



Khởi đầu những Mùa hoa

Báo cáo thường niên 2016



NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN __ NĂM 2016

04 - 13

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH,
CHIẾN LƯỢC,
TRIẾT LÝ KINH DOANH



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

16 - 63

TỔNG QUAN VỀ
CÔNG TY



- 16 Thông tin công ty
- 17 Quá trình thành lập
- 18 Quá trình phát triển
- 26 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House
- 34 Phân tích s.w.o.t
- 36 Tổ chức công ty và bộ máy quản trị
- 52 Tình hình hoạt động qua các năm
- 58 Các rủi ro hoạt động

THÔNG ĐIỆP

- 10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

66 - 131

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2016



- 66 Báo cáo ban tổng giám đốc
- 67 Tình hình thị trường bất động sản năm 2016
- 68 Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016
- 80 Kết quả kinh doanh của các công ty con
- 84 Tình hình triển khai đầu tư dự án
- 96 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
- 98 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 102 Hoạt động tài chính
- 106 Hoạt động kinh doanh bán hàng
- 108 Hoạt động của ban xuất nhập khẩu
- 110 Tổ chức và nhân sự
- 112 Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu
- 115 Quan hệ cổ đông và đối tác
Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 116 Đánh giá kết quả hoạt động năm 2016
- 118 Hoạt động của HĐQT
- 123 Danh sách cổ đông nội bộ, số cổ phần sở hữu và thù lao
- 124 Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan
- 126 Báo cáo của Ban Kiểm soát

134 - 153

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



- 134 Thông tin về đơn vị kiểm toán
- 136 Thông tin về Doanh nghiệp
- 138 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 139 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 141 Bản cân đối kế toán hợp nhất
- 144 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 145 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 146 Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn từ đợt phát hành

156 - 166

KẾ HOẠCH KINH DOANH
& ĐỊNH HƯỚNG HOẠT
ĐỘNG NĂM 2017



- 156 Triển vọng kinh tế và ngành bất động sản
- 158 Mục tiêu chiến lược năm 2017
- 160 Các giải pháp chủ yếu để thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2017
- 162 Kế hoạch kinh doanh năm 2017

*Đồng hành cùng tiến bước
Trên những cung đường hoa*



TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC, TRIẾT LÝ KINH
THỐNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT





TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC, TRIẾT LÝ KINH

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)

Với phương châm **“Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội”**, Thuduc House luôn có nhiều hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: đóng góp các quỹ từ thiện, quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, quỹ doanh nhân vì cộng đồng, Quỹ học bổng Vũ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ... 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.

Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc cam kết đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội, đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình, ổn định phát triển bền vững công ty.

Mục tiêu cốt lõi

- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Gia tăng giá trị Công ty thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của công ty, đem lại lợi ích ngày càng cao cho cổ đông.
- Chú trọng đảm bảo lợi ích và gia tăng sự hài lòng cho khách hàng. Với khẩu hiệu “Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn”, các dự án của Thuduc House luôn hướng đến sự hoàn thiện chất lượng, sự tinh tế, đạo đức kinh doanh và uy tín thương hiệu nhằm mang lại các giá trị đích thực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển doanh nghiệp cũng như các sản phẩm, dịch vụ BĐS phù hợp lợi ích chung, gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng, và thực hiện nghiêm túc các vấn đề về cam kết bảo vệ môi trường chung tay vì một môi trường phát triển xanh và sạch.
- Chú trọng nâng cao hơn nữa tầm thương hiệu trong nước và quốc tế, tạo ra những sản phẩm tốt nhất phục vụ xã hội, đem lại những nét đẹp văn hóa và thực hiện trách nhiệm với cộng đồng.



CHIẾN LƯỢC ĐẾN NĂM 2020

Tập trung phát triển mạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản trong giai đoạn 5 năm tới với các giải pháp sau:

Đảm bảo Bất động sản là ngành kinh doanh cốt lõi với tỷ trọng doanh thu tối thiểu phải luôn đạt mức từ 60% đến 70% trong tổng doanh thu. Trong đó tập trung hàng đầu cho việc mở rộng quỹ đất theo các tiêu chí: phát triển các dự án khu đô thị tại các thành phố lớn trong cả nước; chú trọng phát triển các dự án văn phòng căn hộ dịch vụ tại các quận trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, tạo nguồn ngân lưu ổn định cho các năm sau.

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.

Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế thương hiệu.

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.

Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản.

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN

Căn cứ tình hình quốc tế và môi trường Kinh tế Việt Nam hiện nay, căn cứ những điều kiện nội tại của công ty cũng như trên cơ sở những thành tựu hiện có, chiến lược kinh doanh của Thuduc House năm 2017 được xác định trên cơ sở chiến lược căn bản đã thực hiện 2 năm vừa qua và có một số điều chỉnh cụ thể như sau:

Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng tối thiểu 25%/năm, nâng cao khả năng sinh lời và tích lũy nguồn vốn.

Bất động sản vẫn sẽ là mũi chiến lược nền tảng, đảm bảo đạt tỷ trọng doanh thu bất động sản tối thiểu từ 60% đến 70% trong tổng doanh thu của tập đoàn:

- Tập trung tìm kiếm những dự án lớn tạo quỹ đất cho 10 năm sắp tới, địa bàn phát triển tập trung vào 2 thành phố TPHCM và Hà Nội và những tỉnh lân cận của 2 thành phố này
- Ưu tiên phát triển các phân khúc: nhà thấp tầng (đất nền) ở các quận vùng ven và các tỉnh lân cận thành phố, căn hộ nhỏ, riêng các dự án ở các quận trung tâm TP. HCM và Hà Nội ưu tiên phát triển căn hộ cao cấp, căn hộ dịch vụ và văn phòng cho thuê.

Tiếp tục củng cố các công ty thành viên và các hoạt động phụ trợ để tạo nguồn ngân lưu 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.



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH Hội đồng quản trị



THUDUC HOUSE ĐÃ VƯỢT QUA CHẶNG ĐƯỜNG KHÔNG KÉM PHẦN CAM GO CỦA NĂM 2016 VỚI KẾT QUẢ TỐT, HOÀN THÀNH VƯỢT MỨC KẾ HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC CỔ ĐÔNG GIAO, TỪNG BƯỚC Củng CỐ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH, NÂNG CAO HIỆU QUẢ KINH DOANH, GIỮ VỮNG HÌNH ẢNH THƯƠNG HIỆU TRÊN THỊ TRƯỜNG BĐS.

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

Năm 2016, Kinh tế Việt Nam không đạt chỉ tiêu GDP đã đề ra, cả năm chỉ tăng 6,21% so với 2015, công nghiệp khai khoáng sụt giảm sâu, do giá than và dầu thô thế giới giảm, ngành nông - lâm - thủy sản bị thiệt hại nặng bởi thiên tai như nhiễm mặn đồng lúa ở Đồng Bằng Sông Cửu Long, giá rét ở miền Bắc, ngập lụt ở miền Trung, hạn hán ở vùng trồng cà phê Tây Nguyên, và yếu tố môi trường biển bị ô nhiễm. Ngành công nghiệp chỉ tăng 7,5% (năm 2015 tăng 9,8% so với năm trước). Tổng mức bán lẻ sau khi loại trừ yếu tố giá cũng chỉ tăng 7,8% (năm 2015 tăng 8,5%). Cán cân thương mại xuất siêu 2,68 tỷ USD, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 21,02 tỷ USD, khu vực FDI xuất siêu 23,7 tỷ USD. CPI cả năm tăng 4,74%. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2016 tăng 1,83% so với bình quân năm 2015. Điểm sáng duy nhất là số doanh nghiệp thành lập mới tăng đến 16,2% so với năm trước. Mặt khác, chính sách tiền tệ và tín dụng vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, hệ thống ngân hàng còn bất ổn và vẫn chưa hoàn toàn hồi phục, nợ xấu còn cao, mức tăng trưởng tín dụng lên đến 20%. Bên cạnh đó nguy cơ thay đổi chính sách của Mỹ về TPP cũng khiến Việt Nam chịu nhiều tác động xấu về thương mại và xuất nhập khẩu, từ đó tác động đến một số ngành sản xuất.

Riêng về thị trường BĐS tại Việt Nam, sau chu kỳ khủng hoảng kéo dài 6 năm (2008 - 2014), từ nửa cuối năm 2014 đến nay thị trường BĐS đã có những phục hồi quan trọng, và đến cuối năm 2016 thì hầu như tất cả các phân khúc trên thị trường đều phát triển khá tốt, đặc biệt là phân khúc nhà thấp tầng, nhà liên kế. Bên cạnh đó, cùng với mức lạm phát thấp, việc cho vay của các ngân hàng đang được cải thiện, tăng trưởng kinh tế tốt, thu nhập tăng, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng và dân số cơ học tăng nhanh tại các thành phố lớn là những yếu tố thúc đẩy thị trường tiếp tục phát triển mạnh trong vài năm sắp tới. Mặt khác, nhờ những bài học xương máu từ các cuộc khủng hoảng tài chính và bong bóng BĐS đã qua, thị trường BĐS sẽ phát triển bền vững hơn và dựa vào nhu cầu thực nhiều hơn.

Trong tình hình chung đó, Thuduc House đã vượt qua chặng đường không kém phần cam go của năm 2016 với kết quả tốt, hoàn thành vượt mức kế hoạch đã được cổ đông giao, từng bước củng cố nguồn lực tài chính, nâng cao hiệu quả kinh doanh, giữ vững hình ảnh thương hiệu trên thị trường BĐS. HĐQT cùng Ban Điều Hành và toàn thể nhân viên đã tích cực và quyết liệt triển khai nhiều giải pháp nhằm sàng lọc, sắp xếp lại danh mục đầu tư, tìm kiếm thêm dự án, quỹ đất mới, sắp xếp lại các công ty thành viên theo hướng tinh gọn nhưng có hiệu quả cao, 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 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. Bên cạnh việc ngày càng củng cố và phát triển tốt ngành sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, công ty cũng duy trì ổn định các ngành sản xuất kinh doanh phụ trợ như chợ đầu mối nông sản thực phẩm, dịch vụ kho bãi, cho thuê văn phòng, tổ chức sự kiện, quảng cáo v.v... Các công ty thành viên đều hoạt động có lãi. Ngoài ra công ty còn phát triển khá tốt các hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu, góp phần bổ sung thêm doanh thu và lợi nhuận cho công ty. Các hoạt động phụ trợ cũng giúp tạo nguồn ngân lưu tương đối ổn định trong khi chờ thực hiện các dự án BĐS có thời gian đầu tư dài hạn hơn.



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH Hội đồng quản trị (tiếp theo)

KỂ TỪ NĂM 2016, THUDUC HOUSE ĐÃ HOÀN TOÀN VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN KHỦNG HOẢNG VÀ KHỞI ĐẦU QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN MỚI MẠNH MẸ HƠN. NĂM 2017 SẼ LÀ NĂM QUAN TRỌNG ĐỂ THỨC ĐẨY QUÁ TRÌNH NÀY TĂNG TỐC HƠN NỬA NHƯ MỘT MÙA HOA NỞ RỘ, HỨA HẸN CHO NHỮNG THÀNH QUẢ VƯỢT BẬC SẼ KẾT TRÁI TRONG THỜI GIAN TỐI.

tốc độ tăng trưởng bình quân từ 2016 - 2020 tối thiểu

25% mỗi năm

Căn cứ tình hình quốc tế và môi trường Kinh tế Việt Nam hiện nay, căn cứ những điều kiện nội tại của công ty cũng như trên cơ sở những thành tựu hiện có, chiến lược kinh doanh của Thuduc House năm 2017 được xác định trên cơ sở chiến lược căn bản đã thực hiện những năm vừa qua và có 1 số điều chỉnh cụ thể như sau:

1. Trong năm 2017 và các năm tiếp theo cố gắng tìm kiếm những dự án lớn tạo quỹ đất cho 10 năm sắp tới.
2. Địa bàn phát triển BĐS tập trung vào 2 Thành phố lớn là TP.HCM và Hà Nội và những tỉnh lân cận của 2 thành phố này.
3. Phần đầu đạt tốc độ tăng trưởng bình quân từ 2016 - 2020 tối thiểu 25% mỗi năm, tăng cường tích lũy tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu, nâng cao hiệu quả kinh doanh.
4. Các phân khúc BĐS được ưu tiên đầu tư phát triển là: nhà thấp tầng (đất nền) các quận vùng ven và các tỉnh lân cận thành phố, căn hộ trung bình, riêng các dự án ở các quận trung tâm TP. HCM và Hà Nội ưu tiên phát triển căn hộ cao cấp, căn hộ dịch vụ và văn phòng cho thuê.
5. Tiếp tục củng cố các công ty thành viên và các hoạt động phụ trợ để tạo nguồn ngân lưu 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.

Những giải pháp căn bản nhằm thực hiện chiến lược kinh doanh và mục tiêu nêu trên sẽ được HĐQT và BĐH triển khai dựa trên các vấn đề trụ cột dưới đây:

1. Tiếp tục đẩy mạnh bổ sung đội ngũ quản trị và nâng cao năng lực điều hành các cấp. Tăng cường đào tạo, hướng dẫn để cải thiện hơn nữa năng suất lao động của toàn thể nhân viên. Xây dựng một tinh thần sáng tạo, năng động, chủ động quyết tâm trên nền tảng văn hóa công ty đã được bồi đắp hơn 27 năm qua để đưa công ty lên một tầm cao mới.
2. Cơ cấu lại tình hình nợ vay, danh mục đầu tư, nguồn vốn để có một tiềm lực tài chính mạnh, đủ sức tài trợ cho các dự án lớn hơn trong tương lai. Tìm kiếm những nguồn tín dụng rẻ, kêu gọi sự hợp tác, tài trợ của những đối tác có tiềm năng kể cả quỹ đầu tư trong và ngoài nước.
3. Mở rộng và liên tục củng cố, nuôi dưỡng các mối quan hệ cần thiết để có điều kiện thuận lợi trong việc tìm kiếm dự án, tạo quỹ đất, triển khai nhanh chóng các thủ tục đầu tư, chọn lựa đối tác phù hợp, kêu gọi được nhiều nguồn vốn tài trợ hoặc liên kết.



4. Nâng cao năng lực bán hàng và tiếp tục liên kết với các sàn giao dịch BĐS có kinh nghiệm để tiêu thụ nhanh khi có sản phẩm mới. Tiếp tục xây dựng thương hiệu, quảng bá hình ảnh công ty thông qua nhiều phương tiện truyền thông và mạng internet, mạng xã hội với chi phí thấp. Tham gia tài trợ những chương trình văn hóa, thể thao, xã hội có ý nghĩa với cộng đồng để vừa thực hiện trách nhiệm xã hội của công ty, vừa định hình được những triết lý nhân văn của Thuduc House trong tâm trí của khách hàng.

5. Tiếp tục chú ý chuyên nghiệp hóa nhiều lĩnh vực hoạt động của công ty thông qua quá trình quản lý chất lượng, tiêu chuẩn hóa theo ISO, quản lý dữ liệu theo ERP, quản lý rủi ro theo quy chế đã đề ra, quản lý dự án chặt chẽ, áp dụng kỹ thuật tiên tiến từ khâu quy hoạch thiết kế cho đến khâu quản lý thi công và sau vận hành, bảo đảm cung cấp cho cộng đồng những sản phẩm tốt nhất, vừa túi tiền nhất và có tính hòa hợp với môi trường sống cao nhất.

Kể từ năm 2016, Thuduc House đã hoàn toàn vượt qua giai đoạn khủng hoảng và khởi đầu quá trình phát triển mới mạnh mẽ hơn. Năm 2017 sẽ là năm quan trọng để thúc đẩy quá trình này tăng tốc hơn nữa như một mùa hoa nở rộ, hứa hẹn cho những thành quả vượt bậc sẽ kết trái trong thời gian tới.

Lê Chí Hiếu
Chủ tịch HĐQT



*Cùng chung lòng chung sức
Cho mùa vụ bội thu*



THÔNG TIN CÔNG TY

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN Phát triển Nhà Thủ Đức

Tên tiếng Anh : THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION

Tên viết tắt : THUDUC HOUSE

Mã chứng khoán : TDH

Vốn điều lệ : 709.883.810.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2016) : 1.770.950.342.171 đồng

Sàn niêm yết : Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX)

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 19 ngày 18/07/2016

Trụ sở văn phòng : 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222

Sàn Giao dịch Bất động sản Thuduc House : 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222

Website : www.thuduchouse.com

Email : thuduchouse@hcm.vnn.vn

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

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

Ngày 14/12/2006, cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của ThuDuc House và cổ phiếu ThuDuc House trên thị trường

Ngày 05/10/1996 đổi tên thành Công ty phát triển nhà và Dịch vụ khu công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ - UBKT của UBND TP.HCM



Ngày 15/06/2001 Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp

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

CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

THỜI ĐIỂM	NGUỒN TĂNG VỐN	VỐN ĐIỀU LỆ
Khi thành lập (15/06/2001)		Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng
Lần 1 Tháng 07/2005	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 1:1): 15 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2 Tháng 06/2006	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1): 30 tỷ đồng Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng Phát hành cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng 	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3 Tháng 07/2006	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 2:1): 50 tỷ đồng Phát hành thêm cho cổ đông (5:1): 20 tỷ đồng 	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4 Tháng 01/2008	<ul style="list-style-type: none"> Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 tỷ đồng 	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5 Tháng 12/2008	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức)	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng
Lần 6 Tháng 12/2009	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng
Lần 7 Tháng 02/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 1 năm 2012: tăng thêm 2,18 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng

Lần 8 Tháng 12/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 2 năm 2013: tăng thêm 573,34 triệu đồng	Tăng vốn điều lệ từ 380,93 tỷ đồng lên 381,50 tỷ đồng
Lần 9 Tháng 02/2015	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 10:1): 38,14 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 381,50 tỷ đồng lên 419,64 tỷ đồng
Lần 10 Tháng 04/2016	Phát hành hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các đối tác khác (tỷ lệ 2:1): tăng vốn điều lệ 197,66 tỷ đồng, tăng thặng dư vốn 64,6 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 419,64 tỷ đồng lên 617,3 tỷ đồng
Lần 11 Tháng 06/2016	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 100:15): 92,58 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 617,3 tỷ đồng lên 709,88 tỷ đồng



CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH & PHÁT TRIỂN TỪ SAU KHI TRỞ THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

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.

2001



2003

- Khánh thành chợ đầu mối NSTP 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 NSTP Thủ Đức.
- Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Bình An, Q.2 từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) và phát triển thành công dự án khu đô thị Bình An - Quận 2.
- Thành lập Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức - Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.
- Khởi công dự án Chung cư Cantavil (Giai đoạn 1) - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

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

2006



2007

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.

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).

2008



2009

- Ban Tổng Giám đốc Thuduc House nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì thành tích góp phần vào công cuộc xây dựng XHCN 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 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.

2010



2010

- 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 III 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.

CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH & PHÁT TRIỂN TỪ SAU KHI TRỞ THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN (tiếp theo)

- 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 Sài Gòn Tiêu Biểu Năm 2011”.

2011

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 liền 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 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.

2012

2013

- 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 VN.
- 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 Vừ A Dính 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 XD CNXH và bảo vệ tổ quốc.

- 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 Vừ A Dính, 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



2015

- Chủ Tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tặng Huân Chương Lao Động Hạng 2 cho Cty CP PTN Thủ Đức 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 2 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.
- Bộ Trưởng Bộ Giáo Dục và Đào Tạo tặng Bằng khen Cty CP PTN Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành
- Thuduc House đoạt 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.

- 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, TPHCM, 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 Thành phố Hồ Chí Minh tặng danh hiệu Doanh nghiệp TPHCM tiêu biểu năm 2016 cho Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh 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)

2016



2016

- UBND TPHCM 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).



CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC

STT	NĂM	DANH HIỆU	ĐƠN VỊ TRAO TẶNG
1	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
2	2009	Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc	Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam, Cơ quan đại diện Bộ khoa học và Công nghệ
3	2009	Cúp vàng thương hiệu xuất sắc	
4	2009	Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc	
5	2009	Bằng khen Thủ tướng chính phủ	Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng
6	2010	Huân chương lao động hạng III	Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết
7	2010	Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất (ASEAN - ABA 2010)	Hội đồng tư vấn kinh doanh ASEAN (ASEAN - BAC)
8	2010	500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam	Báo Viet Nam Net

9	2011	Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu	UBND Thành phố
10	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
11	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
12	2013	Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp XD CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ tướng chính phủ
13	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 Thành Đoàn TP.HCM vì đã đóng góp tích cực trong phong trào học tập, nghiên cứu khoa học nhiều năm liên tục, nhân kỷ niệm 25 năm thành lập Trung tâm phát triển khoa học và công nghệ trẻ (1989 - 2014)	Thành Đoàn TP.HCM
		Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2010 - 2014	UBND Quận 3
14	2015	Huân Chương Lao Động Hạng 2 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 TPHCM tiêu biểu 2015	UBND TPHCM
15	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, TPHCM, 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 TPHCM tiêu biểu 2016	UBND TPHCM
		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 TPHCM
		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 TPHCM

ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN LÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHỦ YẾU CỦA THUDUC HOUSE TỪ KHI THÀNH LẬP. 26 NĂM QUA KỂ TỪ KHI RA ĐỜI, THUDUC HOUSE KHÔNG NGỪNG KHẲNG ĐỊNH TÊN TUỔI CỦA MÌNH TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC, CÓ NHIỀU ĐÓNG GÓP TO LỚN CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG BỐI CẢNH KINH TẾ CÒN NHIỀU KHÓ KHĂN THỬ THÁCH. ĐẾN CUỐI NĂM 2016, THUDUC HOUSE ĐÃ THỰC HIỆN THÀNH CÔNG HƠN 45 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. VÀ BÊN CẠNH ĐÓ TỪ NĂM 2009 THUDUC HOUSE CŨNG ĐÃ MỞ RỘNG QUY MÔ ĐẦU TƯ SANG HOA KỲ.

Địa bàn đầu tư kinh doanh Bất động sản

- **Đầu tư trong nước**

Thuduc House đã mở rộng hoạt động đầu tư BĐS trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP.HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An. Trong đó, tại thành phố Hồ Chí Minh các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn các 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 Thực phẩm 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. Kể từ năm 2010 công ty đã và đang 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 TDH - 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 như: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, Vinatex ITC, Tocontap, Dệt May Liên Phương, Satraseco, Fideco... việc mở rộng hợp tác giúp công ty phát triển các dự án ở nhiều loại hình đa dạng khác nhau phù hợp với từng vị thế dự án.

Kể từ năm 2016, Thuduc House đã ký kết các hợp đồng hợp tác toàn diện với CTCP Ngoại Thương và đầu tư Phát triển TPHCM (Fideco) và công ty cổ phần Dệt May Liên Phương 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.



- **Đầu tư nước ngoài**

Với kinh nghiệm và chuyên môn cao cùng với chiến lược nhạy bén đã đưa thương hiệu Thuduc House không những nổi bật trong nước mà còn được nhiều đối tác nước ngoài biết đến. Đặc biệt, Thuduc House còn là công ty Việt Nam đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản tại Hoa Kỳ.

Năm 2009 Thuduc House thành lập công ty liên doanh với tên gọi Thuduc House Property Ventures LLC có trụ sở chính tại 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ. Chức năng kinh doanh chính của công ty này là phát triển và kinh doanh các khu nhà ở cao cấp để bán và cho thuê.

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

DÒNG SẢN PHẨM CĂN HỘ CHUNG CƯ

1

PHÂN KHÚC CAO CẤP



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



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



Dự án phức hợp Green Pearl
(Hà Nội) (TDH: 18,4%)
Diện tích đất: 28.736 m²
Đang xây dựng



Chung cư cao cấp Centum Wealth
(Q.9) (TDH: 51%)
Diện tích đất: 11.582 m²
Đang triển khai

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH - KHÁ



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



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



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

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH (S - HOME)



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



Chung cư TDH - Bình Chiểu Lô I
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100%)
Diện tích đất: 6.748 m²
Đang triển khai thiết kế



Chung cư TDH - Bình Chiểu Lô H
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100%)
Diện tích đất: 3.754 m²
Đang triển khai thiết kế

2

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ - HỖN HỢP



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



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



Khu đô thị Phước Long Spring Town
(Q.9) (TDH: 66,9 %)
Diện tích đất: 37.140 m²
Đang triển khai xây dựng



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



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



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



Khu dân cư cao cấp Cần Giu
(Q.2) (TDH: 43%)
Diện tích đất: 29,8 ha
Đang triển khai



Khu đô thị Dệt May Nam Định
Diện tích đất: 24,8 ha
Dự kiến hợp tác đầu tư

3

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - DỊCH VỤ - VĂN PHÒNG



Cụm chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức
(Q.Thủ Đức) (TDH: 100 %)
Diện tích đất: 200.000 m²
Đã hoàn thành năm 2003



Khách sạn Lasapinette Đà Lạt
(TDH: 72%)
Diện tích đất: 7.560 m²
Hoàn thành năm 2009 đã chuyển nhượng.



