

### CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TPHCM

Tel: 39 143 111 - Fax: 39 143 222

www.thuduchouse.com

thuduchouse@hcm.vnn.vn

Thành lập: 02/02/1990

Cổ phần hóa: 15/06/2001

Niêm yết: 14/12/2006

### CỔ PHIẾU TDH (31/03/2017)

Giá cổ phiếu (đồng)	13.650
BV (Giá trị sổ sách)	23.530
P/BV (lần)	0,6
EPS (đồng)	1.318
P/E (lần)	10
Cao nhất 52 tuần	14.500
Thấp nhất 52 tuần	9.320
KLCP niêm yết	70.988.381
Vốn hóa (tỷ VND)	969
Nước ngoài sở hữu	43,5%

### TÀI CHÍNH

(Tỷ VND)	2015	2016	KH 2017
Tổng tài sản	2.529	2.801	
Vốn chủ sở hữu	1.384	1.771	
Tổng doanh thu	980	1.146	1.358
Lãi trước thuế	46	136	158
Lãi sau thuế	46	108	130
LNST CĐ cty mẹ	47	108	130

### MỤC LỤC

Thông tin kinh tế vĩ mô	01
Kết quả hoạt động kinh doanh	02
Hoạt động doanh nghiệp	03
Cổ phiếu TDH - Cổ đông lớn	04
Tiến độ đầu tư dự án	05
Các dự án tiềm năng	09

### THÔNG TIN KINH TẾ VĨ MÔ

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 1/2017 tăng 5,1% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,03%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,17%; khu vực dịch vụ tăng 6,52%.
- Hoạt động công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 3,85% so với năm trước. Ngành xây dựng tăng 6,1%, thấp hơn tốc độ tăng 8,6% của cùng kỳ năm 2016.
- Hoạt động dịch vụ, một số ngành trong khu vực dịch vụ có mức tăng lớn vào mức tăng trưởng chung như: Bán buôn, bán lẻ tăng 7,38%; tài chính, ngân hàng, bảo hiểm tăng 7,76%; kinh doanh bất động sản tiếp tục được cải thiện, tăng 3,72%.
- Đầu tư trực tiếp của nước ngoài, tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và cấp bổ sung đạt 7.710,1 triệu USD, tăng 77,6% so với năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 3 tháng đầu năm ước đạt 3.620 triệu USD, tăng 3,4% so với cùng kỳ năm 2016.
- Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) tháng 3/2017 đạt 54,6 điểm, cao hơn so với mức 54,2 điểm của tháng trước, cho thấy sự cải thiện mạnh mẽ trong lĩnh vực sản xuất.
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2017 tăng 0,21% so với tháng trước. CPI bình quân quý 1/2017 tăng 4,96% so với bình quân cùng kỳ năm 2016.
- Tăng trưởng tín dụng, tính đến 20/3/2017 tổng phương tiện thanh toán tăng 2,88% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm trước tăng 3,08%), huy động vốn tăng 2,43%, tăng trưởng tín dụng tăng mạnh nhất trong 6 năm trở lại đây, đạt 2,81%.
- Kim ngạch XNK quý 1/2017 ước tính đạt 89,3 tỷ USD. Trong đó, kim ngạch XK ước đạt 43,7 tỷ USD, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước và kim ngạch NK ước đạt 45,6 tỷ USD, tăng 22,4% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, quý 1/2017 nhập siêu 1,9 tỷ USD.
- Chỉ số giá vàng tháng 3/2017 giảm 0,28% so với tháng trước, tăng 1,98% so với tháng 12/2016 và tăng 5% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá USD tháng 3/2017 tăng 0,41% so với tháng trước, tăng 0,26% so với tháng 12/2016 và tăng 1,92% so với cùng kỳ năm 2016.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### Doanh thu kinh doanh địa ốc quý 1/2017 đến chủ yếu TDH-Tocontap

**Kết quả kinh doanh quý 1/2017.** Doanh thu thuần hợp nhất quý 1/2017 của Công ty đạt 243,9 tỷ đồng, tăng gần gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu quý 1 đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh địa ốc, quản lý chợ và xuất nhập khẩu (chiếm hơn 70% doanh thu) gồm: TDH-Tocontap 40 tỷ, S-Home Phước Long 6,5 tỷ, Hiệp Bình Phước 3,1 tỷ, Bình An 2,5 tỷ, nhận thầu xây lắp 7,5 tỷ, BĐS đầu tư 3 tỷ, dịch vụ quản lý chợ 50,8 tỷ, xuất nhập khẩu 60,5 tỷ... hầu hết các mảng hoạt động kinh doanh khác tại công thành viên đều tăng trưởng khoảng 20% so với cùng kỳ năm trước.

