng (phát hành cho cổ đông hiện hữu)**
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: **19.765.363 cổ phiếu**
- Tổng số vốn ròng đã huy động được: **246.759.560.265 đồng**
- Thời gian chào bán: **từ 21/01/2016 đến 05/04/2016**
- Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Tên dự án	Tỷ lệ của TDH	Tiền dự kiến giải ngân	Mục đích sử dụng vốn
1	Dự án Bình Chiều giai đoạn 2	100%	50.000.000.000	Trong đó: + 30 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 20 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng
2	Dự án Khu Nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM	66,9%	50.000.000.000	Trong đó: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất + 10 tỷ vào thiết kế xây dựng chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2
3	Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2	65%	50.000.000.000	Trong đó: + 15 tỷ vào tiền sử dụng đất + 35 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng
4	Dự án Khu Nhà ở TDH - Tocontap	65%	50.000.000.000	Trong đó: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất + 10 tỷ vào xây dựng CSHT
5	Dự án Chung cư S-Home Phước Long	100%	46.759.560.265	Trong đó: + 10 tỷ vào tiền sử dụng đất + Còn lại là dùng xây dựng chung cư
TỔNG CỘNG			246.759.560.265	



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

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀ TỔNG SỐ TIỀN GIẢI NGÂN TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 01/10/2018

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

TT	Tên dự án	Tổng số tiền đã giải ngân	Số tiền còn lại
1	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2	Đã giải ngân: 50.000.000.000 đồng, gồm: + 27 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 23 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng.	-
2	Dự án Khu Nhà ở và trung tâm thương mại P. Phước Long B, Quận 9, TP. HCM	Đã giải ngân: 50.000.000.000 đồng, gồm: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất + 10 tỷ vào thiết kế xây dựng chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2	-
3	Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2	Đã giải ngân: 50.000.000.000 đồng, gồm: + 15 tỷ tiền sử dụng đất + 35 tỷ vào cơ sở hạ tầng	
4	Dự án Khu Nhà ở TDH - Tocontap	Tiền đã sử dụng: 50.000.000.000 đồng, gồm: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất + 10 tỷ vào xây dựng CSHT	-
5	Dự án Chung cư TDH - Phước Long	Đã giải ngân: 46.759.560.265 đồng, gồm: + 10 tỷ vào tiền sử dụng đất + 36,76 tỷ xây dựng chung cư	-
TỔNG CỘNG		246.759.560.265 đồng	

Tiến độ các dự án này vui lòng xem nội dung chi tiết ở phần tiếp theo

Tình hình đầu tư dự án trong nước

Thị trường Bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh, việc thay đổi chính sách, thủ tục hành chính, thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án đất công đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên địa bàn Thành phố. Việc triển khai các dự án của Công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng. Cụ thể:

- ⦿ Tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành rất chậm, hồ sơ phù hợp cũng chờ xin chỉ đạo từ cấp cao hơn.
- ⦿ Liên quan đến đất công gần như là dừng lại toàn bộ

- ⦿ Công tác chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp không có đất ở dừng lại toàn bộ: do Luật Nhà ở quy định doanh nghiệp phải “nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật Đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”. Quy định này mâu thuẫn với Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế “được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trừ trường hợp quy định tại điều 191 của luật này”. Với hai chữ “đất ở” trong nội dung này mà chủ đầu tư phải đền bù 100% dự án thì mới được công nhận chủ đầu tư thì rất khó.

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

Công tác quản lý dự án

1. Dự án TDH - TOCONTAP

- ⦿ Đã cấp GCNQSDĐ & QSHN và tài sản gắn liền với đất cho Công ty 39 nền/40 nền, khu chung cư. Riêng 01 nền Sở TNMT giữ lại. Lý do Sở TNMT đang trình Bộ TNMT xin ý kiến giải quyết về việc của Công ty chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của luật.
- ⦿ Chung cư TDH - Tocontap (Citrine Apartment): Đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng một phần dự án; Xin phép xây dựng; Thành lập Ban QLDA và triển khai hoàn thành phần móng, khung sàn bê tông cốt thép đến áp mái (tháng 12/2018); Xin giấy phép huy động vốn từ khách hàng từ tháng 8/2018.
- ⦿ Dự án đạt tiến độ kế hoạch đề ra.

2. Dự án Chung cư TDH LÔ I & H BÌNH CHIỂU

- ⦿ Chung cư Lô I: Đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng một phần dự án cho đối tác.
- ⦿ Chung cư Lô H (TDH RiverView): Đã hoàn tất thủ tục xin phép xây dựng; Thành lập Ban QLDA và triển khai hoàn thành phần móng, khung sàn bê tông cốt thép đến tầng 12.
- ⦿ Xin phép huy động vốn từ khách hàng. Tuy nhiên còn lại 40 căn quận Thủ Đức đăng ký mua để phục vụ tái định cư vẫn chưa giải quyết xong và chưa xin huy động vốn được. Lý do: Trong quyết định chấp thuận đầu tư có nêu: Công ty có nghĩa vụ bán tái định cư cho quận Thủ Đức 40 căn

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 TDH.

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.

hộ. Quận Thủ Đức còn đang xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành Phố, khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành Phố, Quận sẽ có văn bản xác nhận lại với Công ty.

- ⦿ Dự án đạt tiến độ kế hoạch đề ra.

3. Dự án Bình Chiểu 4 ha

- ⦿ Đã cấp giấy CNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất 145 nền nhà trong dự án cho Công ty.
- ⦿ Việc khấu trừ tiền đền bù cho Công ty đã xin được ý kiến Bộ Tài nguyên - Môi trường, Bộ Tài Chính về chủ trương chính sách, đã họp Tổ chuyên viên và Hội đồng thành phố. Hội đồng yêu cầu Sở Tài Nguyên Môi Trường kiểm tra lại toàn bộ pháp lý, để trên cơ sở đó, trình thành phố quyết định.

4. Chung cư S-Home Phước Long

- ⦿ Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho 171 căn hộ, đang ở bộ phận chuyên viên thụ lý.

5. Bàn giao HTKT các dự án cũ nằm trên địa bàn quận 9

- ⦿ Đã phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai thực hiện bàn giao HTKT các dự án nằm trên địa bàn quận 9. Sở giao thông vận tải có văn bản hướng dẫn thủ tục bàn giao. Phòng tiếp tục theo dõi và thực hiện bàn giao.

Công tác đầu tư phát triển quỹ đất

Việc tìm quỹ đất cho dự án mới còn gặp nhiều khó khăn do các đợt rà soát việc sử dụng đất công trên địa bàn Thành phố dẫn đến Công ty phải chuyển sang tập trung trong khu vực tư nhân, nhưng khu vực này không có quỹ đất lớn. Song song đó, phải tìm dự án lớn ở các tỉnh lân cận như: Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa Vũng Tàu,... nhưng dự án này phải tổ chức đền bù kéo dài thời gian triển khai và yêu cầu nguồn vốn lớn.

 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CỦA THUDUC HOUSE (Tính đến 31/12/2018)

CÁC DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THÁNG 04/2016

Vị trí	: Đường Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Đối tác thực hiện	» Tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần 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 2018	: Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.
Tiến độ dự kiến năm 2019	: 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 BÌNH CHIỂU

Giai đoạn 2 - TDH: 100%



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VÀ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI PHƯỜNG PHƯỚC LONG B QUẬN 9, TP.HCM

TDH: 66,9%
Tên thương mại: Phước Long Spring Town

Vị trí	: 18 Tầng Nhon Phú, phường Phước Long B, Quận 9
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ Phần Đầu tư Dệt may Liên Phương
Đối tác thực hiện	» Tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần 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%, HSSĐĐ 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 2018	: Bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện, triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại, bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định.
Tiến độ dự kiến năm 2019	: Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế; tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện; triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại; bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định.

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THÁNG 04/2016

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BẾN LÚC

Giai đoạn 2 - TDH: 65%



Vị trí	: Thị trấn Bến Lức, tỉnh Long An
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần 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	: 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 63.013 m² với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ: 2.756 m² và nhà trẻ 3.916 m² » Khu II (5,1ha): Trong đó đất ở nhà liên kế 13.262 m² với 142 nền với số tầng ≤5 đất giáo dục: 03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.
Pháp lý	: » Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT » Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500
Tiến độ đến cuối năm 2019	: » Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT » Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên khoán, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT



Vị trí	: 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, quận 9
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn
Đối tác thực hiện	: » Tư vấn thiết kế HTKT: Công ty Cổ phần 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	: 17.184,1 m ²
Tổng vốn đầu tư	: 480 tỷ
Chỉ tiêu quy hoạch	: (MĐXD toàn khu ≤ 38,1%, HSSĐĐ toàn khu ≤ 2,28; 40 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 4.690,3 m ² , đất xây dựng nhóm nhà chung cư 3.760 m ² ; tầng cao xây dựng toàn khu ≤15, tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 37.604 m ²), Trong đó: Khu chung cư có hệ số sử dụng đất ≤ 5,5 trong đó: chức năng ở: 5, chức năng TM: 0,5, 01 block, 14 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng có hầm 22.914,3 m ² với quy mô: » 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753.8 m² » Diện tích trung tâm thương mại: 415,5 m²
Pháp lý	: Đã có Quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, Quyết định duyệt giá trị tiền sử dụng đất theo giá thị trường, văn bản chấp thuận đầu tư, các văn bản thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liên kế với các ngành chức năng
Tiến độ đến cuối năm 2018	: Bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định, hoàn chỉnh hồ sơ xin phép và chuyển nhượng khu chung cư từ Công ty TOCONTAP sang Công ty Thuduc House để triển khai xây dựng. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.
Tiến độ dự kiến năm 2019	: Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định; hoàn thành và nghiệm thu công trình chung cư đưa vào sử dụng theo quy định. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH TOCONTAP

TDH: 65%

Tên thương mại: Citrine
Apartment



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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THÁNG 04/2016

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC



CHUNG CƯ
S-HOME PHƯỚC LONG
TDH: 100%



CHUNG CƯ CAO CẤP
CENTUM WEALTH
Q. 9, TP. HCM - TDH: 51%

Vị trí	: Phường Phước Long B, quận 9
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần 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%, HSSĐĐ: 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 m² » Diện tích trung tâm thương mại: 373 m²
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 2018	: Cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện
Tiến độ dự kiến năm 2018	: Tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện

Vị trí	: Phường Hiệp Phú, quận 9
Chủ đầu tư	: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
Đối tác thực hiện	: Tư vấn thiết kế Công ty CP tư vấn Đầu tư & Thiết kế Xây dựng CDCo
Diện tích đất	: 11.582 m ²
Tổng vốn đầu tư	: 50 triệu USD
Chỉ tiêu quy hoạch	: (MĐXD: 35%, HSSĐĐ: 4,8 trong đó: Chức năng ở: 4,57, chức năng thương mại - dịch vụ công cộng: 0,23, số block: 01, số tầng: 20 tầng)
Tổng DT sàn XD (GFA)	: 66.050,8 m ²
Quy mô	: 529 căn với tổng diện tích bán: 37.281,5 m², trong đó: » 491 căn hộ, tổng diện tích bán: 31.774,4 m² » 10 shop houses, tổng diện tích bán: 1.480,2 m² » 18 duplex houses, tổng diện tích bán: 2.737,2 m² » 10 garden houses, tổng diện tích bán: 1.289,7 m² » Diện tích trung tâm thương mại: 2.097,4 m²
Pháp lý	: Đã có quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Tiến độ đến cuối năm 2018	: Thi công tầng hầm, phần thân; M&E và hoàn thiện

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC (Tiếp theo)

CHUNG CƯ

TDH RIVERVIEW

Q.Thủ Đức, TP.HCM

TDH: 100%



CHUNG CƯ

TDH PHÚC THỊNH ĐỨC

Q.9, TP.HCM

TDH: 5%



Vị trí	: Phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần 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%, HSSDD ≤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 2018	: Hoàn chỉnh thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công và xin phép tại Sở Xây Dựng. Hoàn chỉnh bản vẽ thi công và dự toán để triển khai xây dựng.
Tiến độ dự kiến năm 2019	: Hoàn thành và nghiệm thu công trình chung cư đưa vào sử dụng theo quy định.