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



Dự án Cantavil Long Hải
(Vũng Tàu) (TDH: 40%)
Diện tích đất: 47.032,5 m²
Đang mở bán



Dự án căn hộ dịch vụ - căn hộ bán - văn phòng cho thuê 28 Phùng Khắc Khoan (Q. 1) (TDH: 43%)
Diện tích đất: 2.281,9 m²
Đang xin chủ trương đầu tư

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

LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

SƠ ĐỒ CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐANG TRIỂN KHAI VÀ DỰ KIẾN HỢP TÁC TRIỂN KHAI TẠI TP.HCM VÀ CÁC TỈNH THÀNH KHÁC

KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

1. CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ (Đã hoàn thành năm 2010)
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. KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU I (Đã hoàn thành năm 2007)
5. CỤM CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC (Đã hoàn thành năm 2003)

KHU VỰC QUẬN 9

1. CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH (Đang triển khai)
2. CHUNG CƯ TDH – PHƯỚC BÌNH (Đã hoàn thành năm 2010)
3. CHUNG CƯ TDH – PHƯỚC LONG (Đã hoàn thành năm 2016)
4. CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC (Đang triển khai thiết kế)
5. KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG SPRING TOWN (Đang xây dựng khu thấp tầng)
6. KHU NHÀ Ở TDH – TOCONTAP (Đang triển khai xây dựng)

KHU VỰC QUẬN 2

1. CHUNG CƯ CANTAVIL GIAI ĐOẠN I (Đã hoàn thành năm 2006)
2. CHUNG CƯ CANTAVIL PREMIER (Đã hoàn thành năm 2013)
3. KHU ĐÔ THỊ BÌNH AN QUẬN 2 (Đã hoàn thành năm 2003)

KHU VỰC QUẬN 1

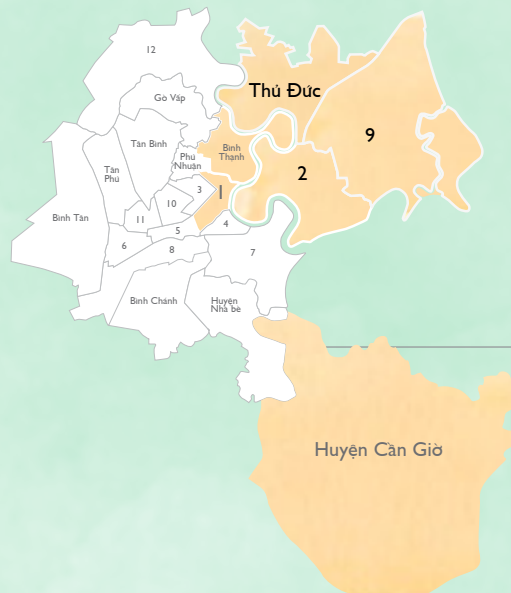
1. DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ 28 PHÙNG KHẮC KHOAN (Đang xin chủ trương đầu tư)

KHU VỰC QUẬN BÌNH THẠNH

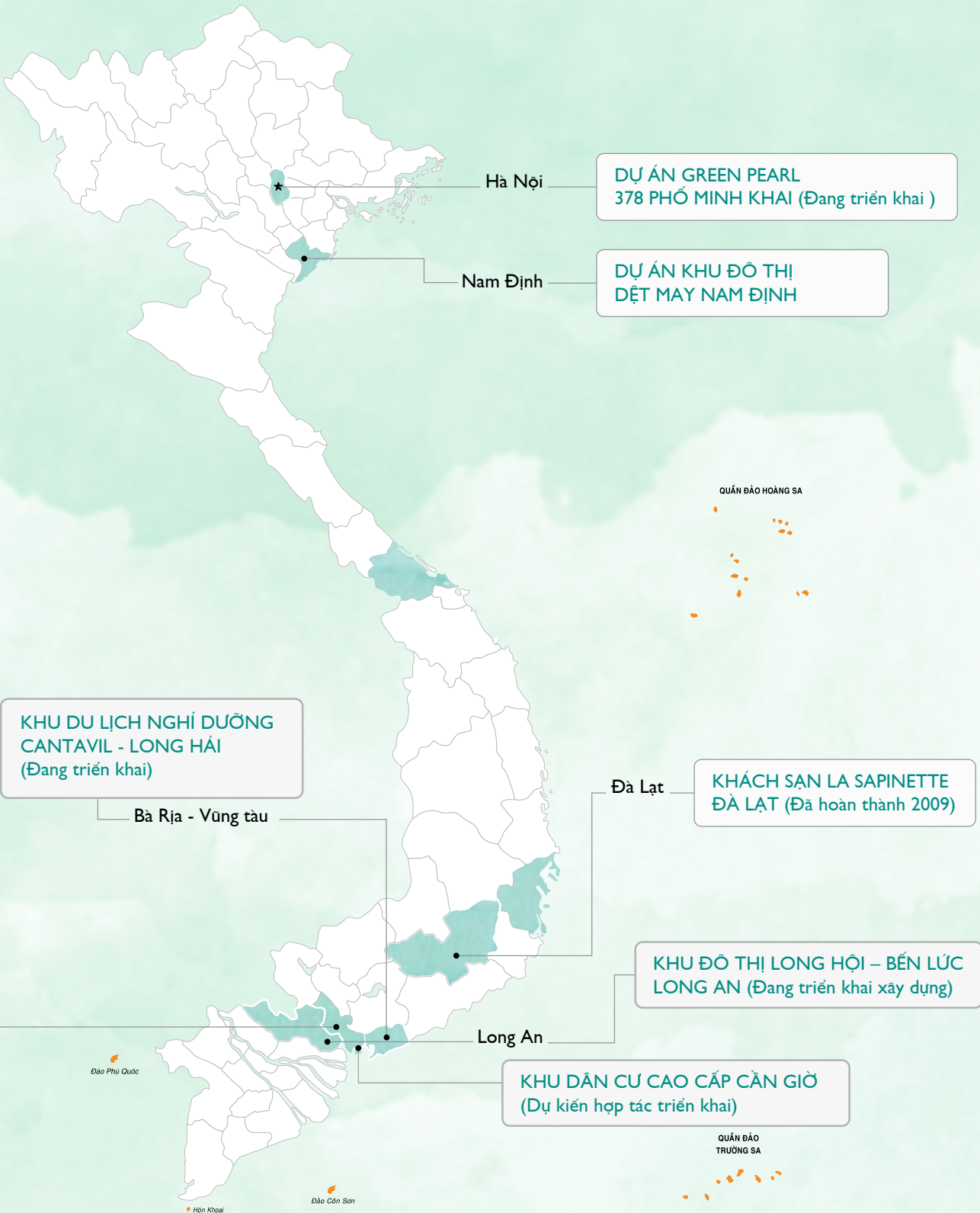
1. TTTM –DV-VP HÀNG XANH (Đã hoàn thành năm 2013)

KHU VỰC HUYỆN CẦN GIỜ

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



TP. Hồ Chí Minh



LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG



Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình chợ đầu mối và các dịch vụ phụ trợ; thiết lập trung tâm giao dịch và xuất nhập khẩu nông sản, sản giao dịch nông sản...

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



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



Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng).

Liên kết kinh doanh dịch vụ TDDT



ĐẦU TƯ SẢN XUẤT - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

Nhằm mục đích gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty cũng như mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, Thuduc House đã dành một phần vốn để đầu tư vào nhiều dự án và thành lập nhiều Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng như nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc thuộc công ty Tam Bình, dịch vụ - bảo vệ Hùng Vương, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức, Khách sạn La Sapinette DaLat và Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza....

Các ngành nghề sản xuất - thương mại - dịch vụ của công ty gồm:

- Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình chợ đầu mối và các dịch vụ phụ trợ; thiết lập trung tâm giao dịch và xuất nhập khẩu nông sản, sản giao dịch nông sản...
- Vận chuyển, giao nhận và cho thuê kho bãi; các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.

- Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng).
- Liên kết kinh doanh dịch vụ TDDT;

Trong đó, các dịch vụ quản lý tại cụm chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm 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 Nông Sản Thực Phẩm 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



ĐIỂM MẠNH

- Là công ty hoạt động lâu năm và có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. Có ban quản trị giỏi, giàu kinh nghiệm và linh hoạt, sáng tạo trong điều hành.
- Là một trong những doanh nghiệp bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn, luôn duy trì tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu và có tình hình hoạt động kinh doanh ổn định qua nhiều năm.
- Có quỹ đất dồi dào nằm ở các vị trí tốt ở các thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Long An. Quỹ đất của Thuduc House chủ yếu là đất sạch có thể phát triển được ngay.
- Thương hiệu Thuduc House là thương hiệu lớn, uy tín được nhiều khách hàng tin tưởng, lựa chọn do chất lượng sản phẩm luôn là yếu tố được công ty đặt lên hàng đầu. Đây là điểm quan trọng giúp công ty duy trì khách hàng cũ và thu hút được nhiều khách hàng tiềm năng mới.
- Hoạt động marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp, bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng mạnh với cộng đồng
- Có nhiều đối tác liên doanh liên kết mạnh về năng lực triển khai dự án và nguồn vốn (trong và ngoài nước): tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng công ty CP Phong Phú, Công ty cổ phần Dệt May Liên Phương; Satraseco; Tocon Tap; Fideco, quỹ đầu tư Pavo...

THÁCH THỨC

- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc 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).
- 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 về số lượng. Các dự án đua ra thị trường ngày càng nhiều làm sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

ĐIỂM YẾU

- Quy mô vốn của công ty còn nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty, phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết...
- Chưa mở rộng được nhiều quỹ đất ở các quận trung tâm của TP.HCM vì cân nhắc tính hiệu quả do giá quá cao, hiện nay công ty đang trong giai đoạn đầu nghiên cứu và dự kiến triển khai một vài dự án tiềm năng đầu tiên ở khu vực trung tâm.
- 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.

CƠ HỘI

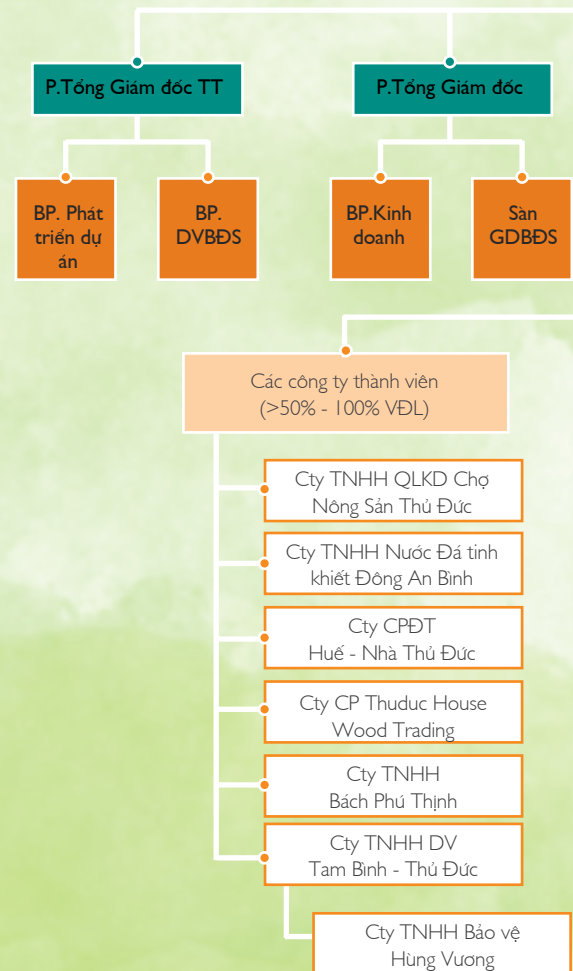
- Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và gia nhập sâu rộng hơn nữa trong năm 2017: nhiều chính sách đổi mới, mặt bằng lãi suất ổn định, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy mạnh vào thị trường, niềm tin thị trường khôi phục, hoạt động M&A tiếp tục sôi động...
 - Nhu cầu về đất nền, căn hộ ở phân khúc trung bình rất lớn, đây cũng là dòng sản phẩm công ty có thế mạnh cạnh tranh và đang tập trung phát triển trong tương lai.
- Với chiến lược hợp tác với các đối tác mạnh, các công ty liên doanh liên kết trong và ngoài nước giúp 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.
- Việc triển khai thành công dự án ERP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp công ty nâng cao chất lượng quản lý, quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời cũng giúp gia tăng lợi nhuận, nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu.
- Với lợi thế sẵn có từ cụm chợ đầu mối nông sản Thực Phẩm Thủ Đức, chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản, để đón đầu quá trình hội nhập trong những năm tiếp theo kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như hỗ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho công ty.

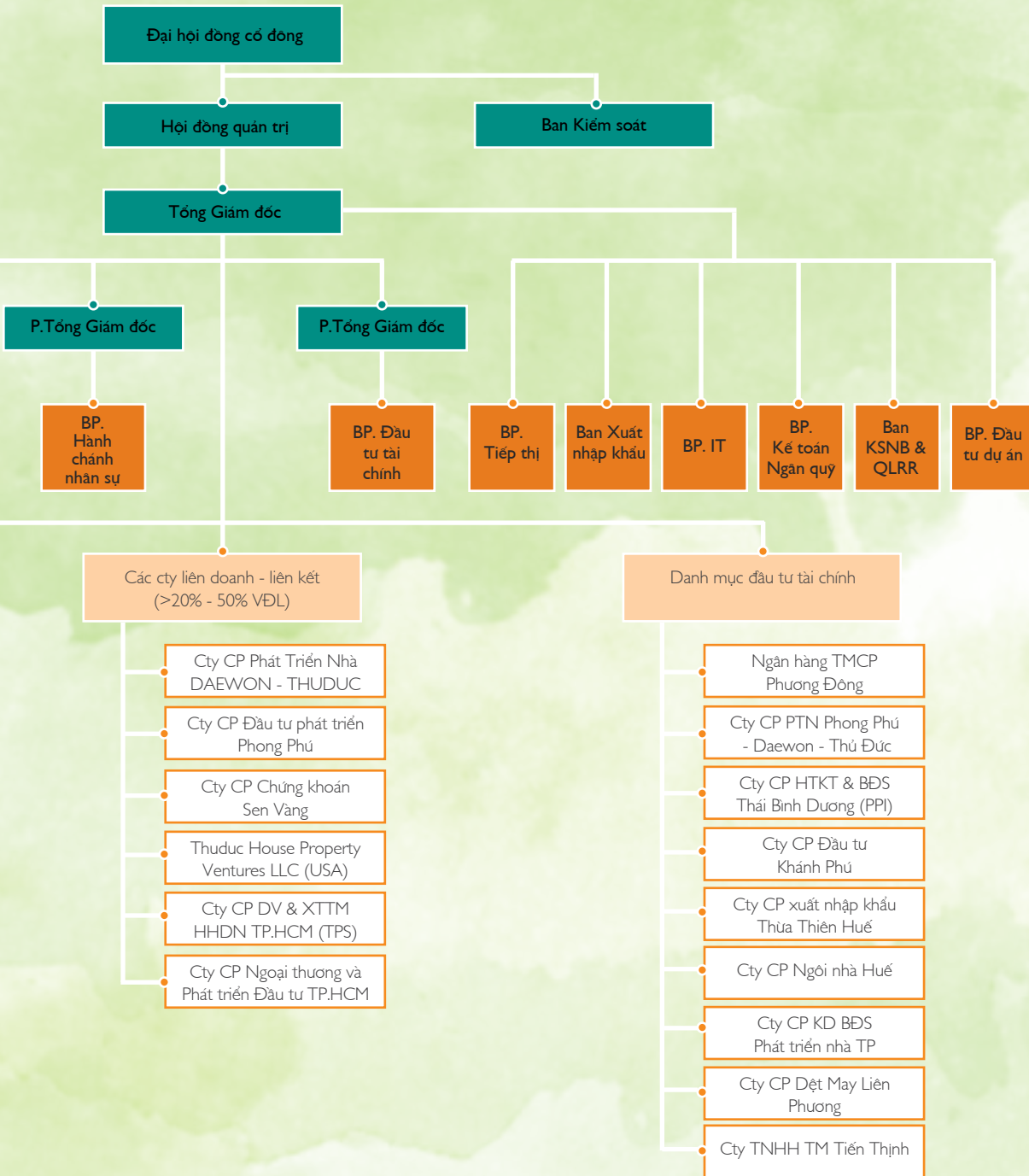
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

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 01/03/2017 tổng số cổ đông của Thuduc House là 4.438 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 39,78%, và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 60,22% vốn điều lệ.

- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị 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 bao gồm 05 thành viên, trong đó có 04 thành viên quản trị không điều hành và 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
- **Ban giám đốc:** Ban Giám đốc Thuduc House do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc - có trách nhiệm thực thi các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, triển khai các chiến lược kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- **Ban Kiểm soát:** Ban Kiểm soát Thuduc House bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát là người có chuyên môn về kế toán và đang làm việc chuyên trách tại công ty. Ban Kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành công ty.





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Ông LÊ CHÍ HIẾU

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh.

Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty năm 1994 (23 năm).

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: 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPI).
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức.
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức.
- Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức.



Ông TRẦN QUANG NGHI

Phó Chủ tịch HĐQT - thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Năm sinh: 1960

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 Tổng 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 Công ty cổ phần Phong Phú.
- 2010 - 2013: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.
- 2013 - 2014: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.
- 01/2015 - nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần 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 (12 năm).

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 06/2015: 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: 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 CTCP Dịch vụ & Xúc tiến Thương mại HHDN TP.HCM.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Thuduc House Wood Trading.
- Phó Chủ tịch Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức.
- Thành viên HĐQT CTCP Cơ Khí Xăng Dầu Petrolimex.
- Thành viên HĐQT CTCP Vàng bạc đá quý Bến Thành.
- Phó chủ tịch HĐQT CTCP Ngoại Thương Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thông Đức.
- Phó chủ tịch HĐQT CTCP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức.



Ông LÊ THANH LIÊM

Thành viên HĐQT (Tham gia HĐQT từ Tháng 04/2016)

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:

- Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Cty CP Len Việt Nam;
- Phó Chủ tịch HĐQT Cty CP Phát triển Đô thị Dệt May Nam Định;
- Thành viên HĐQT Cty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức.

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



Ông TRẦN BẢO TOÀN

Thành viên HĐQT (Tham gia HĐQT từ Tháng 04/2016)

Năm sinh: 1971

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

- 5/1995 - 7/1999: Chủ tịch Risk and Return Thụy Sỹ
- 8/1998 - 8/2000: Portfolio Manager Banque General du Luxembourg
- 9/2000 - 2/2005: Giám đốc bộ phận nghiên cứu, Phó Chủ tịch bộ phận quản trị quỹ và danh mục đầu tư Bank AKB
- 2/2005 - 6/2006: Chuyên gia Tư vấn tài chính SECO Dự án hỗ trợ Việt Nam
- 2/2005 - 9/2006: Giám đốc đầu tư Vietnam Holding
- 10/2006 - 06/2012: Phó chủ tịch HĐQT Công ty Quản lý quỹ Bản Việt và Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Bản Việt
- 5/2011 - 10/2014: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh
- Từ 7/2015: Chủ tịch HĐQT Công ty Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
- Từ 02/2016: Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ PAVO CAPITAL Anh Quốc - Bắc Ái Nhĩ Lan.

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

- Chủ tịch HĐQT Công ty Ngoại thương và Phát triển đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ tịch Công ty TNHH Doanh Bảo An
- Chủ tịch HĐQT Công ty Happyland DC
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP New PineTech
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bách Kinh
- Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần DBA-RHINO



Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG

Phó Tổng Giám đốc Thường Trực

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Lĩnh vực phụ trách: quản lý điều hành khối dịch vụ - phát triển dự án; theo dõi chỉ đạo quản lý điều hành một số đơn vị thành viên, LD - LK.

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập công ty từ 1991 (26 năm)

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:

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước Đã Tinh Khiết Đồng An Bình.



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 (24 năm)

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 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 (11 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

- Trực tiếp phụ trách lĩnh vực kinh doanh. Quản lý các sàn giao dịch bất động sản trực thuộc Thuduc House hoặc Thuduc House có góp vốn; 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:

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

TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ

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



Ông PHẠM ĐÌNH KHÁNG

Phó Tổng Giám đốc

(Công tác đến Tháng 5/2016 nghỉ việc để hưởng chế độ hưu trí)

Năm sinh: 1956

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập công ty từ 1994 (22 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

- Giám đốc trực tiếp phụ trách quản lý lĩnh vực đầu tư nước ngoài (thị trường Mỹ); Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ đối ngoại.

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

- 1984 - 1989: Giám đốc XN Đóng Tàu Đại Thắng - Sở Thủy Sản TP. HCM
- 1989 - 1992: Phó Giám đốc Thường trực Công ty Kho vận Nhà Bè
- 1993 - 1994: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO
- 1995 - 2000: Đội Trưởng Đội thi công Cơ giới Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
- 2000 - 2001: Trưởng Phòng Quản lý Dự án Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
- 2001 - 03/2011: Ủy viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.
- 03/2011 - 05/2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.



Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ 13/01/2016

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại thương

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập Công ty từ năm 2016

Lĩnh vực phụ trách:

- 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 Đồng 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 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Chủ tịch HĐQT - Giám đốc Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức
- 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 Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Kinh doanh Bất động sản - Phát triển nhà Thành Phố.



Ông ĐOÀN NGỌC QUANG

Phó Tổng Giám đốc

(Được bổ nhiệm từ 08/2016 và đã miễn nhiệm ngày 22/02/2017)

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng

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 dự án

Quá trình công tác:

- Từ 09/1998 đến 12/1999: Nhân viên Công ty Nhạc Việt
- Từ 01/2000 đến 04/2002: Nhân viên Công ty Danu Vina (Khu chế xuất Linh Trung)
- Từ 06/2002 đến 02/2007: Phó phòng R&D Công ty TNHH Xây dựng Nam Long
- Từ 02/2007 đến 04/2008: Nhân viên Công ty Cổ phần chứng khoán Alpha.
- Từ 04/2008 đến 06/2010: Nhân viên Công ty TNHH VinaCapital Real Estate.
- Từ 04/2010 đến 03/2011: Phó Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Bình Thạnh (Gilimex); Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Bất động sản Gia Định (thuộc Gilimex)
- Từ 01/2011 đến 11/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (thuộc Vina Capital Group)
- Từ 12/2014 đến 01/2016: Giám đốc Đầu tư Tập đoàn Đất Xanh.
- Từ 02/2016 đến 05/2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM
- Từ 06/2016 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và phát triển Đầu tư TP.HCM

BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN HƯNG LONG

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1966

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

Quá trình công tác:

- 02/1989 - 12/1990: Công tác tại lực lượng Thanh niên xung phong Tp. HCM.
- 01/1991 - 10/1995: Công tác tại Sở Tài chính TP. HCM.
- 10/1995 - 10/1999: Công tác tại Cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà nước tại DN TP.HCM.
- 10/1999 - 2011: Công tác tại Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính.
- 2011 - 12/2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc 3.



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 - nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm Ủy viên BCH Hiệp hội Đầu tư Tài chính Việt Nam (VAFI). Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.



Ông THÁI DUY PHƯƠNG

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 Thành phố Hồ Chí Minh
- 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 QUAN MINH TUẤN

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 (27 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

DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT



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

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

37

Tỷ lệ vốn của TDH
100%

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 Thực Phẩm 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.



CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

25,1

Tỷ lệ vốn của TDH
99,60%

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

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.



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH - THỦ ĐỨC

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

6

Tỷ lệ vốn của TDH
70%

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.



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



HUE - THUDUC HOUSE

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

30

Tỷ lệ vốn của TDH
75%

Trụ sở: Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế

Chức năng hoạt động: Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...). Dịch vụ ăn uống khác. Dịch vụ phục vụ đồ uống. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Quảng cáo. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch. Chủ đầu tư dự án La Sapinette Lăng Cô Resort.



CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

120

Tỷ lệ vốn của TDH
58%

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



CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

195

Tỷ lệ vốn của TDH
51%

Đối tác liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

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.



**Danh sách công ty liên doanh - liên kết
(TDH nắm giữ từ 20% - 50% vốn cổ phần/vốn góp)**



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

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
PHONG PHÚ**

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 vốn của TDH

40%



Trụ sở:

Lầu 11, Tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ,
Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Chức năng hoạt động:

Đầu tư, xây dựng & kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi. Hoạt động dịch vụ tư vấn đầu tư.

Vốn điều lệ

200 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn của TDH

27%





**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
SEN VÀNG**

Trụ sở:

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

Chức năng hoạt động:

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

Vốn điều lệ

135 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn của TDH

22,49%



**CÔNG TY THUDUC HOUSE
PROPERTY VENTURES LLC (USA)**

Trụ sở:

985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA
92407, Hoa Kỳ

Đơn vị liên doanh:

Công ty California Newland Ventures, LLC

Chức năng hoạt động:

Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản tại California, Hoa Kỳ.

Vốn điều lệ

6 triệu USD

Tỷ lệ vốn của TDH

50%





**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 vốn của TDH

31,40%



FIDECO

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

Trụ sở:

28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh

Chức năng hoạt động:

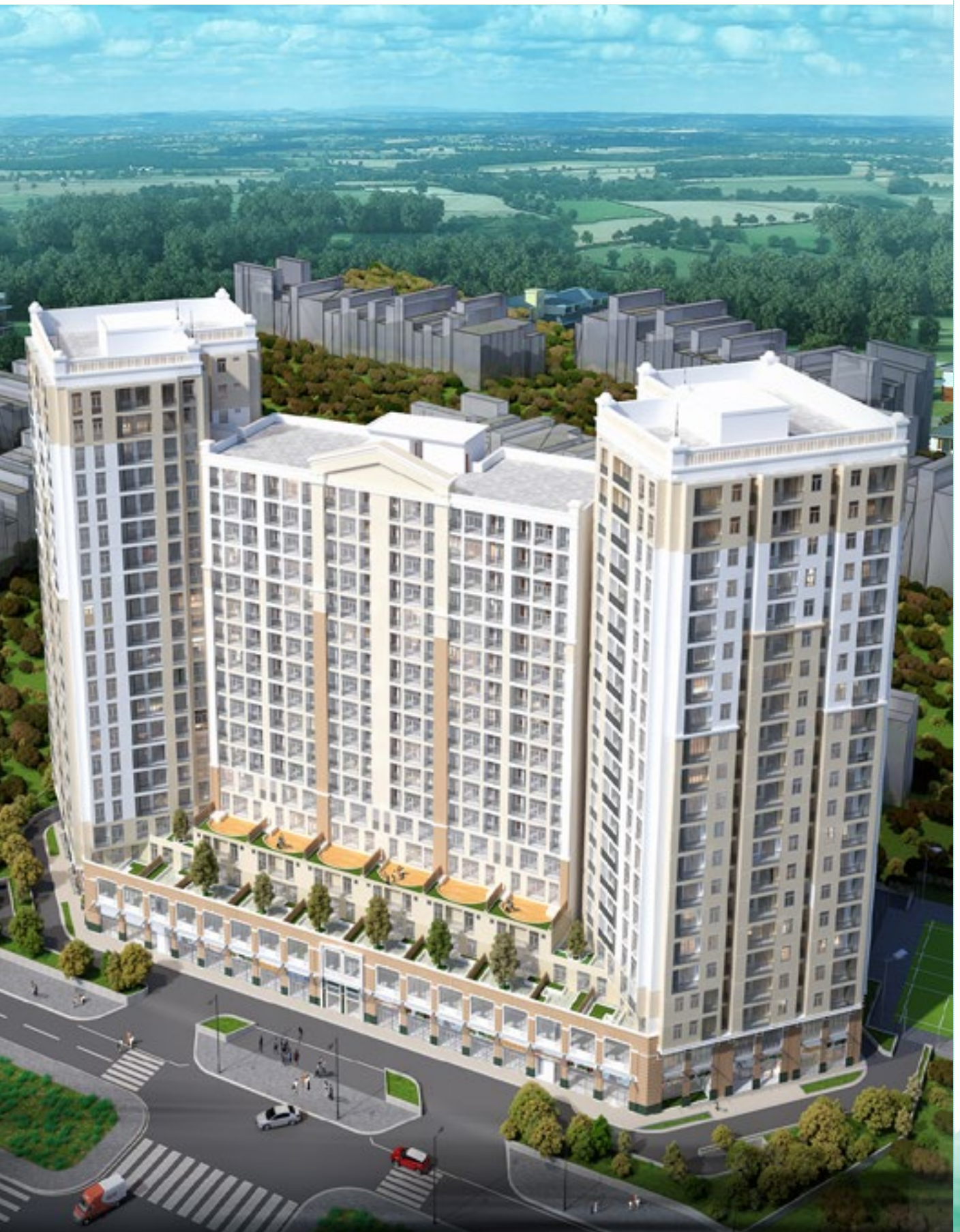
Đầu tư phát triển các dự án BĐS và cung cấp dịch
vụ cho ngành BĐS; Đầu tư tài chính và dịch vụ tài
chính; Phát triển các dự án giáo dục; Phát triển
công nghiệp trong cả hai lĩnh vực sản xuất và khai
thác tài nguyên; Cung cấp các dịch vụ xuất nhập
khẩu và phát triển hoạt động ngoại thương;

Vốn điều lệ

386,3 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn của TDH

43%



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT (2012 - 2016)

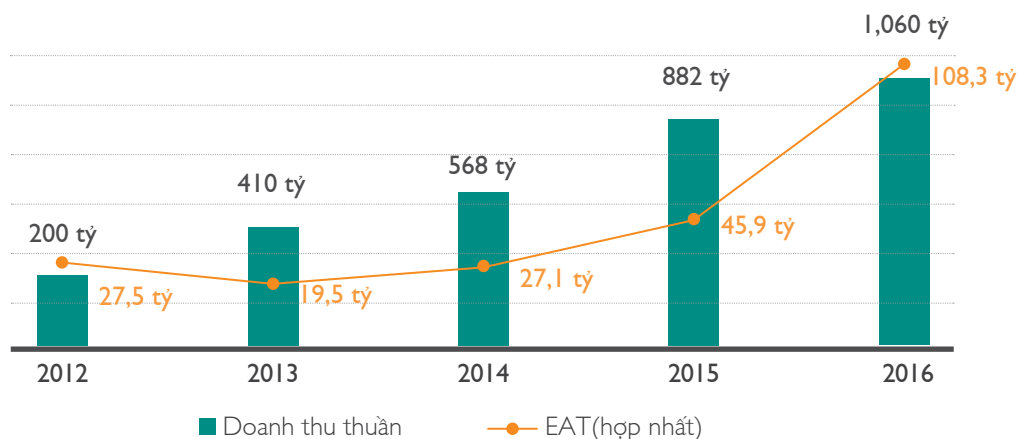
Đơn vị: tỷ đồng

	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
1	Doanh thu thuần	199,9	409,5	568,3	882,4	1.060,3
2	Lợi nhuận từ HĐKD	22,7	26,7	34,3	41,4	134,1
3	EAT (hợp nhất)	27,5	19,5	27,1	45,9	108,3
4	EAT (Công ty mẹ)	32,8	21,7	30,5	47,1	108,3
Tốc độ tăng trưởng						
1	Tăng trưởng DTT	- 62,5%	104,8%	38,8%	55,3%	20,2%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	- 38,1%	17,6%	28,8%	20,6%	223,8%
3	Tăng trưởng EAT (HN)	- 11,3%	- 29,2%	39,5%	69,3%	135,7%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	- 26,6%	- 33,9%	40,8%	54,3%	129,9%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2012 - 2016

