



Số: 400/BC-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TPHCM, ngày 19 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

I. THÔNG TIN CHUNG

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
Tên tiếng anh: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION
Tên giao dịch: THUDUC HOUSE
Mã chứng khoán: TDH
Sàn niêm yết: Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HSX)
Vốn điều lệ: 1.126.527.670.000 đồng
Tổng tài sản sản: 1.842.122.946.875 đồng (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 2021)
Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Quyết định thành lập số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM
Giấy chứng nhận ĐKKD số 0302346036 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001 thay đổi lần thứ 24 ngày 31/12/2021.
Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa
Trụ sở văn phòng: 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Tel: (028) 39 143 111 Fax: (028) 39 143 222
Website: www.thuduchouse.com
Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

II. TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH, TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN:

1. TÂM NHÌN

Luôn luôn nỗ lực và phấn đấu phát triển bền vững, từng bước thay đổi để trở thành một doanh nghiệp bất động sản uy tín và vững mạnh.

2. SỨ MỆNH

“Cung cấp những sản phẩm chất lượng, giá thành hợp lý dành cho những người có nhu cầu thực sự về nhà ở”.

3. 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”

4. TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (CSR)

Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội như tài trợ các hoạt động văn hóa thể thao, quỹ từ thiện, quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, các quỹ học bổng, hỗ trợ học sinh sinh viên, phong trào khởi nghiệp... đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình. Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban điều hành Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ, công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

5. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

5.1. CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN

Năm 2022 được đánh giá vẫn là một năm khó khăn của Thuduc House khi các vấn đề khủng hoảng vẫn chưa được xử lý triệt để:

- Các hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn bị ảnh hưởng bởi những dư âm của cuộc khủng hoảng, chưa thể khôi phục hoàn toàn;
- Tiếp tục đối mặt với khoản truy thu tiền chậm nộp tiền hoàn thuế GTGT với tổng số tiền là 111,4 tỷ đồng của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

- Các dự án gần như đã chuyển nhượng hết, công ty chỉ còn những dự án đã tồn đọng từ lâu;

Chính vì vậy, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành cần định hướng xử lý triệt để các vấn đề khủng hoảng và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án vào mới:

- Tập trung xử lý khủng hoảng, thu xếp tài chính để có nguồn tiền nộp tiền chậm trả cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định;
- Cơ cấu lại nguồn lực theo hướng tinh giản, lựa chọn đúng người vào đúng vị trí, tăng cường đào tạo nội bộ theo hướng thay đổi tư duy;
- Ưu tiên tiết kiệm chi phí, thu hẹp các ngành nghề hoạt động chỉ tập trung vào ngành nghề chính là bất động sản.
- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị công ty để giảm thiểu được các rủi ro trong quá trình hoạt động và nhằm ngăn chặn các sự kiện tiêu cực khởi tác động đến công ty hoặc giảm bớt tác động ở mức độ khủng hoảng.
- Tìm kiếm và mở rộng quỹ đất ở khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận.
- Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm có nguồn vốn để tìm kiếm dự án và mở rộng quỹ đất.
- Ngoài việc tìm kiếm các quỹ đất để phát triển trong dài hạn, Ban điều hành còn tăng cường hợp tác phát triển các dự án có sẵn để nhanh chóng tạo được doanh thu và lợi nhuận trong năm

5.2. CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN 5 NĂM

Ngoài việc thực hiện các giải pháp trong giai đoạn ngắn hạn để giải quyết dứt điểm các vấn đề khủng hoảng, đặt nền móng cho giai đoạn khởi đầu mới. Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh tập trung phát triển lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản, khẳng định lại thương hiệu và vị thế của Thuduc House, lấy lại niềm tin của khách hàng.

Thị trường bất động sản hiện nay đặt dưới góc nhìn công nghệ thì không còn khái niệm "cá lớn nuốt cá bé" nữa, mà là "cá nhanh ăn cá chậm", bởi vậy mọi doanh nghiệp đều có cơ hội đột phá nếu thay đổi mình để bắt kịp với tốc độ phát triển của thị trường.

Do đó, để vượt qua được thử thách và đưa ThuDuc House đuổi kịp với tốc độ phát triển với các doanh nghiệp cùng ngành và có thể khẳng định chỗ đứng trong thị trường bất động

sản với nhiều biến động và cạnh tranh quyết liệt, Ban điều hành sẽ không ngừng nỗ lực và luôn luôn sẵn sàng thay đổi để thành công, cụ thể:

- Tìm kiếm quỹ đất không chỉ ở Thành phố Hồ Chí Minh mà ở các khu vực vệ tinh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh như: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Cần Thơ, Ninh Thuận,... Tập trung vào các sản phẩm bất động sản vừa túi tiền của đại bộ phận người dân, xây dựng những dự án với những sản phẩm chất lượng, giá thành hợp lý dành cho những người có nhu cầu thực sự về nhà ở phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 của Chính phủ.
- Tăng cường cung cấp các dịch vụ tiện ích đi kèm dự án, khu dân cư như khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi, trường học,...
- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hiện hữu và sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả để phát triển dự án.
- Tiếp cận và đầu tư công nghệ bất động sản nhằm nâng cao việc quản lý bán hàng cũng như cập nhật được thông tin minh bạch và kịp thời đến cho khách hàng phù hợp với xu hướng phát triển tất yếu của thị trường. Ngoài việc giúp công ty tìm kiếm, định vị khách hàng mục tiêu, số hóa bất động sản còn giúp thu thập dữ liệu về hành vi mua bán, quản lý hiệu quả dự án thông qua phân lớp cho đội ngũ kinh doanh,...
- Nhận biết, quá trình số hóa bất động sản thì nguồn nhân lực có nền tảng về công nghệ là yếu tố cốt lõi, công ty tập trung đào tạo và tuyển dụng nguồn nhân lực có nền tảng về công nghệ để từng bước xây dựng nền tảng số hóa bất động sản.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm, đầu tư và phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, không gian thương mại và nhiều loại hình bất động sản.

III. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

1. 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 05/10/1996** đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.
- **Ngày 24/11/2000** chính thức chuyển đổi thành Công ty 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.
- **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 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.

2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

2.1. 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	- 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	- 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

THỜI ĐIỂM	NGUỒN TĂNG VỐN	VỐN ĐIỀU LỆ
Lần 4 Tháng 01/2008	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng - Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5 Tháng 12/2008	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức)	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng
Lần 6 Tháng 12/2009	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng
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 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
Lần 12 Tháng 07/2017	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 106,45 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 709,88 tỷ đồng lên 816,34 tỷ đồng
Lần 13 Tháng 07/2019	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 122,44 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 816,34 tỷ đồng lên 938,78 tỷ đồng
Lần 14 Tháng 10/2020	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:20): 187,74 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 938,78 tỷ đồng lên 1.126,53 tỷ đồng

2.2. CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH

❖ TRƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA

- **Thành lập ngày 02/02/1990** với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.
- **Ngày 05/10/1996** đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.
- **Ngày 24/11/2000** chính thức chuyển đổi thành Công ty 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.

❖ SAU KHI CỔ PHẦN HÓA

Năm 2001:

- Đại Hội Cổ Đông thành lập Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (chuyển đổi từ Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức) với vốn điều lệ 15 tỷ đồng.

Năm 2003:

- Khánh thành Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức – một trong ba công trình chợ đầu mối trọng điểm của Thành phố.
- Thành lập Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.
- Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Bình An, thành phố Thủ Đức từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) và phát triển thành công dự án Khu Đô thị Bình An – thành phố Thủ Đức.
- Thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức – Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.
- Khởi công dự án Chung cư Cantavil An Phú, Phường An Phú thành phố Thủ Đức - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

Năm 2006:

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

Năm 2007:

- Khởi công dự án Chung cư TDH - Trường Thọ - dự án khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Chung cư TDH – Apartment do Thuduc House đầu tư. Dự án đã được Bộ Xây Dựng trao tặng Huy chương vàng Chất Lượng Cao Công Trình - Sản Phẩm Xây Dựng Việt Nam 2010.
- Ngày 22/01/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức chính thức khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, xây dựng khu B (Chợ B) trên diện tích khuôn viên 21.000m².