Lãi gộp trong quý 1 tăng mạnh, đạt 39,4 tỷ đồng (tăng 124%). Doanh thu trong kỳ tăng, trong khi tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần trong kỳ giảm xuống còn 83,8%, thấp hơn so với cùng kỳ năm trước (86,5%) làm cho biên lợi nhuận gộp tăng lên mức 16,2%, cao hơn so với cùng kỳ năm trước (13,5%), tỷ suất lợi nhuận gộp cải thiện góp phần không nhỏ vào kết quả chung của Công ty.

Ngoài ra, trong quý 1/2017 còn ghi nhận khoản doanh thu tài chính 24,9 tỷ đồng đến từ việc hợp nhất, đánh giá lại tài sản Công ty TNHH Bách Phú Thịnh và khoản thu nhập khác 10,6 tỷ đồng từ phạt vi phạm hợp đồng, khách hàng thanh toán trễ hạn, góp phần làm tăng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh lên mức 41,6 tỷ đồng (tăng 160,2%) và lợi nhuận trước thuế lên 52,3 tỷ đồng (tăng 224,7%).

Tính đến quý 1/2017, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 243,9 tỷ đồng, tăng 86,5% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 41,5 tỷ đồng, tăng 219% so với cùng kỳ năm trước và hoàn thành 32% kế hoạch năm 2017.

#### Kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1/2017

Chi tiêu (triệu VND)	Quý I		Thay đổi		Kế hoạch 2017
	2017	2016	Giá trị	Tỷ lệ (%)	
Doanh thu thuần	243.927	130.799	113.128	86,5	1.303.022
Lãi gộp	39.421	17.602	21.820	124,0	n/a
Lãi từ HĐKD	41.636	16.003	25.632	160,2	n/a
Lãi trước thuế	52.334	16.120	36.214	224,7	158.041
Lãi sau thuế	41.496	12.991	28.504	219,4	130.122
LNST của CĐ cty mẹ	41.437	12.991	28.445	219,0	130.122

Nguồn: BCTC hợp nhất quý 1/2017

### HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT CỦA DOANH NGHIỆP

#### Tin tức nổi bật

**TDH phát hành cổ phiếu thưởng** **Nghị quyết HĐQT số 621/NQ-HĐQT ngày 04/5/2017 về triển khai phương án phát hành cổ phiếu thưởng, tỷ lệ 15%.** Ngày 04/5/2017, Hội đồng quản trị TDH thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ĐHCĐ số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/4/2017. Tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 15 cổ phiếu mới, thời điểm thực hiện trong tháng 6/2017.

**Kế hoạch kinh doanh năm 2017** **Đại hội cổ đông thông qua Nghị quyết số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2017.** Ngày 20/04/2017, Đại hội cổ đông đã thông qua các nội dung chính gồm: BCTC kiểm toán năm 2016, báo cáo của BKS, báo cáo của Ban điều hành; Kết quả SXKD năm 2016; Phân phối lợi nhuận năm 2016 (chia cổ tức 10% bằng tiền và cổ phiếu thưởng 15%); Kế hoạch kinh doanh năm 2017 (Tổng doanh thu 1.358 tỷ đồng, LNST 130 tỷ đồng, cổ tức dự kiến 10% bằng tiền).

**TDH tạm ứng cổ tức 10% bằng tiền** **TDH chốt danh sách tạm ứng cổ tức 10% bằng tiền và tham dự ĐHCĐ thường niên tài khóa 2016.** Ngày 14/02/2017, Hội đồng quản trị thông qua ngày đăng ký cuối cùng 01/03/2017 thực hiện quyền: Tạm ứng cổ tức 10% bằng tiền năm 2016, ngày thanh toán 18/04/2017 và tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2016, ngày tổ chức 20/04/2017 tại GEM CENTER.