Biểu đồ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận 5 năm gần nhất
Doanh thu thuần và lợi nhuận 2012 - 2016

Đơn vị: tỷ đồng



TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2012 - 2016)

Đvt: tỷ đồng

	Chi tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
1	Doanh thu thuần	199,9	409,5	568,3	882,4	1.060,3
2	Doanh thu tài chính	78,6	6,3	49,4	90,8	81,3
3	Thu nhập khác	6,7	4,4	14,5	7,1	4,6
	Tổng Doanh thu	285,3	420,2	632,1	980,3	1.146,2
Tỷ trọng trên tổng doanh thu						
1	DTT/Tổng DT	70,1%	97,5%	89,9%	90,0%	92,5%
2	Doanh thu TC/Tổng DT	27,6%	1,5%	7,8%	9,3%	7,1%
3	Thu nhập khác/Tổng DT	2,4%	1,0%	2,3%	0,7%	0,4%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2012 - 2016

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (2012 - 2016)

Đvt: tỷ đồng

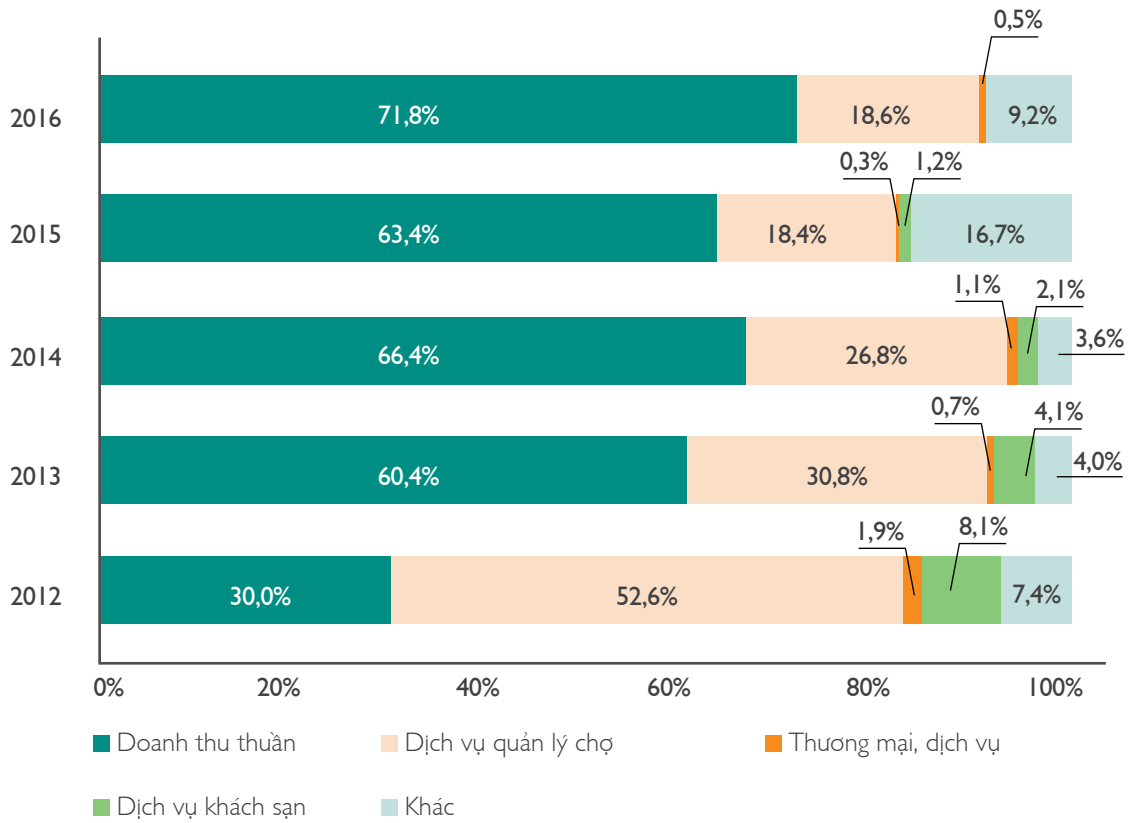
	Chi tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
1	Địa ốc	60,0	247,1	377,3	559,5	760,8
2	Dịch vụ quản lý chợ	105,1	126,3	152,5	162,2	197,1
3	Thương mại, dịch vụ	3,8	2,8	6,0	3,0	4,8
4	Dịch vụ khách sạn	16,2	16,8	11,8	10,7	0,0
5	Khác	14,9	16,5	20,7	147,0	97,7
	Doanh thu thuần	199,9	409,5	568,3	882,4	1.060,3
Tỷ trọng trên doanh thu thuần						
1	Địa ốc	30,0%	60,4%	66,4%	63,4%	71,8%
2	Dịch vụ quản lý chợ	52,6%	30,8%	26,8%	18,4%	18,6%
3	Thương mại, dịch vụ	1,9%	0,7%	1,1%	0,3%	0,5%
4	Dịch vụ khách sạn	8,1%	4,1%	2,1%	1,2%	0,0%
5	Khác	7,4%	4,0%	3,6%	16,7%	9,2%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2012 - 2016

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Biểu đồ cơ cấu doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh 5 năm gần nhất

Doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh



CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2012 - 2016)

Đvt: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
1	Giá vốn hàng bán	151,1	279,9	471,9	754,5	848,7
2	Chi phí bán hàng	6,8	5,6	9,3	10,9	7,2
3	Chi phí quản lý	50,8	51,8	65,2	95,0	88,9
4	Chi phí tài chính	47,2	51,8	36,9	71,4	62,8
5	Chi phí khác	3,3	2,8	1,7	1,6	3,0
	Tổng chi phí	259,2	391,9	585,0	933,4	1.010,5
Tỷ trọng trên doanh thu thuần						
1	Giá vốn hàng bán/DTT	75,6%	68,4%	83,0%	85,5%	80,0%
2	Chi phí bán hàng/DTT	3,4%	1,4%	1,6%	1,2%	0,7%
3	Chi phí quản lý/DTT	25,4%	12,7%	11,5%	10,8%	8,4%
4	Chi phí tài chính/DTT	23,6%	12,7%	6,5%	8,1%	5,9%
5	Chi phí khác/DTT	1,7%	0,7%	0,3%	0,2%	0,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2012 - 2016

CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2012 - 2016)

	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,15	2,05	2,42	2,14	1,63
	Hệ số thanh toán nhanh	1,07	1,12	1,15	1,53	1,27
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,09	0,09	0,18	0,47	0,24
2	Chỉ tiêu về cấu trúc vốn và khả năng trả nợ:					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng vốn	0,36	0,36	0,39	0,45	0,37
	Nợ dài hạn/ Tổng vốn	0,16	0,14	0,17	0,20	0,11
	Khả năng thanh toán lãi vay	1,60	1,44	2,04	1,88	3,41

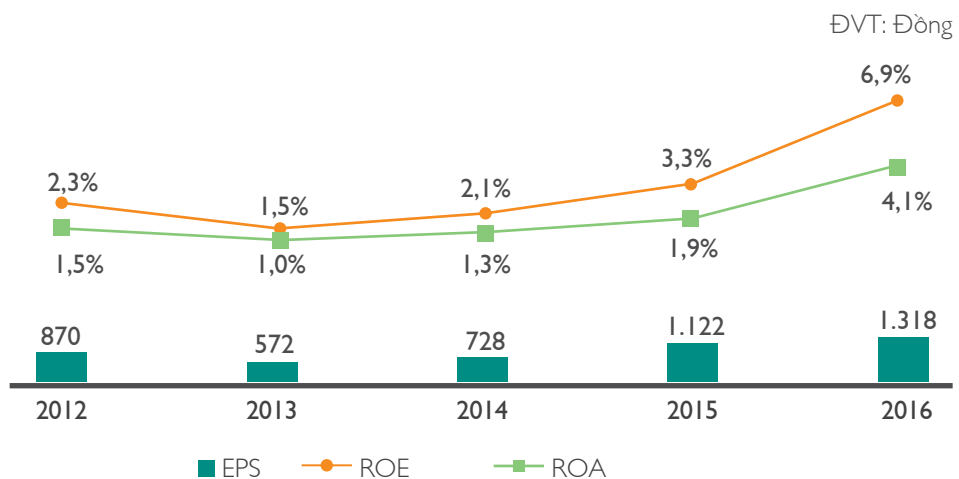
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2012 - 2016) (tiếp theo)

	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
3	Chỉ tiêu về hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,09	0,18	0,24	0,36	0,40
	Vòng quay tài sản cố định	0,96	2,21	2,48	4,78	5,42
	Vòng quay các khoản phải thu	0,45	0,93	0,97	0,96	0,92
	Vòng quay hàng tồn kho	0,34	0,60	0,84	1,40	2,56
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	24,4%	31,6%	17,0%	14,5%	20,0%
	Biên lợi nhuận HĐKD	11,3%	6,5%	6,0%	4,7%	12,6%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	41,1%	19,1%	18,1%	11,3%	18,1%
	Biên lợi nhuận trước thuế	15,5%	5,8%	9,2%	5,3%	12,8%
	ROS	16,6%	5,3%	5,4%	5,3%	10,2%
	ROE	2,3%	1,5%	2,1%	3,3%	6,9%
	ROA	1,5%	1,0%	1,3%	1,9%	4,1%
5	EPS	870	572	728	1.122	1.318
6	Giá trị sổ sách	37.548	38.236	39.159	32.970	25.853

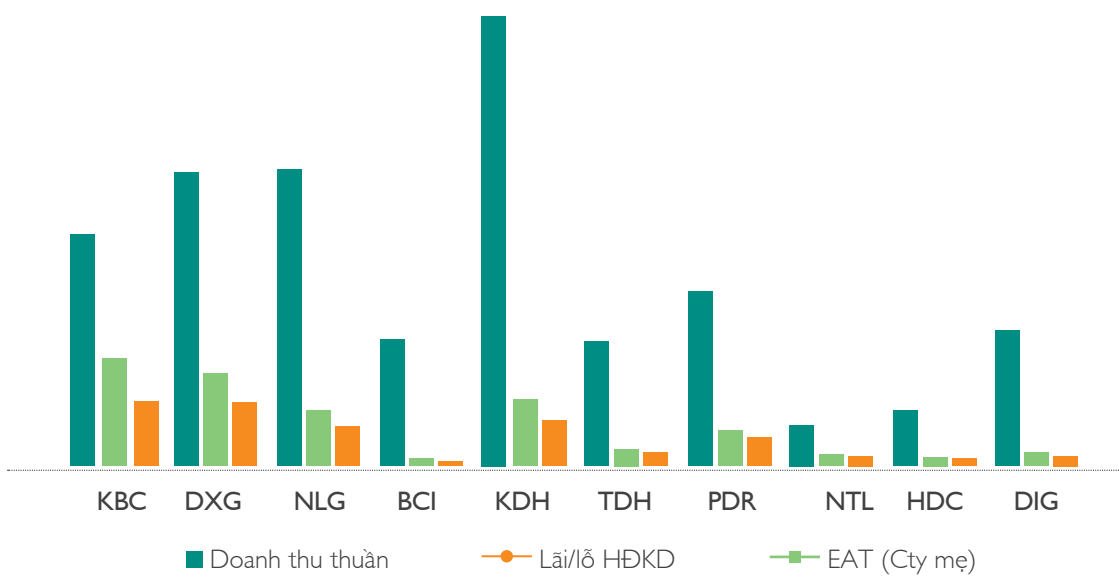
Nguồn: Thuduc House tính toán dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2012- 2016

Biểu đồ EPS, ROE, ROA qua 5 năm gần nhất (2012-2016)

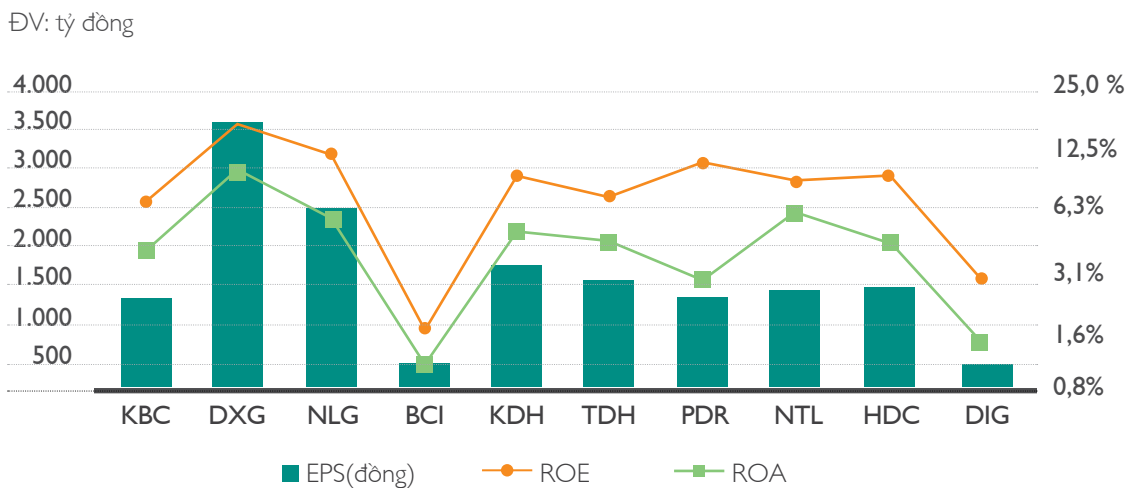


SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TRONG NĂM

Biểu đồ doanh thu và lợi nhuận một số doanh nghiệp BĐS năm 2016



Biểu đồ EPS, ROE, ROA một số doanh nghiệp BĐS năm 2016





RỦI RO VỀ KINH TẾ

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2017 được dự báo có diễn biến tích cực hơn so với 2016 với tốc độ tăng GDP mục tiêu là 6,7%. Tuy nhiên Việt Nam cũng sẽ đối mặt với nhiều thách thức từ kinh tế và chính trị toàn cầu như: những diễn biến khó đoán từ sau cuộc bầu cử tổng thống Mỹ, Mỹ rời khỏi TPP, sự kiện Brexit, hiệu ứng tách ly và chủ nghĩa bảo hộ gia tăng, biến đổi khí hậu toàn cầu, căng thẳng chính trị tại nhiều khu vực tiếp tục leo thang. Ngoài ra những vấn đề nội tại như: nợ công ở mức cao gây áp lực với mục tiêu ổn định kinh tế, quá trình tái cơ cấu ngân hàng vẫn chậm, nợ xấu chưa được xử lý triệt để, vấn đề khan hiếm lương thực do hiện tượng El - nino sẽ làm tăng chi phí và tăng giá lương thực thực phẩm, tạo áp lực lên việc kiểm soát lạm phát... sẽ làm các chi phí có nguy cơ tăng lên, nếu kiểm soát không tốt sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty. Ngoài ra việc hội nhập ngày càng sâu rộng sẽ tạo áp lực cạnh tranh rất lớn và buộc các công ty trong nước phải thay đổi, chuyển đổi mô hình tăng trưởng để cải thiện hiệu quả, tăng khả năng cạnh tranh để tồn tại và phát triển.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

Để thực hiện các biện pháp hạn chế rủi ro do ảnh hưởng của nền kinh tế sẽ tiếp tục tập trung giải quyết các vấn đề về gia tăng doanh thu, quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động và tìm kiếm nguồn vốn mở rộng quỹ đất và đầu tư phát triển nhiều dự án tiềm năng hơn cho công ty. Các giải pháp cụ thể là:

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng, đẩy mạnh mạng lưới phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch BDS và triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, mở rộng PR cho nhiều đối tượng...để đẩy nhanh tốc độ bán hàng.
- Trong việc đầu tư lĩnh vực bất động sản: 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 thành phố Hồ Chí Minh 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.

- Tập trung đẩy mạnh và tiếp tục phát triển hoạt động xuất nhập khẩu, kinh doanh mua bán hàng nông, lâm sản tận dụng triệt để lợi thế của cụm dự án chợ Nông sản Thủ Đức.
- Tiếp tục thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các chi phí cho công ty. 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.
- Bên cạnh đó cũng tập trung tìm kiếm các đối tác tiềm năng 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.





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.....

Tuy nhiên, với lộ trình hội nhập ngày càng sâu rộng thì hệ thống pháp lý Việt Nam phải 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 hơn và hiệu quả hơn. Giờ đây nhiều văn bản luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân liên quan đến sở hữu và đầu tư bất động sản đã được sửa đổi, hoàn thiện nhằm đảm bảo môi trường đầu tư và thông tin minh bạch.

Biện pháp hạn chế rủi ro

- Với 27 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.
- Hiện nay công ty có 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.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Tiếp nối đà hồi phục từ năm trước, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2017 được dự báo tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ ở hầu hết các phân khúc. Tuy nhiên thị trường cũng sẽ trở nên cạnh tranh quyết liệt hơn, các dự án gặp nhiều thách thức hơn. Cụ thể: Với tình hình nguồn cung 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. Bởi vậy mà những dự án tầm trung không có điểm nhấn, không có ưu thế và không đáp ứng được sự khó tính của người mua nhà sẽ rất khó bán được hàng..

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 gấp 2 lần, vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án để bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

Biện pháp hạn chế rủi ro

- Công ty tập trung đẩy mạnh cải tổ bộ máy, giúp quản lý tốt chi phí vận hành dự án, mở rộng quỹ đất sạch theo hướng chủ trương tiến về một số quận trung tâm để tăng tính cạnh tranh.
- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, giàu kinh nghiệm và tài chính để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay.
- Hạn chế đầu tư tràn lan và chỉ 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 bình dân (dòng S - Home) để 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, sự thông thạo ngôn 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.



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

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



RỦI RO LÃI SUẤT

Rủi ro lãi suất của tập đoàn chủ yếu là rủi ro liên quan 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 31/12/2016 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 vay của Tập đoàn sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 5.704.590.146 đồng.

Biện pháp hạn chế rủi ro

- Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House khá thấp (tổng nợ vay ngắn và dài hạn chỉ chiếm 20,36% tổng nguồn vốn) và được đánh giá là một trong những công ty bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn. Và công ty sẽ tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ thấp hoặc tìm hướng giảm tỷ lệ nợ về mức phù hợp với khả năng sinh lời nhằm giảm áp lực từ chi phí lãi vay.
- Thường xuyên tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức đảo nợ vay (tìm ngân hàng, tổ chức tín dụng 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.



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 thực phẩm 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.

Nếu công ty không quản lý tốt các rủi ro về môi trường sẽ 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

- Áp dụng hệ thống quản lý ISO: 9001: 2008 nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và chất lượng sản phẩm trong tất cả các khâu vận hành.
- Đối với các dự án bất động sản: luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô



nhiệm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng đảm bảo các tiêu tiêu 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.

- 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.



*Mời hội tụ tinh hoa
Cho bao mùa quả ngọt*



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2016

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21%, thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và chưa đạt được mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận lợi, giá cả và thương mại toàn cầu giảm thì mức tăng trưởng trên là một thành công và Việt Nam vẫn là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực. Tỷ lệ lạm phát cơ bản (CPI sau khi loại trừ lương thực, thực phẩm tươi sống; năng lượng và mặt hàng do Nhà nước quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục) cả năm tăng 1,83% so với cùng kỳ nhưng vẫn nằm trong mức kiểm soát của chính phủ. Các chỉ số về doanh thu bán lẻ, số lượng khách du lịch quốc tế, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) có sự tăng trưởng đáng kể đã cho thấy một bối cảnh phát triển ổn định của nền kinh tế và Việt Nam tiếp tục là một điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Cũng trong năm 2016, Chính phủ và các Bộ Ngành đã ban hành nhiều chính sách quan trọng ảnh hưởng đến nền kinh tế của cả nước nói chung và tình hình thị trường bất động sản nói riêng. Trong đó, đáng chú ý nhất là Thông tư 06/2016/TT - NHNN ngày 27/5/2016 của Ngân hàng Nhà nước để giảm sự phụ thuộc của các doanh nghiệp vào quỹ tín dụng ngân hàng. Như vậy, các doanh nghiệp phải tìm kiếm các nguồn vốn khác từ việc liên doanh, liên kết hay từ các quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Bên cạnh đó là một số chính sách khác vẫn còn đang được xem xét mà khi được thông qua, chắc chắn sẽ có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường bất động sản. Đó là quy định đánh thuế nhà thứ hai hoặc cấm việc sử dụng nhà chung cư cho mục đích thương mại.

Nhìn chung, thị trường bất động sản cả nước năm vừa qua có những bước phát triển ổn định ở tất cả các phân khúc.

Đối với thị trường căn hộ bán và đất nền, lượng mở bán mới và giá bán đều tăng trên nhiều địa bàn. Tại TP.HCM, thị trường bất động sản khu Đông thành phố tiếp tục là tâm điểm của khách hàng và nhà đầu tư nhờ sự cải thiện

của cơ sở hạ tầng bao gồm: tuyến metro số 1, xa lộ Hà Nội mở rộng, đường cao tốc trên cao TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và việc phê duyệt dự án sân bay Long Thành. Bên cạnh đó, quỹ đất hạn chế ở khu vực trung tâm là một trong những yếu tố khiến cho phân khúc hạng sang thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng khi mà giá của các dự án này vẫn còn thấp so với các thành phố khác trong khu vực đặc biệt là từ sau khi quyền sở hữu nhà tại Việt Nam dành cho người nước ngoài đã được nới lỏng đáng kể từ năm 2015.

Thị trường bán lẻ cũng thu hút nhiều nhà đầu tư từ thời trang cao cấp cho đến các nhà hàng, quán cà phê, siêu thị; từ sự mở rộng hoạt động mạnh mẽ của các nhà bán lẻ trong nước, chẳng hạn như Vincom và Co.opMart, đến các nhà bán lẻ nước ngoài, như Aeon, Lotte, Iahui Miniso. Sau thành công của Zara, H&M và 7 - eleven là hai tên tuổi lớn đang xem xét mở rộng thị trường tới Việt Nam. Song song đó là giá thuê trung bình đối với phân khúc này tại các khu vực trung tâm tăng khoảng hơn 15% so với cùng kỳ năm trước do vị trí đặc địa, nguồn cung hạn chế kèm theo đó là sự gia nhập ngày càng nhiều của các thương hiệu quốc tế.

Trong năm 2016, nguồn cung thị trường vẫn phòng không nhiều do vậy tỷ lệ lấp đầy tăng và giá thuê cũng tăng theo với tỷ lệ trống thấp đặc biệt là những dự án ở khu vực trung tâm.

Hoạt động M&A trong năm 2016 cũng diễn ra khá sôi động với hàng loạt các thương vụ mua bán có giá trị lên đến hàng trăm triệu USD do những chuyển biến tích cực từ các yếu tố kinh tế vĩ mô cũng như Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng, với nhiều chính sách cởi mở hơn dành cho các nhà đầu tư nước ngoài. Trong đó, theo ghi nhận của các đơn vị chuyên khảo sát thị trường thì chiếm vị trí số 1 là các nhà đầu tư Nhật Bản với các dự án nhà ở phân khúc trung và cao cấp, tiếp đến là Singapore với các dự án khu đô thị cao cấp và Hàn Quốc với các dự án BĐS khu công nghiệp....

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2016

Năm 2016 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc của Thuduc House Group vì là năm đầu tiên kể từ khi thành lập công ty đạt được tổng giá trị doanh thu trên 1.000 tỷ đồng.

Với chiến lược tiếp tục tái cơ cấu hoạt động theo hướng tập trung phát triển mở rộng các hoạt động kinh doanh cốt lõi đồng thời được hỗ trợ bằng một số hoạt động ở các lĩnh vực khác, Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm 2016 gặt hái được rất nhiều thành công sau hàng loạt nỗ lực cải cách từ cuối năm 2015 giúp đổi mới và nâng cao hình ảnh Thuduc House. Nhiều dự án mới được 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 các quận trung tâm, 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 hoạt động kinh doanh... Hàng loạt giải pháp đó đã giúp Công ty đạt được mức tăng trưởng mạnh, vượt chỉ tiêu kế hoạch cả năm.

Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm:

- Khả năng sinh lời hiện tại vẫn chưa cao và dưới tiềm năng, còn khiêm tốn so với một số công ty cùng ngành.
- Việc mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án ở khu vực trung tâm còn khá chậm chủ yếu do thời gian thực hiện thủ tục pháp lý kéo dài, chưa đạt được như mong muốn.
- Một số công ty thành viên đã thoát lỗ nhưng tỷ suất sinh lời chưa cao.
- Tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu có giảm nhưng vẫn còn khá cao.
- Tốc độ phát triển dự án để tung ra thị trường còn chậm so với kỳ vọng, quy trình xét duyệt dự án với thời gian dài, đang nỗ lực đẩy nhanh hơn tiến độ pháp lý và thi công dự án.
- Chưa vận dụng nhiều các chiến lược marketing mới, marketing online vào việc xây dựng hình ảnh và giới thiệu dự án.



Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:

- Kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh và vượt kế hoạch đồng bộ ở tất cả các lĩnh vực, tốc độ bán hàng tăng trưởng vượt bậc.
- Thực hiện thành công chiến lược tái cơ cấu đã đề ra, tinh gọn bộ máy, chuyển nhượng một số tài sản và các khoản đầu tư từ cuối năm 2015: khách sạn Lasapinette, công ty Phúc Thịnh Đức, công ty Ngôi Sao Gia Định.
- Tập trung phát triển tốt hoạt động kinh doanh cốt lõi (bất động sản và kinh doanh chợ đầu mối nông sản), tinh giảm các hoạt động kinh doanh khác.
- Hiệu quả hoạt động được cải thiện đồng bộ, doanh thu tăng giúp Công ty giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán và tiết kiệm được các chi phí quản lý khác. Các tỷ suất sinh lời được cải thiện gấp 2 lần.
- Tích cực trong việc tìm kiếm quỹ đất hướng đến các quận trung tâm thông qua việc đẩy mạnh cơ hội hợp tác với nhiều đối tác mới: Fideco, quỹ đầu tư Pavo, dệt may Liên Phương...
- Kiểm soát tốt và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con, trong năm 2016 không còn công ty nào bị lỗ.
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn thành công để tài trợ vốn cho các dự án triển khai trong năm.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ đạt kế hoạch 2016	% Tăng/ giảm so với năm 2015
Tổng doanh thu	1.000.000	1.146.200	980.312	114,62%	+16,9%
Tổng chi phí	902.963	1.010.501	933.382	111,91%	+8,3%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	2.000	122	(496)	6,09%	-
Lợi nhuận trước thuế	99.037	135.821	46.433	137,14%	+192,5%
Lợi nhuận sau thuế	80.172	108.294	45.937	135,01%	+135,7%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	80.172	108.276	47.101	135,05%	+129,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	90%	47,9%	81%		
EPS (đồng)		1.318	1.122		+ 17,47%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016

Tổng doanh thu 2016 của Thuduc House Group tăng trưởng nhanh, vượt 14,6% so với kế hoạch. Sự tăng trưởng này đóng góp chủ yếu từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi là hoạt động địa ốc, kinh doanh chợ đầu mối nông sản và hoạt động xuất nhập khẩu. Cụ thể, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 20,2% (tăng gần 178 tỷ), trong khi doanh thu tài chính và doanh thu khác chỉ giảm nhẹ 12 tỷ đồng so với cùng kỳ. Kết quả trên có được là do ban lãnh đạo đã thực hiện thành công các giải pháp tái cơ cấu, tập trung và đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh chính theo đúng chiến lược đã hoạch định.