Năm 2008:

- Đón nhận chứng nhận cam kết chất lượng - hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2001 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) (chuyển chuẩn ISO 9001: 2008 vào năm 2010).
- Kỷ niệm 5 năm Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức và Khai trương nhà lồng chợ B
- ThuDuc House và Công ty CP Thương mại Xuất Nhập khẩu Thủ Đức (Timexco) ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng “Cửa hàng kinh doanh xăng dầu Chợ Đầu mối Tam Bình, thành phố Thủ Đức.
- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Công trình 135 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để triển khai dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Long An giai đoạn 2
- Khởi công dự án bất động sản du lịch Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza.

Năm 2009:

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, TP.HCM.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy Chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số: 219/BKH-ĐTRNN cấp ngày 10 tháng 02 năm 2009.
- Thành lập Công ty THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC.
- Địa chỉ trụ sở: 2424 Hyatt Road, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ
- Khánh thành Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza

- Đầu tư dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp.
- Khởi công dự án Chung cư TDH - Phước Bình - dự án chung cư thuộc dòng sản phẩm căn hộ TDH – Apartment do Thuduc House đầu tư.
- Khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, xây dựng khu C (Chợ C).

Năm 2010:

- Thuduc House tổ chức Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng ba.
- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & TMTP Sài Gòn ký kết hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở TDH-TOCONTAP tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, thành phố Thủ Đức, TP.HCM.

Năm 2011:

- Khởi công dự án Khu phức hợp Phước Long Spring Town tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, thành phố Thủ Đức, TP.HCM.
- Trái phiếu chuyển đổi TDH chính thức niêm yết trên sàn giao dịch TP.HCM (HOSE)
- Khởi công xây dựng TTTM – DV Văn phòng Hàng Xanh
- Đón nhận chứng nhận đạt chuẩn ISO 9001: 2008 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV).

Năm 2012:

- Ra mắt CLB Doanh nhân Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.
- Thuduc House và Satraseco ký kết với Công ty TNHH Xây lắp điện cơ Phú Hưng Thịnh về cho thuê dài hạn Tòa nhà TTTM – DV Văn phòng Hàng Xanh.

Năm 2013:

- Khánh thành tòa nhà TTTM – DV Văn phòng Hàng Xanh
- Thành lập Công ty CP ThuDuc House Wood Trading
- Kỷ niệm 10 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

Năm 2014:

- Kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức (Daewon Thuduc, một liên doanh giữa tập đoàn Daewon và Thuduc House).

- Thuduc House tiếp tục đầu tư mở rộng dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Long An Giai Đoạn 2 do Công ty CP Phát triển Hạ tầng và BDS Thái Bình Dương (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Công Trình 135).

Năm 2015:

- Thuduc House khởi công dự án chung cư TDH - Phước Long, đây là dự án đầu tiên của dòng sản phẩm căn hộ diện tích vừa và nhỏ mang thương hiệu S-Home.
- Kỷ niệm 25 năm thành lập công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhì.

Năm 2016:

- Thuduc House tổ chức Lễ ký kết hợp tác toàn diện giữa Thuduc House và các đối tác
- Phối hợp cùng Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (VietinBankSc), Công ty TNHH CBRE Việt Nam tổ chức hội thảo “Sức hút cổ phiếu bất động sản - Góc nhìn từ cung cầu thị trường”

Năm 2017:

- Lễ khởi công và khai trương nhà mẫu dự án căn hộ cao cấp Centum Wealth (do công ty TNHH Bách Phú Thịnh – Công ty con của Thuduc House - làm chủ đầu tư).

Năm 2018:

- Kỷ niệm 15 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức
- Thuduc House tổ chức Lễ khởi công và giới thiệu logo dự án Citrine Apartment, Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức
- Thuduc House tổ chức Lễ Khởi công và ký kết hợp tác dự án căn hộ cao tầng TDH RiverView, P. Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức

Năm 2019:

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

Năm 2020:

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

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

Năm 2021:

- Thuduc House đã vượt qua được những khó khăn được nhận định là lớn nhất trong 30 năm hình thành và phát triển của công ty, từ ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đến các rắc rối pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử.
- Thuduc House đã kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị và Ban điều hành, xây dựng chiến lược và định hướng phát triển giai đoạn mới của công ty.

3. LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE:

3.1. ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Với hơn 30 năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Thuduc House đã khẳng định được thương hiệu và niềm tin đối với khách hàng. Đến năm 2021, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 50 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, cụm chợ đầu mối nông sản, văn phòng cho thuê và khách sạn cao cấp.

Hoạt động đầu tư bất động sản của Thuduc House trải dài trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP.HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An, Cần Thơ, Bình Dương... Trong đó, tại TP.HCM các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn Quận 9, quận Thủ Đức, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức). Có thể kể đến một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: Dự án Cantavil và Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon - Hàn Quốc), Cụm chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, Khu Dân cư Bến Lức Long An, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), Citrine Apartment, TDH RiverView, chung cư cao cấp Green Pearl Hà nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú).

Thuduc House thực hiện đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản khi phát triển các dự án ở nhiều loại hình và phân khúc từ trung bình đến cao cấp. Trong đó, việc phát triển dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình (S-Home) để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của người dân Việt Nam đã thu hút được sự quan tâm của khách hàng và có tính thanh khoản cao, với sự thành công từ dòng sản phẩm căn hộ nhỏ đầu tiên mang thương hiệu S-Home là chung cư S-Home Phước Long (thành phố Thủ Đức), chung cư TDH RiverView (thành phố Thủ Đức).

Đồng thời, cũng chú trọng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước để cùng nhau phát triển các dự án mới, trong đó chủ yếu tập trung mở rộng các dự án văn phòng, chung cư về các quận trung tâm nhằm mở rộng quỹ đất và nâng cao khả năng cạnh tranh. Những công ty hợp tác liên danh liên kết có thể kể đến: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, ToconTap, Dệt May Liên Phương, Satraseco, Fideco...

Tuy nhiên, năm 2021 là một năm khó khăn với Thuduc House khi hàng loạt biến cố xảy ra, Thuduc House đã phải chuyển nhượng hầu hết các dự án hiện hữu để thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước liên quan đến thuế GTGT của hoạt động kinh doanh linh kiện tử. Hiện tại, Thuduc House đang thực hiện tái cơ cấu toàn diện, thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để có nguồn vốn tìm kiếm và mở rộng quỹ đất trong thời gian sắp tới

3.2. ĐẦU TƯ SẢN XUẤT – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ:

Ngoài hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, công ty con của Tập đoàn còn thực hiện hoạt động kinh doanh sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.

3.3. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển thêm quỹ đất, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro. Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của Thuduc House là:

- Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp mới.
- Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược.
- Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS.

Đặc biệt trong hoạt động đầu tư tài chính, Thuduc House luôn tập trung phần lớn vốn đầu tư vào các khoản mục tài chính có liên quan đến việc đầu tư, phát triển bất động sản. Chủ yếu là đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn.

4. TỔ CHỨC CÔNG TY VÀ BỘ MÁY QUẢN TRỊ

4.1. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Đại hội Đồng Cổ đông: Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của công ty. Tại thời điểm 02/03/2022 tổng