Vị trí	: 146/2 Đường Nam Hòa, phường Phước Long A, quận 9 - TP.HCM
Chủ đầu tư	: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
Đối tác thực hiện	: Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Mai - Archi
Diện tích đất	: 13.609,5 m ²
Tổng vốn đầu tư	: 912 tỷ
Chỉ tiêu quy hoạch	: (MĐXD: Khối đế - 50%, khối tháp - 35%; HSSDD: 5,8 - trong đó, chức năng ở: 5,3; chức năng dịch vụ công cộng: 0,5, số block: 02, số tầng: 18 tầng)
Tổng DT sàn XD (GFA)	: 86.271 m ²
Quy mô	: » 935 căn (926 căn hộ + 9 shop house), tổng diện tích bán: 57.333,7 m ² » Diện tích trung tâm thương mại: 437 m ²
Pháp lý	: Đang lập thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật để đảm bảo đủ điều kiện pháp lý chuyển dự án từ Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương sang Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
Tiến độ dự kiến năm 2019	: » Xin cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ » Xin phê duyệt chấp thuận chủ trương và công nhận chủ đầu tư » Lập hồ sơ thiết kế cơ sở

 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC (Tiếp theo)



DỰ ÁN PHỨC HỢP
GREEN PEARL HÀ NỘI
TDH: 18,39%

Vị trí	: 378 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần 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 Cổ phần CONINCO
Diện tích đất	: 28.736,2 m ²
Tổng vốn đầu tư	: 2.396 tỷ
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: 12.928,5m 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, Kiosk): » Siêu thị: 01 siêu thị diện tích: 718,59 m ² » Nhà trẻ: 628,29 m ² » Quầy ăn uống: 189,00 m ² » Kiosk: 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	: Đang chờ giấy phép xây dựng nhà cao tầng
Tiến độ đến cuối năm 2018	: 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 sẽ cất nóc công trình. » Thi công xây tường hoàn thiện và bắt đầu các công tác ME.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC



Vị trí	: P. Phú Thứ, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ
Chủ đầu tư	: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
Diện tích đất	: 51,32 ha
Tổng vốn đầu tư (dự kiến)	: 1.924 tỷ đồng
Chỉ tiêu quy hoạch	: Dành 20% diện tích đất xây nhà ở xã hội hoặc giao lại thành phố quản lý đầu tư
Pháp lý	: Quyết định Chủ trương Đầu tư số 867/QĐ-UBND của UBND thành phố Cần Thơ về việc chấp thuận nhà đầu tư Thuduc House
Tiến độ dự kiến năm 2019	: 5 năm: Từ Quý I/2019 đến Quý IV/2023



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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC



Vị trí	: 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đakao, Quận 1, TP.HCM
Chủ đầu tư	: Fideco - Công ty con của Thuduc House
Diện tích đất	: 1.238m ²
Chỉ tiêu quy hoạch	: Mật độ xây dựng 60%, chiều cao tối đa 23m, 7 tầng và 2 tầng hầm
Tổng DT sàn XD (GFA)	: 742,8m ²
Pháp lý	: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 342 QSDĐ/1997 do UBND thành phố cấp ngày 31/12/1997. Văn bản 5463/SQHKT-QHKVI ngày 12/11/2018 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại địa chỉ nhà đất số 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đakao, Quận 1, TP.HCM





BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Tình hình đầu tư dự án trong nước (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ KHÁC



**KHU
DÂN CƯ
CAO CẤP
CẦN GIỜ**

Vị trí	: Xã Long Hòa, Trung tâm huyện Cần Giờ, TP.HCM
Chủ đầu tư	: Fideco - Công ty con của Thuduc House
Diện tích đất	: 29,8ha
Chỉ tiêu quy hoạch	: Mật độ xây dựng 21,89%, tối đa 5 tầng
Tổng DT sàn XD (GFA)	: 742,8m²
Pháp lý	: Công văn số 6338/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố để đầu tư xây dựng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ.
Tiến độ dự kiến năm 2019	: » Xây dựng cơ sở hạ tầng vào Quý 3/2019 » Mở bán vào Quý 4/2019





BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Không bị xử phạt vi phạm do 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 đấu thầu 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

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng; đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường đối với bụi, tiếng ồn, rung, khí thải, nước thải, chất thải rắn và bùn thải; có biện pháp thoát nước chung, đảm bảo không gây ngập úng khu vực. Cụ thể:
- Về nước thải:** Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.
- Về khí thải:** Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải phải đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 19:2009/BTNMT, QCVN 20:2009/BTNMT, các chất ô nhiễm không khí thải ra khi phát tán ra môi trường phải đạt chuẩn Việt Nam QCVN 05:2013/BTNMT.
- Về quản lý chất thải:** Tuân thủ theo Nghị định số 59/2007/NĐ - CP và thông tư số 12/2011/TT - BTNMT, phân loại, lưu giữ và hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển xử lý chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo đúng quy định.
- Về tiếng ồn:** Thực hiện đầy đủ các biện pháp kỹ thuật và biện pháp quản lý nhằm giảm thiểu mức độ tiếng ồn, rung phát sinh từ hoạt động thi công ảnh hưởng đến môi trường xung quanh theo đúng quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT.
- Tuân thủ đúng các quy định hiện hành đối với việc khoan, khai thác, sử dụng nước dưới đất và trám lấp giếng không còn sử dụng.
- Thường xuyên thực hiện chương trình giám sát môi trường đối với tổng lượng thải và các thông số ô nhiễm đặc trưng của nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại định kỳ 3 tháng/lần; Giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh và chất lượng nước định kỳ 06 tháng/lần, gửi báo cáo đầy đủ đến Sở Tài nguyên & Môi trường để có công tác kiểm tra và giám sát.

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

- Thời gian qua công ty đã đưa vào áp dụng thành công hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và đã được tổ chức DNV (Det Norske Veritas) cấp chứng nhận ISO 9001:2008. Chứng nhận ISO 9001:2008 sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và công tác quản trị, tạo sự tin cậy đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Thuduc Agromarket.
- Tất cả các ô vực mà Công ty quản lý đều đạt chuẩn về diện tích và luôn được kiểm tra vệ sinh nghiêm ngặt. Trong thời gian vận chuyển, bốc xếp hàng hóa, các thương nhân đều được hướng dẫn cụ thể nhất, rõ ràng nhất về quy trình giữ gìn vệ sinh tại phạm vi ô vực của mình cũng như giữ gìn vệ sinh chung cho toàn khu vực chợ.
- Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.
- Ý thức được công tác điều hành chợ hoạt động có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng, Công ty đã đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình chợ hoạt động.



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

Theo danh sách chốt cổ đông gần nhất ngày 01/03/2018.

Cổ phần

Tổng số lượng cổ phần: 81.634.927 cổ phiếu, trong đó:

- Số lượng cổ phiếu phổ thông: 81.634.927 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 81.634.927 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành: 81.634.927 cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông

	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Số lượng cổ phần	53.694.251	65,77%	27.940.676	34,23%	81.634.927	100,00%
Cá nhân	46.556.259	57,03%	1.596.870	1,96%	48.153.129	58,99%
Tổ chức	7.137.992	8,74%	26.343.806	32,27%	33.481.798	41,01%
Số lượng cổ đông	4.655	93,53%	322	6,47%	4.977	100,00%
Cá nhân	4.591	92,24%	273	5,49%	4.864	97,73
Tổ chức	64	1,29%	49	0,98%	113	2,27%

Thống kê cơ cấu cổ đông chi tiết

TT	Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông Nhà nước	4.896.688	6,00%
II	Cổ đông nội bộ	4.878.880	5,98%
I	Hội đồng Quản trị	3.530.484	4,32%
	Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
	- Trong nước	3.530.484	4,32%
2	Ban Giám đốc	1.191.435	1,46%
3	Ban Kiểm soát	76.550	0,09%
4	Kế toán trưởng	80.411	0,10%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-
IV	Công đoàn công ty	-	-

TT	Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
V	Cổ đông lớn (>5%) (*)	18.102.393	22,18%
	Trong đó - Tổ chức nước ngoài	13.205.705	16,18%
	- Trong nước	4.896.688	6,00%
VI	Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%	15.515.248	19,02%
	Trong đó - Tổ chức nước ngoài	15.173.432	18,60%
	- Trong nước	342.018	0,42%
VII	Cổ đông khác	38.241.718	46,85%
Tổng cộng		81.634.927	100,00%

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

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

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
A. Cổ đông nhà nước				
I	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. HCM	33-39 Pasteur Q1, TP. HCM	4.896.688	6,00%
	Tổng cộng		4.896.688	6,00%
B. Cổ đông lớn				
1	KWE BETEILIGUNGEN AG	1901 Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Q1, TP.HCM, Việt Nam	8.200.000	10,04%
2	YURIE VIETNAM GROUP	(Namdaemunno2(i)-ga), 84, Namdaemun-ro, Jung-gu, Seoul, Korea	5.005.705	6,13%
3	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. HCM	33-39 Pasteur Q1. TP. HCM	4.896.688	6,00%
	Tổng cộng		18.102.393	22.17%
C. Cổ đông sáng lập				
1	Phạm Đình Kháng	-	-	-
2	Nguyễn Hữu Tâm	1072/1 Kha Vạn Cân, P.Linh Chiểu, Q.Thủ Đức, TP. HCM	11.656	0,01%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	-	-	-
4	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM	33-39 Pasteur, Q1, TP. HCM	4.896.688	6,00%
	Tổng cộng		4.908.344	6,01%
Tổng cộng			18.114.049	22,20%



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

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.088.234	1,33%
2	Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch HĐQT	968.719	1,19%
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc	1.473.529	1,81%
4	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	2	0,00%
5	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc	17.298	0,02%
6	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	10.910	0,01%
7	Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	105.227	0,13%
8	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc - Người được ủy quyền CBTT	1.058.000	1,30%
9	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	32.004	0,04%
10	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	44.546	0,05%
11	Thái Duy Phương	Thành viên BKS	-	-
12	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng	80.411	0,10%
TỔNG CỘNG			4.878.880	5,98%

TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2018

BÁO CÁO THAY ĐỔI CỔ PHIẾU QUỸ TRONG NĂM

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

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2018, Công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE (TÍNH ĐẾN 31/12/2018)

TT	Tên tổ chức phát hành	Số lượng cổ phần đang nắm giữ			Tăng giảm so với giá vốn đầu tư	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị	Suất sinh lời (+/- %)

I CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

1	PVI	109.350	0	109.350	-10,935	-0,31%
2	SC5	156.942	0	156.942	400,202	9,46%
3	PPI	2.400.000	0	2.400.000	-2.832.000	-57%
4	STB	5.964	0	5.964	-8,34	-10,49%

II CP CHƯA NIÊM YẾT

1	Công ty CP XNK & Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	71.604	377.604	-	-
2	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000	0	320.000	-	-
3	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	0	200.000	-	-
4	Công ty CP Đầu tư Khánh Phú	200.000	0	200.000	-	-

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

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

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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



65,9
tỷ



HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VỐN

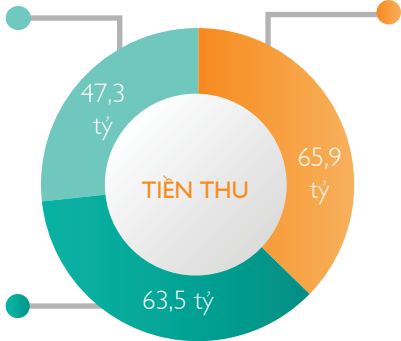
Trong năm, công ty đã hoàn thành mua 95 tỷ đồng cổ phiếu Công ty Vico Quảng Trị.

HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

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

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

Chợ NSTP Thủ Đức PPD VICO



CỔ TỨC ĐƯỢC NHẬN TRONG NĂM

TT	Cổ phiếu	Tỷ lệ dự kiến	Kế hoạch 2018	Thực nhận 2018	Tỷ lệ % thực hiện
I	Cổ tức tiền mặt		2.064.108.500	1.232.064.000	59,7%
1	SC5	20%	313.884.000	313.884.000	100,0%
2	PVI	12%	131.220.000	306.180.000	133,3%
3	Unimex Huế	20%	612.000.000	612.000.000	100,0%
4	Liên Phương	5%	1.007.004.500	-	-100,0%

II Cổ tức cổ phiếu

Unimex Huế	23,4%	71.604	71.604	100,0%
------------	-------	--------	--------	--------

Trong năm 2018 các khoản cổ tức bằng tiền được nhận đạt 1,2 tỷ đồng.



HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC BẰNG TIỀN MẶT

Trong năm 2018, công ty đã hoàn tất việc thanh toán cổ tức bằng tiền mặt năm 2017 (tỷ lệ 10%) vào ngày 07/06/2018 với tổng giá trị tiền cổ tức đã thanh toán là 81.634.927.000 đồng.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH VAY VÀ TRẢ NỢ TRONG NĂM 2018

TT	Ngân hàng	Ghi chú	Dư nợ đầu kỳ 01/01/2018	Trả nợ gốc	Vay trong kỳ	Dư nợ cuối kỳ 31/12/2018
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CNTP.HCM (VIETBANK)	Dài hạn	208.558.674.854	64.279.848.000		144.278.826.854
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CNTP.HCM (VIETBANK)	Dài hạn	17.350.000.000	17.350.000.000		-
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương - CN TP.HCM (VPBANK)	Dài hạn	4.200.000.000	1.400.000.000	90.375.838.080	93.175.838.080
4	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Dài hạn	55.916.666.667	28.928.333.332	108.650.000.000	135.638.333.335
TỔNG CỘNG VAY DÀI HẠN (A)			286.025.341.521	111.958.181.332	199.025.838.080	373.092.998.269
5	Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CNTPHCM (VIETBANK)	Ngắn hạn	125.897.432.364	182.611.401.029	262.362.735.612	205.648.766.947
6	Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Ngắn hạn	125.245.282.010	194.186.432.411	202.976.607.276	134.035.456.875
7	Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Gia Định (HDBANK)	Ngắn hạn	25.495.002.692	83.884.937.559	151.471.727.037	93.081.792.170
8	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Sài Gòn	Ngắn hạn	17.418.221.068	31.369.963.894	27.599.111.943	13.647.369.117
9	Công ty CP PT Nhà Phong Phú - Deawon Thủ Đức	Ngắn hạn	20.401.750.000			20.401.750.000
10	Công ty CP Phát triển Nhà - Deawon Thủ Đức	Ngắn hạn	15.000.000.000	15.000.000.000		-
11	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Ngắn hạn	15.000.000.000	15.000.000.000		-
TỔNG CỘNG VAY NGẮN HẠN (B)			344.457.688.134	522.052.734.893	644.410.181.868	466.815.135.109
TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN VAY & TRẢ NĂM 2018 (A+B)			630.483.029.655	634.010.916.225	843.436.019.948	839.908.133.378



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

“

Trong năm 2018, số sản phẩm đã bán mới (Công ty bán trực tiếp, Sàn TDH bán và sàn môi giới bên ngoài bán) với tổng doanh số ghi nhận là 598.130.445.167 đồng.