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn cả năm 2016 đạt 108,3 tỷ (trong đó lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 108,3 tỷ đồng) tăng mạnh 130% so với năm 2015 và vượt mức 35,1% kế hoạch. Lý do chính làm biến lợi nhuận tăng mạnh là do công ty giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán, cắt giảm được các chi phí quản lý, chi phí bán hàng, kiểm soát tốt chi phí lãi vay do đó tốc độ gia tăng của tổng chi phí thấp hơn nhiều so với tốc độ tăng của doanh thu.

Hiệu quả kinh doanh vượt bậc do đẩy mạnh gia tăng doanh thu và kiểm soát tốt tốc độ tăng của chi phí đã góp phần cải thiện gần gấp 2 lần các hệ số khả năng sinh lời; giúp đảm bảo chi trả được mức cổ tức 10% cho cổ đông năm 2016 mà vẫn trích lại được một phần lợi nhuận để tái đầu tư lại cho năm tiếp theo (tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức giảm từ mức 90% năm 2015 xuống còn 47,9% năm 2016). Ngoài ra việc thanh lý một số khoản đầu tư (đặc biệt là bán Khách sạn Lasapinette từ cuối năm 2015) đã giúp công ty cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản. Đến cuối năm 2016 EPS của công ty đạt mức 1.318 đồng/cổ phiếu.

Doanh thu

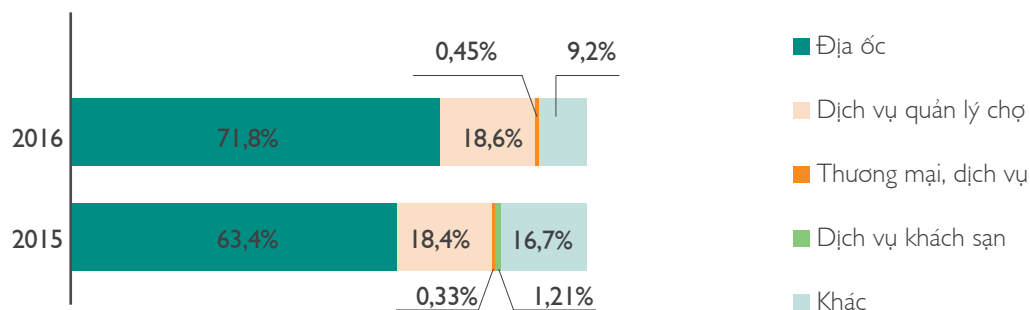
Cơ cấu doanh thu thuần theo lĩnh vực năm 2016

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2015	2016	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	882.376	1.060.296	177.920	20,2%
Kinh doanh địa ốc	559.530	760.795	201.265	36,0%
Kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức	162.217	197.047	34.830	21,5%
Thương mại, dịch vụ	2.946	4.798	1.852	62,9%
Dịch vụ khách sạn	10.691	-	(10.691)	- 100,0%
Khác	146.992	97.656	(49.336)	- 33,6%
Doanh thu hoạt động tài chính	90.795	81.301	(9.494)	- 10,5%
Thu nhập khác	7.140	4.603	(2.537)	- 35,59%
Tổng doanh thu	980.312	1.146.200	165.888	+ 16,9%
Tỷ trọng doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh				
Địa ốc	63,41%	71,75%		
Kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức	18,38%	18,58%		
Thương mại, dịch vụ	0,33%	0,45%		
Dịch vụ khách sạn	1,21%	0,00%		
Khác	16,66%	9,21%		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2016

Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2015 - 2016 của TDH



Biểu đồ trên cho thấy, trong năm 2016 cơ cấu doanh thu thuần của công ty có nhiều thay đổi: tỷ trọng doanh thu địa ốc chính tăng lên, tỷ trọng doanh thu từ hoạt động khác giảm xuống và đặc biệt không còn doanh thu từ hoạt động dịch vụ khách sạn (do công ty đã chuyển nhượng dự án La Sapinette cho đối tác). Mảng hoạt động kinh doanh chợ Thủ Đức vẫn tăng trưởng tốt và giữ tỷ trọng ổn định. Nhờ vào sự tăng trưởng mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh bất động sản nên tổng doanh thu năm 2016 của Thuduc House Group đạt mức cao kỷ lục 1.146 tỷ đồng (vượt kế hoạch 14,6%) và tăng mạnh 166 tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2015. Đây cũng là năm thứ 2 liên tiếp công ty vượt mức kế hoạch doanh thu từ khi thị trường bất động sản hồi phục năm 2014.

Chất lượng doanh thu của công ty cải thiện vượt bậc, năm 2016 công ty không còn phụ thuộc quá nhiều vào mảng hoạt động tài chính và các hoạt động khác mà nguồn lực phát triển chủ yếu đến từ hoạt động cốt lõi. Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính đạt trên 1.060 tỷ đồng (chiếm hơn 92% tổng doanh thu). Cụ thể:

- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 20,2% (tăng 178 tỷ đồng) chủ yếu là do sự gia tăng mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh địa ốc, kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức, trong đó:
 - » Hoạt động kinh doanh địa ốc tiếp tục bùng nổ, tăng mạnh 36% đạt 760 tỷ đồng và chiếm 75,1% trong doanh thu thuần. Doanh thu địa ốc tăng trưởng tốt là do:
 - + Công ty đã giải quyết dứt điểm hết các dự án tồn kho (chung cư TDH - Trường Thọ, TDH - Phước Bình, đất nền Long Hội, đất nền dự án Phước Long Spring Town...);
 - + Các dự án mới mở bán được tiêu thụ rất nhanh gồm: ghi nhận 96% doanh thu từ dự án Chung cư TDH - Phước Long (S - home) (đã bàn giao nhà); dự án khu dân cư Bình Chiểu và đất nền của dự án khu dân cư Tocontap;
 - + Tăng trưởng doanh thu từ hoạt động nhận thầu xây lắp, tăng trưởng nguồn thu các bất động sản cho thuê (tầng 8 Cantavil - gần 10 tỷ/năm; khu nhà ở chợ đầu mối, văn phòng Hàng Xanh...).
 - » Doanh thu thuần từ kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức năm 2016 cũng có mức tăng trưởng cao vượt kế hoạch và ghi nhận doanh thu kỷ lục mới hơn 197 tỷ đồng, tăng mạnh 20,2% (mức tăng bình quân của các năm trước là dưới 10%). Đáng chú ý, doanh thu thuần từ mảng kinh doanh xuất nhập khẩu (mảng kinh doanh non trẻ) có sự tăng trưởng bứt phá khi tăng hơn 2,5 lần so với năm trước. Chủ yếu do công ty đẩy mạnh hợp tác các hoạt động xuất nhập khẩu nông sản, trái cây, cao su, điều...
 - » Trong năm 2016 doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác suy giảm đáng kể, giảm hơn 49,3 tỷ (giảm 33,6%), chủ yếu là do tập đoàn đã giảm phần vốn góp tại công ty Dệt May Liên Phương nên năm 2016 doanh thu từ hoạt động xuất nhập khẩu nguyên liệu dệt may giảm nhiều so với năm 2015. Do đây không phải là mảng hoạt động chính nên công ty chủ trương giảm vốn đầu tư.
- Ngoài ra, doanh thu tài chính trong năm 2016 cũng vượt mức kế hoạch đề ra, đạt gần 82 tỷ đồng chủ yếu do tăng nguồn thu từ lãi tiền gửi và tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia. Tuy nhiên doanh thu này giảm nhẹ 10,5% so với cùng kỳ là do năm 2015 doanh thu tài chính tăng đột biến vì công ty tích cực đẩy mạnh thanh lý hàng loạt các khoản đầu tư trong quá trình thực hiện tái cơ cấu.

tổng doanh thu
đạt mức cao kỷ lục

1.146 tỷ đồng
Vượt kế hoạch

14,6%

Chi phí

Cơ cấu chi phí năm 2016

Đơn vị: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	Thay đổi	Tỷ trọng so với DTT	
					2016	2015
1	Giá vốn hàng bán	754.456	848.682	+ 12,5%	80,04%	85,50%
2	Chi phí bán hàng	10.942	7.162	- 34,5%	0,68%	1,24%
3	Chi phí quản lý	94.994	88.904	- 6,4%	8,38%	10,77%
4	Chi phí tài chính	71.376	62.785	- 12%	5,92%	8,09%
5	Chi phí khác	1.614	2.968	+ 83,9%	0,28%	0,18%
Tổng chi phí		933.382	1.010.501	+ 8,26%		

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016

Trong năm 2016, tổng chi phí có tỷ lệ tăng chỉ bằng ½ so với mức tăng của tổng doanh thu, doanh thu tăng trưởng 16,9% nhưng tổng chi phí chỉ tăng 8,3%. Hiệu quả quản lý chi phí đã cải thiện rất nhiều trong năm, hầu hết các chi phí hoạt động đều giảm đáng kể và đang giữ tỷ trọng rất thấp so với các năm trước đó. Đáng lưu ý, Ban điều hành đã thực hiện được mục tiêu giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán về mức 80% (năm 2015 tỷ trọng này chiếm 85,5%). Cụ thể:

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần trong năm nay giảm nhanh; thấp hơn so với 2 năm liền kề trước đó. Nguyên nhân chính là do:
 - Doanh thu trong kỳ đến chủ yếu từ nhà thấp tầng có giá vốn thấp hơn so với các dự án chung cư, thời gian tiêu thụ dự án nhanh nên không chịu áp lực các chi phí vận hành bị vốn hoá vào dự án tăng cao như các năm trước đó (chi phí lãi vay, chi phí quản lý dự án...)
 - Công ty đã chuyển nhượng vốn công ty con Thông Đức - chủ sở hữu khách sạn Lasapinette vào cuối năm 2015, nên trong năm 2016 đã giảm được giá vốn hàng bán rất lớn từ mảng hoạt động khách sạn, đây là mảng không mang lại lợi nhuận gộp do khấu hao tài sản lớn làm tỷ trọng giá vốn quá cao.

- Nhưng tỷ trọng giá vốn hiện nay vẫn còn khá cao so với giai đoạn từ năm 2013 trở về trước, mục tiêu của ban lãnh đạo công ty sẽ tiếp tục nỗ lực giảm tỷ trọng này về mức bình quân 70% - 75% trong các năm tiếp theo.
- Trong năm, nhờ vào việc mạnh tay tái cơ cấu rà soát lại hoạt động của công ty mẹ cũng như các công ty thành viên, kiểm soát chi phí, tinh giản bộ máy, tập trung các hoạt động cốt lõi đã giúp công ty tiết kiệm được gần 10 tỷ đồng tổng chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp so với năm 2015. Hiện nay tỷ trọng chi phí quản lý/ doanh thu thuần đã giảm từ 10,8% năm 2015 xuống còn 8,4%. Và tỷ trọng chi phí bán hàng/doanh thu thuần giảm từ 1,24% xuống còn 0,68%. Cả hai tỷ trọng chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều đang ở mức thấp nhất trong giai đoạn từ năm 2010 đến nay.
- Chi phí tài chính năm 2016 cũng giảm 12%, giảm hơn 8,6 tỷ đồng, chủ yếu là do chi phí trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán ít hơn so với năm trước.

Phân tích các chỉ số tài chính

STT	CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	2015	2016
1	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,15	2,05	2,42	2,14	1,63
	Hệ số thanh toán nhanh	1,07	1,12	1,15	1,53	1,27
2	CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN/ TÀI SẢN					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,36	0,36	0,39	0,45	0,37
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,16	0,14	0,17	0,20	0,11
	Khả năng thanh toán lãi vay (EBIT/lãi vay)	1,60	1,44	2,04	1,88	3,41
3	CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG					
	Vòng quay tổng tài sản	0,09	0,18	0,24	0,36	0,40
	Vòng quay tài sản cố định	0,96	2,21	2,48	4,78	5,42
	Vòng quay các khoản phải thu	0,45	0,93	0,97	0,96	0,92
	Vòng quay hàng tồn kho	0,34	0,60	0,84	1,40	2,56
4	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI					
	Biên lợi nhuận gộp	24,4%	31,6%	17,0%	14,5%	20,0%
	Biên lợi nhuận thuần HĐKD	11,3%	6,5%	6,0%	4,7%	12,6%
	PHÂN TÍCH DUPONT					
	Lợi nhuận ròng/Lợi nhuận trước thuế (Gánh nặng thuế)	90,3%	81,8%	51,9%	98,9%	79,7%
	x Lợi nhuận trước thuế/Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (Gánh nặng lãi suất)	37,7%	30,4%	50,9%	46,7%	70,7%
	x Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/ Doanh thu thuần	41,1%	19,1%	18,1%	11,3%	18,1%
	= ROS (Biên lợi nhuận ròng)	14,0%	4,8%	4,8%	5,2%	10,2%
	x Vòng quay tổng tài sản	0,09	0,18	0,24	0,36	0,40
	= ROA	1,2%	0,9%	1,2%	1,8%	4,1%
	x Tổng tài sản/ Vốn chủ sở hữu	1,57	1,56	1,63	1,83	1,58
	= ROE	2,0%	1,4%	1,8%	3,2%	6,9%
5	EPS	870	572	728	1.122	1.318
6	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH	37.548	38.236	39.159	32.970	25.853



Phân tích các chỉ số tài chính (tiếp theo)

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2016 của công ty có suy giảm nhưng vẫn duy trì ở mức cao và an toàn, các hệ số này lần lượt là 1,63 và 1,27 lần. Công ty hoàn toàn có khả năng đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Các hệ số thanh toán giảm trong năm 2016 chủ yếu là do công ty gia tăng nợ ngắn hạn, phần lớn là tăng các khoản chiếm dụng vốn từ các bên liên quan.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2016 năng lực hoạt động của công ty cải thiện nhanh, hầu hết các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động đều tăng trưởng tốt. Đặc biệt nhờ tốc độ bán hàng nhanh chóng trong năm đã giúp vòng quay hàng tồn kho tăng vượt bậc đạt 2,56 lần đây cũng là mức cao nhất trong 5 năm gần đây. Hơn nữa doanh thu tăng trưởng tốt cùng với việc tái cơ cấu tài sản, tinh gọn bộ máy đã làm cho hiệu suất tài sản chung cũng như hiệu suất sử dụng tài sản cố định của công ty đều cải thiện rất tốt. Nhìn tổng quan từ năm 2012 đến nay, công ty có xu hướng liên tục cải thiện năng lực hoạt động và hiệu suất sử dụng tài sản tăng trưởng qua từng năm.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Do tăng trưởng doanh thu lớn và cắt giảm được tỷ trọng các chi phí nên hầu hết các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của công ty (ROS, ROA và ROE) trong năm 2016 đều có mức tăng trưởng gấp 2 lần so với năm trước. Và đây là năm có các chỉ tiêu về khả năng sinh lời cao nhất kể từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên hiện nay các chỉ số này vẫn còn khá khiêm tốn so với một số công ty cùng ngành.

Biên lợi nhuận gộp năm 2016 đạt 20% (tăng 5,5% so với năm 2015), và là biên lợi nhuận cao nhất trong 3 năm gần đây chủ yếu do công ty giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán. Tuy nhiên tỷ lệ này thấp hơn đáng kể so với giai đoạn 2013 trở về trước. Nguyên nhân là do từ khi thị trường bất động sản trầm lắng và đình

trệ, thời gian tiêu thụ sản phẩm chậm nên các chi phí liên quan đến dự án (chi phí lãi vay, chi phí quản lý...) bị vốn hoá vào giá thành làm tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán của các dự án địa ốc, mặt khác trong giai đoạn khó khăn công ty có chiến lược phát triển thêm một số ngành phụ để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính, và biên lợi nhuận gộp của những mảng hoạt động này khá thấp nên làm tăng tỷ trọng giá vốn bình quân của toàn bộ hoạt động kinh doanh.

Biên lợi nhuận thuần hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt 12,6% (tăng gấp 2,7 lần so với cùng kỳ) nhờ vào hiệu quả quản lý chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính trong năm như đã phân tích tại mục cơ cấu chi phí ở trên.

Phân tích Dupont mở rộng:



1 **Ảnh hưởng của gánh nặng thuế**

Ngoại trừ 2 năm 2014 - 2015 có biến động trong khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, do tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố khoản mục thuế thu nhập hoãn lại phải trả do hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất theo thông tư 200, thì nhìn chung trong giai đoạn 5 năm gần đây chỉ số Lợi nhuận ròng/ Lợi nhuận trước thuế của công ty có xu hướng giảm, năm 2016 công ty giữ lại gần 80% lợi nhuận sau khi trừ thuế trong khi năm 2012 công ty có thể giữ lại đến hơn 90% lợi nhuận sau khi trừ thuế. Điều này cho thấy gánh nặng thuế gia tăng áp lực làm ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hệ số ROE.

2 **Ảnh hưởng của gánh nặng lãi suất**

Nhìn chung xu hướng trong 5 năm, gánh nặng lãi suất đối với khả năng sinh lời của chủ sở hữu giảm rất nhanh và liên tục theo từng năm; hiện ở mức khá thấp, tỷ lệ "lợi nhuận trước thuế/ lợi nhuận trước thuế và lãi vay" đã tăng nhanh từ mức 37,7% năm 2012 lên mức 70,7% năm 2016 chứng tỏ công ty ngày càng trích tỷ lệ thấp hơn từ lợi nhuận tạo ra để chi trả lãi vay. Điều này góp phần rất lớn trong việc cải thiện mạnh mẽ khả năng sinh lời.

Sở dĩ gánh nặng lãi suất giảm rất nhanh trong 5 năm gần đây là do công ty thực hiện chiến lược tái cơ cấu tài chính một cách đúng đắn và phù hợp, trong giai đoạn kinh doanh khó khăn công ty luôn cố gắng giảm và đưa tỷ lệ nợ vay về mức an toàn (tỷ lệ nợ vay trung bình luôn $\leq 25\%$ so với tổng tài sản). Mặt khác trong giai đoạn lãi suất biến động liên tục, công ty luôn cố gắng đảo nợ liên tục, tái cơ cấu các khoản vay để giảm lãi suất vay linh hoạt theo biến động của thị trường. Đây là lý do chính giúp cho lợi nhuận của công ty không bị ảnh hưởng quá nhiều bởi chi phí lãi vay ngay cả trong giai đoạn thị trường bất động sản khó khăn nhất thời kỳ 2011 - 2013.

3 **Ảnh hưởng của biên lợi nhuận ròng**

ROS: là hệ số lợi nhuận ròng/ doanh thu thuần, nhằm đo lường khả năng kiểm soát chi phí của công ty. Hệ số ROS năm 2016 đạt 10,2% (tăng gấp 2 lần so với năm trước). Sự gia tăng này chủ yếu dựa trên nền tảng kiểm soát tốt tất cả các chi phí trong quá trình hoạt động; chủ yếu là nhờ thành công trong việc giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán và cắt giảm hợp lý hầu hết các chi phí vận hành, giảm tỷ trọng chi phí lãi vay, thanh lý một số khoản đầu tư đã giúp biên lợi nhuận ròng của công ty cải thiện vượt bậc và được đánh giá là tốt nhất kể từ năm 2013 đến nay.

4 **Ảnh hưởng của hiệu suất sử dụng tài sản**

Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2016 của công ty đạt 4,1% tăng gấp 2,3 lần so với năm trước và vượt trội hơn rất nhiều so với giai đoạn 2012 - 2013. Ngoài tác động tích cực từ việc tăng biên lợi nhuận ròng (ROS) thì sự tăng trưởng hệ số ROA cũng phụ thuộc rất nhiều vào việc tập đoàn liên tục cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản qua từng năm. Kể từ năm 2012 đến nay tập đoàn luôn ưu tiên cho chiến lược tái cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy, thanh toán các tài sản và các khoản đầu tư hiệu quả không cao để tập trung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh cốt lõi và cải thiện khả năng sinh lời. Tuy nhiên hệ số ROA của tập đoàn hiện vẫn còn khá khiêm tốn so với một số công ty bất động sản khác; với quy mô hiện tại công ty có thể tiếp tục tăng trưởng tốt hơn nhằm tối ưu hoá hiệu suất sử dụng tài sản hơn nữa.



5

Ảnh hưởng của đòn bẩy tài chính

ROE: là hệ số lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu, nhằm đo lường khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu, chịu sự tác động bởi hệ số ROA và tỷ lệ đòn bẩy tài chính. Năm 2016 hệ số ROE đã cải thiện đáng kể tăng từ 3,2% lên 6,9%, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng ROE thấp hơn tốc độ tăng trưởng của hệ số ROA chủ yếu là do bị ảnh hưởng bởi việc giảm đòn bẩy tài chính. Hệ số đòn bẩy tài chính của công ty giảm trong năm 2016 cho thấy công ty sử dụng nhiều vốn chủ sở hữu hơn, tốc độ tăng vốn chủ sở hữu cao hơn so với tốc độ tăng của tổng tài sản (do trong năm 2016 công ty tăng thêm hơn 290 tỷ vốn điều lệ phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu). Điều này kiềm hãm đà tăng trưởng của ROE trong năm 2016.

Mặc dù năm 2016 có hệ số ROE cao nhất trong 5 năm gần đây tuy nhiên vẫn còn khá thấp so với mức trung bình ngành (13%). Do tỷ lệ lãi ròng chưa thật sự cao, hiệu suất sử dụng tài sản còn thấp, đòn bẩy tài chính thấp nên ROE vẫn còn khá khiêm tốn. Trong thời gian tới công ty sẽ cố gắng tìm nhiều giải pháp để cải thiện khả năng sinh lời, cân đối lại đòn bẩy tài chính để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn cho chủ sở hữu.

KẾT LUẬN

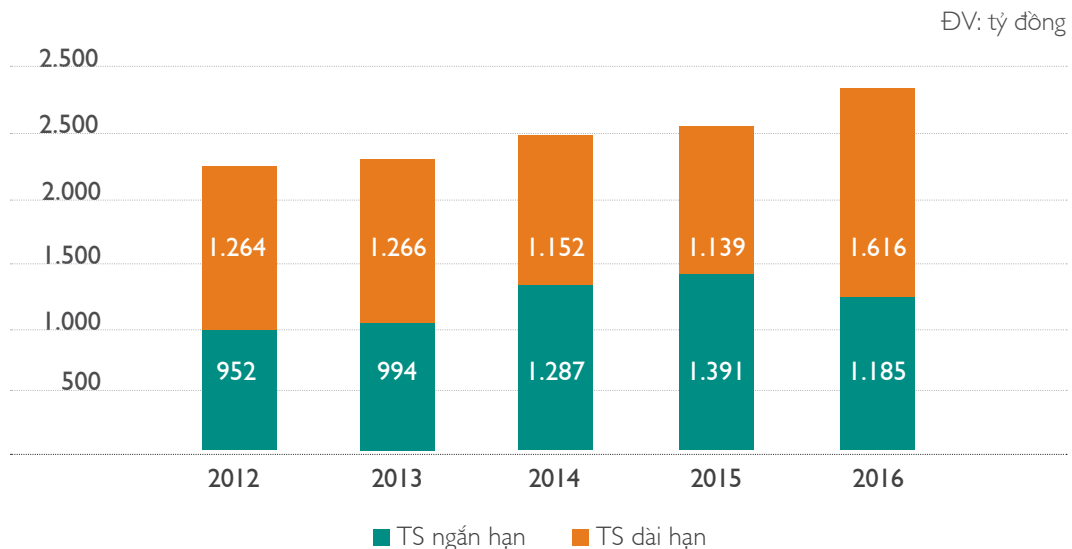
Kết quả hoạt động kinh doanh của Thuduc House Group trong năm 2016 không chỉ tăng trưởng ấn tượng về lượng mà còn thay đổi theo hướng chất lượng hơn. Tổng doanh thu lần đầu tiên vượt mức trên 1.000 tỷ đồng, lợi nhuận ròng sau thuế của tập đoàn tăng mạnh gấp 2,4 lần và đạt 108,3 tỷ đồng (vượt 35% kế hoạch). Trong đó hơn 90% lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh chính (lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính và hoạt động khác không đáng kể). Các chỉ số về khả năng sinh lời đều tăng trưởng mạnh mẽ do các dự án mới mở bán trong năm đều tiêu thụ rất nhanh trong thời gian ngắn; doanh thu tăng trưởng tốt, công ty nâng cao hiệu quả kiểm soát chi phí, cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản giúp EPS tăng từ mức 1.122 đồng lên 1.318 đồng trong năm 2016.

Phân tích cấu trúc tài sản và nguồn vốn
Bảng cân đối kế toán tóm tắt tại thời điểm 31/12/2016

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2015	2016	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.390.623	1.185.061	(205.562)	- 14,8%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	305.134	172.087	(133.047)	- 43,6%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	62.921	59.967	(2.954)	- 4,7%
3. Các khoản phải thu	618.442	690.574	72.132	11,7%
4. Hàng tồn kho	401.589	260.849	(140.740)	- 35,0%
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.537	1.584	(953)	- 37,6%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.138.704	1.615.565	476.861	41,9%
1. Các khoản phải thu dài hạn	509.080	482.200	(26.880)	- 5,3%
1. Tài sản cố định	91.295	299.917	208.622	228,5%
2. Bất động sản đầu tư	67.872	64.590	(3.282)	- 4,8%
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	444.701	753.055	308.354	69,3%
4. Tài sản dài hạn khác	25.608	15.397	(10.211)	- 39,9%
5. Lợi thế thương mại	148	406	258	174,3%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.529.327	2.800.626	271.299	10,7%
A. NỢ PHẢI TRẢ				
A. NỢ PHẢI TRẢ	1.145.750	1.029.674	(116.076)	- 10,1%
1. Nợ ngắn hạn	648.460	727.722	79.262	12,2%
2. Nợ dài hạn	497.290	301.952	(195.338)	- 39,3%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.383.578	1.770.950	387.372	28,0%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	419.647	709.884	290.237	69,2%
6. Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	104.486	104.486	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.529.328	2.800.624	271.296	10,7%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016

Tăng trưởng tài sản TDH Group qua các năm**Về cơ cấu tài sản**

Tại thời điểm 31/12/2016 tổng tài sản của Thuduc House Group đạt 2.800 tỷ đồng, tăng 10,7% (tương đương 271,3 tỷ đồng so với năm 2015) chủ yếu do tăng trưởng mạnh tài sản dài hạn. Sau 3 năm tăng trưởng liên tục, năm 2016 tài sản ngắn hạn giảm 205,6 tỷ (giảm 14,8%) và chiếm 42,3% trong tổng tài sản; và tài sản dài hạn lại tăng mạnh 476,9 tỷ đồng (tăng 41,9%) chiếm đến 57,7% tổng tài sản.

Tài sản dài hạn tăng trưởng đột biến chủ yếu là do:

- Công ty đẩy mạnh gia tăng đầu tư tài sản cố định hơn 208 tỷ đồng. Chủ yếu là do việc hợp nhất Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (tăng tỷ lệ sở hữu từ 49% lên 51% thành công ty con) nên ghi nhận tăng thêm tổng giá trị đầu tư dự án Centum Wealth do công ty này làm chủ đầu tư vào giá trị chi phí kinh doanh dở dang dài hạn. Dự án này dự kiến sẽ được mở bán trong năm 2017, có hiệu quả sinh lời tốt nên công ty quyết định tăng tỷ lệ sở hữu.
- Tăng giá trị các khoản đầu tư tài chính dài hạn hơn 308 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty Fideco, chuẩn bị cho việc hợp tác triển khai dự án phức hợp văn phòng - căn hộ dịch vụ - căn hộ ở tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1. Đây là chiến lược đầu tư mở rộng quy mô dự án về các quận trung tâm thành phố Hồ Chí Minh đã được Hội đồng quản trị hoạch định từ cuối năm 2015 nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư và nâng tầm hình ảnh thương hiệu.

Nguồn vốn tài trợ cho việc gia tăng đầu tư tài sản dài hạn trên chủ yếu là từ: lượng tiền mặt thu được từ việc chuyển nhượng 2 công ty con Thông Đức và Phúc Thịnh Đức cuối năm 2015; tiền thu từ việc bán dự án mới trong năm; tăng vốn chủ sở hữu từ phát hành cổ phiếu.