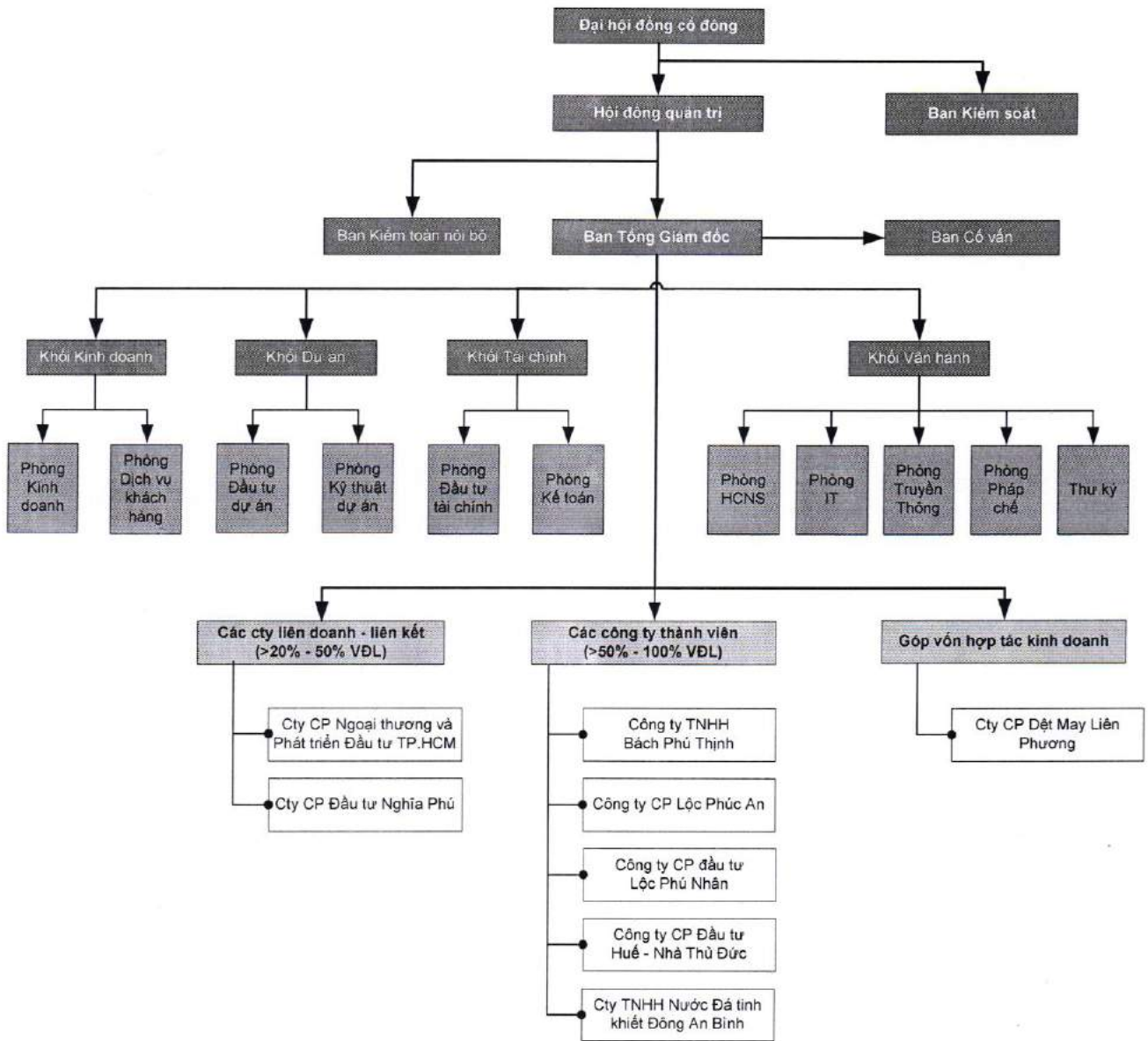
số cổ đông của Thuduc House là 6.522 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 2,73% và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 97,27% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị: Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Thuduc House nhiệm kỳ 2020-2025 hiện nay bao gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên tham gia điều hành, và có 01 thành viên độc lập. Dự kiến, tại ĐHĐCĐ năm 2022 công ty sẽ tinh giản bộ máy HĐQT xuống còn 03 thành viên.

Ban Giám đốc: Tổng Giám đốc Thuduc House do HĐQT bổ nhiệm 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 nhiệm kỳ 2020-2025 bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát 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. Tại ĐHĐCĐ năm 2022, nhằm tăng cường công tác kiểm soát và quản lý rủi ro, Công ty cũng thực hiện thay đổi mô hình quản lý công ty phù hợp với tình hình thực tế và thông lệ quốc tế, theo đó sẽ không còn Ban kiểm soát mà thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT.

Cơ cấu tổ chức:



4.2. DANH SÁCH BAN QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH

❖ **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**

Ông DƯƠNG NGỌC HẢI

Chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập) (Bổ nhiệm ngày 22/03/2022)

Năm sinh: 1983

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

2005-2016	Đầu tư kinh doanh các lĩnh vực: Tài chính- Bất động sản- Nhà hàng- Dịch vụ
2016-2020	Thành viên HĐQT CTCP Căn nhà Mơ ước

	Thành viên HĐQT CTCP Khoáng sản Bình Dương
2020 - nay	Đầu tư kinh doanh các lĩnh vực: Tài chính- Bất động sản- Nhà hàng- Dịch vụ
12/2021 – 03/2022	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Ông LŨ MINH SƠN

Chủ tịch HĐQT (đã xin từ nhiệm từ ngày 14/03/2022)

Năm sinh: 1971

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

1993-1995	Công tác tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM
1996-2004	Công tác tại Công ty Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Kế toán Sài Gòn (AFC Saigon)
2004-2008	Giám đốc kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán U&I
2008-2011	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Địa ốc Nova
2011-2012	Trưởng phòng Kế toán - Tài chính Công ty CP Đầu tư Lavenue
2013-2015	Giám đốc tài chính Công ty TNHH American General Construction
2018-2020	Giám sát tài chính Công ty CP Hùng Vương
2020-11/2021	Phó Giám đốc kế toán ngân quỹ/Kế toán trưởng/ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
12/2021-02/2022	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
02/2022- 03/2022	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Ông LÊ CHÍ HIẾU

Chủ tịch HĐQT (đã xin từ nhiệm từ ngày 08/02/2022)

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập Công ty năm 1994

Quá trình công tác:

1980 – 1986	Công tác tại Ngân hàng Nhà nước huyện Thủ Đức (cũ)
1986 – 1988	Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Xây dựng – CN Thủ Đức
1988 – 1989	Trưởng Phòng Kế hoạch Thống kê – UBND huyện Thủ Đức
1989 – 1994	Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch – UBND huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND huyện Thủ Đức.
1994 – 2001	Giám đốc Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức
2001 – 05/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2015 – 02/2022	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Chủ Tịch HĐQT Công ty CP ngoại thương và phát triển đầu tư TPHCM (từ nhiệm ngày 08/02/2022)
- Chủ Tịch HĐQT Công ty CP Thuduchouse Wood Trading (từ nhiệm ngày 08/02/2022)
- Chủ Tịch HĐQT Công ty CP Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

Ông ĐÀM MẠNH CƯỜNG

Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ tháng 12/2021)

Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ tháng 11/2021)

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ

Quá trình công tác:

2008-2012	Chuyên viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)
2012-2015	Phó ban Quản lý vốn Tổng công ty Thủy sản Việt Nam
2015-2016	Phó Tổng giám đốc đầu tư Tổng công ty Dầu tầm tơ Việt Nam (VISERI)
2016-2019	Trưởng Văn phòng đại diện tại TP.HCM Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương VN

2019-2021	Giám đốc Tư vấn Thị trường vốn Công ty cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS)
11/2021-nay	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Vận tải đa phương thức Duyên Hải
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tổng công ty Dầu tầm tơ Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Chủ tịch HĐQT CTCP TM DV Năng lượng Hoàng Gia

Ông TẠ CHÍ CƯỜNG

Thành viên HĐQT (từ 22/12/2021 đến 24/02/2022)

Năm sinh: 1981

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Thạc sĩ quản trị y tế

Quá trình công tác:

2008	Giám đốc Marketing Công ty CP Vạn Phát Hưng
2008 - 2013	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2017 - 2018	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA
2017 - 2018	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Y tế Việt Anh
2018 - 2019	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2013 - 2016	Tổng Giám đốc Công ty CP Vàng bạc Đá quý Bến Thành
2016 - 2020	Thành viên HĐQT Công ty CP Vàng bạc Đá quý Bến Thành
01/2020 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP TechHaus Việt Nam
03/2011 – nay	Đồng sáng lập, Chủ tịch HĐQT Công ty CP TM-DV Pensilia
10/2021 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP MyMind
12/2021 – nay	Tổng Giám Đốc kiêm TV HĐQT Công ty CP Bách Phú Thịnh
12/2021 – 02/2022	Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Techhaus Việt Nam
- Co-Founder Pensilia Spa & Clinic
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP MyMind

Ông LÊ MINH TÂM

Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập) (đã từ nhiệm từ ngày 22/03/2021)

Năm sinh: 1971

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

Quá trình công tác:

10/1993 - 10/1999	Trưởng phòng Thanh toán Quốc tế Ngân hàng TMCP Á Châu
11/1999 - 12/2000	Economic Researcher, World Bank, Singapore
01/2001- 04/2004	Giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp Deutsche Bank AG
09/2005 - 02/2007	Phó TGD Phụ trách Đầu tư Ngân hàng ACB kiêm TGD Công ty Chứng khoán ACBS
03/2007 - 10/2013	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Kim Eng Việt Nam (nay sửa tên là Maybank Kim Eng)
11/2013 - 12/2015	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Ngân hàng TNHH Hong Leong Bank Việt Nam
01/2016 - 07/2019	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán Yuanta Việt Nam
07/2019 – 03/2021	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam.