”

Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm

Năm 2018, thị trường bất động sản cả nước có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung và số lượng giao dịch. Riêng thị trường TP.HCM đã có dấu hiệu sụt giảm rõ nét. Tại TP.HCM, tổng nguồn cung sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường của 65 dự án là 23.759 căn nhà (trong đó, có 22.684 căn hộ và 1.075 căn nhà thấp tầng), với tổng giá trị huy động vốn đạt 43.761 tỷ đồng. Trong đó, phân khúc cao cấp có 7.444 căn, chiếm tỷ lệ 31,3%; phân khúc trung cấp có 11.731 căn, chiếm tỷ lệ 49,4%; phân khúc bình dân có 4.584 căn, chiếm tỷ lệ 19,3%.

So sánh tình hình thị trường bất động sản thành phố năm 2018 với năm 2017 thì đều thể hiện sự sụt giảm: số lượng dự án giảm 11,1%; tổng số căn nhà đưa ra thị trường giảm 39,2%; phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 9,6%; phân khúc căn hộ trung cấp giảm 37,5%; phân khúc căn hộ bình dân giảm mạnh đến 68%. Cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối, chưa đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và đảm bảo an sinh xã hội vì tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ đạt 19,3% là chiếm tỷ lệ quá thấp. Trong đó, phân khúc cao cấp chiếm đến 1/3 thị trường (tỷ lệ 31,3%) và đã xuất hiện dấu hiệu thừa cung. Trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất.

Thực tế, từ đầu năm 2017 đến tháng 10/2018, đã xuất hiện 2 đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành. Con sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép còn xuất hiện tại khu vực xung quanh dự án sân bay Long Thành và tại 3 khu vực dự kiến trở thành đặc khu kinh tế gồm Vân Đồn, Bắc Vân Phong, Phú Quốc. Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như condotel, homotel,



officetel, service apartment, shophouse. Các loại hình này chưa có những quy định chi tiết trong pháp luật về địa ốc.

Các cơn sốt giá ảo đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và condotel đã thu hút một phần nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư của xã hội, làm giảm nguồn vốn đầu tư vào các dự án căn hộ. Hiện nay, cơn sốt ảo giá đất nền và cơn sốt nóng condotel đã được kiểm soát nhưng hệ quả còn diễn biến nặng nề và phức tạp. Bên cạnh đó, tình trạng quá thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, nhất là loại căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị đang tiềm ẩn yếu tố gây bất ổn trong xã hội. Hoạt động bán hàng của Thuduc House chủ đạo vào các dự án của công ty là Citrine Apartment, THD RiverView, Bình chiều 2,...

Trong năm 2018, số sản phẩm đã bán mới (Công ty bán trực tiếp, Sàn TDH bán và sàn môi giới bên ngoài bán) với tổng Doanh số ghi nhận là 598.130.445.167 đồng.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG (Tiếp theo)

Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối

Năm 2018, là năm khởi sắc 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 công việc bán hàng. Nâng cao đào tạo kiến thức thị trường, kỹ năng bán hàng cho nhân viên, kỹ năng anh văn giao tiếp...

Theo đó, đội ngũ nhân viên kinh doanh thực hiện các công việc từ tư vấn khách hàng, ký kết hợp đồng, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ,... cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng. Ngoài ra có một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp làm việc tại sàn giao dịch chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.



Hệ thống phân phối của Thuduc House được phân bố chủ yếu ở khu vực TP.HCM, bao gồm sàn giao dịch BĐS của Thuduc House và các sàn liên kết như: RichLand, VNG Real, Trường Phát Real, Homy Land...



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 miễn phí 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 BP. Marketing thực hiện các chương trình tri ân khách hàng vào các dịp Trung thu, Tết cổ truyền, ngày hội gia đình...

Năm qua, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách bán hàng linh hoạt đã thực hiện từ năm trước đối với

sản phẩm hàng tồn và các chính sách dành cho sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của khách hàng nhằm hướng đến việc gia tăng lợi ích cho khách hàng, cụ thể:

- ☉ Các chính sách áp dụng để bán dứt điểm các dự án tồn kho như TDH - Trường Thọ & TDH - Phước Bình rất linh hoạt như thanh toán 60% nhận nhà, 40% còn lại thanh toán trong 24 tháng, hay thanh toán 100% được chiết khấu 15%... nên được khách hàng đón nhận rất tích cực và số lượng hàng tồn đã giảm tích cực.
- ☉ Dự án TDH - Phước Long áp dụng chính sách thanh toán nhanh 70% được chiết khấu 2,5% nên thu hút được sự quan tâm của khách hàng thời điểm triển khai dự án.
- ☉ Dự án Khu Nhà ở Tocontap có

hạ tầng hoàn chỉnh, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 100% được chiết khấu 06% nên thu hút được sự quan tâm của khách hàng và dự án bán hết tại thời điểm mở bán.

- ☉ Dự án Khu Nhà ở Bình Chiểu 2 có hạ tầng hoàn chỉnh, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 100% được chiết khấu 05% nên lượng sản phẩm tiêu thụ đạt 83% ngay tại thời điểm mở bán.
- ☉ Dự án TDH RiverView: 214 căn hộ, thanh toán linh hoạt nên khi mở bán đạt 76,2% tại thời điểm mở bán.
- ☉ Dự án Citrine Apartment Quận 9: 226 căn, áp dụng chính sách thanh toán nhanh 70% được chiết khấu 3%, sản phẩm đạt 74,4% tại thời điểm mở bán.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG (Tiếp theo)

Tình hình tồn kho dự án

TÌNH HÌNH TỒN KHO DỰ ÁN TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2018

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2018	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A Đất nền						
I	Long Hội City	247	0	243	4	1,6%
B Chung cư						
I	TDH - Trường Thọ	262	0	259	03	1,1%
2	TDH - Phước Bình	86	2	86	0	0%
3	TDH - Phước Long	171	0	171	0	0%
4	Citrine Apartment	226	171	171	55	24,3%
5	TDH RiverView	214	163	163	51	23,8%
Tổng cộng		2.416			116	



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU

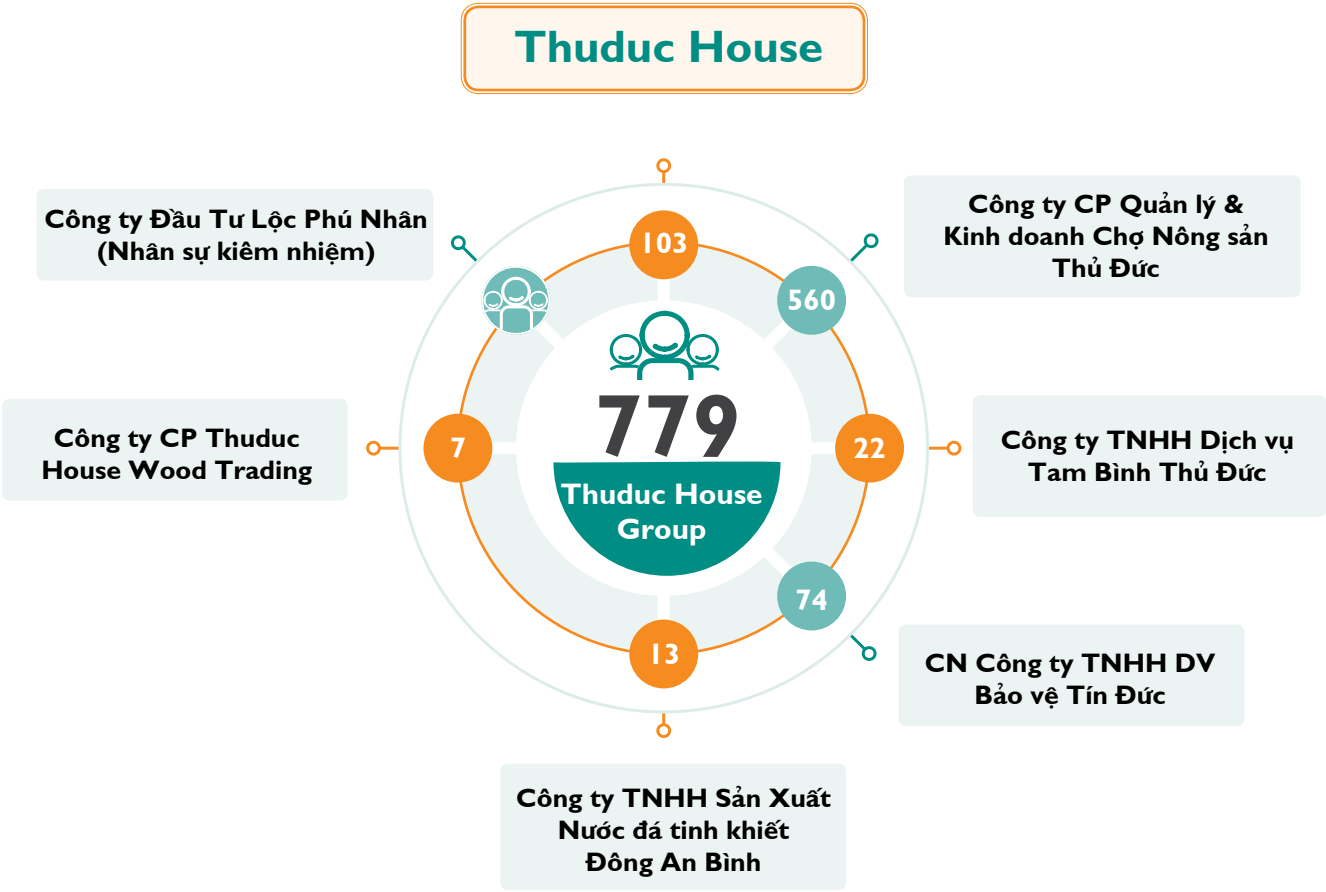
Nhằm đa dạng hóa, nâng cao hiệu quả hoạt động và góp phần tăng trưởng doanh thu, trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức và các đối tác liên kết khác, từ năm 2012 Thuduc House đã thành lập Ban Điều hành Kinh doanh Xuất Nhập khẩu. Sau 5 năm đi vào hoạt động, Ban đã tìm kiếm được nhiều thị trường cũng như những khách hàng tốt để hợp tác. Nhằm thúc đẩy việc triển khai Nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 14/4/2016, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) đã ký kết với một số đối tác và khách hàng nhiều tiềm năng, để tăng cường nguồn doanh thu hơn nữa cho Công ty; Theo đó, ngày 21/4/2016 TDH Group và Công ty TNHH EPCO đã ký kết hợp tác kinh doanh, trên lĩnh vực xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm (trái cây, các loại hạt dinh dưỡng...). Hợp tác này đến nay đã triển khai được gần 2 năm, cho thấy đã có hiệu quả khá tốt.

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

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

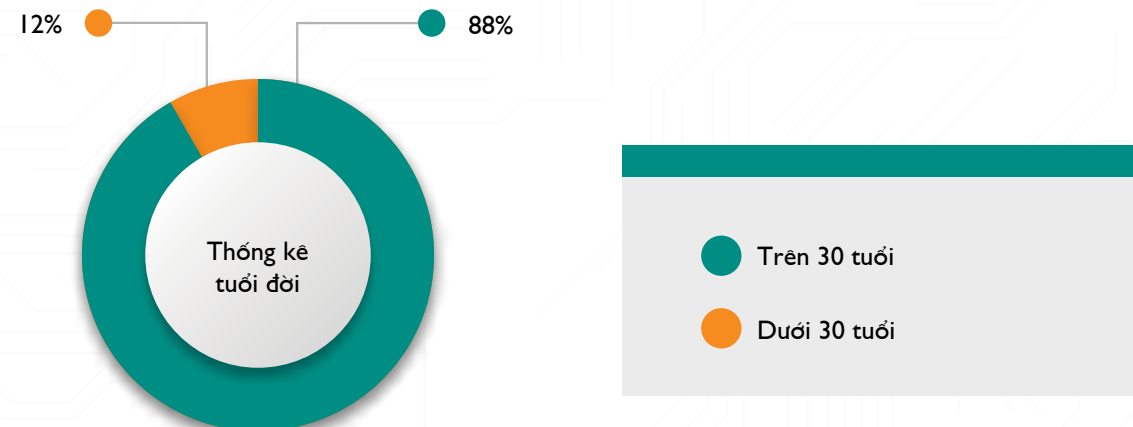
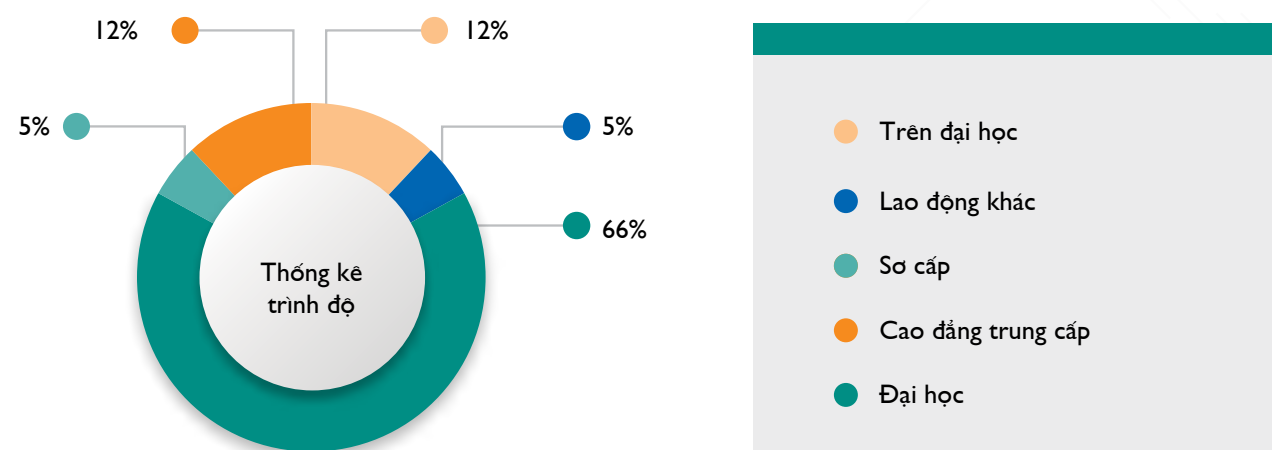
Thống kê nhân sự

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



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



Chính sách lao động

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

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

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

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

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



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (Tiếp theo)

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 đối 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 2018 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 2018 là 200.000.000 đồng.