#### Quan hệ nhà đầu tư

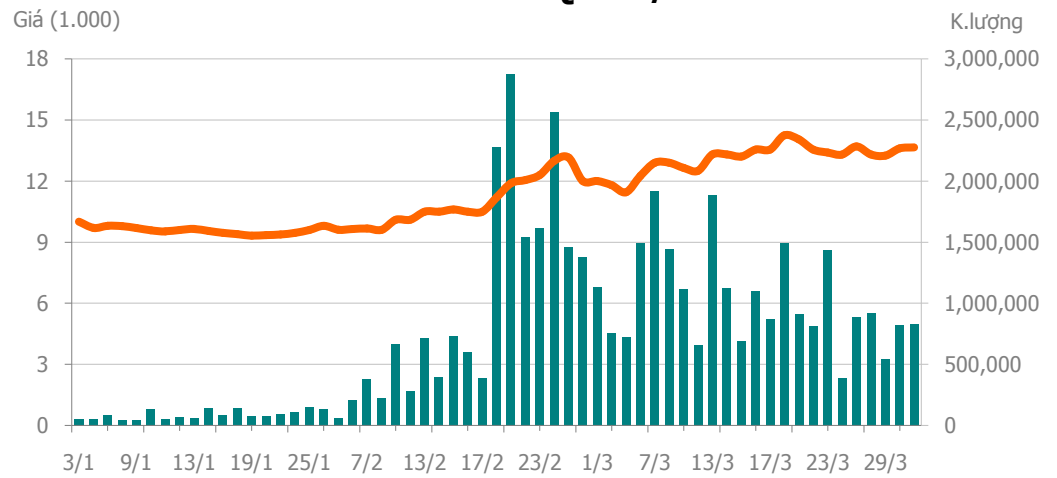
**Quan hệ, tiếp xúc nhà đầu tư** **Quan hệ nhà đầu tư.** Trong quý 1/2017, Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư của Thuduc House đã thực hiện 7 cuộc gặp, tiếp xúc trực tiếp hơn 12 đại diện quỹ đầu tư và tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

#### CỔ PHIẾU TDH

**Biến động giá cổ phiếu TDH quý 1/2017** **Biến động giá cổ phiếu TDH quý 1/2017.** Cổ phiếu TDH biến động trong biên độ rộng so với quý trước, dao động trong khoảng 9.320 – 14.250 đồng, khối lượng giao dịch trong quý tăng mạnh, đạt 43.905.390 cổ phiếu, trung bình đạt 744.159 cổ phiếu/phiên, tăng gấp hơn 5 lần so với mức bình quân quý trước (139.714 cổ phiếu/phiên). Nhà đầu tư nước ngoài mua ròng 481.080 cổ phiếu (mua vào 4.433.820 cổ phiếu và bán ra 3.952.740 cổ phiếu), tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 43,45% (quý trước 42,7%).

Kết thúc phiên giao dịch ngày 31/3/2017 cổ phiếu TDH đóng cửa ở mức giá 13.650 đồng, khối lượng giao dịch đạt 829.820 cổ phiếu. So với quý trước, giá cổ phiếu TDH tăng 3.450 đồng, tăng 33,8%, cao hơn so với mức tăng của thị trường (VN-index tăng 8,6%). Thuduc House với 70.988.381 cổ phiếu đang lưu hành, tương đương giá trị vốn hóa 969 tỷ đồng, giá trị sổ sách đạt 23.530 đồng, P/BV là 0,6 lần và P/E 10 lần

### CỔ PHIẾU TDH QUÝ 1/2017



### CỔ ĐÔNG LỚN

Cổ đông	Đầu kỳ	Tăng/ (giảm)	Cuối kỳ	
			Số lượng	Tỷ lệ (%)
KWE Beteiligungen AG	6.026.896	355.000	6.381.896	8,99
Cty Đầu tư Tài chính Nhà Nước	4.257.990	0	4.257.990	6,00
PXP Vietnam Asset Management	4.073.042	0	4.073.042	5,74

### GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/CỔ ĐÔNG LỚN

Thực hiện giao dịch	Đầu kỳ	Tăng/ (giảm)	Cuối kỳ	
			Số lượng	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần DBA-RHINO	1.900.005	(60.000)	1.840.005	2,59
FIDECO	1.142.480	(1.142.480)	0	