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

- Tổng Giám đốc Công ty TNHH chứng khoán Yuanta Việt Nam
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Thành viên HĐQT Công ty CP City Auto

Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

Thành viên HĐQT (Từ nhiệm 11/2021)

Tổng Giám Đốc (Từ nhiệm 11/2021)

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 năm 2005

Quá trình công tác:

1995-2005	Học và làm việc tại Sydney – Australia
2005- 05/2010	Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị - Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
06/2010 – 05/2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2011 – 05/2015	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2015-11/2021	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

Thành viên HĐQT (Từ nhiệm 11/2021)

Phó Tổng Giám đốc (Từ nhiệm 11/2021)

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại thương

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

Quá trình công tác:

1999 – 2006	Trưởng phòng OTC Công ty CP Chứng Khoán ACB
2006 – 2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng Khoán Đông Dương
2007 – 2009	Giám đốc Khối Dự án Tập đoàn Nguyễn Kim Tổng Giám đốc Vinatex – Nguyễn Kim
2009 – 01/2016	Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng
01/2016 – 06/2020	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

06/2020 – 11/2021	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
-------------------	--

Ông ĐINH THÀNH LÊ

Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập) (Từ nhiệm 12/2021)

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

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

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

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

Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG

Phó Tổng Giám Đốc (từ nhiệm tháng 02/2022)

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Lĩnh vực phụ trách: Hành chính nhân sự

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập công ty từ 1991

Quá trình công tác:

1981 – 1991	Nhân viên Phòng Thống kê Thủ Đức
1991 – 2001	Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
2001 -03/2011	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2011- 06/2020	Phó Tổng Giám đốc Thường Trực Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

06/2020 – 02/2022	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
-------------------	---

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

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân

Ông LÊ CHÍ THỦ KHOA

Phó Tổng Giám Đốc (từ 11/2021 đến 02/2022)

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh và Marketing

Ông LÊ DƯ ĐĂNG KHOA

Phó Tổng Giám Đốc (từ nhiệm 04/2021)

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư XD Dân dụng và Công nghiệp

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập Công ty từ 2017

Quá trình công tác:

04/2002 - 08/2013	Giám đốc Dự án – Phó Giám đốc Quản lý XN Tư vấn Quản lý Dự án
08/2013 – 03/2015	Giám đốc các dự án kiêm Phó Giám đốc Phòng Dự án Công ty TNHH Meinhardt Việt Nam (Singapore)
04/2015 – 07/2016	Trợ lý Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc (phụ trách khối đầu tư & triển khai dự án) Tập đoàn Đất Xanh
07/2016 – 04/2017	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Triển khai Dự án Tập đoàn Đầu tư LDG
04/2017 – 09/2017	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Triển khai Dự án Nguyễn Kim Land
09/2017 – 04/2021	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

❖ **BAN KIỂM SOÁT**

Bà QUAN DIỄM TRANG

Trưởng Ban Kiểm Soát (bổ nhiệm tháng 12/2021)

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Ths tài chính – ngân hàng, cử nhân Anh văn và kinh tế kỹ thuật

Quá trình công tác:

2007 – 2010	Nhân viên Phòng Đầu Tư Tài Chính CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
2011 – 2012	Phó Giám đốc BP. Đầu Tư Tài Chính CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
2012 – 2014	Phó Ban KSNB & QLRR CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
2014 – 12/2021	Trưởng Ban KSNB & QLRR CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
12/2021 - nay	Trưởng Ban kiểm soát CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

Ông NGUYỄN HƯNG LONG

Trưởng Ban Kiểm Soát (từ nhiệm 12/2021)

Năm sinh: 1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân luật

Quá trình công tác:

02/1989 - 12/1990	Công tác tại lực lượng Thanh Niên Xung Phong Tp. HCM
01/1991 - 10/1995	Công tác tại Sở Tài Chính TP. HCM
10/1995 -10/1999	Công tác tại Cục Quản lý Vốn và Tài sản Nhà Nước tại DN TP.HCM
10/1999 – 2011	Công tác tại Chi cục Tài chính Doanh nghiệp – Sở Tài Chính
2011 – 12/2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc 3
08/2016 – 12/2021	Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Ông THÁI BẰNG ÂU

Thành viên Ban Kiểm Soát

Năm sinh: 1957

Quá trình công tác:

1976 – 1979	Đội trưởng, trợ lý Phòng Chính trị Tổng đội 3 Thanh niên xung phong TP.HCM
1980 – 1985	Sinh viên Đại học Tổng hợp TP.HCM
1986 – 2002	Thực tập sinh tại Liên Xô (Cộng hoà Liên Bang Nga) - Giảng viên Đại học Tổng hợp TP.HCM

1997 – 2005	Thành viên HĐQT Công ty CP Xuất Nhập khẩu Long An. Chuyên viên văn phòng đại diện nước ngoài
2005 – nay	Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm Ủy viên Ban Chấp hành Hiệp hội Đầu tư Tài chính Việt Nam (VAFI).

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

- Ủy viên Ban Chấp hành Hiệp hội Nhà Đầu tư Tài chính Việt Nam VAFI

Ông THÁI DUY PHƯƠNG

Thành viên Ban Kiểm Soát

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính

Quá trình công tác:

2/2008 - 7/2008	Giao Dịch viên Ngân hàng ANZ New Zealand – chi nhánh ANZ Mount Roskill
9/2008 - 2/2010	Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn ủy thác Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh
3/2010 - 11/2014	Chuyên viên Phòng Thẩm định, Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.Hồ Chí Minh
11/2014 - 7/2016	Chuyên viên Phòng Quản trị Nguồn Nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.Hồ Chí Minh
08/2016 – nay	Phó Trưởng Phòng Quản trị Nguồn Nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.Hồ Chí Minh

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

- Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Cảng Tân cảng Hiệp Phước.

❖ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà LÊ THỊ NGỌC CẨM

Kế toán trưởng

Năm sinh: 1987

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

07/2015 – 12/2017	Trưởng phòng kế toán CTCP TM&DV EMJ
12/2017 – 11/2021	Kế toán trưởng Công ty MTV CIH
11/2021 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Ông LŨ MINH SƠN**Kế toán trưởng (từ tháng 07/2021-11/2021)***(Thông tin chi tiết đã trình bày tại nhân sự Hội đồng quản trị và Ban điều hành)***Ông QUAN MINH TUẤN****Kế toán trưởng (từ nhiệm 07/2021)**

Năm sinh: 1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

Thời gian gắn bó với công ty: gia nhập Công ty năm 1990

Quá trình công tác:

09/1981 – 08/1988	Kế toán trưởng P. Xây dựng Huyện Thủ Đức
08/1988 – 06/1990	Kế toán trưởng Đội Quản Lý Nhà Huyện Thủ Đức
06/1990 – 02/2000	Nhân viên kế toán Công ty QL & PT Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức
02/2000 – 03/2006	Phó Phòng kế toán Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
03/2006 – 07/2021	Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

4.3. CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT**❖ Danh sách công ty con**

STT	Tên công ty	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129,3	51,0
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24,9	99,6
3	Công ty Cổ phần TMDV Lộc Phúc An	10,4	100
4	Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	6,2	75,0
5	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	0,2	98,0

❖ Danh sách công ty liên doanh – liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn đầu tư (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	293,8	20

5. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUÁ CÁC NĂM

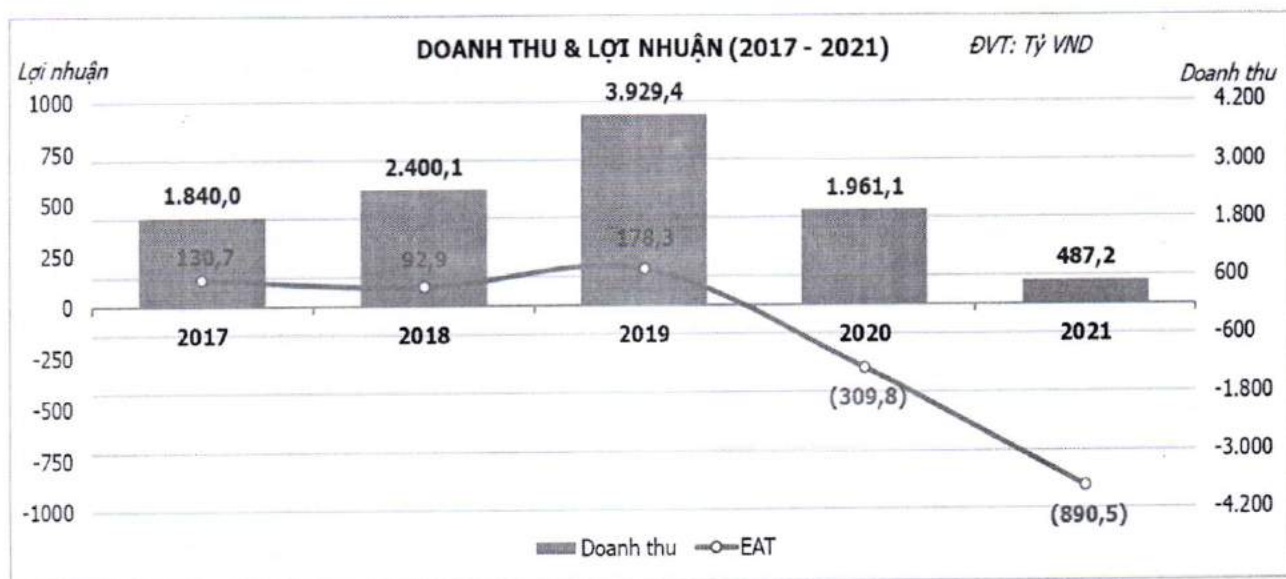
Bảng 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT
(2017 – 2021)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Doanh thu thuần	1.840,0	2.400,1	3.929,4	1.961,1	487,2
2	Lợi nhuận từ HĐKD	146,3	60,5	213,7	(270,8)	(174,3)
3	EAT (hợp nhất)	130,7	92,9	178,3	(309,8)	(890,5)
4	EAT (Công ty mẹ)	131,0	115,4	139,3	(363,4)	(942,1)
Tốc độ tăng trưởng (%)						
1	Tăng trưởng DTT	73,5	30,4	63,7	-50,1	-75,2
2	Tăng trưởng LN HĐKD	9,1	-58,6	253,1	-226,8	-
3	Tăng trưởng EAT (hợp nhất)	20,7	-28,9	91,8	-273,8	-
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	21,0	-11,9	20,7	-360,9	-

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán (2017 – 2021)

BIỂU ĐỒ 1: DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN (2017-2021)



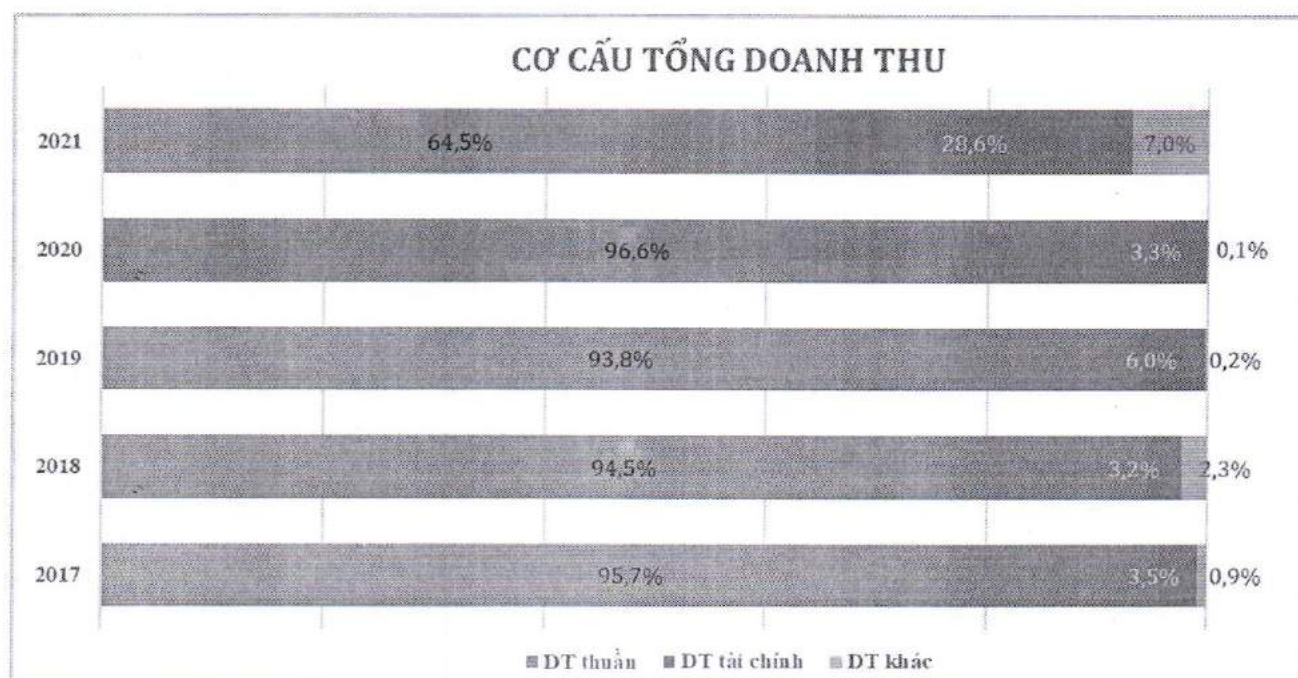
Bảng 2: TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Doanh thu thuần	1.840,0	2.400,1	3.929,4	1.961,1	487,2
2	Doanh thu tài chính	66,3	82,0	249,7	67,2	261,1
3	Thu nhập khác	16,5	58,9	8,7	2,6	52,6
	Tổng Doanh thu	1.922,8	2.541,0	4.187,8	2.030,8	755,9
Tỷ trọng trên tổng doanh thu (%)						
1	<i>DTT/Tổng DT</i>	95,7	94,5	93,8	96,6	64,5
2	<i>Doanh thu TC/Tổng DT</i>	3,4	3,2	6,0	3,3	28,6
3	<i>Thu nhập khác/Tổng DT</i>	0,9	2,3	0,2	0,1	7,0