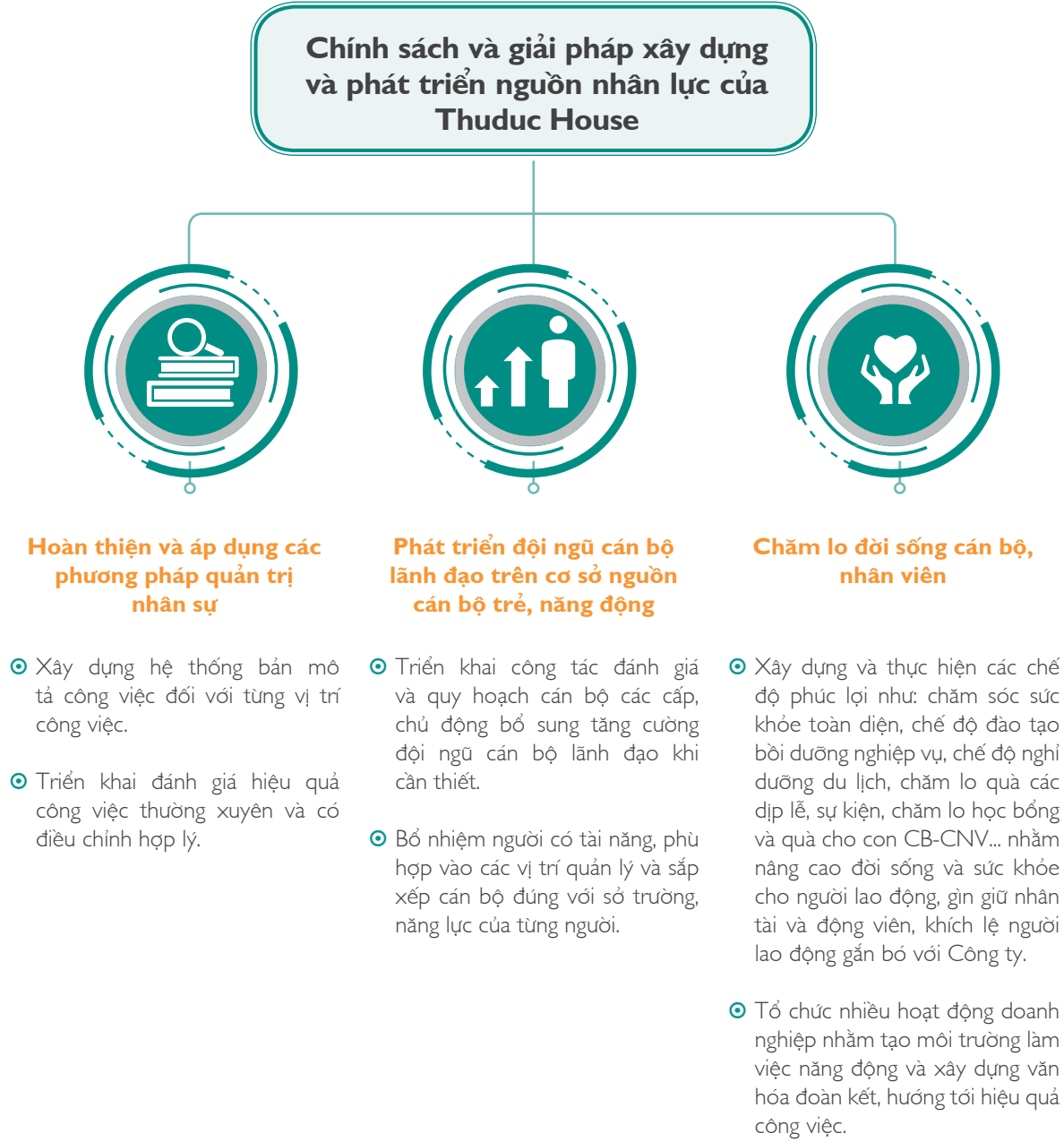
TỔNG CHI PHÍ ĐÀO TẠO
NĂM 2018

200.000.000
Đồng

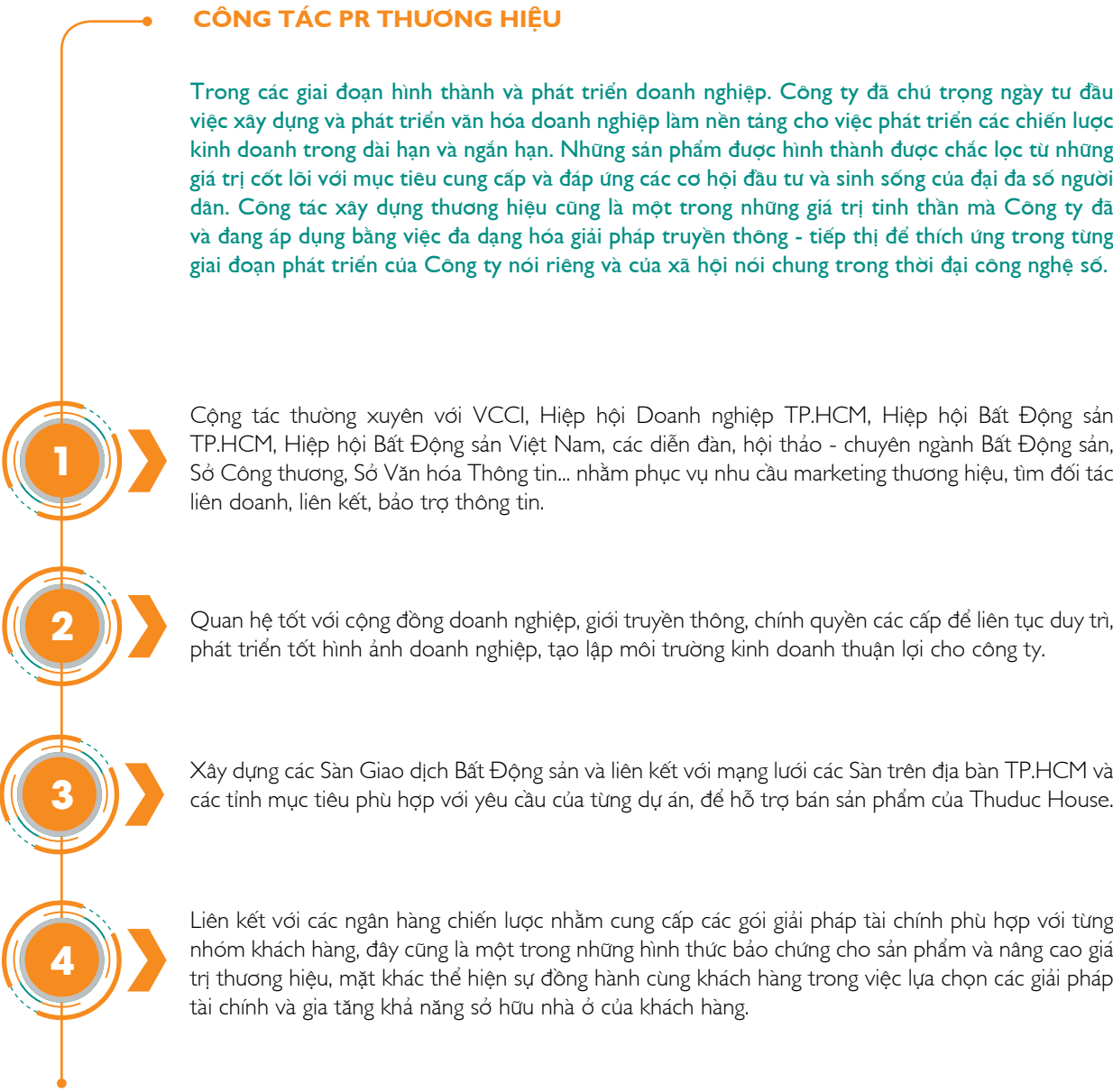


BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (Tiếp theo)



HOẠT ĐỘNG MARKETING





BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG MARKETING VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU

Hoạt động tài trợ, cộng đồng

- Bên cạnh hoạt động kinh doanh, những hoạt động xã hội, từ thiện của doanh nghiệp cũng rất quan trọng để tăng cường hình ảnh thương hiệu, đặc biệt là thương hiệu uy tín của một quốc gia cũng như tạo ra dấu ấn tốt đẹp trong cộng đồng.
- Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp với phương châm “Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội”, Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với cộng đồng như: Đóng góp Quỹ Học bổng Vũ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ; Quỹ vì người nghèo của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc... Tiếp tục với thông điệp “Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn”, Thuduc House đã tài trợ và phối hợp với Đài Tiếng nói Nhân dân TP.HCM (VOH) thực hiện chương trình “Kỹ năng làm cha mẹ” liên tiếp từ năm 2014 đến 2018, được phát sóng vào ngày thứ 6 hàng tuần trên đài phát thanh TP.HCM, đây là chương trình chia sẻ và tư vấn của những chuyên gia, phần nào hỗ trợ, giải đáp những thắc mắc cho các bậc phụ huynh trong việc nuôi dạy con cái, đào tạo kỹ năng sống cho các thiếu nhi. Đặc biệt trong năm 2018, Thuduc House đã đồng hành cùng Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP.HCM xây dựng nhà tình thương, mở tìm cho hộ nghèo, khó khăn, có con nhỏ bị tìm bẩm sinh trên địa bàn thành phố và các tỉnh lân cận cả nước.
- Ngoài ra, Thuduc House cũng chú trọng việc đào tạo đội ngũ tri thức trẻ, đồng hành và hỗ trợ các chương trình giáo dục, các cuộc thi nghiên cứu sáng tạo, trao học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học hoặc có những thành tích tốt trong nghiên cứu khoa học để khuyến khích các em phấn đấu hơn nữa trong học tập, giúp các em có cơ hội chinh phục đỉnh cao tri thức. Ngoài các chương trình thường niên như “Giải thưởng sinh viên nghiên cứu khoa học Eureka”, chương trình Sáng Tạo Trẻ thuộc chương trình truyền hình thanh niên của Thành đoàn TP.HCM, năm 2018, Thuduc House đã chung tay với chương trình Tiếp sức đến trường do Báo Tuổi Trẻ tổ chức hàng năm nhằm mang đến những suất học bổng cho các tân sinh viên nghèo có hoàn cảnh khó khăn thuộc hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre; hỗ trợ Quỹ Vũ A Dính trao học bổng cho những học sinh sinh viên dân tộc thiểu số, vùng biển, đảo của Tổ quốc trong giai đoạn 2018 - 2022.



Công tác tiếp thị sản phẩm

- Chiến lược marketing 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, qua đó, nhằm xây dựng một database thông tin tối ưu, tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong việc hoạch định các chiến lược phát triển và tạo ra các sản phẩm với giá thành phù hợp với thị trường và đáp ứng được thị hiếu của khách hàng ở từng thời điểm.
- Quảng bá sản phẩm thông qua các kênh truyền thông phổ biến như website, báo chí, digital marketing... Song song với việc tổ chức các sự kiện tri ân, quảng bá sản phẩm đến trực tiếp (B2C) với khách hàng tiềm năng và khách hàng có nhu cầu thực. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho công ty.
- 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 việc nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House, xây dựng thương hiệu bền vững.
- Nhìn chung, công tác Marketing luôn được cập nhật kịp thời các xu hướng, xây dựng những kênh đối thoại trong nội bộ, đối tác và khách hàng ngày càng hiệu quả. Các hoạt động marketing hướng đến sự tinh tế, nhân văn và sáng tạo. Tuy nhiên vẫn cần nhắc nhở ngân sách marketing tiết kiệm và hiệu quả cho từng chiến dịch, dự án cụ thể.

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

Quan hệ cổ đông

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

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

Các đối tác trong và ngoài nước

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

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

HOẠT ĐỘNG IT



- Về hạ tầng công nghệ thông tin được công ty tiếp tục đầu tư và phát triển nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các phần mềm ứng dụng sử dụng cho các phòng ban trong công ty. Đường truyền internet luôn đạt tốc độ cao và ổn định đã góp phần cho việc phục vụ tốt công việc của cán bộ - nhân viên. Hệ thống luôn được kết nối, dữ liệu luôn sẵn sàng giúp cho việc cung cấp thông tin, giao dịch khách hàng cũng như việc tổng hợp số liệu, lập báo cáo lãnh đạo được thực hiện nhanh chóng, hiệu quả, kịp thời để ra các quyết định cần thiết. Công tác bảo mật và an toàn thông tin được đảm bảo.
- Về việc quảng bá hình ảnh và sản phẩm công ty trên Internet và các mạng xã hội cũng được công ty đầu tư phát triển. Các thông tin, hình ảnh, sự kiện, sản phẩm được cập nhật đầy đủ và thường xuyên trên cả các trang web và mạng xã hội cũng đã góp phần quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và cung cấp thông tin đến cổ đông, nhà đầu tư nhanh chóng và đầy đủ nhất. Thêm vào đó phần quan hệ nhà đầu tư và công bố thông tin trên web được thực hiện

minh bạch, đầy đủ và kịp thời đảm bảo việc công bố thông tin theo đúng yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý.