Sự dịch chuyển cơ cấu tài sản mạnh mẽ trong năm 2016 cho thấy sau quá trình 3 năm thực hiện tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy, thanh lý một số khoản đầu tư cũ, công ty đang khởi động lại quá trình mở rộng đầu tư theo hướng dịch chuyển vốn đầu tư sang các cơ hội kinh doanh mới, phát triển quỹ đất về các quận trung tâm. Cơ cấu tài sản hiện tại kém linh động hơn tuy nhiên đây là thời điểm quan trọng giúp công ty tạo được nguồn dự án tiềm năng chuẩn bị cho quá trình phát triển trong chu kỳ tăng trưởng mới vượt bậc hơn.

Nhìn tổng thể 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 2,1 tỷ đồng.



Phân tích cấu trúc tài sản và nguồn vốn (tiếp theo)

Về cơ cấu nguồn vốn

Do nhu cầu vốn để chuẩn bị phát triển các dự án mới có quy mô lớn và cần vốn dài hạn, trong năm 2016 ngoài việc tận dụng nguồn vốn nội bộ từ hoạt động kinh doanh chính tạo ra, thanh lý các khoản đầu tư, đẩy mạnh thu hồi công nợ... Công ty còn ưu tiên sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu tỷ lệ 2:1 cho cổ đông hiện hữu và giảm các khoản nợ (chủ yếu là nợ vay dài hạn).

Theo đó tại ngày 31/12/2016 tổng nợ phải trả đạt 1.029 tỷ đồng, giảm 116 tỷ so với 2015 và chỉ chiếm 36,8% tổng nguồn vốn. Trong đó chủ yếu do giảm nợ vay dài hạn hơn 194 tỷ đồng (giảm đến 43% so với đầu năm). Hiện nay tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn của tập đoàn chỉ chiếm tỷ lệ 20,4% tổng nguồn vốn. Ngược lại vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2016 tăng mạnh 387,4 tỷ đồng (tăng 28%) đạt 1.771 tỷ đồng, chiếm 63,2% tổng nguồn vốn. Trong đó chủ yếu là do công ty phát hành thêm cổ phiếu (vốn điều lệ tăng 290 tỷ) và tăng lợi ích của cổ đông thiểu số 104 tỷ đồng do hợp nhất thêm công ty Bách Phú Thịnh trong năm.

Cơ cấu vốn hiện tại có ưu điểm là an toàn, giúp công ty có nguồn vốn dài hạn ổn định để phát triển dự án trong giai đoạn mới mở rộng đầu tư cho chu kỳ tăng trưởng mới, giảm áp lực về rủi ro lãi vay. Tuy nhiên việc sử dụng tỷ lệ vốn chủ sở hữu quá 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 CỦA CÁC CÔNG TY CON

Các thay đổi trọng yếu trong danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết trong năm 2016

Công ty con:

Công ty con: Tăng số lượng công ty con của Thuduc House từ 05 công ty lên 06 Công ty, do: tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty TNHH Bách Phú Thịnh từ 49% lên 51% kể từ tháng 08/2016

Công ty liên doanh liên kết: Hiện nay số lượng công ty liên doanh liên kết của Thuduc House là 06 công ty (giảm 1 công ty so với năm 2015), do:

- Thoái 100% vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định
- Chuyển công ty TNHH Bách Phú Thịnh lên làm công ty con
- Tăng tỷ lệ sở hữu CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (Fideco) lên 43% vào tháng 12/2016

Kết quả kinh doanh của các công ty con

Bảng kết quả kinh doanh tổng hợp các Công ty con tại thời điểm 31/12/2016

TT	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
		2016	Tăng giảm so 2015 (%)	Tỷ lệ thực hiện KH	2016	Tăng giảm so 2015 (%)	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch 2016
1	Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	202,44	+ 15,9%	121,0%	24,4	+ 12,7%	187,1%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,80	+1,9%	82,5%	0,42	+ 549,4%	100,5%
3	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	6,45	+ 21,6%	118,9%	0,61	+55,5%	181,2%
4	Công ty cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (chưa đi vào hoạt động do dự án chưa triển khai)	-	-	-	-	-	-
5	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	73,41	DT 2015: 0 đ	734,1%	0,67	2015: lỗ 0,37 tỷ	83,65%
6	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	0,77	+57,8%	-	0,18	+321,4%	-

Kết quả kinh doanh của các công ty con

Thực hiện chiến lược đã đề ra từ năm 2014, trong năm 2016 Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh việc theo dõi, rà soát, củng cố hoạt động của các công ty thành viên, tái cơ cấu bộ máy nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động khắc phục tình trạng thua lỗ và đảm bảo có lợi nhuận. Các công ty thành viên trong năm 2016 tiếp tục có kết quả kinh doanh cải thiện hơn, không còn công ty nào bị lỗ. Kết quả kinh doanh của các công ty thành viên cụ thể như sau:



CÔNG TY TNHH QL&KD CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC

Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty TNHH QL&KD chợ Nông Sản Thủ Đức trong năm 2016 tiếp tục giữ vững đà tăng trưởng ổn định và vượt kế hoạch đề ra giúp công ty này giữ vững vị trí là công ty con hoạt động hiệu quả nhất của Thuduc House Group trong các năm qua. Cụ thể:

- Tổng Doanh thu 2016 đạt: 202,4 tỷ đồng, tăng 15,9% so với 2015, vượt 21,04% kế hoạch 2016. Trong đó hơn 81% tăng trưởng doanh thu là do hoạt động bốc dỡ hàng hoá và doanh thu cho thuê mặt bằng.
- Lợi nhuận sau thuế đạt: 24,4 tỷ đồng tăng 12,7% so với 2015 và vượt mức 87,1% so với kế hoạch 2016 (Tỷ lệ lợi nhuận vượt kế hoạch cao là do Cty đặt kế hoạch năm 2016 thấp, chỉ bằng 60% lợi nhuận thực tế của năm 2015).
- Xét về mảng hoạt động chính (kinh doanh chợ, nông sản, cung cấp dịch vụ) thì biên lợi nhuận của mảng này tiếp tục tăng trưởng tốt (tăng 3,3% so với 2015). Các hệ số sinh lời ROA và ROE đều tăng trưởng tốt và hiện đạt mức rất cao (ROA là 22% và ROE là 35,4%).



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

- Tổng Doanh thu 2016 đạt: 4,8 tỷ đồng tăng 1,9% so với 2015 và không đạt kế hoạch (chỉ bằng 82% kế hoạch 2016). Trong đó chủ yếu do: doanh thu vệ sinh công nghiệp + quản lý chung cư (chỉ đạt 53,1% kế hoạch) và doanh thi chăm sóc xe tải (chỉ đạt 83% kế hoạch).
- Lợi nhuận sau thuế năm 2016 đạt 417,3 triệu đồng tăng gấp hơn 6 lần so với năm 2015 và vừa đạt 100% chỉ tiêu kế hoạch. Nguyên nhân giúp công ty đạt chỉ tiêu lợi nhuận trong khi doanh thu không đạt kế hoạch chủ yếu là do công ty cắt giảm được giá vốn hàng bán của mảng vệ sinh công nghiệp + quản lý chung cư do cắt giảm nhân sự do hiện nay công ty chỉ còn đang quản lý chung cư TDH - Phước Long.



CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

- Tổng Doanh thu 2016 đạt: 6,4 tỷ đồng tăng 21,6% so với 2015; vượt 18,9% kế hoạch 2016. Doanh thu tăng chủ yếu do hoạt động kinh doanh nước đá tăng trưởng tốt.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 616 triệu đồng, tăng mạnh 55,5% so với 2015, vượt 81,2% kế hoạch 2016.
- Nhìn chung nhờ vào việc triển khai hợp đồng khoán nhà máy cho một đối tác khai thác (lợi nhuận trước thuế được chia 60tr/tháng), và gia tăng các mảng doanh thu dịch vụ (doanh thu sạc điện, doanh thu cho thuê mặt bằng) nên Công ty Đông An Bình đã thúc đẩy được việc tăng trưởng doanh thu đồng thời cắt giảm được nhiều chi phí bán hàng và chi phí quản lý so với việc công ty trực tiếp vận hành. Do đó biên lợi nhuận sau thuế cải thiện rất mạnh.



HUE - THUDUC HOUSE

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC

Dự án khu Resort Lăng Cô Huế hiện vẫn đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty chưa phát sinh doanh thu từ dự án.



CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING

- Tổng Doanh thu 2016 đạt: 73,4 tỷ, tăng trưởng vượt bậc so với năm trước (năm 2015 không có doanh thu), và vượt gấp hơn 7 lần so với kế hoạch đã đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế: đạt 671 triệu đồng (năm 2015 bị lỗ 307 triệu), nhưng chỉ thực hiện được 83,6% kế hoạch lợi nhuận đã đề ra. Phần lợi nhuận năm 2016 đã bù đắp được hết các khoản lỗ lũy kế hiện tại và tạo ra gần 250 triệu lợi nhuận lũy kế.



CÔNG TY BÁCH PHÚ THỊNH

- Tổng Doanh thu 2016 đạt: 766,8 triệu đồng tăng 57,8% so với năm 2015; hiện nay dự án cũng đang trong giai đoạn thiết kế chưa triển khai vận hành do đó nguồn thu của công ty đến từ việc cho thuê mặt bằng (năm 2015 thuê 20tr/tháng, năm 2016 cho thuê 54tr/tháng và năm 2017 dự kiến cho thuê 100tr/tháng) và lãi tiền gửi ngân hàng.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 178,8 triệu đồng, tăng gấp hơn 4 lần so với 2015.
- Nhìn chung dù dự án chưa đi vào triển khai và tạo doanh thu nhưng ban lãnh đạo công ty biết cách tận dụng và linh hoạt trong việc tạo ra nguồn doanh thu tạm thời để duy trì bộ máy hoạt động và tạo ra lợi nhuận cho công ty, không gây thất thoát vốn của chủ đầu tư. Tính đến 31/12/2016 lợi nhuận lũy kế chưa phân phối của công ty là 702 triệu đồng.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Các khoản chi đầu tư dự án lớn đã thực hiện trong năm 2016

TT	HẠNG MỤC	Chi trong năm 2016	Nội dung chi
A	ĐẦU TƯ DỰ ÁN	267.899.888.553	
1	Chung cư TDH Phước Long Quận 9 (*)	78.463.544.088	Thi công hoàn thiện phần thân, mái và các hạng mục khác như thang máy, điện, nước, sàn gỗ, PCCC
2	TDH Tocontap (*)	73.373.288.375	Nộp tiền sử dụng đất, thi công hạ tầng kỹ thuật
3	Phước Long Spring town 3,7ha Quận 9 (*)	51.971.848.706	Thi công hạ tầng kỹ thuật.
4	Khu nhà ở Bình chiểu 4ha (*)	35.003.787.031	Thi công hạ tầng kỹ thuật
5	Khu đô thị DV TM Long Hội (*)	19.964.473.642	<ul style="list-style-type: none"> Thi công hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông vỉa hè, điện, nước...
6	Các dự án khác	9.122.946.711	<ul style="list-style-type: none"> Dự án khu nhà ở Bình Chiểu, khu chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức, cải tạo chung cư Phước Bình, Trường Thọ...
B	CHI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	437.152.446.885	
7	Mua cổ phiếu FDC	432.552.446.885	Góp vốn thành công ty liên doanh, mục đích là kết hợp thực hiện một số dự án đầu tư: dự án văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan, dự án khu dân cư cao cấp Cần Giờ
8	Tăng tỷ lệ góp vốn tại Công ty Bách Phú Thịnh	4.600.000.000	Tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty nhằm mục đích tăng tỷ lệ góp vốn đầu tư dự án chung cư cao cấp Centum Wealth (dự án dự kiến triển khai xây dựng trong năm 2017)
TỔNG CỘNG		705.052.335.438	

(*): 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 31/12/2016 (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:

TT	Tên dự án	Tỷ lệ của TDH	Tiền dự kiến giải ngân	Mục đích sử dụng vốn
1	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2	100%	50.000.000.000 (dự kiến giải ngân trong Quý 2 năm 2016)	Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> • 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 09, Tp. HCM	66,9%	50.000.000.000 (dự kiến giải ngân trong Quý 2 năm 2016)	Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> • 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 (dự kiến giải ngân trong Quý 2 năm 2016)	Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> • 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 (dự kiến giải ngân trong Quý 2 năm 2016)	Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> • 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. • 10 tỷ vào xây dựng CSHT.
5	Dự án Chung cư TDH - Phước Long	100%	46.759.560.265 (dự kiến giải ngân trong Quý 2 năm 2016)	<ul style="list-style-type: none"> • Trong đó: • 10 tỷ vào tiền sử dụng đất • còn lại là dùng xây dựng chung cư
TỔNG CỘNG			246.759.560.265	

Tiến độ dự án và tổng số tiền giải ngân tính đến thời điểm 31/12/2016

Tại thời điểm 31/12/2016 căn cứ vào Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng đã được kiểm toán bởi công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Việt Nam (AASCN) (xem phụ lục đính kèm ở cuối báo cáo thường niên): Thuduc House đã giải ngân được tổng cộng 186,4 tỷ đồng, chiếm 75,5% tổng vốn đã huy động. Cụ thể:

STT	Tên dự án	Tổng số tiền đã giải ngân
1	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2	<p>Đã giải ngân: 31.988.413.402 đ, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20.988.413.402 đ: xây dựng cơ sở hạ tầng • 11.000.000.000 đ: ứng trước một phần tiền sử dụng đất.
2	Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM	<p>Đã giải ngân: 50 tỷ</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. • 10 tỷ vào thiết kế chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2.
3	Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2	Đã giải ngân: 17.247.293.840 đ (xây dựng cơ sở hạ tầng)
4	Dự án khu nhà ở TDH - Tocontap	<p>Tiền đã sử dụng: 50 tỷ, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. • 10 tỷ vào xây dựng CSHT.
5	Dự án Chung cư TDH - Phước Long	<p>Đã giải ngân: 37.199.724.205 đ, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 tỷ vào tiền sử dụng đất • 27,2 tỷ xây dựng chung cư
	TỔNG CỘNG	186.435.431.447 đồng

Số tiền còn lại	Lý do chậm tiến độ so với dự kiến
18.011.586.598 đồng (dự kiến giải ngân hết trong năm 2017)	Đang làm thủ tục xác định khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng để khấu trừ tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước, nên chưa biết chính xác tiền sử dụng đất phải nộp thêm. Do vướng chính sách khấu trừ tiền đền bù nên thời gian thủ tục bị kéo dài hơn so với dự kiến.
0 đồng	Đúng tiến độ
15 tỷ tiền sử dụng đất và 17,75 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng (dự kiến sẽ giải ngân hết trong năm 2017)	Do vướng thoả thuận đền bù với vài hộ dân cuối cùng nên bị chậm việc xác định tiền sử dụng đất và triển khai tiếp xây dựng hạ tầng.
0 đồng	Đúng tiến độ
9.559.836.060 đồng (xây dựng chung cư)	Đây là tiền bảo hành công ty còn giữ lại của nhà thầu chính do chưa thực hiện quyết toán công trình. Dự án hoàn tất đúng tiến độ và đã mở bán hết.
60.324.128.818 đồng	

Tình hình đầu tư dự án trong nước

Tiến độ các dự án đang triển khai của THUDUC HOUSE (Tính đến 31/12/2016)

Các dự án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành cổ phiếu tháng 04/2016

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU

(Giai đoạn 2) - (TDH: 100%)



- **Vị trí:** Đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.
- **Đối tác thực hiện:**
 - » Tư vấn thiết kế: Cty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ miền Đông;
 - » Tư vấn quản lý dự án: Cty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;
 - » Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Nagecco;
 - » Nhà thầu chính: Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
- **Diện tích đất:** 39.441,9 m²
- **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 m²
- **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 2016:** Đã xây dựng xong HTKT
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Xác định khẩu trừ tiền bồi thường GPMB để khấu trừ tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước, Quyết toán công trình, bàn giao HTKT cho nhà nước quản lý theo quy định, lập thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho Công ty, hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

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

(TDH: 66,9%)



- **Vị trí:** 18 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt may Liên Phương
- **Đối tác thực hiện:**
 - » Tư vấn thiết kế: Cty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ miền Đông;
 - » Tư vấn giám sát công trình: Cty Nagecco;
 - » Nhà thầu chính: Cty TNHH Xây dựng Phong Đức.
- **Diện tích đất:** 37.140 m²



- **Tổng vốn đầu tư:** 1.000 tỷ
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** MĐXD toàn khu: ≤ 39%, HSSDD toàn khu ≤ 3; 95 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 11.578,4 m², đất xây dựng nhóm nhà chung cư 8.969,7 m²; khu trung tâm thương mại 1.778 m²; 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 2016:** Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, đầu tư hoàn chỉnh HTKT, cấp GCNQSDĐ, QSHNO với tài sản gắn liền với đất cho Công ty, quyết toán HTKT cho các đơn vị thi công.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Bàn giao HTKT cho nhà nước quản lý theo quy định, xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.

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: Cty Xây dựng Phong Đức.
- **Diện tích đất:** Khu I: 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 2016:**
 - Khu I (15,25ha): Đã thi công HTKT
 - Khu II (5,1ha): đang xin điều chỉnh QH 1/500
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:**
 - » Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT
 - » Khu II (5,1ha): Tiếp tục xin điều chỉnh quy hoạch 1/500 và thiết kế HTKT khu 2

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP

(TDH: 65%)



- **Vị trí:** 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, quận 9.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn
- **Đối tác thực hiện:**
 - » Tư vấn thiết kế: Cty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ miền Đông;
 - » Tư vấn quản lý dự án: Cty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;
 - » Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Nagecco;
 - » Nhà thầu chính: Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
- **Diện tích đất:** 17.184,1 m²
- **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 m², đất xây dựng nhóm nhà chung cư 3.760 m²; tầng cao xây dựng toàn khu: ≤ 15, tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 37.604 m²), 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 m² 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 thoả thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liên kế với các ngành chức năng
- **Tiến độ đến cuối năm 2016:** Đã hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước, triển khai xây dựng HTKT
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho Công ty, quyết toán HTKT với các đơn vị thi công, bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định, điều chỉnh văn bản chấp thuận đầu tư dự án, hướng dẫn khách hàng xây dựng nhà liên kế theo mẫu nhà được duyệt, triển khai thiết kế - xin phép xây dựng và xây dựng khu chung cư.

CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG

(TDH: 100%)



- **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: Cty Nagecco;
 - » Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Cty Apave;
 - » Nhà thầu chính: Công ty ECI.
- **Diện tích đất:** 3.573 m²
- **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 m²
- **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 2016:** Đã xây dựng hoàn chỉnh công trình đưa vào sử dụng.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Quyết toán công trình với các đơn vị thi công, cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.

Các dự án đang triển khai đầu tư khác

CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH

(TDH: 51%)



- **Vị trí:** Phường Hiệp Phú, quận 9.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- **Đối tác thực hiện:** tư vấn thiết kế Cty CP tư vấn Đầu tư & Thiết kế Xây dựng CDCo.
- **Diện tích đất:** 11.582 m²
- **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 m²
- **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 2016:** Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Hoàn thành quyết định chấp thuận đầu tư dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và xin phép xây dựng. Triển khai thi công công trình.

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ I)

(TDH: 100%) (Q.Thủ Đức - TP.HCM)



- **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:** 6.748 m²
- **Tổng vốn đầu tư:** 288 tỷ
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** (MĐXD khối đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSĐĐ: ≤5, số block: 01, số tầng: 17 tầng)
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 38.398 m² (đã bao gồm tầng hầm)
- **Quy mô:** 401 căn hộ, tổng diện tích bán: 23.838,66 m²
- **Pháp lý:** đã có GCNQSDĐ cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.
- **Tiến độ đến cuối năm 2016:** Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, triển khai thiết kế cơ sở.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý dự án như xin phép xây dựng, dự toán thi công, triển khai thi công công trình.

Các dự án đang triển khai đầu tư khác (tiếp theo)

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ H)

(TDH: 100%) (Q.Thủ Đức - TP.HCM)



- **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 Cống Vòm
- **Diện tích đất:** 3.754,5 m²
- **Tổng vốn đầu tư:** 162 tỷ
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** (MĐXD khối đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSĐĐ: ≤5, số block: 01, số tầng: 16 tầng)
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 19.857,07 m²
- **Quy mô:** 16 căn hộ, tổng diện tích bán: 12.946,85 m²
- **Pháp lý:** đã có GCNQSDĐ cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.
- **Tiến độ đến cuối năm 2016:** Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, triển khai thiết kế cơ sở.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý dự án như xin phép xây dựng, dự toán thi công, triển khai thi công công trình.

CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC

(Q.9 - TP.HCM)



- **Vị trí:** 146/2 Đường Nam Hòa, phường Phước Long A, quận 9 - TP.HCM.
- **Chủ đầu tư:** Cty 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 m²
- **Tổng vốn đầu tư:** 912 tỷ
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** (MĐXD: Khối đế: 50%, khối tháp: 35%, HSSĐĐ: 5,8, trong đó: chức năng ở: 5,3; chức năng dịch vụ công cộng: 0,5, số block: 02, số tầng: 18 tầng)
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 86.271 m²
- **Quy mô:**
 - » 935 căn (926 căn hộ + 9 shop house), tổng diện tích bán: 57.333,7 m²
 - » Diện tích trung tâm thương mại: 437 m²
- **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 đến cuối năm 2016:** Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư dự án.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Tiếp tục hoàn thành các pháp dự án để triển khai đầu tư xây dựng.

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 K Y T A (K Y T A); 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 m²
- **Tổng vốn đầu tư:** 2.396 tỷ đồng
- **Chỉ tiêu quy hoạch:**
 - » Khu 1: Xây dựng tòa hỗn hợp: Văn phòng, Siêu thị, gara, nhà ở cao tầng và nhà trẻ với quy mô: Diện tích ô đất: 10.334 m²; Mật độ xây dựng: 46,66%; chiều cao công trình: 21 tầng (Có 02 tầng hầm); Hệ số sử dụng đất: 7,05.
 - » Khu 2 và Khu 3: Xây dựng nhà ở thấp tầng: Diện tích ô đất: 12.928,5 m²; 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 m²)
 - » Phần Shophouse (tầng 01+02): 21 căn (tổng diện tích: 3.444,23 m²)
 - » Phần thương mại (siêu thị, nhà trẻ, quầy ăn uống, kios):
 - » Siêu thị: 01 siêu thị diện tích: 718,59 m²
 - » Nhà trẻ: 628,29 m²
 - » Quầy ăn uống: 189,00 m²
 - » Kios: 54,00 m²
 - » Diện tích thương mại: 484,00 m²
- **Phần Office (tầng 3):** 1.639,82 m²
- **Nhà thấp tầng:** 61 căn thấp tầng (diện tích bán: 7.355 m²)
- **Pháp lý:** Đang chờ giấy phép xây dựng nhà cao tầng
- **Tiến độ đến cuối năm 2016:** Đang triển khai thi công xây thô nhà thấp tầng và xin điều chỉnh quy hoạch nhà cao tầng.
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Hoàn thành xây thô nhà thấp tầng; Xin giấy phép xây dựng nhà cao tầng; Thi công nhà cao tầng; Tiến hành mở bán căn hộ nhà cao tầng.

DỰ ÁN KHU RESORT CANTAVIL - LONG HẢI

(TDH: 40%) (Bà Rịa - Vũng Tàu)



- **Vị trí:** Thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức
- **Đối tác thực hiện:** Tư vấn thiết kế công ty Finko
- **Diện tích đất:** 4,5 ha
- **Tổng vốn đầu tư:** 20 triệu USD
- **Chỉ tiêu quy hoạch:** Mật độ xây dựng toàn khu không quá 25%, tầng cao tối đa 5 tầng
- **Tổng DT sàn XD (GFA):** 28.248 m² gồm các phân khu: khu căn hộ khách sạn (154 condotel); khu biệt thự (47 căn), khu dịch vụ phụ trợ...
- **Pháp lý:** Đã được gia hạn giấy chứng nhận đầu tư, đã duyệt quy hoạch 1/500
- **Tiến độ đến cuối năm 2016:** Đã khởi công xây dựng
- **Tiến độ dự kiến năm 2017:** Dự kiến đưa dự án vào hoạt động cuối năm 2017

Thông tin một số dự án dự kiến hợp tác triển khai



Dự án KHU ĐÔ THỊ DỆT MAY NAM ĐỊNH (dự kiến hợp tác với công ty Dệt May Liên Phương)

- **Địa điểm:** 43 Tô Hiệu, TP. Nam Định
- **Tổng mức đầu tư:** khoảng 412 tỷ
- **Quy mô:** Trên khu đất 24,83 ha, khi Dự án được hoàn thành sẽ tạo ra khu đô thị khép kín bao gồm 103 căn biệt thự với diện tích từ 230 - 260 m²; 833 căn nhà ở liền kề, với diện tích từ 70 - 100 m², một trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, khu Thể dục, thể thao, vườn hoa cây xanh và các khu phụ trợ. Tổng số căn hộ: 300 căn với diện tích từ 42 - 60 m²/căn.



DỰ ÁN CĂN HỘ DỊCH VỤ - CĂN HỘ BÁN - VP CHO THUÊ 28 PHÙNG KHẮC KHOAN, QUẬN 1 (dự kiến hợp tác với Fideco)

- **Địa điểm:** 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM
- **Tổng mức đầu tư:** khoảng 530 tỷ đồng
- **Quy mô:** 2.281,9 m², gồm 2 lô với các thông số quy hoạch như sau:
 - » Lô 1 (diện tích đất: 1.238 m²): khu hỗn hợp bán lẻ, văn phòng, căn hộ dịch vụ. Trong đó: Diện tích kinh doanh bán lẻ (1.127 m²); diện tích văn phòng cho thuê (3.473 m²); diện tích căn hộ dịch vụ (3.268 m²).
 - » Lô 2 (diện tích đất: 1.043,9 m²): căn hộ ở để bán, 89 căn hộ với diện tích trung bình 80 m²/căn
- **Mục tiêu dự án:** Nhằm tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh tại trụ sở trên và nằm trong định hướng phát triển, tại cuộc họp thường niên năm 2014, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng mới tòa nhà văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan trở thành tòa nhà quy mô và hiện đại hơn.

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ CAO CẤP CẦN GIỜ

(dự kiến hợp tác với Fideco)

- **Địa điểm:** tại xã Long Hòa, trung tâm huyện Cần Giờ (cách TPHCM 50km)
- **Quy mô:** Tổng diện tích dự án: 29.839 ha với quy hoạch xây dựng nhà thấp tầng, biệt thự cao cấp, tiện ích công cộng, dân số dự kiến từ 2.800 đến 3.000 người.
- **Mục tiêu dự án:** Nhằm xây dựng Khu dân cư hiện đại, thanh bình, tận dụng tối đa thuận lợi về vị trí địa lý, khí hậu trong lành của huyện Cần Giờ, nơi duy nhất tại Thành phố Hồ Chí Minh có khu dự trữ sinh quyển được UNESCO công nhận và nằm trong mạng lưới Khu dự trữ sinh quyển của thế giới. Với những lợi thế là địa phương được xác định xây dựng khu du lịch trọng điểm và cơ sở hạ tầng đang được hoàn thiện của Cần Giờ, Khu Dân cư cao cấp Cần Giờ là một dự án đầy tiềm năng, góp phần cải thiện hình ảnh và mức sống của người dân Cần Giờ.
- Đến nay, dự án đã được tiến hành san lấp giai đoạn I và đang trong quá trình chờ UBND Thành phố phê duyệt các thủ tục tiếp theo để triển khai toàn diện dự án.



Tình hình đầu tư dự án tại Hoa Kỳ

Thông tin dự án:

- **Hình thức đầu tư:** Liên doanh với Công ty tại Hoa Kỳ
- **Công ty thành lập ở Hoa Kỳ:** THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC,
- **Giấy chứng nhận đầu tư** số 219/BKH - ĐTRNN - Cấp ngày 10 tháng 2 năm 2009
- **Địa chỉ:** 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ
- **Điện thoại:** 909 496 8449 **Fax:** 909 586 9498 **Email:** ngtn@msn.com
- **Tổng vốn đầu tư của dự án đầu tư tại nước ngoài:** 6.000.000 (sáu triệu) đô la Mỹ, tương đương 102.000.000.000 (một trăm linh hai tỷ) đồng Việt Nam; vốn thực góp đến thời điểm hiện tại là 3 triệu USD.
- **Vốn đầu tư ra nước ngoài của Thuduc House** là 3.000.000 (ba triệu) đô la Mỹ, tương đương 51.000.000.000 (năm mươi một tỷ) đồng.