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017 - 2021

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

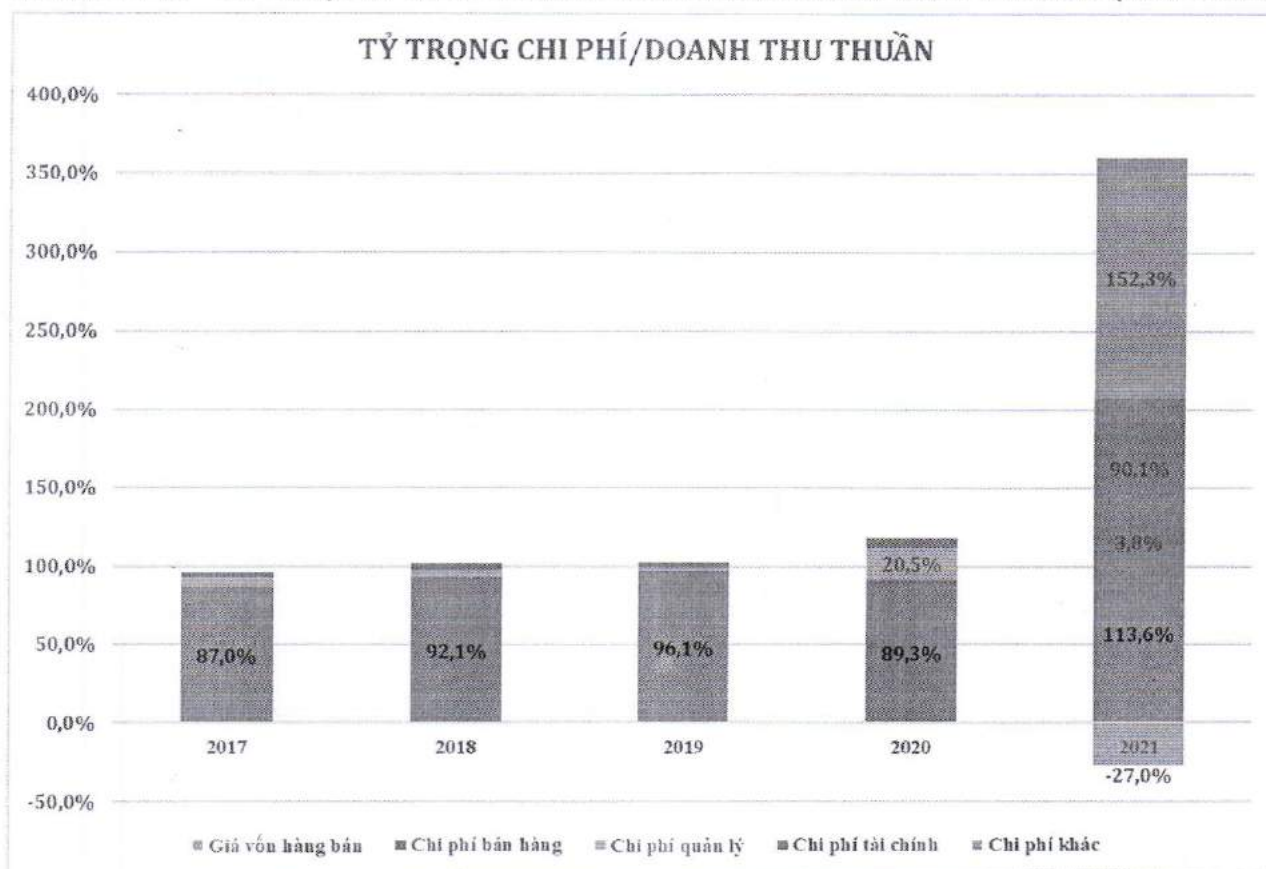


Bảng 3: CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Giá vốn hàng bán	1.601,3	2.210,2	3.776,4	1.751,3	553,7
2	Chi phí bán hàng	3,9	21,8	41,1	56,0	18,7
3	Chi phí quản lý	110,2	114,9	100,0	403,0	(131,6)
4	Chi phí tài chính	54,2	86,8	83,3	102,0	439,1
5	Chi phí khác	1,7	4,3	6,2	13,5	742,1
	Tổng chi phí	1.771,3	2.438,0	4.007,0	2.325,7	1.622,1
Tỷ trọng trên doanh thu thuần (%)						
1	Giá vốn hàng bán/DTT	87,0	92,1	96,11	89,3	113,6
2	Chi phí bán hàng/DTT	0,2	0,9	1,0	2,9	3,8
3	Chi phí quản lý/DTT	6,0	4,8	2,5	20,5	-27,0
4	Chi phí tài chính/DTT	2,9	3,6	2,1	5,2	90,1
5	Chi phí khác/DTT	0,1	0,2	0,2	0,7	152,3

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017 - 2021

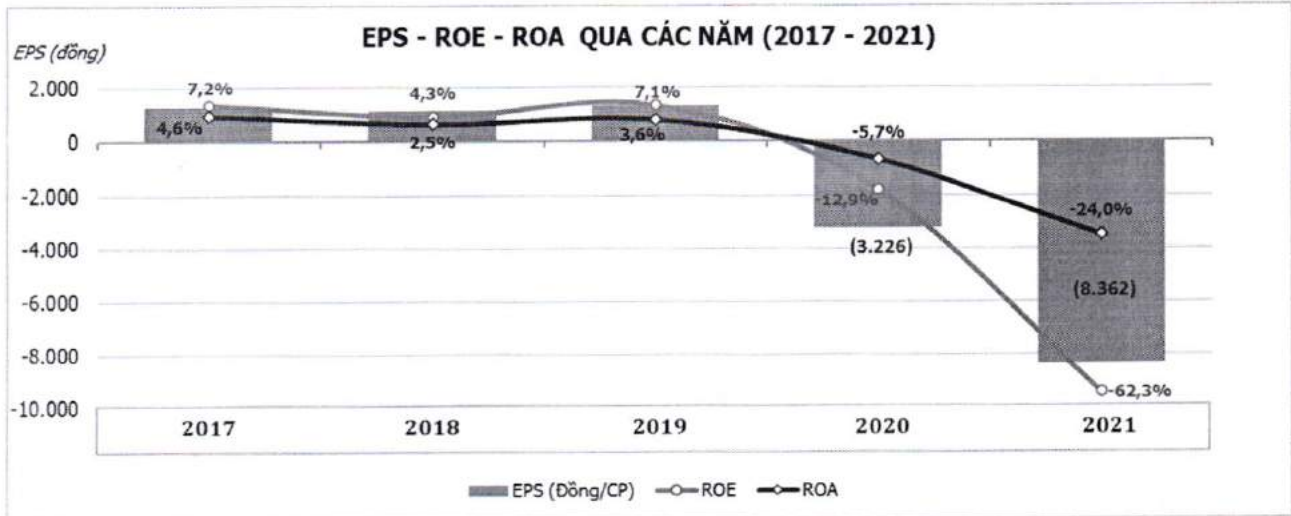
BIỂU ĐỒ 3: TỶ TRỌNG CÁC NHÓM CHI PHÍ/DOANH THU THUẦN (2017-2021)

Bảng 4: CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>lần</i>)	1,92	1,29	1,10	1,15	1,02
	Hệ số thanh toán nhanh (<i>lần</i>)	1,43	0,87	0,64	0,74	0,63
	Hệ số thanh toán tiền mặt (<i>lần</i>)	0,12	0,11	0,04	0,09	0,03
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn (%)	36,1	47,5	52,0	59,8	66,3
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn (%)	7,8	9,8	10,0	14,3	3,7
	Khả năng thanh toán lãi vay (<i>lần</i>)	3,96	2,94	3,74	-2,09	-7,9
3	Hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản (<i>lần</i>)	0,65	0,65	0,79	0,36	0,13
	Vòng quay tài sản cố định (<i>lần</i>)	19,38	7,93	8,01	4,24	2,15
	Vòng quay các khoản phải thu (<i>lần</i>)	1,49	1,77	2,52	0,98	0,30
	Vòng quay hàng tồn kho (<i>lần</i>)	3,67	4,03	4,36	1,70	0,75
4	Khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	13,0	7,9	3,9	10,7	-13,6
	Biên lợi nhuận HĐKD	8	2,5	5,4	-13,8	-35,8
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	11,7	7,3	7,5	-9,7	-157,3
	Biên lợi nhuận trước thuế	8,8	4,8	5,5	-14,4	-177,3
	ROS	7,1	3,9	4,5	-15,8	-182,8
	ROE	7,2	4,3	7,1	-12,9	-62,3
	ROA	4,6	2,5	3,6	-5,7	-24,0
5	EPS (<i>đồng/CP</i>)	1.253	1.091	1.276	-3.226	-5.115
6	Giá trị sổ sách (<i>đồng/CP</i>)	22.482	21.050	18.774	12.308	3.920

Nguồn: TDH ước tính dựa theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017-2021

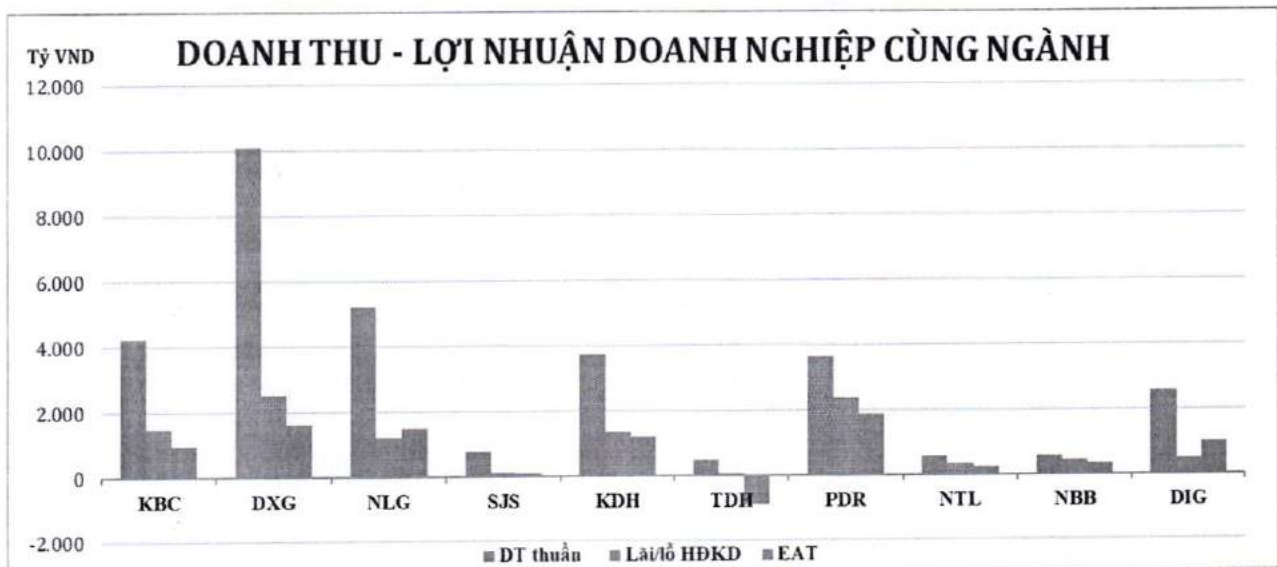
BIỂU ĐỒ 4: BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA QUA 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)