- Ngoài trang web và fanpage chính thức công ty còn xây dựng thêm các trang web và fanpage vệ tinh cho từng dự án nhằm thông tin về dự án, tiến độ, các sản phẩm của từng giai đoạn, các chương trình hỗ trợ khách hàng... Đây là kênh quảng cáo rất hiệu quả và tiết kiệm của Công ty trong những năm qua cho các chương trình marketing, giới thiệu sản phẩm, thương hiệu mới.
- Việc nghiên cứu trang bị phần mềm ứng dụng quản lý chuyên dụng cho các hoạt động của Công ty cũng luôn được Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo thực hiện để ngày càng nâng cao hiệu quả quản lý công việc. Năm qua, Công ty đã trang bị mới phần mềm quản lý văn phòng điện tử để giúp việc quản lý của Ban Lãnh đạo thêm tiện lợi, chặt chẽ và nhanh chóng hơn.



“

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

”

Hội đồng Quản trị Công ty gồm 04 thành viên (đang tạm thời khuyết 01 thành viên do đã từ nhiệm vào tháng 06/2018, Hội đồng Quản trị sẽ bầu bổ sung trong đại hội cổ đông được tổ chức vào tháng 05/2019), trong đó có 1 thành viên Hội đồng Quản trị tham gia điều hành công ty, và có 1 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 hết mình 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 kết quả đầu tư cũng như sự phát triển ngày càng lớn của thương hiệu Thuduc House.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch

Cùng với sự khởi sắc và tăng trưởng tốt của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của thị trường bất động sản cả nước nói riêng, Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm dẫn dắt công ty đạt được nhiều kết quả kinh doanh vượt bậc. Năm 2018 được đánh giá là năm có kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt. Tuy nhiên, mặc dù tái cấu trúc bộ máy đúng

hướng, cộng với việc tiêu thụ dự án mới với tốc độ nhanh, hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn nhìn chung chưa cao. Nguyên nhân chính là do các khoản lỗ phát sinh từ hoạt động kinh doanh của những công ty liên kết như Công ty Chứng khoán Sen Vàng (công ty liên kết) và Công ty Thiên Ý (công ty con của công ty Fideco). Cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Thực hiện 2017	Thực hiện 2018/Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018/Thực hiện 2017
Tổng doanh thu hợp nhất (*)	2.277	2.541	1.922	111,6%	32,1%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	169	115	161	68,1%	-28,5%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	151	92	130	61,5%	-28,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	151	115	131	76,3%	-11,9%

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

TỔNG DOANH THU HỢP NHẤT

2.541 (tỷ đồng)

TĂNG 32% SO VỚI KẾ HOẠCH

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2018 tăng 32% so với 2017 đạt 2.541 tỷ đồng vượt hơn 11% so với kế hoạch đề ra cho năm 2018 nhờ vào việc gia tăng doanh thu của hoạt động thương mại xuất khẩu. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 62% kế hoạch, chỉ số EPS của Thuduc House tăng từ 1.253 đồng lên 1.273 đồng (tăng 1,6%).

Khả năng sinh lời và hệ số ROE của công ty vẫn chưa phù hợp với quy mô vốn và khá khiêm tốn so với trung bình ngành, trong thời gian tới Ban điều hành sẽ nỗ lực hơn nữa để tạo ra lợi nhuận tốt hơn nữa cho tập đoàn, trong đó cần chú trọng vào việc nâng cao hiệu quả kinh doanh, hiệu quả tài chính và kiểm soát tốt các dự án có quy mô lớn đã và đang mở rộng triển khai trong năm.

Giải pháp đã triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh trong năm

Ban Quản trị công ty đã thực hiện rất thành công các chiến lược do Hội đồng Quản trị đề ra từ đầu năm, giúp công ty có một năm tăng trưởng vượt bậc và giải quyết dứt điểm các chiến lược tái cơ cấu còn tồn đọng. Cụ thể, trong năm, Ban Lãnh đạo đã thực hiện các công tác như sau:

- Tích cực và quyết liệt trong việc cơ cấu lại các công ty thành viên theo hướng tinh gọn nhưng có hiệu quả cao.
- Củng cố đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, đào tạo kiến thức thị trường, đào tạo sâu về các Dự án của Công ty và kỹ năng bán hàng, liên kết với các tổ chức tín dụng đào tạo về kiến thức tư vấn tài chính và thủ tục vay ngân hàng cho nhân viên sales, ứng dụng các phần mềm bán hàng hiện đại, tích cực thực hiện đồng loạt nhiều biện pháp linh hoạt để đẩy nhanh tiêu thụ lượng hàng tồn kho. Cung cấp và cập nhật thông tin các sản phẩm mới cho khách hàng cũ các dự án mới khi công ty có triển khai nhằm tạo cơ hội đầu tư và chính sách ưu đãi dành cho các khách hàng cũ khi mua tiếp các sản phẩm khác thuộc công ty. Trong năm 2018, số sản phẩm đã bán mới (Công ty bán trực tiếp, sàn Thuduc House bán và sàn môi giới bên ngoài bán) với tổng doanh số ghi nhận là 589,1 tỷ đồng. Doanh thu đạt được này do việc triển khai chào bán thành công 02 dự án Chung cư Citrine Apartment và TDH RiverView. Đẩy mạnh hoạt

động kinh doanh xuất nhập khẩu, tiếp xúc nhiều đối tác trong và ngoài nước để đẩy mạnh khâu bán sỉ, hợp tác kinh doanh và xuất nhập khẩu nông sản, mở rộng thêm hàng hóa xuất khẩu là mặt hàng linh kiện điện tử mang lại doanh thu lớn cho tập đoàn.

- Đẩy mạnh tìm kiếm nguồn quỹ đất và dự án mới phù hợp với chiến lược của HĐQT, thành lập Phòng Đầu tư Dự án chịu trách nhiệm chính trong việc chủ động tìm kiếm quỹ đất, phân tích lựa chọn các dự án phù hợp với chiến lược của HĐQT theo tiêu chí ưu tiên các dự án có quỹ đất sạch, thuận tiện, có thể phát triển ngay để mở bán sản phẩm. Bên cạnh đó, đẩy nhanh tiến độ pháp lý của các dự án và đã khởi công cùng lúc 03 dự án mới trong năm 2018.

DOANH SỐ SẢN PHẨM MỚI NĂM 2018

589,1 (tỷ đồng)



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018



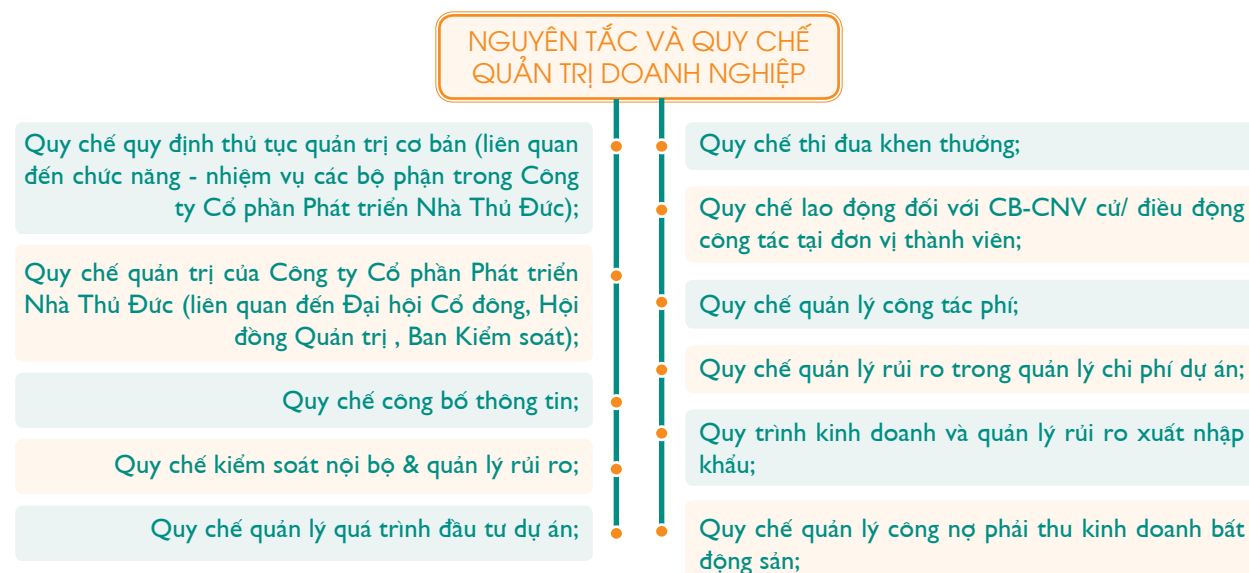
Giải pháp đã triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh trong năm (Tiếp theo)

- ⦿ 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 đoàn 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.
- ⦿ Thu xếp và cân đối nguồn vốn, cũng như dòng tiền để đáp ứng nhu cầu thanh khoản như:
 - + Đẩy mạnh thu hồi công nợ, tái cơ cấu tài sản theo hướng thanh lý các tài sản chưa mang lại hiệu quả cao, nhanh chóng chuyển hết vốn từ dự án Hoa Kỳ về nước, tiếp tục thực hiện chính sách kiểm soát chặt chẽ chi phí.
 - + Nghiên cứu các phương án sơ bộ để chuẩn bị các nguồn vốn dài hạn khác: nghiên cứu phương án chuyển các khoản vay từ VND sang USD để giảm chi phí lãi vay, tiếp xúc với các quỹ đầu tư để kêu gọi hợp tác các dự án có quy mô lớn, nghiên cứu các phương án phát hành trái phiếu dài hạn...
- ⦿ Đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, hỗ trợ và chấn chỉnh đối với những công ty con, hướng đến mục tiêu để không còn công ty nào bị lỗ và tạo ra lợi nhuận tốt để đóng góp cho tập đoàn.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Công tác quản trị

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



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 thay đổi thành viên HĐQT

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

Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2018, Hội đồng Quản trị đã họp 30 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

Danh mục Biên bản họp Hội đồng Quản trị từ 01/01/2018 đến 31/12/2018:

TT	Số	Ngày	Nội dung
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018			
1	24	05/01/2018	BB HĐQT thông qua hạn mức vay 340 tỷ cho DA TDH-Tocontap tại Ngân hàng TPBank
2	251	06/02/2018	BB HĐQT chốt danh sách tham dự ĐHCĐ tài khóa 2018
3	379	06/03/2018	BB HĐQT v/v thay đổi đại diện vốn tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức và Công ty TNHH Nước đá Tinh Khiết Đồng An Bình
4	399	07/03/2018	BB HĐQT v/v thông qua phương án chuyển Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
5	483	20/03/2018	BB HĐQT về việc bổ sung tài sản đảm bảo tại HDBank
6	589	03/04/2018	BB HĐQT điều chỉnh thông tin tài sản đảm bảo đang thế chấp đảm bảo cho khoản vay 220.000.000.000 đồng tại Vietbank
7	590	03/04/2018	BB HĐQT vay Vietbank 125.900.000.000 đồng



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT (Tiếp theo)

Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT (Tiếp theo)

6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018			
8	591	03/04/2018	BB HĐQT điều chỉnh thông tin tài sản đảm bảo đang thế chấp đảm bảo cho khoản vay 25.000.000.000 đồng tại Vietbank
9	626	09/04/2018	BB HĐQT v/v mua cổ phiếu Công ty Vico - Quảng trị
10	740	20/04/2018	BB họp thông qua nội dung công tác chuẩn bị cho ĐHCĐ tài khóa 2018 tổ chức ngày 24/04/2018
11	1121	17/05/2018	BB HĐQT v/v thay Thư ký Hội đồng Quản trị, bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký HĐQT, phân công nhiệm vụ cho Ông Lê Minh Tâm, thành lập tiểu ban Quan hệ Nhà đầu tư và tiểu ban Đầu tư dự án trực thuộc HĐQT
12	1192	23/05/2018	BB chốt quyền chia cổ tức tiền mặt 2017, chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2018 công ty mẹ và công ty con, thành lập và bổ nhiệm nhân sự cho Văn phòng HĐQT
13	1686	14/06/2018	BB vay HDBank 159.400.000.000 đồng và thông qua danh sách tài sản đảm bảo.
14	1696	18/06/2018	BB thông qua chủ trương mua lại QSDĐ khu đất thương mại dịch vụ 1.778m ² thuộc dự án Phước Long Spring Town từ Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương
15	1722	22/06/2018	BB thông qua hạn mức vay bổ sung vốn lưu động 140 tỷ và danh sách tài sản đảm bảo tại ngân hàng TPBank
16	1738	26/06/2018	BB thông qua hạn mức vay 165 tỷ cho dự án Lô H -TDH Riverview tại ngân hàng Tiên Phong.
6 THÁNG CUỐI NĂM 2018			
17	1892	17/07/2018	BB thông qua chủ trương thoái 100% vốn tại CTCT Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPD)
18	2106	22/08/2018	BB vay HDBank 166,45 tỷ đồng và thông qua danh sách tài sản đảm bảo.
19	2107	22/08/2018	BB vay VietinBank vốn lưu động 35 tỷ đồng và thông qua danh sách tài sản đảm bảo.