Kết quả kinh doanh:

- Trong năm 2016 do lo ngại các rủi ro về chính sách ngoại hối dưới thời tổng thống mới đắc cử của Hoa Kỳ, nên Hội đồng quản trị công ty đã quyết định nhanh chóng thanh toán hết toàn bộ 4 căn nhà cuối cùng tại Mỹ, và hiện đang làm thủ tục thanh lý giải thể công ty liên doanh để thu hồi toàn bộ tiền vốn về nước trong năm 2017.
- Dự kiến tổng số tiền chuyển về nước (tính theo VND) vẫn có lợi nhuận, tổng vốn gốc là 55,2 tỷ đồng thu về 59,2 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục thanh lý công ty liên doanh tại Hoa Kỳ, công ty sẽ báo cáo chi tiết hơn trong Báo cáo thường niên năm sau.



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

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: **Không có**

Ý thức được 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.

Tất cả hồ sơ thầu, dự thầu dự án của Công ty đều yêu cầu 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 công chung tại khu vực thực hiện dự án.

Hầu hết các công trình do Công ty đầu tư là những công trình xây dựng quy mô lớn. Trong đấu chọn 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.

Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: **Không có.**

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 vựa mà Công ty quản lý đều đạt chuẩn về diện tích và luôn được kiểm tra vệ sinh nghiêm ngặt. Trong thời gian vận chuyển, bốc xếp hàng hóa, các thương nhân đều được hướng dẫn cụ thể nhất, rõ ràng nhất về qui trình giữ gìn vệ sinh tại phạm vi ô vựa 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

Cổ Phần

- Tổng số lượng cổ phần: 70.988.381 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu phổ thông: 70.988.381 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 70.988.381 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành: 70.988.381 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

DANH MỤC	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Số lượng cổ phần	42.750.828	60,22%	28.237.553	39,78%	70.988.381	100,00%
Cá nhân	31.986.609	45,06%	1.118.170	1,58%	33.104.779	46,63%
Tổ chức	10.764.219	15,16%	27.119.383	38,20%	37.883.602	53,37%
Số lượng cổ đông	4.117	92,77%	321	7,23%	4.438	100,00%
Cá nhân	4.053	91,32%	277	6,24%	4.330	97,57%
Tổ chức	64	1,44%	44	0,99%	108	2,43%

Thống kê cơ cấu cổ đông chi tiết

ĐỐI TƯỢNG	SL CỔ PHIẾU	TỶ LỆ (%)
I.Cổ đông Nhà Nước	4.257.990	6,00%
I.Cổ đông nội bộ	4.245.708	5,98%
I.Hội đồng quản trị	3.137.562	4,42%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
- Trong nước	3.137.562	4,42%
2.Ban Giám đốc	971.657	1,37%
3.Ban Kiểm soát	66.566	0,09%
4.Kế toán trưởng	69.923	0,10%
I.Cổ phiếu quỹ	-	-
II.Công đoàn công ty	-	-
III.Cổ đông lớn (>5%) (*)	14.447.692	20,35%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	10.189.702	14,35%
- Trong nước	4.257.990	6,00%
IV.Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%	18.298.752	25,78%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	16.733.120	23,57%
- Trong nước	1.565.632	2,21%
V.Cổ đông khác	33.996.229	47,88%
CỘNG:	70.988.381	100%

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

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
A. Cổ đông nhà nước				
1	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	33 - 39 Pasteur Q1. TP HCM	4.257.990	6,00%
Tổng Cộng A			4.257.990	6,00%
B. Cổ đông lớn				
1	KWE BETEILIGUNGEN AG	1901 Mè Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1. TP. HCM, Việt Nam	6.381.896	8,99%
2	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh Người đại diện vốn cổ phần: Ông Lê Chí Hiếu - chủ tịch HĐQT	33 - 39 Pasteur, Quận 1. TP. HCM	4.257.990	6,00%
3	PXP Vietnam Emerging Equity Fund Limited	Tầng 6, Oprera View Building, 161 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM	3.807.806	5,36%
Tổng Cộng B			14.447.692	20,35%
C. Cổ đông sáng lập				
1	Phạm Đình Kháng	-	-	-
2	Nguyễn Hữu Tâm	2/191 KPI, Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức,	10.136	0,01%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	-	-	-
4	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	33 - 39 Pasteur, Quận 1. TP HCM	4.257.990	6,00%
Tổng Cộng C			4.268.126	6,01%
Tổng Cộng			14.457.828	20,37%

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

Danh sách cổ đông nội bộ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	946.291	1,33%
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT	842.365	1,19%
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	1.281.330	1,80%
4	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	67.576	0,10%
5	Trần Bảo Toàn	Thành viên HĐQT	-	-
6	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc	15.042	0,02%
7	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	9.487	0,01%
8	Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	27.128	0,04%
9	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc - Người được ủy quyền CBTT	920.000	1,30%
10	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	27.830	0,04%
11	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	38.736	0,05%
12	Thái Duy Phương	Thành viên BKS	-	-
13	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	69.923	0,10%
TỔNG CỘNG			4.245.708	5,98%

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

Tình hình tăng vốn điều lệ năm 2016
Phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng

- Trong năm 2016 đã hoàn tất xin phép phát hành và phân phối 19,7 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 419 tỷ lên 617 tỷ. Cụ thể:
 - » Vốn điều lệ trước phát hành: 419.647.260.000 đồng
 - » Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 20.982.363 cổ phiếu
 - » Ngày chốt danh sách: 21/01/2016
 - » Tỷ lệ phát hành: 2:1
 - » Giá phát hành: 12.500 đ/cp
 - » Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 19.765.363 cổ phiếu
 - » Tỷ lệ phát hành thành công: 94,2%
 - » Tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán: 246,76 tỷ đồng
 - » Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu: 12/05/2016
 - » Vốn điều lệ sau phát hành: 617.300.890.000 đồng



- Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD; đăng ký niêm yết số cổ phiếu mới lên HOSE và phát hành cổ phiếu cho các cổ đông chưa lưu ký (mua cổ phiếu trong đợt 2 gồm: các cổ đông chiến lược, cán bộ công nhân viên của công ty)
 - » Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu: 14/07/2016
 - » Vốn điều lệ sau phát hành: 709.883.810.000 đồng
- Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đăng ký lưu ký tại VSD, thay đổi niêm yết tại HOSE, đã phát hành đủ cổ phiếu cho các cổ đông chưa lưu ký.

Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm

- Tại thời điểm 31/12/2016, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu. Trong năm 2016 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

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

- Đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 617 tỷ lên 709 tỷ đồng. Cụ thể:
 - » Vốn điều lệ trước phát hành: 617.300.890.000 đồng
 - » Ngày chốt danh sách cổ đông: 14/06/2016
 - » Tỷ lệ phát hành: 15% (mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 15 cổ phiếu)
 - » Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 9.258.292 cổ phiếu

Các chứng khoán khác:

- Trong năm 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 31/12/2016)

Danh sách cổ đông nội bộ

STT	Tên tổ chức phát hành	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ			Tăng giảm so với giá vốn đầu tư	
		Từ 1/1/2016	Đến 31/12/2016	Tăng/Giảm trong kỳ	Tăng giảm Giá trị (tỷ đồng)	Suất sinh lời (+/- %)
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	2.266.292	19.278.007	+ 17.001.715	+ 5,16	+ 1,08%
1	PVI	109.350	109.350	-	- 5,86	- 68,2%
2	SC5	156.942	156.942	-	- 5,88	- 57,5%
3	PPI (*)	2.000.000	2.400.000	+ 400.000	- 18,99	- 78,2%
4	FDC	-	16.611.715	+ 16.611.715	35,89	+ 8,3%
II	CP CHƯA NIÊM YẾT	6.647.125	7.206.227	+ 559.102	-	-
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông (*)	3.607.116	4.166.218	+ 559.102	-	-
2	Cty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	306.000	-	-	-
3	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000	320.000	-	-	-
4	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	-	-	-
5	Cty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000	200.000	-	-	-
6	CTCP Dệt May Liên Phương	2.014.009	2.014.009	-	-	-

(*) Tăng do phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

Trong năm 2016, nhờ vào việc mua vào 16,6 triệu cổ phiếu FDC đã giúp mang lại khoản lợi nhuận ước tính 35,9 tỷ (dựa theo giá thị trường chốt vào ngày 31/12/2016). Khoản lợi nhuận này đã giúp bù đắp các khoản lỗ từ các mã chứng khoán khác như PPI, SC5, PVI. Đáng lưu ý trong năm 2016 cổ phiếu PPI sụt giảm mạnh từ giá 5.300 đồng/cp về còn 2.200 đồng/cp do công ty đang đối mặt với khủng hoảng và các khó khăn tài chính nghiêm trọng.

Tổng kết tại thời điểm 31/12/2016. Tổng giá trị thị trường của danh mục cổ phiếu niêm yết là 480,8 tỷ đồng, tăng 1,08% so với vốn gốc đầu tư (tương ứng lợi nhuận tạm tính là 5,1 tỷ đồng).

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

Hoạt động chuyển nhượng vốn

- Chuyển nhượng vốn CTCP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định
- Tỷ lệ chuyển nhượng: 30% vốn điều lệ
- Tổng giá trị chuyển nhượng: 66 tỷ đồng
- Lợi nhuận: 12,3 tỷ đồng (lợi suất 23%)

Hoạt động đầu tư vốn

STT	Tên cổ phiếu	Số lượng	Dòng tiền chi
1	FDC (*)	16.611.715	432.552.446.885
2	Cty TNHH Bách Phú Thịnh (mua thêm 2% vốn góp)		4.600.000.000
TỔNG CỘNG			437.152.446.885

(*) Lợi nhuận tạm tính (31/12/2016) theo giá thị trường: 36 tỷ đồng (lợi suất 8,3%)

Cổ tức được nhận trong năm

STT	Cổ phiếu	Tỷ lệ	Kế hoạch 2016	Thực nhận 2016	Tỷ lệ thực hiện
A	Cổ tức tiền mặt		1.612.299.000đ	4.638.386.600	288%
1	SC5	20%	313.884.000 đ	313.884.000 đ	100%
2	PVI	9%	98.415.000 đ	218.700.000 đ	222%
3	PPI	5%	1.200.000.000 đ	-	0%
4	OCB		-	1.874.798.100 đ	-
5	Unimex Huế		-	1.224.000.000 đ	-
6	Liên Phương		-	1.007.004.500 đ	-
B	CỔ TỨC BẰNG CỔ PHIẾU		760.711 cp	959.102 cp	126%
1	OCB	10%	360.711 cp	559.102 cp	155%
2	PPI	20%	400.000 cp	400.000 cp	100%

Trong năm 2016 các khoản cổ tức được nhận từ danh mục đầu tư tài chính đều vượt mức kế hoạch đề ra, cụ thể tổng cổ tức thực nhận bằng tiền mặt đạt 4,6 tỷ đồng (vượt mức 188% so với kế hoạch), cổ tức bằng cổ phiếu nhận được 959.102 cổ phiếu (vượt mức 26% so với kế hoạch).

Báo cáo tình hình thanh toán vốn gốc và lãi trái phiếu chuyển đổi

Sau khi trái phiếu chuyển đổi TDH41029 đáo hạn vào tháng 11 năm 2013, mặc dù công ty đã đồng thời công bố rộng rãi và gửi thu thông báo cho các trái chủ (lần thứ 3) về thủ tục nhận tiền thanh toán vốn gốc và trả lãi trái phiếu đến hạn tuy nhiên vẫn còn nhiều trái chủ chưa đến làm thủ tục nhận lại vốn gốc và tiền lãi của trái phiếu.

Tiến độ thanh toán vốn gốc đến thời điểm 31/12/2016:

- Vốn gốc đã thanh toán trong năm 2016: 185.500.000 đồng
- Vốn gốc đã thanh toán lũy kế đến: 196.365.300.000 đồng (96,82%)
- Vốn gốc còn phải thanh toán: 6.444.500.000 đồng (3,18%)
- Số lượng trái chủ chưa nhận thanh toán: 605 người

Báo cáo tình hình chi trả cổ tức bằng tiền mặt

Trong năm 2016 công ty đã hoàn tất việc thanh toán cổ tức bằng tiền mặt đợt 2 năm 2015 (tỷ lệ 5%) vào ngày 27/06/2016 với tổng giá trị tiền cổ tức đã thanh toán là 30.865.044.500 đồng.

Tình hình vay - trả nợ vay trong năm 2016

Stt	Ngân hàng
1	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng SG
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM
4	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
5	Công ty TNHH TMDV Đầu tư Quốc tế VN
6	Công ty CP PTN Phong Phú - DAEWON - Thủ Đức
7	NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TPHCM
8	NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TPHCM
9	NH TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương
10	NH TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương
11	TỔNG CỘNG

	Ghi chú	Dư nợ đầu kỳ 01/01/2016	Trả nợ gốc	Vay trong kỳ	Dư nợ cuối kỳ 31/12/2016
	Ngắn hạn	19.930.176.716	25.858.791.500	29.118.374.621	23.189.759.837
	Ngắn hạn	18.755.633.271	35.265.207.896	38.165.972.247	21.656.397.622
	Dài hạn	312.664.829.018	63.086.220.000	6.055.472.019	255.634.081.037
	Ngắn hạn	1.500.000.000	1.500.000.000		0
	Ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000		0
	Ngắn hạn	25.000.000.000			25.000.000.000
	Ngắn hạn	75.441.515.585	75.441.515.585		0
	Dài hạn	246.370.000.000	100.810.000.000		145.560.000.000
	Ngắn hạn	27.647.394.292	94.335.896.816	160.507.276.611	93.818.774.087
	Dài hạn	7.000.000.000	1.400.000.000		5.600.000.000
		744.309.548.882	407.697.631.797	233.847.095.498	570.459.012.583

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm



Theo báo cáo tiêu điểm quý IV/2016 và triển vọng thị trường bất động sản Tp.HCM năm 2017 của CBRE Việt Nam vừa công bố, năm 2016 kết thúc với một quý cuối năm khá sôi động, đặc biệt là thị trường căn hộ bán. Cụ thể, số lượng căn hộ bán được trong quý IV là 11.941 căn, tăng 52% so với quý trước và tăng 11% so với cùng kỳ năm ngoái. Song, cả năm 2016 ghi nhận tổng cộng 35.000 căn bán ra, giảm 4% so với năm 2015.

Hoạt động bán hàng của Thuduc House chủ đạo vào các dự án của công ty là TDH - Phước Long, TDH - Trường Thọ, TDH - Phước Bình, Long Hội city, đất nền Tocontap... Tổng doanh thu bán hàng tăng 36% so với cùng kỳ, tỷ lệ tồn kho giảm từ mức 16,6% xuống chỉ còn 1,3% trong năm 2016 (hiện chỉ còn tồn kho 17 căn hộ chung cư của các dự án cũ).



Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối

Năm 2016 là năm có tín hiệu 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.

Theo đó, đội ngũ nhân viên kinh doanh thực hiện các công việc từ tư vấn khách hàng, ký kết, 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 thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm sàn giao dịch BĐS của Thuduc House và các sàn liên kết như: EximLand, Bản Việt Land, Bland...

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 cho khách hàng

Năm qua, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách đã thực hiện từ năm trước nhằm hướng đến việc gia tăng lợi ích khách hàng, cụ thể:

- Các chính sách áp dụng để bán dứt điểm các dự án tồn kho như TDH - Trường Thọ & TDH - Phước Bình rất linh hoạt như thanh toán 60% nhận nhà, 40% còn lại thanh toán trong 24 tháng, hay thanh toán 100% được chiết khấu 15%.. nên được khách hàng đón nhận rất tích cực.
- Dự án 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.

Tình hình tồn kho dự án

Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2016

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2016	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A. Đất nền						
1	Binh An	205	0	205	0	0%
2	Tam Bình	267	0	267	0	0%
3	Binh Chiểu	470	1	470	0	0%
4	Long Hội City	247	112	247	0	0%
5	Phước Long Spring Town (giai đoạn 1)	38	0	38	0	0%
6	Phước Long Spring Town (giai đoạn 2)	57	3	57	0	0%
B. Chung cư						
1	TDH - Trường Thọ	262	12	257	5	1,9%
2	TDH - Phước Bình	86	4	76	10	11,6%
3	TDH - Phước Long	171	54	169	2	1,2%

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU

- Nhằm đa dạng hóa, nâng cao hiệu quả hoạt động và góp phần tăng trưởng doanh thu, trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và các đối tác liên kết khác, từ năm 2012 Thuduc House đã thành lập Ban Điều hành Kinh doanh Xuất Nhập khẩu. Sau 4 năm đi vào hoạt động, Ban đã tìm kiếm được nhiều thị trường cũng như những khách hàng lớn và uy tín để hợp tác. Cùng với 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 mạnh, 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 dù chỉ mới triển khai được 8 tháng, song cho thấy đã có hiệu quả khá tốt.
- Từ những nỗ lực trên trong năm 2016 mảng doanh thu từ hoạt động xuất nhập khẩu của tập đoàn đã có sự tăng trưởng bất phá khi công ty con Wood Trading đạt mức doanh thu hơn 73 tỷ đồng, trong khi năm 2015 chưa tạo ra được doanh thu.
- Chi tiết hoạt động của Ban XNK, xin truy cập địa chỉ <http://imex.thuduchouse.vn>.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

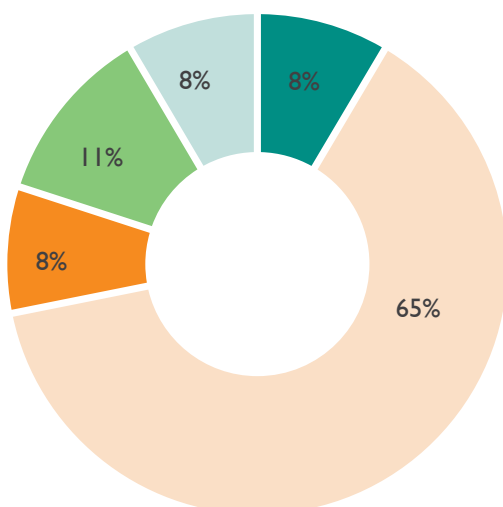
Thống kê nhân sự

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2016 là 786 người, trong đó:

1	Thuduc House	108
2	Cty TNHH Quản lý & Kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức	575
3	Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	19
4	CN Cty TNHH DV Bảo vệ Hùng Vương	67
5	Cty TNHH xuất nước đá Đông An Bình	10
6	Cty CP Đầu tư Huế nhà Thủ Đức	2
7	Cty CP Thuduc House Wood Trading	5

Trong tổng số 108 công nhân viên của Thuduc House có 62 nam và 46 nữ:

Thống kê trình độ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Trên đại học	9	8%
Đại học	70	65%
Cao đẳng trung cấp	9	8%
Sơ cấp	12	11%
Lao động khác	8	8%
Thống kê tuổi đời:		
Trên 30T	93	86%
Dưới 30T	15	14%



CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG

- Trên đại học
- Đại học
- Cao đẳng trung cấp
- Sơ cấp
- Lao động khác

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: 108 người
- Thu nhập bình quân CB - CNV: 18.965.843 đồng/ người/ tháng

Tổng nhân sự

108
Người

Thu nhập bình quân

18,965
Triệu đồng

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 NLD: 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 NLD: Thuduc House luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB - CNV Thuduc House học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn - nghiệp vụ... Ban Lãnh Đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB - CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB - CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; tặng hoa chúc mừng CB - CNV nhân dịp sinh nhật, chi trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, Quốc tế Phụ nữ, Ngày 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cho người lao động nam: ngày của Cha (toàn thể nam) và ngày thành lập Quân đội nhân dân Việt Nam 22/12 đối với người lao động đã từng tham gia đi bộ đội, chi trợ cấp CB - CNV khi kết hôn, trợ cấp con CB - CNV nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, tặng tập vở cho con em CB - CNV nhân dịp khai giảng năm học, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học...



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

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



Hoạt động đào tạo người lao động:

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

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

- Đào tạo tại chỗ: Áp dụng cho:
 - » Người mới được tuyển dụng: nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
 - » Người đổi vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.
 - » Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.
- Đào tạo nội bộ: việc đào tạo, huấn luyện các kỹ năng làm việc là hoạt động đào tạo thường xuyên của Công ty, chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào đào tạo nội quy, quy chế, quy trình, sản phẩm mới và kỹ năng bán hàng... cho các bộ phận nghiệp vụ liên quan của Công ty.

- Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào nhu cầu công việc nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing, bán hàng... hoặc Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty như: kỹ năng soạn thảo hợp đồng, kỹ năng đàm phán, văn hóa giao tiếp với khách hàng, tìm hiểu pháp luật, quy định mới...

Năm 2016 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 2016 là 64.800.000 đồng.

Đặc biệt, thực hiện chỉ đạo của UBCKNN về việc tổ chức các khóa đào tạo cấp Chứng chỉ Quản trị công ty cho các cán bộ quản lý trong công ty đại chúng, Công ty đã tổ chức đăng ký khóa học quản trị Công ty cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc. Ngoài việc nâng cao chất lượng quản trị công ty trong các công ty cổ phần đại chúng, góp phần tăng cường hiệu quả hoạt động, nâng cao tính minh bạch của thị trường, khóa học còn cung cấp kiến thức và kỹ năng về quản trị công ty theo đúng quy định pháp lý của Việt Nam và chuẩn mực quốc tế cho các thành viên quản trị.



Chính sách, giải pháp xây dựng và phát triển nguồn nhân lực của Thuduc House

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

- Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc.
- Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý.

Phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trên cơ sở nguồn cán bộ trẻ, năng động:

- Triển khai công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ các cấp, chủ động bổ sung tăng cường đội ngũ cán bộ lãnh đạo khi cần thiết.
- Bổ nhiệm người có tài năng, phù hợp vào các vị trí quản lý và sắp xếp cán bộ đúng với sở trường, năng lực của từng người.

Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên:

- Xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi như: chăm sóc sức khỏe toàn diện, chế độ đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ, chế độ nghỉ dưỡng du lịch, chăm lo quà các dịp lễ, sự kiện, chăm lo học bổng và quà cho con CB - CNV... nhằm nâng cao đời sống và sức khỏe cho người lao động, gìn giữ nhân tài và động viên, khích lệ người lao động gắn bó với Công ty.
- Tổ chức nhiều hoạt động doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc năng động và xây dựng văn hóa đoàn kết, hướng tới hiệu quả công việc.

HOẠT ĐỘNG MARKETING VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU

Đối với công tác PR thương hiệu

Tăng độ nhận biết cả về chiều sâu và chiều rộng đối với thương hiệu Thuduc House, là: thương hiệu uy tín và mạnh trong nước, một trong những công ty mà khách hàng quan tâm, tin tưởng khi mua bất động sản.

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

Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp Hội doanh nghiệp TP.HCM, Hiệp Hội Bất Động Sản TP.HCM, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, các diễn đàn chuyên ngành Bất Động Sản,... nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết.

Triển khai các chương trình tiếp thị, quảng bá sản phẩm cho từng dự án và theo từng đợt bán hàng với kinh phí hợp lý và hiệu quả cao.

Đối với 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, mạng xã hội và chuyên ngành, digital marketing... Song song với việc tổ chức các event nhằm giới thiệu quảng bá sản phẩm đến trực tiếp với khách hàng cụ thể và chính xác hơn. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho công ty.

Tích cực phối hợp với các công ty thành viên và liên doanh liên kết trong việc quảng bá thương hiệu, xúc tiến thương mại và tiếp thị sản phẩm.

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

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

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, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng. Làm tốt công tác này chính là việc nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House..



Hoạt động tài trợ, 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 xã hội 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 TPHCM (VOH) thực hiện chương trình “Kỹ năng làm cha mẹ” liên tiếp từ năm 2014 đến 2017, 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.

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. Đó là các chương trình như “Giải thưởng sinh viên nghiên cứu khoa học Eureka”, chương trình truyền hình thanh niên của Thành đoàn TP. HCM, ...

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC



Quan hệ với cổ đông

Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các 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 tạo điều kiện giúp cổ đông tiếp cận được nguồn thông tin một cách dễ dàng, nhanh chóng và chính xác. Đáng chú ý ngày 25/07/2016, tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, Thuduc House đã phối hợp với công ty chứng khoán Vietinbank và HOSE, các đơn vị báo đài tổ chức thành công hội thảo: “Sức hút cổ phiếu bất động sản - Góc nhìn từ cung cầu thị trường” giúp cập nhật thông tin và triển vọng cũng như chiến lược kinh doanh dài hạn của Thuduc House, quảng bá hình ảnh cổ phiếu đến nhà đầu tư.

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

Các đối tác trong và ngoài nước

Trong năm bộ phận IR cũng đã có nhiều buổi gặp gỡ với các cổ đông lớn, các công ty chứng khoán (số lượng 45 Cty chứng khoán) và các quỹ đầu tư trong nước và ngoài nước (số lượng 25 quỹ) 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 slide giới thiệu các dự án tiềm năng của công ty chủ yếu tập trung vào các dự án dòng S - home, các dự án đất nền đang triển khai nhằm giới thiệu các dự án và tìm kiếm đối tác tiềm năng góp vốn dự án cho công ty.

HOẠT ĐỘNG IT

Việc vận hành hệ thống mạng hoạt động ổn định và an toàn đã góp phần cho việc phục vụ tốt công việc của cán bộ - nhân viên, công việc luôn được trôi chảy. 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.

Trong năm qua, bộ phận IT đã tập trung nâng cấp xong các trang web của Thuduc House Group để phù hợp với công nghệ mới, đáp ứng yêu cầu sử dụng của nhiều loại thiết bị thông minh của người dùng. Đồng thời, thông tin trên các trang web được cập nhật thường xuyên 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, cũng đảm bảo việc công bố thông tin theo đúng yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý.

Ngoài ra, các thông tin về các hoạt động của công ty tiêu biểu, thông tin về các dự án, các sản phẩm, các chương trình hỗ trợ khách hàng cũng được cập nhật liên tục, linh động trên các website riêng của từng dự án và trên các trang mạng xã hội của công ty. Đây là kênh quảng cáo rất hiệu quả và tiết kiệm của Công ty trong những năm qua cho các chương trình marketing, giới thiệu sản phẩm, thương hiệu mới.