### TIẾN ĐỘ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CĂN HỘ CAO CẤP

#### Dự án Green Pearl (TDH 18,4%)

Tổng vốn đầu tư: 2.396 tỷ đồng

Vị trí: Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Diện tích: 28.736 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: - Nhà thấp tầng: 7.355 m<sup>2</sup> (61 căn)

- Căn hộ: 46.221 m<sup>2</sup> (504 căn hộ)

- Căn hộ thương mại: 3.444 m<sup>2</sup> (21 căn hộ)

- TTTM: 1.446 m<sup>2</sup> - Văn phòng: 1.640 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đang xây dựng khu nhà thấp tầng, xin điều chỉnh quy hoạch nhà cao tầng. Đã mở bán khu nhà thấp tầng.



### CĂN HỘ TRUNG BÌNH-KHÁ

#### Chung cư Centum Wealth (TDH 51%)

Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 11.582 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: - Căn hộ: 31.774 m<sup>2</sup> (491 căn hộ)

- Căn hộ thương mại: 1.480 m<sup>2</sup> (10 căn)

- Nhà vườn, thấp tầng: 4.027 m<sup>2</sup> (28 căn)

- TTTM: 2.097 m<sup>2</sup> (01 khu TTTM)

Tiến độ: Đã có quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500. Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.



### CĂN HỘ TRUNG BÌNH (S-HOME)

#### S-Home Phước Long (TDH 100%)

Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 3.573 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Căn hộ: 10.879 m<sup>2</sup> (168 căn hộ)

- TTTM: 373 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đã xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng.







### S-Home Bình Chiểu (Lô I) (TDH 100%)

Tổng vốn đầu tư: 288 tỷ đồng

Vị trí: Quận Thủ Đức, TP.HCM

Diện tích: 6.748 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: 23.839 m<sup>2</sup> (401 căn hộ)

Tiến độ: Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, triển khai thiết kế cơ sở.



### S-Home Bình Chiểu (Lô H) (TDH 100%)

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng

Vị trí: Quận Thủ Đức, TP.HCM

Diện tích: 3.755 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: 12.947 m<sup>2</sup> (216 căn hộ)

Tiến độ: Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, triển khai thiết kế cơ sở.



DỰ ÁN: CHUNG CƯ PHÚC THỊNH ĐỨC



### S-Home Phúc Thịnh Đức (TDH 5%)

Tổng vốn đầu tư: 912 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 13.610 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Căn hộ: 57.334 m<sup>2</sup> (935 căn hộ)

- TTTM: 437 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư dự án. (Dự án hợp tác với Fideco)

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ HỖN HỢP

### Phước Long Spring Town (TDH 66,9%)

Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 37.140 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Nhà liên kế: 11.578 m<sup>2</sup> (95 nền nhà)
- Căn hộ: 8.970 m<sup>2</sup> (04 khối chung cư)
- TTTM: 1.778 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đã bán 100% khu nhà ở thấp tầng (95 nền nhà).  
Đã hoàn thành cấp GCNQSDĐ, QSHNO với tài sản gắn liền với đất.



### Long Hội City (GĐ2) (TDH 65%)

Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ đồng

Vị trí: Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Long An

Diện tích: Khu 1: 152.500 m<sup>2</sup>; Khu 2: 52.000 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Khu 1: Nhà LK: 63.013 m<sup>2</sup> (424 nền) - TTTM: 2.756 m<sup>2</sup>
- Đất giáo dục: 3.916 m<sup>2</sup>
- Khu 2: Nhà LK: 13.262 m<sup>2</sup> (142 nền)

Tiến độ: Khu 1, Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ, đã thi công HTKT. Khu 2, đã hoàn tất việc đền bù, đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.



### TDH - Tocontap (TDH 65%)

Tổng vốn đầu tư: 480 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 17.184 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Nhà liên kế: 4.690 m<sup>2</sup> (40 nền nhà)
- Căn hộ: 14.754 m<sup>2</sup> (225 căn hộ)
- TTTM: 416 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, triển khai HTKT. Đã bán 100% khu nhà ở thấp tầng.







### **Khu nhà ở Bình Chiểu (GD2) (TDH 100%)**

Tổng vốn đầu tư: 595 tỷ đồng

Vị trí: Quận Thủ Đức, TP.HCM

Diện tích: 39.442 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: 14.553 m<sup>2</sup> (145 nền nhà)

Tiến độ: Đã triển khai xây dựng HTKT. Đã có Quyết định giao đất, chấp thuận đầu tư, xác định giá tiền sử dụng đất theo giá thị trường, duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, phê duyệt thiết kế cơ sở mẫu nhà.