20	2465	25/09/2018	BB nhằm thông qua chủ trương tham gia hợp tác liên doanh với Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương để đầu tư dự án Khu Cao ốc Văn phòng - Căn hộ Vinatex Building
21	2467	25/09/2018	BB đề nghị Ngân hàng cấp tín dụng 100 tỷ xây dựng dự án Cao ốc Văn phòng - Căn hộ Vinatex Building và thông qua danh sách tài sản đảm bảo
22	2581	02/10/2018	BB thông qua chủ trương chấm dứt hiệu lực Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức cho dự án liên doanh Bất động sản tại Hoa Kỳ
23	2870	08/11/2018	BB HĐQT thống nhất việc sử dụng tài sản bảo đảm là 5.752.949 CP Fideco do Thuduc House sở hữu để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý tại VietBank
24	2992	23/11/2018	BB HĐQT v/v bổ sung vốn lưu động 140 tỷ và thông qua danh sách tài sản đảm bảo tại TPBank
25	3090	10/12/2018	BB HĐQT v/v thay đổi hạn mức tín dụng tại TPBank lên 370 tỷ cho DA TDH-Tocontap
26	3091	10/12/2018	BB HĐQT v/v thay đổi hạn mức tín dụng tại TPBank lên 235 tỷ cho DA Lô H - TDH RiverView
27	3119	14/12/2018	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương mua thêm 7,3% cổ phiếu FDC để tăng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại Công ty CP Fideco
28	3158	20/12/2018	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương bảo lãnh đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công ty CP Fideco tại Ngân hàng HDBank
29	3175	25/12/2018	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương vay vốn 235,64 tỷ đồng tại Ngân hàng HDBank
30	3216	28/12/2018	BB HĐQT v/v bà Vương Thị Kim Uyên tạm thời thay thế bà Bùi Thanh Trúc làm Thư ký HĐQT trong thời gian bà Bùi Thanh Trúc nghỉ thai sản từ ngày 02/01/2019-03/06/2019



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT (Tiếp theo)

Ban hành các Quy chế

Phối hợp với Ban Kiểm soát nội bộ, Phòng Kế toán ngân quỹ và Phòng đầu tư tài chính ban hành Quy chế tài chính cho Thuduc House.

Phối hợp với các phòng ban ban hành Quy chế quản lý và đầu tư xây dựng.

Phối hợp với các phòng ban ban hành Quy chế Quản trị công ty.

Các công tác HĐQT khác

Hỗ trợ Công ty CP Fideco và Công ty Chợ trong công tác hướng dẫn, tổ chức, soạn thảo các hồ sơ Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định, và các công việc khác liên quan đến HĐQT.

Phối hợp với các phòng ban chức năng, Ban Lãnh đạo Công ty, các công ty con, công ty liên doanh liên kết, giúp HĐQT kiểm tra việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao đối với các đơn vị, phòng ban, cá nhân, đảm bảo hoạt động Công ty được xuyên suốt, minh bạch theo đúng các quy chế, quy định, quy trình hiện hành của Công ty.

Ban hành một số Quyết định cử cán bộ kiêm nhiệm công tác ở Công ty con, Công ty liên doanh liên kết.

Thực hiện các báo cáo nội bộ, các báo cáo định kỳ theo quy định cho UBCKNN, Sở Giao Dịch CK TP.HCM và các báo cáo khác theo yêu cầu của Ban điều hành.

Cung cấp thông tin, tài liệu, hồ sơ phục vụ nhu cầu công tác, hỗ trợ công tác, phối hợp công tác giữa các phòng ban trong Công ty, để giải quyết công việc mang tính thống nhất, nhanh chóng và đạt hiệu quả cao.

Các quyền và nhiệm vụ khác theo yêu cầu và sự phân công của Chủ tịch HĐQT.

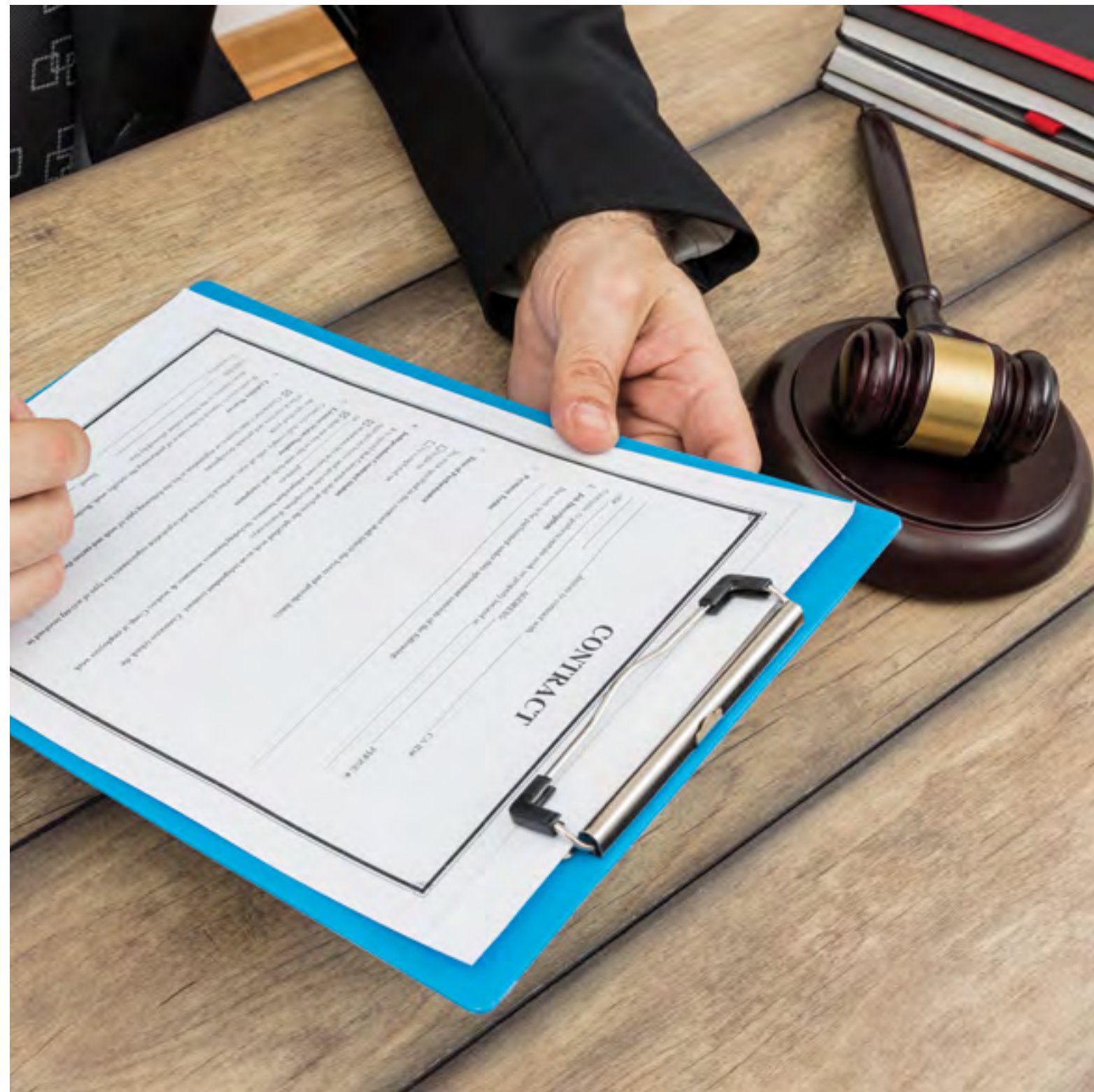
Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Giám đốc

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 Hội Đồng Quản Trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

🕒 Tổng Giám đốc thường xuyên 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.





HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT (Tiếp theo)

Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Giám đốc (Tiếp theo)

Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm

Không có.

Đánh giá hoạt động Ban điều hành

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

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

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 Hội đồng Quản trị. 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 cần 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.

Hoạt động của các tiểu ban của HĐQT

Theo cơ cấu tổ chức hiện tại, ngoài Văn phòng Hội đồng Quản trị thực hiện nhiệm vụ giúp việc cho Hội Đồng Quản trị. Văn phòng Hội Đồng Quản trị đã theo dõi và tổ chức, lập biên bản các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo đúng quy định. Tháng 05/2018 vừa qua, Thuduc House đã thành lập thêm 2 tiểu ban mới gồm: tiểu ban Quan hệ Nhà đầu tư (IR) và tiểu ban Thẩm định Đầu tư.

Hoạt động của tiểu ban IR

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.

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

Xây dựng và đề xuất các phương án huy động vốn hiệu quả tương xứng với tiềm năng của Công ty nhằm tạo dựng và phát triển giá trị doanh nghiệp.



Tham gia các kỳ họp Hội đồng Quản trị, 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 Hội đồng Quản trị, cho 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 tiểu ban thẩm định Đầu tư

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

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

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU VÀ THÙ LAO

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 01/03/2019

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Tổng thu nhập trước thuế TNCN cả năm
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT (chuyên trách)	1.088.234	1,33%	2.701.964.800
2	Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch HĐQT	968.719	1,19%	72.000.000
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc	1.473.529	1,81%	2.194.137.400
4	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	2	0,00%	120.000.000
5	Trần Quang Nhường	Phó TGD Thường trực	17.298	0,02%	1.726.681.000
6	Phạm Thị Thanh Bình	Phó TGD	10.910	0,01%	1.394.174.400
7	Nguyễn Khắc Sơn (1)	Phó TGD	105.227	0,13%	251.378.250
8	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó TGD - Người CBTT	1.058.000	1,30%	1.469.657.200
9	Lê Du Đăng Khoa	Phó TGD	0	0%	1.265.780.200
10	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	32.004	0,04%	874.119.727
11	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	44.546	0,05%	96.000.000
12	Thái Duy Phương	Thành viên BKS	-	-	96.000.000
13	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng	80.411	0,10%	1.557.830.833
TỔNG CỘNG			4.878.880	5,98%	13.819.723.810

(1) Ông Nguyễn Khắc Sơn nhận lương và thu nhập chính tại đơn vị kiêm nhiệm.



STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ 01/01/2018		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ 01/03/2019		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
I	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ						
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.088.234	1,33%	1.088.234	1,33%	
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT (đã từ nhiệm 06/2018)	968.719	1,19%	968.719	1,19%	
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm TGD	1.473.529	1,81%	1.473.529	1,81%	
4	Lê Thanh Liêm	TV HĐQT	2	0%	2	0%	
5	Trần Quang Nhường	Phó TGD	17.298	0,02%	17.298	0,02%	
6	Phạm Thị Thanh Bình	Phó TGD	10.910	0,01%	10.910	0,01%	
7	Nguyễn Khắc Sơn	Phó TGD	12.047	0,01%	105.227	0,13%	Mua thêm cổ phiếu
8	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó TGD	1.058.000	1,30%	1.058.000	1,30%	
9	Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát	32.004	0,04%	32.004	0,04%	
10	Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát	44.546	0,05%	44.546	0,05%	
11	Quan Minh Tuấn	Kế toán Trưởng	80.411	0,10%	80.411	0,10%	
12	Nguyễn Thị Minh Anh	Người liên quan ông Lê Minh Tâm (thành viên Hội đồng Quản trị độc lập)	0	0,00%	500.000	0,61%	Mua thêm cổ phiếu
13	Lê Chí Hồng Hạnh	Người liên quan ông Lê Chí Hiếu (Chủ tịch HĐQT)	18.722	0,02%	0	0,00%	Bán cổ phiếu
II	CỔ ĐÔNG LỚN						
1	Công ty Đầu tư tài chính NN	Cổ đông lớn	4.896.688	6,00%	4.896.688	6,00%	
2	KWE BETEILIGUNGEN AG	Cổ đông lớn	8.200.000	10,04%	8.200.000	10,04%	
3	VIETNAM EQUITY HOLDING	Cổ đông lớn	5.517.167	6,76%	0	0%	Bán cổ phiếu
4	YURIE VIET NAM GROUP	Cổ đông lớn	0	0%	5.005.705	6,13%	Mua cổ phiếu



Kính gửi:

Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

- ☉ Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- ☉ Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- ☉ Căn cứ tình hình thực tế hoạt động kinh doanh năm 2018 của Công ty.
- ☉ Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018 về tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính tài khóa 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức như sau:

Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2018

- ☉ Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình quản lý, sử dụng tài sản, vốn kinh doanh của Công ty thông qua việc kiểm tra, soát xét các Báo cáo tài chính do Ban điều hành lập các quý trong năm và báo cáo tài chính kết thúc năm tài chính theo quy định.
- ☉ Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong công tác lập báo cáo tài chính, thống kê.
- ☉ Thường xuyên giám sát việc ban hành và thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- ☉ Tham dự các buổi họp của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành khi được mời.

Trong năm 2018 Ban Kiểm soát đã họp 06 phiên để soát xét quyết toán tài chính năm và các quý và thảo luận công việc phát sinh của Công ty.

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 định để Ban điều hành thực hiện

Trong năm 2018 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 2017 vào ngày 24/04/2018 tại Phòng họp Lotus Ballroom, lầu 1, khách sạn REX, số 141 Nguyễn Huệ, quận 1, TP.HCM.

2. Thực hiện chi trả cổ tức 10% bằng tiền mặt trên vốn điều lệ cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2017.

3. Về nhân sự:

☉ Hội đồng quản trị đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2017 phê chuẩn từ nhiệm thành viên HĐQT đối với Ông Trần Bảo Toàn.

☉ Bầu bổ sung thành viên HĐQT là ông Lê Minh Tâm.

☉ Hội đồng quản trị đã nhận đơn từ nhiệm phó chủ tịch HĐQT đối với Ông Trần Quang Nghị ngày 21/06/2018 và Công ty đã công bố thông tin theo quy định tại Công văn số: 1718/CV-CT ngày 22/06/2018.

Việc bầu bổ sung thành viên HĐQT mới sẽ được thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018.

4. Thực hiện việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho niên khóa tài chính 2018 như sau:

☉ Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) thực hiện kiểm toán Công ty Mẹ và Tập đoàn.