**BAN QUẢN TRỊ THUDUC HOUSE
CAM KẾT TĂNG CƯỜNG TRÁCH
NHIỆM QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI CÔNG
TY VÀ CỐ ĐỒNG BẰNG VIỆC ĐẢM
BẢO TÍNH CÔNG KHAI, MINH BẠCH,
THÔNG TIN KỊP THỜI, CHÍNH XÁC
TRONG HOẠT ĐỘNG**

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, 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 2016

Chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch

Mặc dù nền kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam trong năm 2016 còn nhiều bất ổn, thách thức, tính cạnh tranh tăng cao và tăng trưởng chưa đạt được như kỳ vọng, tuy nhiên Ban Điều hành trong đã có một năm dẫn dắt công ty vượt qua nhiều thách thức và gặt hái nhiều thành công vượt bậc. Năm 2016 được đánh giá là năm có hiệu quả kinh doanh đột phá, là năm thứ 2 liên tiếp vượt kế hoạch đề ra kể từ khi bắt đầu phục hồi sau khủng hoảng, đồng

thời cũng là năm đầu tiên Tập đoàn có tổng doanh thu vượt mốc 1.000 tỷ đồng là bước khởi đầu vững chắc đánh dấu cho quá trình tăng trưởng mạnh mẽ trong chu kỳ mới. Hiệu quả kinh doanh tăng cao, tái cấu trúc bộ máy đúng hướng, cộng với việc tiêu thụ dự án mới với tốc độ vượt ngoài mong đợi là nguyên nhân chính giúp công ty vượt qua hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Thực hiện 2015	Thực hiện 2016/ KH 2016	Tăng giảm so với 2015
Tổng doanh thu (*)	1.000.000	1.146.200	980.312	114,62%	+16,9%
Lợi nhuận trước thuế	99.037	135.821	46.433	137,14%	+192,5%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	80.172	108.294	45.937	135,01%	+135,7%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	80.172	108.276	47.101	135,05%	+129,9%

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



Tổng doanh thu hợp nhất năm 2016 tăng 16,9% đạt 1.146 tỷ đồng vượt gần 14,2% so với kế hoạch đề ra nhờ vào việc lựa chọn đúng phân khúc dự án để mở bán (1 dự án S - home và 2 dự án đất nền) nên tốc độ tiêu thụ hàng bán rất nhanh. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng tăng vượt bậc với mức tăng 136% đạt gần 108,3 tỷ đồng, tốc độ tăng của lợi nhuận lớn hơn tốc độ tăng của doanh thu đã góp phần giúp biên lợi nhuận và các chỉ số sinh lời của công ty tăng lên gấp đôi so với năm trước. Chất lượng lợi nhuận cũng được cải thiện theo hướng tăng tỷ trọng lợi nhuận của mảng hoạt động kinh doanh chính và kiểm soát tốt các chi phí, nhờ thanh lý một số tài sản và tái cơ cấu lại bộ máy tổ chức của công ty mẹ và toàn bộ các công ty con. Tuy nhiên hiện nay 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 cần 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:

- Sàng lọc, lựa chọn dòng sản phẩm, xây dựng chiến lược bán hàng hợp lý và chọn đúng thời điểm để mở bán các dự án mới ra thị trường, hầu hết 3 dự án mới mở bán đều được khách ký kết hợp đồng trên 95% sản phẩm ngay trong năm; Tích cực thực hiện đồng loạt nhiều biện pháp để đẩy nhanh tiêu thụ lượng hàng tồn kho. Kết quả là: hơn 95% các dự án mới được tiêu thụ hết trong năm; Các dự án còn tồn kho của những năm trước đã giảm tỷ lệ từ 16% xuống còn 1,3% vào cuối năm (chỉ còn lại 17 căn hộ chung cư còn tồn kho, toàn bộ lô nền của các dự án cũ đã tiêu thụ hết).
- 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. Hoạt động xuất nhập khẩu của công ty con Wood Trading tăng trưởng vượt bậc tạo ra

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2016

1.146

 tỷ đồng

tăng 16,9% so với 2015
và vượt gần 14,2% so với kế hoạch

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2016

108,3

 tỷ đồng

tăng 136% so với 2015

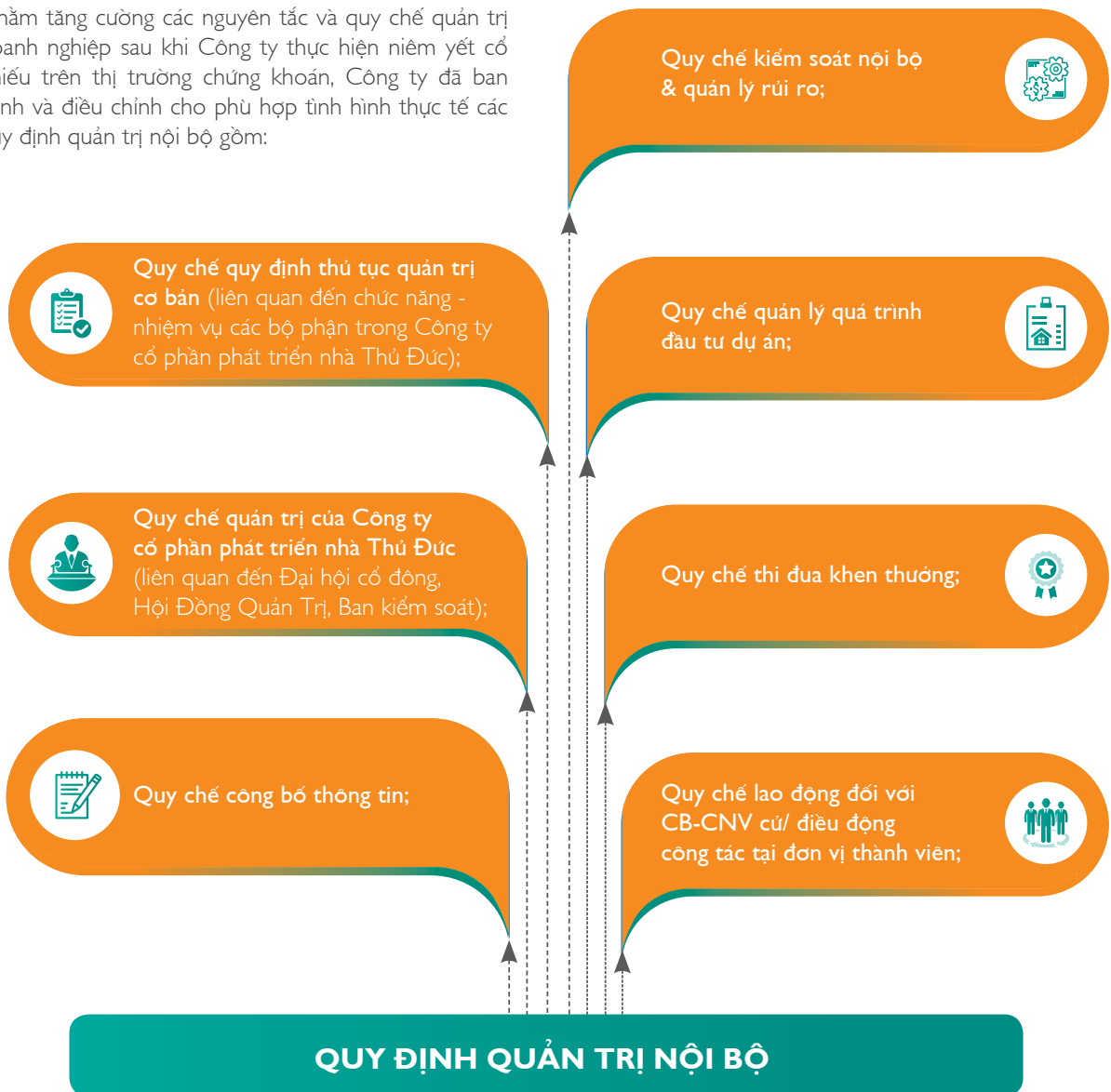
doanh thu hơn 73 tỷ đồng (năm 2015 không có doanh thu).

- Tái cơ cấu, thanh lý, chuyển nhượng một số tài sản, công ty con, khoản đầu tư (khách sạn Lasapnitte, công ty Ngôi Sao Gia Định).
- Đẩy mạnh tìm kiếm nguồn quỹ đất và dự án mới phù hợp với chiến lược của HĐQT, trong năm đã ký kết thành công hợp đồng hợp tác toàn diện với các đối tác lớn: công ty cổ phần Fideco, công ty Dệt May Liên Phương, quỹ đầu tư Pavo chuẩn bị nguồn dự án và nguồn vốn dài hạn để phát triển trong tương lai, theo hướng tập trung đầu tư cho các dự án có quy mô lớn hơn và có vị trí tại các quận trung tâm thành phố, trong đó nổi bật có dự án: toà nhà văn phòng - căn hộ ở - căn hộ dịch vụ 28 Phùng Khắc Khoan.
- Thu xếp và cân đối nguồn vốn, cũng như dòng tiền để đáp ứng nhu cầu thanh khoản:
 - Thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng giảm nợ vay tăng vốn chủ sở hữu thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Ưu tiên sử dụng vốn dài hạn để tài trợ cho các dự án.
 - Kiểm soát chặt chẽ, cắt giảm các chi phí, thanh lý chuyển nhượng một số khoản đầu tư, tăng cường thu hồi công nợ cũ.
 - Lên kế hoạch, nghiên cứu các phương án sơ bộ để chuẩn bị các nguồn vốn dài hạn khác: nghiên cứu lập quỹ đầu tư tín thác Bất Động Sản, phương án phát hành trái phiếu...
- Đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, hỗ trợ và chấn chỉnh đối với những công ty bị lỗ, không còn công ty thành viên nào bị lỗ trong năm 2016.

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 Công ty đã bầu cử bổ sung 02 thành viên HĐQT để bổ túc số lượng đủ theo quy định về quản trị Công ty. Thành viên HĐQT bầu cử bổ sung gồm:

1/ Ông Lê Thanh Liêm

2/ Ông Trần Bảo Toàn

Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2016 Hội đồng quản trị đã họp 28 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

STT	Số NQ	Ngày ban hành	Nội dung
Quý I/2016			
1	28	6/1/2016	Thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định.
2	225	13/1/2016	Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính.
3	226	13/1/2016	Thay đổi người đại diện vốn tại Công ty CP Thuduc House Wood Trading.
4	363	25/1/2016	Nhận chuyển nhượng 6.874.000 CP Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (Fideco).
5	405	2/2/2016	Thông qua tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng với Ngân hàng VPBank
6	409	2/2/2016	Chốt quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Tài khóa 2015 và tạm ứng cổ tức năm 2015 bằng tiền.
7	613	2/3/2016	Vay tín dụng tại ngân hàng VPBank.
8	688	15/03/2016	Vay tín dụng tại ngân hàng TPBank.
9	747	24/03/2016	Thông qua chủ trương phân phối số cổ phiếu còn lại mà cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt phát hành thêm 20.982.363 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên thành 629.470.890.000 đồng.
Quý II/2016			
10	809	4/4/2016	Thông qua chủ trương Công ty cam kết sử dụng tài sản thế chấp để đảm bảo các hợp đồng vay tín dụng mua CP của CB - CNV.
11	823	5/4/2016	Họp HĐQT định kỳ: 1 - Trình xin ý kiến các nội dung chuẩn bị Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên Tài Khóa 2015: <ul style="list-style-type: none"> Nội dung - Chương trình Đại Hội; Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2015, định hướng - chỉ tiêu kế hoạch năm 2016; Nội dung dự thảo báo cáo thường niên 2015; Trù bị nhân sự ứng cử bổ sung HĐQT nhiệm kỳ 2015 - 2020; Các nội dung dự kiến trình Đại Hội cổ đông biểu quyết thông qua tại Đại Hội. 2 - Các vấn đề khác: <ul style="list-style-type: none"> Xin chủ trương nói room sở hữu cổ phần của nước ngoài.

BÁO CÁO CỦA Hội đồng quản trị

STT	Số NQ	Ngày ban hành	Nội dung
12	847	8/4/2016	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu, sửa đổi điều lệ, thay đổi đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm (Đợt phát hành CP tăng vốn điều lệ lên 617.300.089.000đ).
13	901	19/04/2016	Thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty CP Đầu tư Xuất Nhập khẩu Thừa Thiên Huế.
14	1047	11/5/2016	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (15%) và phương án trả cổ tức Đợt 2/2015 bằng tiền mặt (5%) theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ Đông Thường Niên tài khóa 2015 (14/04/2016).
15	1013	9/5/2016	Thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức, Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng, Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản - Phát triển nhà Thành Phố(HDReal).
16	1014	9/5/2016	Đề nghị Ngân hàng VietBank tái cấp tín dụng.
17	1131	26/05/2016	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (15%); ngày trả cổ tức đợt 2 bằng tiền mặt (5%) của năm 2015 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2015.
18	1201	8/6/2016	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán tài chính năm 2016.
19	1240	15/06/2016	Đề nghị ngân hàng Vietbank cho phép hoán đổi tài sản thế chấp của hạn mức 25.900.000.000đ.
Quý III/2016			
20	1490	1/8/2016	Bổ nhiệm PTGD đầu tư Phát triển dự án.
21	1493	1/8/2016	Nhận chuyển nhượng 2% vốn góp của Cty TNHH Bách Phú Thịnh.
Quý IV/2016			
22	1869	10/10/2016	Thay thế tài sản thế chấp tại Vietinbank.
23	2052	14/11/2016	Tề tăng sở hữu cổ phiếu Fideco lên 65%.
24	2107	22/11/2016	Chủ trương đầu tư dự án 87 - 89A Hàm Nghi, Quận I, TP.HCM.
25	1922	19/10/2016	Nhận chuyển nhượng thêm 7,5% vốn góp tại dự án TTTM Phước Long Pring Town.
26	2007	7/11/2016	Tăng giới hạn tín dụng tại VietinBank.
27	2010	7/11/2016	Nhận cấp tín dụng và các vấn đề liên quan đến việc nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).
28	2305	27/12/2016	Vay TPBank 30 tỷ đồng.

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 Hội đồng quản trị. 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 Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm

Chấm dứt hợp đồng lao động để hưởng chế độ hưu trí theo quy định:

- Ông Phạm Đình Kháng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực đầu tư nước ngoài. Thời gian chấm dứt: 6/5/2016.

Bổ nhiệm mới theo yêu cầu công tác:

- Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh - Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực đầu tư tài chính. Thời gian bắt đầu: 13/1/2016.
- Ông Đoàn Ngọc Quang - Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực đầu tư dự án. Thời gian bắt đầu: 1/8/2016 đến ngày 22/02/2017.

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 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 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 của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

- Tham gia các kỳ họp 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, từ ngày 1/8/2016 Trưởng Ban Kiểm soát Công ty đã thực hiện chế độ làm việc chuyên trách tại Công ty.



Hoạt động của các tiểu ban của HĐQT

Theo cơ cấu tổ chức hiện tại, Thuduc House chỉ mới thành lập văn phòng Hội đồng quản trị thực hiện nhiệm vụ giúp việc cho Hội đồng quản trị (chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị). Văn phòng Hội đồng quản trị đã theo dõi 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.

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 01/03/2017

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	946.291	1,33%	2.223.982.500 đ
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT	842.365	1,19%	330.000.000 đ
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	1.281.330	1,80%	1.502.113.000 đ
4	Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	67.576	0,10%	60.000.000 đ
5	Trần Bảo Toàn	Thành viên HĐQT	-	-	0
6	Trần Quang Nhường	Phó TGĐ	15.042	0,02%	1.003.482.250 đ
7	Phạm Thị Thanh Bình	Phó TGĐ	9.487	0,01%	888.220.500 đ
8	Nguyễn Khắc Sơn	Phó TGĐ	27.128	0,04%	613.718.768 đ
9	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó TGĐ - Người CBTT	920.000	1,30%	648.791.292 đ
10	Đoàn Ngọc Quang ⁽¹⁾	Phó TGĐ	0	0%	130.790.000 đ
11	Phạm Đình Kháng ⁽²⁾	Phó TGĐ	0	0%	307.412.414 đ
11	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	27.830	0,04%	556.565.000 đ
12	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	38.736	0,05%	122.000.000 đ
13	Thái Duy Phương	Thành viên BKS	-	-	122.000.000 đ
14	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	69.923	0,10%	904.256.250 đ
TỔNG CỘNG			4.245.708	5,98%	

(1) Ông Đoàn Ngọc Quang được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối đầu tư từ 01/08/2016 đến ngày 22/02/2017.

(2) Ông Phạm Đình Kháng thôi giữ chức Phó Tổng Giám đốc từ ngày 06/05/2017 do đến tuổi nghỉ hưu.

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 01/03/2017

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn
CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ		
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	TV HĐQT kiêm TGD
4	Lê Thanh Liêm	TV HĐQT
5	Trần Quang Nhường	Phó TGD
6	Phạm Thị Thanh Bình	Phó TGD
7	Nguyễn Khắc Sơn	Phó TGD
8	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó TGD
9	Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát
10	Thái Bằng Âu	TV BKS
11	CTCP FIDECO	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ - TGD Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
12	CTCP DBA - RHINO	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ - TV HĐQT Trần Bảo Toàn
13	CTCP Dệt may Liên Phương	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ - TV HĐQT Lê Thanh Liêm
CỔ ĐÔNG LỚN		
1	Nhóm cổ đông J.P.Morgan	Cổ đông lớn (hiện nay không còn là cổ đông lớn)
2	Nhóm cổ đông Deutsche Bank	Cổ đông lớn (hiện nay không còn là cổ đông lớn)
3	Nhóm cổ đông PXP	Cổ đông lớn
4	Cty Đầu tư tài chính NN	Cổ đông lớn
5	KWE BETEILIGUNGEN AG	Cổ đông lớn

Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (25/02/2016)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (01/03/2017)		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
777.412	1,85%	946.291	1,33%	Phát hành thêm: 45.450 cp. CP thưởng 15%: 123.429 cp
1.482.492	3,53%	842.365	1,19%	Mua do phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 109.873 cp. Bán cp: 750.000 cp
102.800	0,24%	1.281.330	1,80%	Phát hành thêm: 1.011.400 cp. CP thưởng 15%: 167.130 cp
58.762	0,140%	67.576	0,10%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 8.814 cp
13.080	0,03%	15.042	0,02%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 1.961 cp
8.250	0,02%	9.487	0,01%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 1.237 cp
34.100	0,08%	27.128	0,04%	Phát hành thêm: 0 cp. Bán cp: 10.510 cp. CP thưởng 15%: 3.538 cp
0	0%	920.000	1,30%	Phát hành thêm: 800.000 cp. CP thưởng 15%: 120.000 cp
24.200	0,06%	27.830	0,04%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 3.630 cp
33.684	0,08%	38.736	0,05%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 5.052 cp
0	0%	1.142.480	1,609%	Phát hành thêm: 1.600.000 cp. Bán cp: 652.520 cp. CP thưởng 15%: 195.000 cp
0	0%	1.900.005	2,677%	Phát hành thêm: 3.200.000 cp. Bán cp: 1.721.570 cp. CP thưởng 15%: 421.575 cp
181.500	0,433%	772.225	1,088%	Phát hành thêm: 0 cp. Tăng do sáp nhập công ty Vinatex ITC: 490.000 cp. CP thưởng 15%: 100.725 cp
3.305.164	7,88%	2.645.740	3,73%	Phát hành thêm: 0 cp. Bán cp: 1.004.520 cp. CP thưởng 15%: 345.096 cp
2.299.983	5,48%	127.763	0,18%	Phát hành thêm: 1.148.991 cp. Bán cp: 3.836.140 cp. CP thưởng 15%: 514.929 cp
2.424.624	5,78%	3.807.806	5,36%	Phát hành thêm: 1.117.152 cp. Bán cp: 230.640 cp. CP thưởng 15%: 496.670 cp
3.702.600	8,82%	4.257.990	6,00%	Phát hành thêm: 0 cp. CP thưởng 15%: 555.390 cp
0	0%	6.381.896	8,99%	Mua: 5.790.155 cp. CP thưởng 15%: 591.741 cp



BÁO CÁO CỦA Ban Kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2016 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 qui định tại Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2016 của Công ty mẹ lập ngày 07/03/2017 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 lập ngày 22/03/2017 đã được Công ty TNHH Pricewaterhouse Cooper Việt Nam kiểm toán.
- Căn cứ tình hình thực tế hoạt động năm 2016 của Công ty.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội Đồng Cổ Đông thường niên tài khóa 2016 về kết quả thẩm tra với các nội dung chính như sau:

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2016

Giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2016 của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh trong năm 2016 theo các nội dung đã được ban hành theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên tài khóa 2016 (ngày 14/4/2016).

Kiểm tra và giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo tài chính 06 tháng, 09 tháng và Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Pricewaterhouse Cooper Việt Nam.

Trong năm 2016 Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp của Ban Kiểm soát, bao gồm đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trong 6 tháng, 9 tháng đầu năm và cả năm 2016.

GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN TÀI KHÓA 2015 NGÀY 14/04/2016 VÀ CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2015 vào ngày 14/4/2016 tại Trung tâm hội nghị GEM Center.
- Thực hiện tốt việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 419.647.260.000 đồng lên 709.883.810.000 đồng.
- Chọn Công ty TNHH Pricewaterhouse Cooper Việt Nam làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2016.
- Thực hiện chi trả cổ tức 10% trên vốn điều lệ cho cổ đông đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2015.
- Ban điều hành chấp hành tốt các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành như:



- » Thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh khi thay đổi vốn điều lệ.
- » Cử nhân sự tham gia quản lý tại các công ty con, công ty liên kết theo yêu cầu cơ cấu và phát triển.
- » Thực hiện các quyết định đầu tư, huy động vốn, vay vốn, thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty ...
- » Thực hiện các quyết định về liên doanh, liên kết với doanh nghiệp khác.
- » Trích lập và sử dụng đúng mục đích các quỹ tiền lương, quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG VÀ PHỐI HỢP CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

- Hoạt động của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật pháp.
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức điều hành hoạt động của công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2016 Hội đồng quản trị tổ chức nhiều cuộc họp Hội đồng quản trị, qua đó đã thông qua 25 biên bản cuộc họp và ban hành 04 nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời chỉ đạo cho Ban điều hành tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty đạt kết quả tốt.
- Việc phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành diễn ra thuận lợi và tốt đẹp, việc thông tin trong quá trình hoạt động của Công ty giữa Ban Kiểm soát và Ban điều hành luôn nhanh chóng, kịp thời và rõ ràng.



THẨM ĐỊNH BÁO CÁO QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH NĂM 2016

Ban Kiểm soát đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính năm 2016 do Ban điều hành lập và được Công ty TNHH Pricewaterhouse Cooper Việt Nam kiểm toán, Ban Kiểm soát đã thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: đồng

A TÀI SẢN		31/12/2016	01/01/2016
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.185.060.714.338	1,390,623,507,230
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	172.086.700.765	305,134,252,578
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	59.966.863.400	62,921,060,022
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	690.574.472.430	618,442,255,459
140	Hàng tồn kho	260.848.627.765	401,589,418,604
150	Tài sản ngắn hạn khác	1.584.049.978	2,536,520,567
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	1.615.563.920.787	1,138,704,348,848
210	Các khoản phải thu dài hạn	482.199.872.784	509,079,872,620
220	Tài sản cố định	83.503.497.008	85,309,699,618
230	Bất động sản đầu tư	64.589.640.744	67,871,620,968
240	Tài sản dở dang dài hạn:	216.413.604.326	5,985,527,881
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	753.055.225.816	444,701,046,120
260	Tài sản dài hạn khác	15.802.080.109	25,608,267,935
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.800.624.635.125	2,529,327,856,078
B NGUỒN VỐN		31/12/2016	01/01/2016
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.029.674.292.954	1,145,749,845,783
310	Nợ ngắn hạn	727.721.968.300	648,459,573,078
330	Nợ dài hạn	301.952.324.654	497,290,272,705
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.770.950.342.171	1,383,578,010,295
410	Vốn chủ sở hữu	1.770.950.342.171	1,383,578,010,295
411	Vốn góp chủ sở hữu	709,883,810,000	419,647,260,000
412	Thặng dư vốn cổ phần	352,449,914,963	395,926,904,698
418	Quỹ đầu tư phát triển	484,239,185,063	482,226,811,584
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	119,891,416,582	85,777,034,013
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	104,486,015,563	0
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2,800.624.635.125	2,529,327,856,078

Một số nhận xét

- 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.

Về tổng tài sản và tổng nguồn vốn

- Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty đến 31/12/2016 là 2.800.625 triệu đồng, đạt 110,73 % so với đầu kỳ báo cáo. Trong đó:
- Tài sản ngắn hạn giảm bằng 85,22 % so với đầu kỳ.
- Tài sản dài hạn đạt 141,88 % so với đầu kỳ; trong đó tăng do đầu tư tài chính dài hạn (vào công ty liên doanh, liên kết) tăng 169,34 %.
- Nợ phải trả giảm bằng 89,87 % so với đầu kỳ.
- Vốn chủ sở hữu tăng 128,00 % so với đầu kỳ.

Về vốn chủ sở hữu

- **Vốn chủ sở hữu 01/01/2016:**
1,383,578,010,295 đồng;
 - » Trong đó:
Vốn điều lệ là: 419.647.260.000 đồng.
 - » Giá trị thực tế cổ phiếu (book value):
32.970 đồng/CP
- **Vốn chủ sở hữu 31/12/2016:**
1.770.950.342.171 đồng;
 - » Trong đó:
Vốn điều lệ là: 709.883.810.000 đồng.
 - » Giá trị thực tế cổ phiếu (book value):
24.947 đồng/CP.
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 (EPS):
1.318 đồng/cp.



Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

Kết quả kinh doanh hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ	Thực hiện năm 2016	TH so với NQ ĐHCĐ
Tổng doanh thu	1.000.000	1.146.200	114,62 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	99.038	135.821	137,14 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.172	108.293	135,07 %

Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ	Thực hiện năm 2016	TH so với NQ ĐHCĐ
Tổng doanh thu	738.231	875.559	118,60 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	98.089	101.680	103,66 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	79.835	82.693	103,58 %

Nhận xét kết quả kinh doanh

- Năm 2016 thị trường địa ốc phát triển mạnh, kinh doanh đất nền cũng như căn hộ nhiều thuận lợi, Công ty thực hiện kinh doanh các sản phẩm hình thành trong năm cũng như hàng tồn kho trước đây dễ dàng hơn, từ đó dẫn đến hàng tồn kho, dở dang đầu năm là 401.589 triệu đồng và đến cuối năm giảm xuống 260.848 triệu đồng, bằng 65% so với đầu kỳ.
- Với tình hình đó, trong năm 2016 doanh thu và lợi nhuận của Công ty đạt được kết quả khả quan như sau:

Doanh thu hợp nhất thực hiện năm 2016 là 1.146.200 triệu đồng; đạt 114,62 % so với kế hoạch năm và doanh thu của Công ty Mẹ là 875.559 triệu đồng, đạt 118,60% kế hoạch năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 14/4/2016 thông qua.

- Lợi nhuận hợp nhất trước thuế thực hiện năm 2016 là 135.821 triệu đồng, đạt 137,14 % so với kế hoạch năm và lợi nhuận trước thuế của Công ty Mẹ là 101.680 triệu đồng, đạt 103,66 % so với kế hoạch năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 14/4/2016 thông qua.
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thực hiện năm 2016 là 108.293 triệu đồng, đạt 135,07 % so với kế hoạch năm và lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ là 82.693 triệu đồng, đạt 103,58 % so với kế hoạch năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 14/4/2016 thông qua.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát không nhận thấy bất kỳ 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. Hoạt động công bố thông tin của Công ty cũng tuân thủ theo các quy định liên quan áp dụng cho doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán.

Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm tra chặt chẽ, 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 như sau:

- Duy trì tính ổn định và gia tăng hiệu quả các nhóm ngành kinh doanh hiện có, phát triển các dự án tạo sản phẩm gối đầu nhằm duy trì, phát triển Công ty;
- Tập trung phát triển dự án chiến lược, dài hạn đón đầu các thị trường địa ốc phát triển sắp tới;
- Nâng cao tính hiệu lực và áp dụng nghiêm các biện pháp chế tài trong thực hiện các qui định, nội quy, quy chế hoạt động của Công ty;
- Hoạch định và có chính sách để bổ sung và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trên đây là toàn bộ báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2016, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Thay mặt Ban Kiểm soát
Trưởng ban



Nguyễn Hưng Long



*Khởi từng nguồn mạch quý
Cho hương sắc tỏa lan*



THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

- Tên: Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam (PwC Việt Nam)
- Địa chỉ văn phòng:

<ul style="list-style-type: none"> » Tại thành phố Hồ Chí Minh Lầu 8, Saigon Tower 29 Lê Duẩn, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam ĐT: (84 - 8) 3823 0796 	<ul style="list-style-type: none"> » Tại Hà Nội Tầng 16, Keangnam Hanoi Landmark Tower Lô E6, Khu đô thị Cầu Giấy, phường Mễ Trì Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam. ĐT: (84 - 4) 3946 2246
---	---
- **Năng lực hoạt động:**
PwC Việt Nam thành lập văn phòng tại Hà Nội và Tp. HCM năm 1994. Đội ngũ chuyên gia của PwC Việt Nam gồm hơn 750 người Việt Nam và nước ngoài am hiểu sâu sắc môi trường kinh doanh tại Việt Nam và hiểu biết sâu rộng các chính sách và thủ tục đầu tư, thuế, pháp luật, kế toán và tư vấn trên cả nước. PwC Việt Nam có một công ty luật 100% vốn nước ngoài tại Việt Nam được Bộ Tư pháp cấp giấy phép có trụ sở chính tại Tp. Hồ Chí Minh và chi nhánh tại Hà Nội
- **Báo cáo kiểm toán hợp nhất:**
Ông Đào Quang Huy (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1895 - 2013 - 006 - 1)
- **Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:**
Ông Đào Quang Huy (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1895 - 2013 - 006 - 1)



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Thông tin chung	121
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	122
Báo cáo kiểm toán độc lập	123
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 - DN/HN)	124
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 - DN/HN)	127
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 - DN/HN)	130

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần

Số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15 tháng 6 năm 2001 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016

Hội đồng quản trị

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2016)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2016)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc
-------------------------	---------------

Trụ sở chính

3 - 5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đối với hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 63. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 22 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được đăng tải đầy đủ tại website: www.thuduchouse.vn

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của 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 này dựa trên kết quả 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 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 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 và 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 việc 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 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 của Tập đoàn, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo của họ phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Richard Peters

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán.
0561 - 2013 - 006 - 1
Chữ ký được ủy quyền

Đào Quang Huy

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán.
1895 - 2016 - 006 - 1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5760
TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2017

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán tại Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu số B 01 - DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.185.060.714.338	1.390.623.507.230
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	172.086.700.765	305.134.252.578
111	Tiền		156.384.448.876	289.676.438.714
112	Các khoản tương đương tiền		15.702.251.889	15.457.813.864
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		59.966.863.400	62.921.060.022
121	Chứng khoán kinh doanh	5	86.705.020.507	86.705.020.507
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(30.738.157.107)	(24.583.960.485)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	800.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		690.574.472.430	618.442.255.459
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	181.767.392.754	170.665.612.943
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	11.688.217.897	51.889.072.641
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	311.468.747.992	334.461.522.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	187.771.260.784	63.547.194.701
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.121.146.997)	(2.121.146.997)
140	Hàng tồn kho	10	260.848.627.765	401.589.418.604
141	Hàng tồn kho		260.848.627.765	401.589.418.604
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.584.049.978	2.536.520.567
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		648.316.632	1.004.920.001
152	Thuế GTGT được khấu trừ		919.898.572	1.497.897.902
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.834.774	33.702.664

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

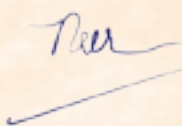
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.615.563.920.787	1.138.704.348.848
210	Các khoản phải thu dài hạn		482.199.872.784	509.079.872.620
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		2.983.626.267	13.964.592.329
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	14.900.000.000	14.900.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	464.316.246.517	480.215.280.291
220	Tài sản cố định		83.503.497.008	85.309.699.618
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	19.784.313.807	18.910.246.423
222	Nguyên giá		47.139.640.767	43.843.204.177
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.355.326.960)	(24.932.957.754)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	63.719.183.201	66.399.453.195
228	Nguyên giá		77.986.953.241	77.744.598.297
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.267.770.040)	(11.345.145.102)
230	Bất động sản đầu tư	12	64.589.640.744	67.871.620.968
231	Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.272.788.242)	(8.990.808.018)
240	Tài sản dở dang dài hạn		216.413.604.326	5.985.527.881
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	210.297.915.184	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.115.689.142	5.985.527.881
250	Đầu tư tài chính dài hạn	14	753.055.225.816	444.701.046.120
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		649.526.156.996	403.648.503.120
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.769.058.620	41.052.543.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác		(239.989.800)	-
260	Tài sản dài hạn khác		15.802.080.109	25.756.581.641
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	15.396.510.374	23.059.223.781
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	-	2.549.044.154
269	Lợi thế thương mại	16	405.569.735	148.313.706
270	TỔNG TÀI SẢN		2.800.624.635.125	2.529.327.856.078

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.029.674.292.954	1.145.749.845.783
310	Nợ ngắn hạn	17	727.721.968.300	648.459.573.078
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	111.651.116.290	94.944.411.394
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	27.330.912.612	47.408.435.061
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		13.655.876.123	11.428.554.689
314	Phải trả người lao động	20	14.413.250.375	13.197.764.960
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21(a)	16.986.044.695	12.802.928.415
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	222.385.888.755	170.032.624.384
320	Vay ngắn hạn		312.711.523.546	292.299.210.864
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.587.355.904	6.345.643.311
330	Nợ dài hạn		301.952.324.654	497.290.272.705
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	21(b)	3.538.080.000	4.586.400.000
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	35.584.957.930	35.748.796.309
338	Vay dài hạn	33	257.747.489.037	452.010.338.018
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		4.210.741.645	4.944.738.378
342	Dự phòng phải trả dài hạn		871.056.042	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.770.950.342.171	1.383.578.010.295
410	Vốn chủ sở hữu		1.770.950.342.171	1.383.578.010.295
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	709.883.810.000	419.647.260.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		709.883.810.000	419.647.260.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	352.449.914.963	395.926.904.698
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	484.239.185.063	482.226.811.584
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	119.891.416.582	85.777.034.013
421a	- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước		17.115.101.828	41.675.909.231
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		102.776.314.754	44.101.124.782
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	104.486.015.563	-
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.800.624.635.125	2.529.327.856.078

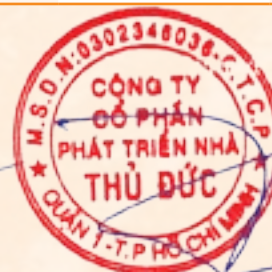


Lê Ngọc Châu
Người lập

Ngày 22 tháng 3 năm 2017



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

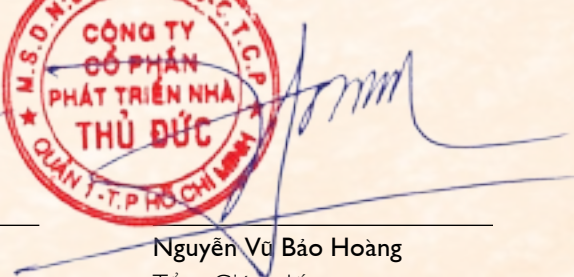
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu số B 02 - DN/HN

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ	
01	Doanh thu	1.061.089.508.146	885.908.531.554	
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	793.969.656	3.532.791.540	
10	Doanh thu thuần	29	1.060.295.538.490	882.375.740.014
11	Giá vốn	30	848.682.398.202	754.456.325.715
20	Lợi nhuận gộp		211.613.140.288	127.919.414.299
21	Doanh thu hoạt động tài chính	31	81.301.391.092	90.795.352.407
22	Chi phí tài chính	32	62.784.917.915	71.376.103.027
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		56.389.081.493	52.988.548.418
24	Phần lãi/(lỗ) trong các công ty liên doanh, liên kết		121.733.801	(495.999.340)
25	Chi phí bán hàng		7.162.008.990	10.941.938.679
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		88.904.402.653	94.994.157.864
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		134.184.935.623	40.906.567.796
31	Thu nhập khác		4.603.202.150	7.140.487.652
32	Chi phí khác		2.967.532.126	1.613.834.383
40	Lợi nhuận khác		1.635.670.024	5.526.653.269
50	Lợi nhuận kế toán trước thuế		135.820.605.647	46.433.221.065
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	25.711.988.415	15.812.463.691
52	(Chi phí)/hoàn nhập thuế TNDN	33	(1.815.047.421)	15.316.310.718
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		108.293.569.811	45.937.068.092
	Trong đó:			
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		108.276.314.754	47.101.124.782
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		17.255.057	(1.164.056.690)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	1.318	697
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	1.318	697


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN/HN

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.820.605.647	46.433.221.065
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Chi phí khấu hao	10.233.359.468	18.540.310.268
03	Các khoản dự phòng	6.394.186.422	4.132.178.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(74.990.674.720)	(89.711.037.316)
06	Chi phí lãi vay	56.389.081.493	52.988.548.418
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	133.846.558.310	32.383.221.242
09	Tăng các khoản phải thu	(99.765.478.528)	(67.961.880.057)
10	Giảm hàng tồn kho	140.740.790.839	279.898.214.700
11	Tăng các khoản phải trả	76.335.824.117	153.448.406.249
12	Giảm chi phí trả trước	8.019.316.776	11.795.211.162
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	44.400.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(56.626.785.413)	(55.926.861.736)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(27.632.933.058)	(5.428.408.653)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.682.603.545	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(18.410.882.505)	(9.663.117.113)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	158.189.014.083	382.944.785.794
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(5.800.607.165)	(5.748.288.907)
22	Thu từ thanh lý TSCĐ	31.818.182	208.065.366
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(317.694.142.556)	(360.240.660.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	318.559.717.237	74.500.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(434.353.515.970)	(106.313.338.615)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	101.727.061.487	94.245.033.961
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25.231.486.422	7.774.854.987
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(312.298.182.363)	(295.574.333.208)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (theo phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

B03 - DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu		246.759.560.265	-
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn		233.847.095.498	787.240.416.356
34	Chi trả nợ gốc vay		(407.697.631.797)	(625.735.008.397)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	26	(51.847.407.499)	(38.150.420.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		21.061.616.467	123.354.987.959
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(133.047.551.813)	210.725.440.545
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	305.134.252.578	94.408.812.033
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	172.086.700.765	305.134.252.578

Lê Ngọc Châu

Người lập

Quan Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

tham khảo thêm tại www.hsx.vn hoặc www.thuducouse.vn

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam được công bố đầy đủ tại website: www.thuducouse.com.vn



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC

TỪ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG (BCTHSDV)

Cho kỳ kế toán từ ngày 20/04/2016 đến ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán

Thông tin chung	121
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	122
Báo cáo kiểm toán độc lập	123
Báo cáo tình hình sử dụng vốn	124
Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn	127



BCTHSDV THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 20/04/2016 đến ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt chào bán chứng khoán 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 của Công ty.

Khái quát

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo QĐ số 7967/QĐ - UB CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuyển công ty Phát Triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành công ty Cổ phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457), đăng ký lần đầu ngày 15/06/2001 và giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 07 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của công ty tại: số 03 - 05 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận I, TP.HCM.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của công ty là

Quản lý và kinh doanh nhà; Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác; Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở); Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị; Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng KCN và dân cư Linh Xuân, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình; San lấp mặt bằng; Trang trí nội ngoại thất; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô; Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép, dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột tháp (không sản xuất tại trụ sở); Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi; Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt; Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở); Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo QĐ số 64/2009/QĐ - UBND ngày 31/07/2009 và QĐ số 79/2009/QĐ - UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP.HCM); Cho thuê kho bãi; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô; Dịch vụ: khai thuê hải quan, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật); Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan); Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại; Đại lý ký gửi hàng hóa; Kinh doanh nhà; Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng; Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị:

Ông Le Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	P.Tổng Giám đốc thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	P.Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	P.Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Kháng	P.Tổng Giám đốc (đến 06/05/2016)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	P.Tổng Giám đốc (từ 13/01/2016)

Kiểm toán Viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt chào bán chứng khoán 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 cho kỳ kế toán từ ngày 20 tháng 04 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt chào bán chứng khoán 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 cho kỳ kế toán từ ngày 20 tháng 04 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tổng Giám đốc

NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG
TP.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Số: 74/KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ ngày 20/04/2016 đến ngày 31/12/2016 của đợt chào bán chứng khoán 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 Công Ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế thu được đến ngày 31/12/2016 từ đợt chào bán chứng khoán 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 của Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ ngày 20/04/2016 đến ngày 31/12/2016 (sau đây được gọi chung là " Báo cáo tình hình sử dụng vốn") được lập ngày 28/02/2017 và trình bày từ trang 06 đến trang 08 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng 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 tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn của Công ty 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 tình hình sử dụng vốn. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. 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 tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 tình hình sử dụng vốn từ ngày 20 tháng 04 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt chào bán chứng khoán 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 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức phù hợp với mục đích sử dụng vốn khi thực hiện phát hành chứng khoán ra công chúng.

Giới hạn về đối tượng nhận báo cáo kiểm toán:

Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ được sử dụng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán-Chỉ nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)****Chủ tịch Hội đồng thành viên****Kiểm toán viên****Nguyễn Thị Lan**

Chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 0167 - 2013 - 152 - 1

TP.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2017

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1559 - 2013 - 152 - 1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

I. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Địa Chỉ: 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Điện Thoại: 08. 391433111 Fax: 08. 39143222

II. Cổ phiếu phát hành :

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
4. Giá chào bán: 12.500 đồng
(Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 19.765.363 đồng.
6. Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 246.759.560.265 đồng.
7. Ngày chào bán: 21/01/2016
8. Ngày kết thúc chào bán: 05/04/2016

III. BÁO CÁO CHI TIẾT TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THỰC TẾ ĐÃ HUY ĐỘNG

Theo phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức của đợt chào bán chứng khoán 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 là nhằm để bổ sung vốn cho các Dự án.

Đến ngày 31/12/2016, Công ty đã sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ đợt phát hành này là 186.435.431.447 cụ thể như sau:

TT	Tên dự án	Phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán	Tổng số tiền đã giải ngân
1	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2 (*)	50.000.000.000	31.988.413.402
2	Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, TP.HCM	50.000.000.000	50.000.000.000
3	Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2 (**)	50.000.000.000	17.247.293.840
4	Dự án khu nhà ở TDH - Tocontap	50.000.000.000	50.000.000.000
5	Dự án Chung cư TDH - Phước Long (***)	46.759.560.265	37.199.724.205
TỔNG CỘNG		246.759.560.265	186.435.431.447

(*) Phần còn lại của Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2 dự kiến giải ngân hết trong năm 2017

(**) Phần còn lại của Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2 dự kiến giải ngân hết trong năm 2017.

(***) Phần còn lại của Dự án Chung cư TDH - Phước Long dự kiến giải ngân hết trong năm 2017.

Người lập biểu

Dương Văn Trung

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

TP.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO

B03 - DN/HN

Tình hình sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt chào bán chứng khoán 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

1. Các chính sách kế toán chủ yếu

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành chứng khoán ra công chúng của công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập trên cơ sở báo cáo của ban Tổng giám đốc Công Ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

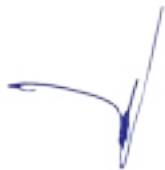
Theo đó, Báo cáo tình hình sử dụng vốn và các thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ được sử dụng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

2. Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tình hình biến động vốn điều lệ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau kể từ ngày lập báo cáo này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.

Người lập biểu



Dương Văn Trung

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



*Rạng rỡ đón nắng mai
Cho tương lai tươi sáng*





TRIỂN VỌNG KINH TẾ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

VỚI ĐÀ PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, BỀN VỮNG, VỚI NHỮNG NỖ LỰC TRONG VIỆC HOÀN THIỆN CÁC CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH CÙNG VỚI ĐÓ LÀ SỰ PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ CỦA CƠ SỞ HẠ TẦNG,... NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VỐN VẪN PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, TẠO NIỀM TIN CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC VỚI VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀO VIỆT NAM ĐƯỢC DUY TRÌ Ở MỨC CAO VÀ TRONG ĐÓ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN CHIẾM TRÊN 10% TỔNG SỐ VỐN VÀ ĐÚNG ĐẦU TIÊN TẠI TP HCM DÙ TPP CHƯA ĐƯỢC THÔNG QUA VÀ DO VẬY VIỆC MỸ ĐÃ CHÍNH THỨC RÚT KHỎI HIỆP ĐỊNH NÀY VẪN SẼ KHÔNG ẢNH HƯỞNG ĐÁNG KỂ ĐẾN TÂM LÝ CỦA NHÀ ĐẦU TƯ CÁC NƯỚC KHI MÀ THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM ĐANG DẦN ĐƯỢC CẢI THIỆN THEO HƯỚNG CỎI MỎ VÀ HỘI NHẬP.



Tình hình kinh tế được cải thiện với các chỉ số GDP, CPI tăng trưởng theo hướng ổn định, bền vững; đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng vốn FDI, nhu cầu ở thực của người dân vẫn ở mức cao, tín dụng đổ vào bất động sản được điều tiết tốt với tỷ lệ nợ xấu giảm đáng kể, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cơ bản được quan tâm phát triển đúng mức. Không những thế, chính sách, pháp luật liên quan đến ngành bất động sản cũng được Nhà nước quan tâm đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản cũng như nỗ lực của Chính phủ trong việc ký kết, tham gia các hiệp ước quốc tế song phương và đa phương thì ngoài một số nguy cơ tiềm tàng có thể kể đến như chính trị, tác động tỉ giá, và các yếu tố liên quan đến thiên nhiên môi trường, quan ngại về việc nguồn cung quá lớn, trong năm 2017, thị trường BĐS sẽ tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, bền vững. Đặc biệt là những dự án được hưởng lợi từ sự phát triển cơ sở hạ tầng, các dịch vụ tiện ích hỗ trợ sẽ có nhiều điểm sáng trong thời gian tới. Và trải qua một giai đoạn khó khăn của thị trường, các doanh nghiệp bất động sản đều rút cho mình bài học kinh nghiệm quý giá trong quá trình hoạt động kinh doanh, sẽ chú trọng hơn đến việc thăm dò thị trường và đưa ra những sản phẩm chất lượng, phù hợp nhu cầu và giá cả nằm trong khoảng mà khả năng thanh toán của khách hàng có thể đáp ứng được. Chính vì vậy, phân khúc chủ đạo của thị trường trong thời gian tới vẫn là phân khúc bất động sản trung bình khá, nhắm vào nhu cầu thật,



giá trị thật của đại bộ phận người dân Việt Nam với mức giá tăng trưởng ổn định do khách hàng của phân khúc này khá nhạy cảm với giá và họ ngày càng được trang bị đầy đủ thông tin với những yêu cầu tiện ích, chất lượng sản phẩm cao hơn. Phân khúc hạng sang cũng được chú ý bởi sức hấp dẫn của nó với những người dân có thu nhập cao trong nước và người nước ngoài.

Cơ cấu dân số trẻ, lối sống và thói quen mua sắm sẽ là những yếu tố hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước khi đầu tư vào thị trường bán lẻ tại Việt Nam đặc biệt là TPHCM với cửa hàng tiện lợi 24/7, thương mại điện tử, mặt bằng bán lẻ tại các khu nhà ở hiện đại sẽ có sự phát triển trong thời gian tới. Nhìn chung, ngoài những nhà bán lẻ Thái Lan với những hoạt động M&A nổi bật thời gian gần đây, thì các nhà bán lẻ Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc, các nước phương Tây cũng đang xem Việt Nam là một thị trường tiềm năng.

Trong năm 2017, văn phòng hạng A và B tiếp tục là tâm điểm của thị trường văn phòng với nguồn cầu lớn từ các ngành Tài chính – Ngân hàng, Logistics và Công nghệ thông tin với mức giá tăng trưởng ổn định.

Năm 2017 cũng sẽ là thời điểm nhiều quỹ đầu tư nước ngoài thâm nhập thị trường bất động sản Việt Nam

thông qua việc liên kết, nhận chuyển nhượng các khu đất có vị trí đặc địa để đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao cấp, trung tâm thương mại trong đó nổi bật là hoạt động mua lại các dự án dở dang của đối tác để mở rộng quy mô, tài sản, đẩy nhanh tốc độ bán hàng.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng kỳ vọng nhiều vào hiệp định TPP với việc thúc đẩy các nhà đầu tư Mỹ, Hàn Quốc, Nhật Bản,... đầu tư vào Việt Nam, nhu cầu về bất động sản công nghiệp, kho bãi, nhà máy hay sự phát triển về cơ sở hạ tầng để hỗ trợ cho các ngành dịch vụ hậu cần tăng, kéo theo nhu cầu về văn phòng, căn hộ cũng có sự gia tăng. Tuy nhiên, với đà phát triển ổn định, bền vững, với những nỗ lực trong việc hoàn thiện các chính sách pháp luật, thủ tục hành chính cùng với đó là sự phát triển đồng bộ của cơ sở hạ tầng,... ngành bất động sản Việt Nam vốn vẫn phát triển ổn định, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước với vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam được duy trì ở mức cao và trong đó ngành bất động sản chiếm trên 10% tổng số vốn và đứng đầu tiên tại TPHCM dù TPP chưa được thông qua và do vậy việc Mỹ đã chính thức rút khỏi Hiệp định này vẫn sẽ không ảnh hưởng đáng kể đến tâm lý của nhà đầu tư các nước khi mà thị trường Việt Nam đang dần được cải thiện theo hướng cởi mở và hội nhập.



MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2017

TRONG NĂM 2017, 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 CỐ.

Năm 2017 công ty vẫn tập trung vào 02 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, sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ trước, mở rộng thêm mặt hàng khác khi có cơ hội kinh doanh. 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.



CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU ĐỂ THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2017

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 Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Đối với phân khúc văn phòng và căn hộ dịch vụ tập trung phát triển tại các quận trung tâm như quận 1,2,3. Tập trung vào các công trình, hạng mục triển khai đầu tư và tiêu thụ nhanh các dự án chung cư dòng S - home: chung cư Bình Chiếu Lô I và Lô H, chung cư ToconTap; đất nền khu Bình Chiếu 2, đẩy nhanh tiến độ dự án văn phòng - căn hộ ở, căn hộ dịch vụ tại 28 Phùng Khắc Khoan.
- 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 trong năm 2016
- 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 sản 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, điều, đồng thời kinh doanh thêm mặt hàng linh kiện điện tử trên cơ sở các đối tác đã có sẵn kinh nghiệm.
- 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
- 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, nghiên cứu thành lập quỹ tín thác đầu tư Bất Động sản nếu đủ điều kiện pháp lý, và huy động vốn từ những nguồn khác khi cần thiết như từ các quỹ đầu tư nước ngoài...



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017

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 2017, như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017

Chỉ tiêu kế hoạch hợp nhất 2017

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Group 2016	Kế hoạch Group 2017	Tăng/Giảm so với 2016
Tổng doanh thu	1.146.200.131.732	1.357.951.441.541	+ 18,47%
1. Doanh thu SXKD	1.060.295.538.490	1.303.021.557.541	+ 22,89%
2. Doanh thu tài chính	81.301.391.092	51.884.884.000	- 36,18%
3. Thu nhập khác	4.603.202.150	3.045.000.000	- 33,85%
Tổng chi phí	1.010.501.259.886	1.199.910.911.871	+ 18,74%
Lợi nhuận trước thuế	135.820.605.647	158.040.529.670	+ 16,36%
Thuế TNDN	27.527.035.836	27.918.733.134	+ 1,42%
Lợi nhuận sau thuế	108.293.569.811	130.121.796.536	+ 20,16%

Chỉ tiêu kế hoạch công ty mẹ 2017

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Tăng/Giảm so với 2016
Tổng doanh thu	875.559.677.374	1.055.382.164.268	+ 20,54%
1. Doanh thu SXKD	796.514.093.494	994.237.280.268	+ 24,82%
• Xây dựng - kinh doanh địa ốc	474.221.914.457	609.237.280.268	+ 28,47%
• Kinh doanh nông sản & XNK	322.292.179.037	385.000.000.000	+ 19,46%
2. Doanh thu tài chính	74.782.344.980	58.144.884.000	- 22,25%
3. Thu nhập khác	4.263.238.900	3.000.000.000	- 29,63%
Tổng chi phí	773.879.365.962	932.786.219.271	+ 20,53%
Lợi nhuận trước thuế	101.680.311.412	122.595.944.997	+ 20,57%
Thuế TNDN	18.987.564.323	20.590.212.199	+ 8,44%
Lợi nhuận sau thuế	82.692.747.089	102.005.732.798	+ 23,36%



Trong đó kế hoạch doanh thu địa ốc năm 2017 của công ty mẹ chủ yếu đến từ:

Khu nhà ở
Bình Chiểu 2 (145 lô nền):
ghi nhận

250

Tỷ VNĐ

Dự án đất nền
Long Hội city khu 2:
ghi nhận

90

Tỷ VNĐ

Khu nhà ở Tocontap
(đã bán 18 nền 2016,
còn 10 nền 2017): ghi nhận

62

Tỷ VNĐ

Chuyển nhượng
khu đất chợ đầu mối:
ghi nhận

20

Tỷ VNĐ

Các dự án khác hạch toán hết:
Trường Thọ (8 căn),
Phước Bình (10 căn),
TDH - Phước Long (10 căn)

67,96

Tỷ VNĐ

Doanh thu
cho thuê tài sản,
thầu xây lắp và khác

119,28

Tỷ VNĐ

KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM 2017

1

Dự án khu nhà ở Tocontap - TDH

Hoàn thành thẩm định giá trị quyền sử dụng đất cho nhà nước, xây dựng nhà liền kề, triển khai xây dựng HTKT theo quy hoạch được duyệt, thiết kế dòng sản phẩm S - Home cho khu chung cư.



2

Dự án Phước Long Spring Town 3,7 ha phường Phước Long quận 9

Hoàn chỉnh thủ tục xác định nghĩa vụ giá trị QSDĐ khu nhà ở cao tầng xuống thấp tầng, bàn giao HTKT cho nhà nước quản lý theo quy định, triển khai xây dựng cho khu nhà liền kề, cấp GCNQSDĐ cho Công ty. Tìm kiếm đối tác chuyển nhượng hoặc cho thuê mặt bằng khu trung tâm thương mại.



3

Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô I)

Xin phép xây dựng, triển khai thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S - Home.



4

Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô H)

Xin phép xây dựng, triển khai thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S Home.



5

Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức - Long An

Phối hợp PPI đền bù giải phóng mặt bằng cho liên khoán, xây dựng hoàn chỉnh HTKT.



6

Dự án 4ha Bình Chiểu (giai đoạn 2)

Lập thủ tục giao đất, thỏa thuận thiết kế cơ sở mẫu nhà liên kế, thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT với các Sở ngành, xây dựng hoàn chỉnh HTKT dự án, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước để cấp GCNQSDĐ cho Công ty.





KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2017

ĐVT: Triệu đồng

DỰ ÁN	Ước chi năm 2017
CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN TẤT	25.000
384 VÕ VĂN NGÂN, PHƯỜNG BÌNH THẠM, QUẬN THỦ ĐỨC	4.200
Đóng tiền thuê đất 1 lần cho thời gian thuê còn lại	4.200
CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THẠM, QUẬN THỦ ĐỨC	800
Bảo trì công trình	800
CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC BÌNH, QUẬN 9	10.000
Các phát sinh dự kiến (tiền SDD, chi phí khác...)	10.000
CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (14 TẦNG), QUẬN 9	10.000
Xây dựng công trình + Cấp GCNQSDĐ cho khách hàng	10.000
CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	122.000
CHUNG CƯ LÔ I & H, PHƯỜNG BÌNH CHIỂU, QUẬN THỦ ĐỨC	47.000
Chi phí pháp lý: duyệt quy hoạch 1/500, xin chấp thuận đầu tư...	2.000
Thiết kế + xây dựng lô I&H, ép cọc đại trà	45.000
BÌNH CHIỂU GIAI ĐOẠN 2 (4 ha), PHƯỜNG BÌNH CHIỂU, QUẬN THỦ ĐỨC	34.000
Chi phí xây dựng công trình HTKT + Trạm XLNT	8.000
Chi phí pháp lý dự án: để xin khấu trừ tiền đền bù	3.000
Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước	23.000
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG CHÁNH NGHĨA - BÌNH DƯƠNG	41.000
Pháp lý dự án	1.000
Bồi hoàn giải tỏa	40.000
CÁC DỰ ÁN GÓP VỐN LD - LK	61.200
KHU DÂN CƯ BẾN LÚC LONG AN (Hợp tác PPI)	20.000
Tăng tỷ lệ hợp tác để đầu tư hoàn chỉnh HTKT & đền bù hoàn chỉnh khu I	20.000
PHƯỚC LONG SPRING TOWN 3,7 HA, QUẬN 9	2.200
Đầu tư trạm xử lý nước thải	2.200
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP, QUẬN 9	39.000
Đầu tư HTKT	5.000
Xây dựng công trình Chung cư	34.000
TỔNG CỘNG	208.200





CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222

Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

www.thuduchouse.com