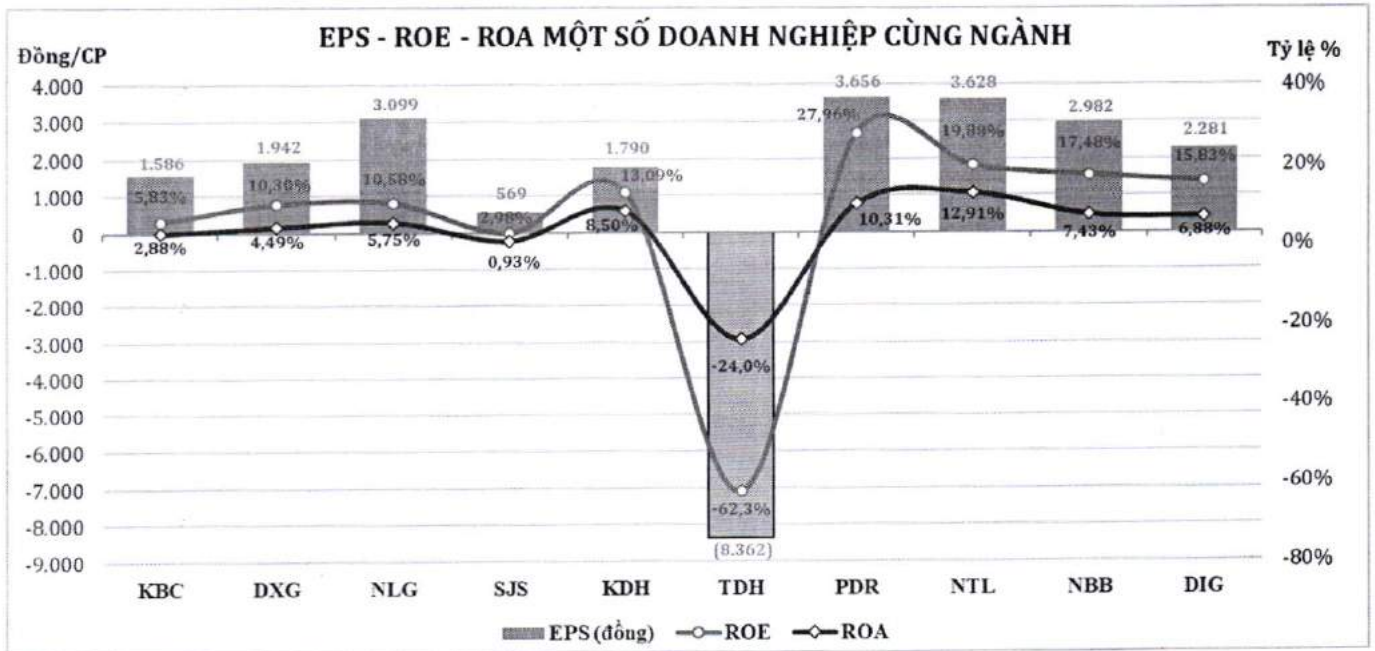
SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT KHÁC

Nguồn: TDH tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán năm 2021 của các công ty

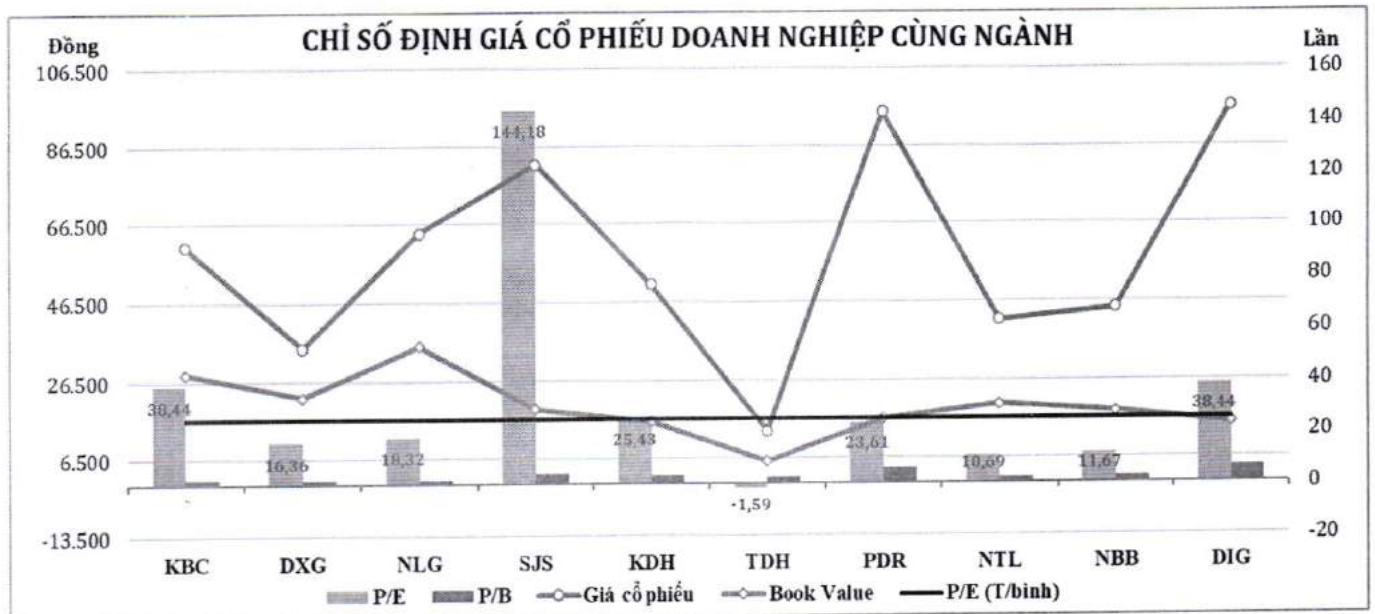
BIỂU ĐỒ 5: BIỂU ĐỒ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021



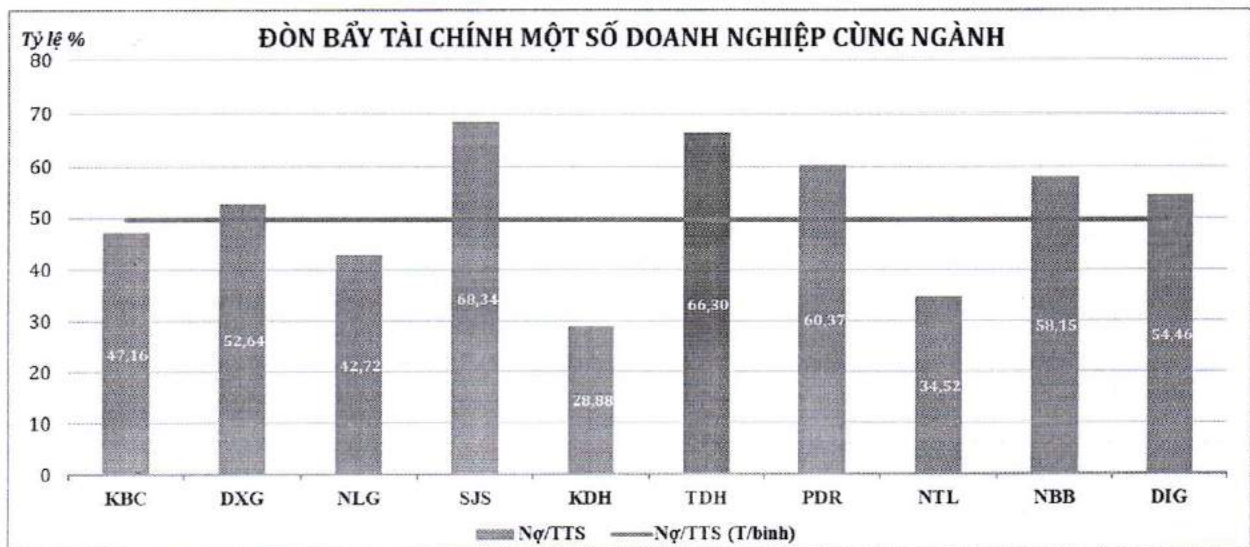
BIỂU ĐỒ 6: BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021



BIỂU ĐỒ 7: CÁC CHỈ SỐ ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021



BIỂU ĐỒ 8: SO SÁNH ĐÒN BẦY TÀI CHÍNH CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021



6. CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG

6.1. RỦI RO VỀ ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 kéo dài đã đẩy tình hình kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng rơi vào tình trạng khủng hoảng nặng nề.