☉ Công ty con do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty Con của Thuduc House.

5. Trong năm 2018 HĐQT đã thông qua 31 biên bản để điều hành hoạt động quản trị công ty, giúp cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả tốt phát sinh của Công ty.



“ Trong năm 2018, Ban Kiểm soát chưa phát hiện dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT đã ban hành. ”

Về việc giám sát tình hình hoạt động của Ban điều hành

- ☉ Tổ chức, vận hành bộ máy quản lý của Công ty hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả tốt.
- ☉ Ban điều hành thường xuyên và kịp thời báo cáo cho Hội đồng Quản trị tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh giúp Hội đồng Quản trị kịp thời ra những quyết sách tốt nhất cho việc phát triển công ty.
- ☉ Điều hành hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chấp hành tốt Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 24/04/2018, thực hiện tốt các nghị quyết, quyết định do Hội đồng Quản trị ban hành.
- ☉ Việc phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Ban Điều hành diễn ra rất tốt, việc thông tin trong quá trình hoạt động của Công ty luôn nhanh chóng, kịp thời và rõ ràng, kịp thời trao đổi các nghiệp vụ phát sinh đảm bảo việc tuân thủ pháp luật cũng như điều lệ, quy chế tổ chức hoạt động của Công ty.

Thẩm định Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo riêng của Công ty Mẹ niên độ 2018

Ban Kiểm soát đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng của Công ty Mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 do Ban điều hành lập đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam).

Ban Kiểm soát đã thống nhất với Ban Điều hành số liệu báo cáo tài chính như sau:

Về lập báo cáo tài chính

- ☉ Việc lập báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật kế toán, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hiện hành.
- ☉ Công ty thực hiện quyết toán thuế, trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và hoàn nhập dự phòng theo luật thuế và các văn bản liên quan đến quyết toán thuế do Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế ban hành.
- ☉ Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn và Công ty Mẹ tại thời điểm 31/12/2018.

Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ được báo cáo đầy đủ, hợp pháp, trung thực và phù hợp với chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành của Bộ Tài chính.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày ngày 31/12/2018

A TÀI SẢN		SỐ CUỐI NĂM (31/12/2018)	SỐ ĐẦU NĂM (01/01/2018)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.114.338.130.565	1.565.797.595.455
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	185.078.396.064	95.960.508.174
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.246.749.000	29.819.393.900
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.058.834.319.883	972.607.385.879
140	Hàng tồn kho	695.834.997.426	401.836.964.349
150	Tài sản ngắn hạn khác	146.343.668.192	65.573.343.153
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	2.447.202.611.108	1.307.518.113.716
210	Các khoản phải thu dài hạn	362.182.917.616	324.212.478.328
220	Tài sản cố định	505.333.616.016	94.115.217.110
230	Bất động sản đầu tư	61.310.118.771	61.307.660.520
240	Tài sản dở dang dài hạn:	1.091.519.143.157	6.115.689.142
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	392.610.066.254	800.157.807.721
260	Tài sản dài hạn khác	34.246.749.294	21.609.260.895
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	4.561.540.741.673	2.873.315.709.171
B NGUỒN VỐN		Số cuối năm (31/12/2018)	Số đầu năm (01/01/2018)
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.085.262.246.586	1.037.966.982.714
310	Nợ ngắn hạn	1.638.098.829.004	814.639.151.419
330	Nợ dài hạn	447.163.417.582	223.327.831.295
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
410	Vốn chủ sở hữu	2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
411	Vốn góp chủ sở hữu	816.349.270.000	816.349.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	245.984.454.963	245.984.454.963
418	Quỹ đầu tư phát triển	490.547.912.180	487.791.240.058
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.510.092.265	153.146.444.465
421a	- LNST chưa PP lấy kế cuối kỳ trước	23.796.864.794	22.146.247.084
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	141.713.227.471	131.000.197.381
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	757.889.765.679	132.077.316.971
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4.561.540.741.673	2.873.315.709.171



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

- Theo báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31/12/2018 tổng tài sản, tổng nguồn vốn tăng từ 2.873.316 triệu đồng lên 4.561.541 triệu đồng, tương ứng 158,76 %.

Nguyên nhân

- ⦿ Tăng là do thực hiện việc quyết toán hợp nhất Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (FDC) thành công ty con của Tập đoàn do tại thời điểm ngày 31/12/2018 Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC (Theo khoản b điều 189 Luật doanh nghiệp 2014).
- ⦿ Giảm một phần do chuyển Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức từ công ty con sang công ty liên kết theo Quyết định số 400/QĐ-HĐQT-2018 ngày 07/03/2018.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức hiện đang sở hữu 49% vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

* Tăng tài sản:

+ Tài sản ngắn hạn tăng từ 1.565.797 triệu đồng lên 2.114.338 triệu đồng, tương ứng 135,03 %. Trong đó các khoản tăng lớn là hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam: 318.849 triệu đồng, với Công ty Cổ phần Dệt May Liên Khương dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt: 80.000 triệu đồng.

+ Tài sản dài hạn tăng từ 1.307.518 triệu đồng lên 2.447.203 triệu đồng, tương ứng 187,16 %. Trong đó Tài sản dở dang dài hạn tăng từ 6.115 triệu đồng lên 1.091.424 triệu đồng:

Dự án Khu Dân cư Cao cấp Cần Giờ (FDC)	: 800.727 triệu đồng
Dự án Chung cư Phúc Thịnh Đức	: 193.388 triệu đồng
Dự án Khu Dân cư Bình Trưng Đông	: 97.371 triệu đồng
Khác	: 94 triệu đồng

** Tăng nguồn vốn:

+ Nợ phải trả tăng từ 1.307.967 triệu đồng lên 2.085.262 triệu đồng, tương ứng 200,90 %. Nguyên nhân tăng là do hợp nhất Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (FDC) thành công ty con nên các khoản phải trả cho người bán, người mua trả trước tiền và các khoản vay ngân hàng tăng tương ứng với các dự án dở dang đang thực hiện.

+ Vốn chủ sở hữu tăng từ 1.835.349 triệu đồng lên 2.476.278 triệu đồng, tương ứng 134,92 %. Nguyên nhân tăng là do Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng từ 132.007 triệu đồng lên 757.997 triệu đồng, tương ứng 573,90 %.

Kết quả hoạt động kinh năm 2018

Kết quả kinh doanh hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ 2018	TH năm 2018	So với NQ ĐHCĐ 2018	So với TH năm 2017
Tổng doanh thu	2.276.616	2.540.962	111,61 %	132,15 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	169.069	115.127	68,10 %	71,47 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	151.216	92.936	61,46 %	70,94 %

Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ 2018	TH năm 2018	So với NQ ĐHCĐ 2018	So với TH năm 2017
Tổng doanh thu	1.786.824	2.068.574	115,77 %	139,23 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	133.047	109.823	82,54 %	94,36 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	120.544	92.706	76,90 %	94,91 %



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (Tiếp theo)

Nhìn chung trong năm tài chính 2018 tình hình sản xuất kinh doanh diễn ra trong hoàn cảnh Công ty thực hiện cơ cấu lại các công ty con, công ty liên kết nên gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên Ban Điều hành đang tích cực tạo nguồn sản phẩm, hàng hóa nhằm tạo doanh thu cho tương lai.

- ⊙ Tổng doanh thu quyết toán hợp nhất đạt 2.540.962 triệu đồng, tương ứng đạt 111,61 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 132,15 % so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu Công ty mẹ đạt 2.068.574 triệu đồng, tương ứng đạt 115,77 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 139,23 % so với cùng kỳ năm trước.
- ⊙ Lợi nhuận hoạt động kinh doanh năm tài chính 2018 không đạt so với kế hoạch lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông thông qua cũng như so với cùng kỳ năm trước, Cụ thể:

Lợi nhuận hợp nhất trước thuế TNDN đạt 115.127 triệu đồng, tương ứng đạt 68,10 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 71,47 % so với cùng kỳ năm trước. Trong đó lợi nhuận của Công ty mẹ đạt 109.832 triệu đồng, tương ứng đạt 82,54 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 94,36 % so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận hợp nhất trước thuế trước khi kiểm toán là 200.705 triệu đồng, sau kiểm toán còn lại 115.127 triệu đồng, giảm 85.578 triệu đồng. Trong đó nguyên nhân chính là trong báo cáo tài chính trước khi kiểm toán của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (FDC) đã hạch toán lãi 42.510 triệu đồng, sau kiểm toán lỗ 33.845 triệu đồng, chênh lệch giảm 76.355 triệu đồng.

Trong khi đó lợi nhuận trước thuế của Công ty mẹ trước khi kiểm toán là 109.160 triệu đồng, sau kiểm toán là 109.823 triệu đồng, gần như không thay đổi.

Doanh thu tăng cao nhưng lợi nhuận không tăng tương ứng là do doanh thu khâu kinh doanh mua bán hàng hóa và xuất nhập khẩu tăng cao nhưng lãi gộp (phí ủy thác) thấp nên lợi nhuận rất thấp so với doanh thu.

2.540.962
TRIỆU ĐỒNG
**TỔNG DOANH THU
QUYẾT TOÁN HỢP NHẤT**

ĐẠT

132.15 %
**SO VỚI CÙNG KỲ
NĂM TRƯỚC**



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Kết luận và kiến nghị

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát chưa phát hiện dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm tra, kiểm toán đảm bảo tính chính xác và hợp pháp trong việc ghi chép số liệu.

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban điều hành một số vấn đề như sau:

- ⊙ Duy trì tính ổn định và nâng cao hiệu quả công tác nhân sự, đào tạo phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm ổn định và phát triển Công ty. Thực hiện tốt nội quy làm việc và kỷ luật lao động trong Công ty.
- ⊙ Có giải pháp tích cực để thu hồi các khoản phải thu của Công ty Cp Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (PPI) tạo hiệu quả sử dụng vốn.

Trên đây là báo cáo hoạt động và công tác kiểm tra soát xét của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2018.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

TM.BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

NGUYỄN HUNG LONG



Trong năm 2019 Nhà nước sẽ tiếp tục giữ vai trò kiểm soát các nguồn tín dụng đầu tư vào bất động sản, để tạo điều kiện cho thị trường tiếp tục tái cơ cấu.

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



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



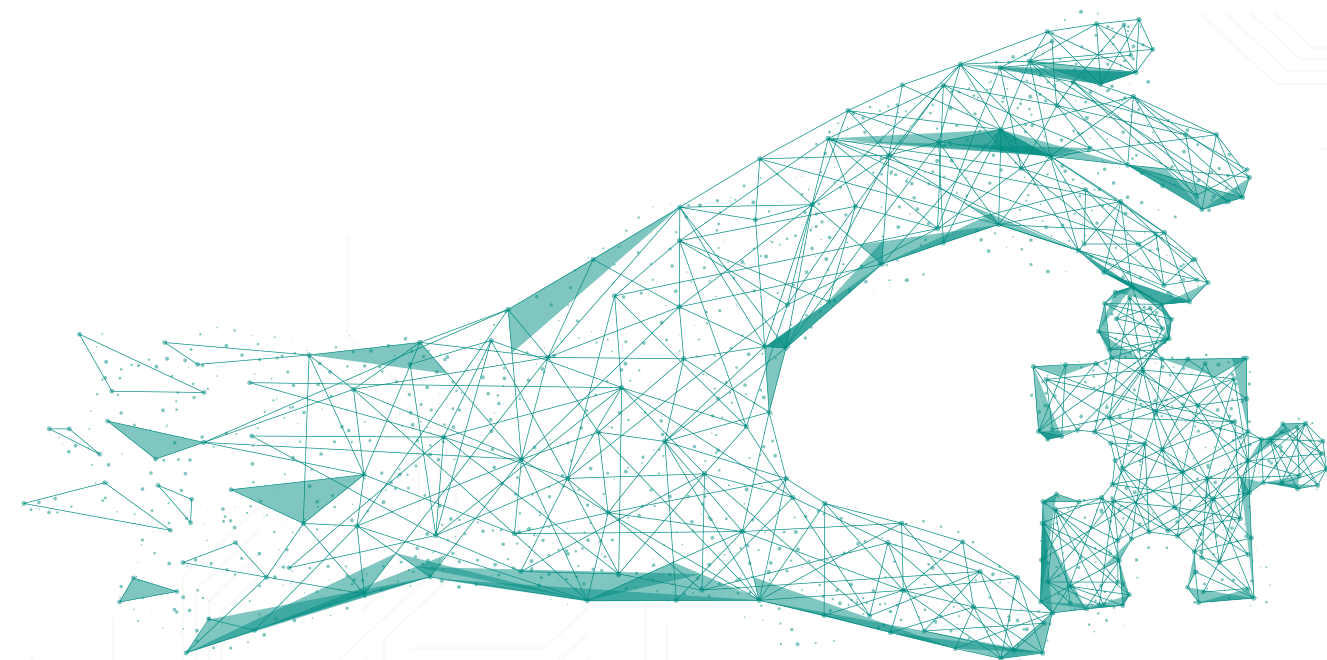
» Phát triển bất động sản vẫn phải chiếm tỷ trọng lớn (từ 60% trở lên) trong toàn bộ cơ cấu ngành của Tập đoàn với sản phẩm chủ yếu cần tập trung phát triển là đất nền, văn phòng và căn hộ dịch vụ trung và cao cấp bán hoặc cho thuê.



» Đối với hoạt động thương mại - xuất nhập khẩu: Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh và xuất khẩu nông sản, khoáng sản (cát biển, đá) sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ trước. Trong đó chú trọng vấn đề bảo toàn vốn, an toàn tài chính và hiệu quả kinh doanh, quản lý tốt các rủi ro tiềm năng và tận dụng tối đa vốn đầu tư của đối tác.