### **Dự án Hiệp Bình Chánh (Hợp tác liên doanh)**

Tổng vốn đầu tư: n/a

Vị trí: Quận Thủ Đức, TP.HCM

Diện tích: 103.000 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: n/a

Tiến độ: Đang đền bù, giải phóng mặt bằng. Đã có quyết định điều chỉnh ranh cho phù hợp hiện trạng.

## **BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH**

### **Resort Cantavil - Long Hải (TDH 40%)**

Tổng vốn đầu tư: 20.000.000 USD

Vị trí: TT Long Hải, Huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu

Diện tích: 47.033 m<sup>2</sup>

Tổng DT sàn xây dựng: 28.248 m<sup>2</sup> gồm:

- Khách sạn: 154 phòng

- Biệt thự: 47 căn - Khu dịch vụ,...

Tiến độ: Đã khởi công xây dựng công trình. Dự kiến đưa vào hoạt động cuối năm 2017.



### CÁC DỰ ÁN TIỀM NĂNG



#### V-Building

Tổng vốn đầu tư: 400 tỷ đồng

Vị trí: Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Diện tích: 1.000 m<sup>2</sup>

Quy mô: Cao 24 tầng, với 12.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng, gồm:

- Văn phòng: 6.000 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: 6.000 m<sup>2</sup>

Đơn vị hợp tác: CTCP Dệt may Liên Phương

#### Khu đô thị Dệt may Nam Định

Tổng vốn đầu tư: 412 tỷ đồng

Vị trí: 43 Tô Hiệu, TP. Nam Định

Diện tích: 24,83 ha

Quy mô: Tạo thành khu đô thị khép kín, bao gồm:

- Biệt thự: 103 căn, diện tích từ 230 - 260 m<sup>2</sup>

- Nhà LK: 833 căn, diện tích từ 70 - 100 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: 300 căn, diện tích từ 42 - 60 m<sup>2</sup>

- TTTM, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, khu TDTT,...

Đơn vị hợp tác: CTCP Dệt may Liên Phương



#### Căn hộ - Văn phòng cho thuê Phùng Khắc Khoan

Tổng vốn đầu tư: 530 tỷ đồng

Vị trí: 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Kao, Quận 1, TPHCM

Diện tích: 2.282 m<sup>2</sup>

Quy mô: Lô 1: 1.238 m<sup>2</sup>; Lô 2: 1.044 m<sup>2</sup>, với các thông số quy hoạch như sau:

- Lô 1: Khu kinh doanh bán lẻ 1.127 m<sup>2</sup>; Văn phòng cho thuê 3.473 m<sup>2</sup>; Căn hộ dịch vụ 3.268 m<sup>2</sup>

- Lô 2: Căn hộ 89 căn, diện tích khoảng 80 m<sup>2</sup>/căn

Đơn vị hợp tác: FIDECO

### **Khu dân cư cao cấp Cần Giờ**

Tổng vốn đầu tư: n/a

Vị trí: Xã Long Hòa, TT Huyện Cần Giờ, TPHCM

Diện tích: 29,8 ha

Quy mô: Xây dựng thành khu nhà ở thấp tầng, biệt thự cao cấp, nhiều tiện ích, dân số dự kiến từ 2.800 - 3.000 người.

Đơn vị hợp tác: FIDECO

### **Dự án Khu dân cư đô thị hỗn hợp (Bình Dương)**

Tổng vốn đầu tư: n/a

Vị trí: Phường Chánh Nghĩa, Thủ Dầu Một - Bình Dương

Diện tích: 65,6 ha

Quy mô: Xây dựng thành khu dân cư đô thị hỗn hợp gồm: chợ truyền thống, phố thương mại, nhà liên kế, nhà vườn.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (TDH)**

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

ĐT: (84-8) 39 143 111

Fax: (84-8) 39 143 222

[www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)

[thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)

Nguyễn Văn Tuyển

Phụ trách Quan hệ nhà đầu tư

0908 189 135

[tuyennguyen@thuduchouse.com](mailto:tuyennguyen@thuduchouse.com)