» Đối với hoạt động dịch vụ và các Công ty con: tiếp tục củng cố, nâng cao sức cạnh tranh và năng suất lao động để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Những công ty có hiệu quả thấp hoặc bị lỗ phải tập trung tìm giải pháp khả thi để khắc phục, kể cả giải pháp thoái vốn nếu cần thiết.



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

LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- ⦿ Tập trung hàng đầu vào việc tìm kiếm quỹ đất cho 5-10 năm tới thông qua hình thức liên kết, đấu giá, đền bù trực tiếp để triển khai các dự án đô thị lớn tại các vùng ven và tỉnh lân cận của TP.HCM và Hà Nội. Đối với phân khúc văn phòng và căn hộ dịch vụ tập trung phát triển tại các quận trung tâm như quận 1,2,3.
- ⦿ Cải tạo mặt bằng, tăng cường khai thác cũng như điều chỉnh lại giá thuê, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê 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; áp dụng các giải pháp tiên tiến để giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời thực hiện tốt việc duy trì mối quan hệ với khách hàng thông qua các chính sách và chương trình chăm sóc khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm cũng như những dịch vụ đi kèm.
- ⦿ Nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí để chuẩn bị cho việc đưa ra thị trường các dự án mới.

- ⦿ Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê 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; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.
- ⦿ Nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí chuẩn bị cho các dự án mới.
- ⦿ Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiền sử dụng đất, pháp lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng hiện còn tồn đọng của các dự án cũ. Đồng thời phải đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý hơn nữa để nhanh chóng đưa các dự án vào xây dựng và mở bán, đáp ứng kịp kế hoạch doanh thu của năm.
- ⦿ Nâng cao trình độ quản trị dự án, quản lý công trình phù hợp thông lệ quốc tế.

LĨNH VỰC THƯƠNG MẠI - XUẤT NHẬP KHẨU

- ⦿ Tích cực tìm kiếm đối tác thích hợp để ký hợp đồng lâu dài ổn định cho một số sản phẩm trái cây các loại, cao su, linh kiện điện tử, điều...cùng với đó là đẩy mạnh việc xuất khẩu hàng nông sản ra nước ngoài.
- ⦿ Xử lý tốt tình hình công nợ của khách hàng, đảm bảo an toàn vốn, tránh thất thoát

CÁC GIẢI PHÁP KHÁC

- ⦿ 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
- ⦿ Tập trung đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên ưu tú, đoàn kết, có trình độ chuyên môn cao, phối hợp tốt trong mọi hoạt động. Xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và cầu thị trong nội bộ công ty. Các bộ phận phải củng cố nhân sự nội bộ theo hướng tăng cường đoàn kết nội bộ, nâng cao năng suất, chất lượng lao động, trình độ chuyên môn, chấn chỉnh kỷ luật, ý thức trách nhiệm... để cống hiến toàn tâm cho Công ty; tăng cường các lớp tập huấn nội bộ để hỗ trợ nghiệp vụ lẫn nhau; tăng cường việc trao đổi thông tin nội bộ và sử dụng nguồn lực chung hiệu quả hơn.
- ⦿ Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, chuẩn bị nguồn vốn thật vững mạnh để tạo điều kiện hoàn thành chiến lược phát triển kinh doanh trong năm tới:
 - » Thực hiện cơ cấu lại nợ vay với mức lãi suất rẻ hơn.
 - » Tăng cường hiệu quả quản lý vốn.
 - » Sử dụng các biện pháp tài chính bổ sung từ nguồn phát hành chứng khoán, tìm nhà đầu tư thoái vốn toàn bộ hoặc một phần một số dự án và công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết.
 - » Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước; phát hành trái phiếu doanh nghiệp và nhiều giải pháp tài chính khác.



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2019, như sau

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH HỢP NHẤT NĂM 2019

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	THỰC HIỆN GROUP 2018	KẾ HOẠCH GROUP 2019	Tăng/Giảm so với 2018
Tổng doanh thu	2.541	3.443	135,5%
1. Doanh thu SXKD	2.400	3.343	139,3%
2. Doanh thu tài chính	82	80	98,0%
3. Thu nhập khác	59	20	33,1%
Tổng chi phí	2.438	3.199	131,2%
Lợi nhuận trước thuế	115	289	251,1%
Thuế TNDN	22	58	260,8%
Lợi nhuận sau thuế	93	231	248,7%
Lợi nhuận sau thuế của CĐ Công ty mẹ	115	139	120,1%

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CÔNG TY MẸ NĂM 2019

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	THỰC HIỆN 2018	KẾ HOẠCH 2019	Tăng/Giảm so với 2018
Tổng doanh thu	2.069	2.550	123,3%
1. Doanh thu SXKD	1.951	2.327	119,3%
1. Doanh thu tài chính	112	219	195,6%
2. Thu nhập khác	6	5	79,2%
Tổng chi phí	1.959	2.380	121,5%
Lợi nhuận trước thuế	110	171	155,5%
Thuế TNDN	17	0	0%
Lợi nhuận sau thuế	93	171	184,3%



KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2019

ĐVT: Triệu đồng

Đầu tư dự án	1.200.000
Dự kiến chi mua quỹ đất	500.000
Đền bù dự án mới (Cần Thơ)	700.000
Đầu tư góp vốn liên doanh - liên kết	6.745
Tổng cộng	1.206.745



INTERNET OF THINGS

Thuduc House hướng đến một thành phố năng động, thông minh, hạn chế ô nhiễm, tắc nghẽn giao thông... Việc ứng dụng IOT vào các dự án của TDH luôn được coi trọng và ứng dụng trong thời gian tới.

SMART WATER
HEATER



SMART MODEM



SMART LOCK



SMART WIFI
HOTSPOT



SMART HOME
TEMPERATURE
SENSOR



SMART CAMERA



SMART LIGHT



SMART WATERING
SYSTEM

SMART CITY



THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

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

Năng lực hoạt động

» Ernst & Young, hay còn gọi là EY, là một trong bốn công ty kiểm toán hàng đầu thế giới hiện nay cùng với Deloitte, PwC và KPMG. Ernst & Young cung cấp các dịch vụ kiểm toán, thuế và tư vấn thuế, tư vấn doanh nghiệp và tư vấn giao dịch tài chính. Trên toàn thế giới, Ernst & Young có hơn 152.000 nhân viên đang làm việc tại hơn 140 văn phòng ở các quốc gia.

Thông tin kiểm toán viên thực hiện công tác kiểm toán

- » Báo cáo kiểm toán hợp nhất:
Ông Hàng Nhật Quang (*Giấy CNDKHN kiểm toán số 1772-2018-004-1*)
- » Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:
Ông Đình Minh Tuấn (*Giấy CNDKHN kiểm toán số 3203-2015-004-1*)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	TRANG
THÔNG TIN CHUNG	161
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	162
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	163 - 164
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	165 - 167
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	168
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	169 - 170

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 TP.HCM 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 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM, 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 Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Lê Minh Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2018

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 Thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 việc 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 2018, 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
TP.HCM, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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 27 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 165 đến trang 170, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1
TP.HCM, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2019



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.114.338.130.565	1.565.797.595.455
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	185.078.396.064	95.960.508.174
111	1. Tiền		112.578.396.064	65.770.480.305
112	2. Các khoản tương đương tiền		72.500.000.000	30.190.027.869
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		28.246.749.000	29.819.393.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	54.837.220.507	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	6.200.000.000	5.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.058.834.319.883	972.607.385.879
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	367.587.112.872	321.089.305.748
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	51.552.889.465	49.539.180.495
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	6.000.000.000	330.908.804.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	654.154.373.762	277.131.999.589
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(20.460.056.216)	(6.061.904.887)
140	IV. Hàng tồn kho	8	695.834.997.426	401.836.964.349
141	1. Hàng tồn kho		695.834.997.426	401.836.964.349
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		146.343.668.192	65.573.343.153
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	34.163.991.967	561.498.586
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		81.330.715.552	60.101.532.996
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		30.848.960.673	4.910.311.571

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Tiếp theo) B01-DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.447.202.611.108	1.307.518.113.716
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		362.182.917.616	324.212.478.328
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	864.055.889	677.762.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7.3	-	14.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	7.4	361.318.861.727	308.634.716.328
220	II. Tài sản cố định		505.333.616.016	94.115.217.110
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	325.640.388.678	30.530.584.413
222	Nguyên giá		481.946.018.521	60.721.878.765
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(156.305.629.843)	(30.191.294.352)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	63.547.181.939	-
225	Nguyên giá		76.919.719.342	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.372.537.403)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	116.146.045.399	63.584.632.697
228	Nguyên giá		133.375.285.512	77.986.953.241
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.229.240.113)	(14.402.320.544)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	61.310.118.771	61.307.660.520
231	1. Nguyên giá		102.863.796.583	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(41.553.677.812)	(15.554.768.466)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.091.519.143.157	6.115.689.142
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.091.424.254.520	
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	94.888.637	6.115.689.142
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	392.610.066.254	800.157.807.721
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		202.846.475.802	694.122.425.301
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		190.446.372.220	106.275.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(682.781.768)	(239.989.800)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.246.749.294	21.609.260.895
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	22.736.215.605	21.245.288.056
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	2.582.079.131	-
269	2. Lợi thế thương mại	16	8.928.454.558	363.972.839
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.561.540.741.673	2.873.315.709.171

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Tiếp theo)

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.085.262.246.586	1.037.966.982.714
310	I. Nợ ngắn hạn		1.638.098.829.004	814.639.151.419
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	283.368.300.391	99.565.454.611
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	287.767.220.246	74.508.015.442
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.386.021.807	6.875.438.134
314	4. Phải trả người lao động		1.153.309.201	15.383.558.676
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	15.832.431.181	12.878.880.906
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		184.625.000	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	251.592.407.688	154.522.242.075
320	8. Vay ngắn hạn	22	712.046.091.553	432.820.869.466
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	59.931.383.515	-
322	10.Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.837.038.422	17.900.067.109
330	II. Nợ dài hạn		447.163.417.582	223.327.831.295
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	1.413.330.360	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	38.853.068.961	36.316.511.930
338	3. Vay dài hạn	22	243.792.422.259	182.662.160.189
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.021.654.460	3.479.056.884
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.082.941.542	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
411	1. Vốn cổ phần		816.349.270.000	816.349.270.000
411a	✓ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		816.349.270.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		245.984.454.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		490.547.912.180	487.791.240.058
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		165.510.092.265	153.146.444.465
421a	✓ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.796.864.794	22.146.247.084
421b	✓ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		141.713.227.471	131.000.197.381
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		757.886.765.679	132.077.316.971
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.561.540.741.673	2.873.315.709.171

Lê Ngọc Châu

Người lập

Quan Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Tổng Giám đốc

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.400.179.718.401	1.842.578.062.545
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	114.690.248	2.560.003.796
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.400.065.028.153	1.840.018.058.749
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	2.210.222.137.707	1.601.292.542.337
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		189.842.890.446	238.725.516.412
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	81.985.237.636	66.344.051.209
22	7. Chi phí tài chính	27	86.763.150.744	54.153.810.264
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		59.219.923.092	54.374.140.764
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	12.191.757.156	9.532.703.424
25	9. Chi phí bán hàng	28	21.838.615.817	3.934.813.166
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	114.922.457.798	110.219.465.211
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.495.660.879	146.294.182.404
31	12. Thu nhập khác	29	58.912.280.709	16.463.606.785
32	13. Chi phí khác	29	4.280.845.202	1.670.787.951
40	14. Lợi nhuận khác	29	54.631.435.507	14.792.818.834
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.127.096.386	161.087.001.238
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	21.247.481.846	31.133.351.462
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(943.295.029)	731.684.761
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		92.936.319.511	130.685.334.537
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		115.424.589.368	131.000.197.381
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(22.488.269.857)	(314.862.844)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.273	1.253
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.273	1.253

Lê Ngọc Châu

Người lập

Quan Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.127.096.386	161.087.001.238
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	28.136.654.502	8.824.091.741
03	Trích lập dự phòng		10.869.434.802	3.719.473.640
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.034.970.832)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(180.339.854.140)	(76.090.178.455)
06	Chi phí lãi vay	27	59.219.923.092	54.374.140.764
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.978.283.810	151.914.528.928
09	Tăng các khoản phải thu		(239.905.389.624)	(160.921.542.338)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(256.098.965.082)	69.309.578.600
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		336.822.398.208	(43.341.070.517)
12	Tăng chi phí trả trước		(35.499.888.127)	(5.761.959.636)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	31.867.800.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(58.700.567.018)	(53.970.610.239)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.399.245.688)	(33.507.211.476)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.894.096.332)	(13.887.984.798)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(263.697.469.853)	(58.298.471.476)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(34.072.035.508)	(19.692.571.187)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		9.379.090.909	3.799.853.111
23	Tiền chi cho vay		(61.800.000.000)	(54.829.711.113)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		504.608.804.934	33.889.654.171
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(315.547.155.634)	(38.506.313.600)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		86.885.986.103	936.435.119
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		14.460.700.686	54.637.169.560
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		203.915.391.490	(19.765.483.939)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Tiếp theo)

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	27.930.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.056.147.442.981	534.006.799.518
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(825.598.822.228)	(488.982.782.446)
36	Cổ tức đã trả		(81.648.654.500)	(71.016.254.248)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		148.899.966.253	1.937.762.824
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		89.117.887.890	(76.126.192.591)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		95.960.508.174	172.086.700.765
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	185.078.396.064	95.960.508.174


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận I, TP. HCM

Tel: (028) 39 143 111 Fax: (028) 39 143 222

Email: tdh@thuduchouse.com

www.thuduchouse.com