Mặt khác, dịch bệnh kéo dài cũng bào mòn sức lực tài chính của nhiều doanh nghiệp trong nước, trong đó phần lớn là các doanh nghiệp thành lập dưới 5 năm, quy mô vốn nhỏ. Có 119.828 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động, giải thể trong năm 2021, tăng 17,8% so với năm 2020. Trong số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường có tới 54.960 doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh (chiếm 45,9%), tức là chưa rời thị trường mà tiếp tục “đóng băng”, chờ đợi thời điểm thích hợp để tìm kiếm cơ hội kinh doanh mới, tăng 18% so với năm 2020.

Sự bùng phát của đại dịch COVID-19 lần thứ tư khiến hoạt động sản xuất, kinh doanh của người dân bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Tình hình này cũng tác động mạnh mẽ đến hoạt động kinh doanh của Công ty

Biện pháp hạn chế rủi ro:

Kết hợp với các nhóm biện pháp hạn chế rủi ro đại dịch Covid-19 của chính phủ, Công ty sẽ tiếp tục quản lý chặt chẽ chi phí, tìm kiếm nguồn vốn mở rộng quỹ đất; tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh liên kết và đầu tư phát triển. Những công việc cụ thể gồm có:

- Trước mắt áp dụng các biện pháp phòng thủ như cắt giảm chi phí, tiết kiệm để tái đầu tư.
- Thực hiện tái cấu trúc toàn diện, tuyển dụng nhân viên, nâng cao khả năng quản trị

các cấp, tái cơ cấu tài chính, giảm áp lực nợ và lãi vay trong tình hình tài chính khó khăn.

- Tập trung vào ngành kinh doanh cốt lõi là bất động sản, tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để liên hệ các đối tác tiềm năng cả trong và ngoài nước giàu kinh nghiệm, mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch để cùng nhau phát triển, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh

6.2. RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

Thị trường bất động sản 2021 chịu nhiều tác động tiêu cực từ dịch Covid-19. Tuy nhiên, sau 02 năm dịch bệnh, nhiều doanh nghiệp cũng đã dần thích nghi, thị trường cũng ghi nhận cuộc ngã giá chần động.

Hiện tượng “thối giá” đất nhằm đầu cơ, trục lợi, gây tình trạng “sốt ảo”, tạo nhiều bức xúc trong dư luận, làm méo mó thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến công tác quản lý Nhà nước và gây thiệt hại cho người dân và xã hội.

Mặt khác, Năm 2021 là năm đầu tiên thực thi hàng loạt những luật, bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường BĐS, như: Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập DN... kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi) đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, BĐS).

Cùng với đó, hàng loạt Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi, bổ sung được ban hành với mục tiêu tháo gỡ tối đa khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng DN nói chung và DN BĐS nói riêng. Đáng chú ý, như: Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, nhiều điểm mới liên quan đến sổ đỏ, giúp giải quyết phần nào vướng mắc, bất cập trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian qua

Biên pháp hạn chế rủi ro:

Luôn luôn không ngừng đào tạo đội ngũ nhân sự pháp lý dự án cập nhật các quy định hiện hành liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

Tìm kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm về kinh doanh bất động sản và có đủ các nguồn lực tài chính để hợp tác.

Công ty tiếp tục thực hiện cho thuê văn phòng hiện hữu và tìm kiếm, triển khai đầu tư khai thác văn phòng cho thuê tại các khu vực trung tâm trong trung và dài hạn;

Tiếp tục cải tổ bộ máy về nhân sự và quy trình phát triển dự án theo hướng hiện đại phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế, nhằm rút ngắn thời gian triển khai dự án và quản lý chặt chẽ

các chi phí vận hành nhằm tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn; bên cạnh đó, việc đào tạo và nâng cao tính chuyên nghiệp, trình độ ngoại ngữ cho cán bộ nhân viên để phù hợp với tình hình hội nhập, đón đầu làn sóng đầu tư nước ngoài đang ồ ạt vào Việt Nam cũng được công ty quan tâm

6.3. RỦI RO LÃI SUẤT

Rủi ro lãi suất của tập đoàn chủ yếu là rủi ro liên quan đến chi phí lãi phát sinh từ các khoản nợ và vốn vay của công ty khi lãi suất trên thị trường gia tăng. Các khoản nợ vay của công ty chủ yếu nhằm 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 hóa vào giá gốc của các dự án.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện trả toàn nợ tại các ngân hàng, làm áp lực nợ và lãi vay. Bên cạnh đó, Thuduc House cũng thực hiện tìm kiếm các nguồn tài trợ vốn khác ngoài ngân hàng, đặc biệt là trong năm 2022, Công ty sẽ thực hiện trình đại hội cổ đông phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để có nguồn vốn tìm kiếm và đầu tư vào các dự án.

6.4. RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình đầu tư phát triển dự án: Có thể gây tác động rất lớn đến môi trường như: ô nhiễm không khí (đất, cát, đá, bụi xi măng, bụi khói...); ô nhiễm khí thải; tác động đến nguồn nước do xả thải; ô nhiễm tiếng ồn...trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng. Nếu công ty không quản lý tốt, không thực hiện và đánh giá đúng các tác động về môi trường trước khi phát triển dự án, hoặc không tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động; bảo vệ môi trường sẽ gây ra nhiều thiệt hại lớn đến môi trường sống, sức khỏe, tinh mạng và tinh thần người lao động cũng như môi trường sống của cư dân các khu vực lân cận và khu vực dự án, đây là những thiệt hại rất khó để khắc phục.

Các rủi ro về môi trường có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng: phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, tốn rất nhiều chi phí để khắc phục hậu quả và quan trọng nhất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, đến hình ảnh và sự sống còn của doanh nghiệp đặc biệt trong 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 nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án...; thực hiện giám sát môi trường định kỳ 03 tháng/ 1 lần và gửi báo cáo đầy đủ định kỳ về môi trường đến các cơ quan quản lý

6.5. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, thiên tai... có thể gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình hoặc gây ảnh hưởng đến doanh thu, dòng tiền, khả năng hoạt động liên tục của công ty. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và không thể ngăn chặn được.

IV. **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021:**

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

Hội đồng quản trị Thuduc House hiện nay bao gồm 05 thành viên nhiệm kỳ 2020-2025 được bầu bổ sung tại ĐHĐCĐ được tổ chức ngày 22/12/2021, trong đó có 02 thành viên tham gia điều hành, và có 01 thành viên độc lập. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị & kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng Quản trị đã luôn nỗ lực thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư kinh doanh.

Hội đồng Quản trị định hướng tinh giảm bộ máy quản lý điều hành; chỉ tập trung vào ngành nghề cốt lõi là kinh doanh bất động sản

1. **ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021:**

1.1. **ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 2021**

Bảng 5: SO SÁNH CHỈ TIÊU THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ đạt kế hoạch
Tổng doanh thu hợp nhất (*)	1.145,6	775,9	66,0%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	283,2	(863,8)	-305,0%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	229,6	(890,5)	-387,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	129	(942,1)	-730,5%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021

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

Năm 2021, bên cạnh những khó khăn tồn đọng về pháp lý, tín dụng và nghiêm trọng hơn hết là sự tác động của dịch Covid-19 đã khiến thị trường bất động sản cả nước đình trệ khiến cho nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn. Ngoài những khó khăn chung nêu

trên, Thuduc House còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn như: tính thanh khoản nhằm đảm bảo hoạt động liên tục, việc tổ tụng liên quan đến hoạt động xuất nhập khẩu của công ty trước đây...

Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban Điều hành Thuduc House đã không ngừng cố gắng nỗ lực dẫn dắt công ty. Tổng doanh thu hợp nhất đạt 755,9 tỷ đồng, đạt 66% kế hoạch đề ra nhưng trong bối cảnh thị trường bất động sản hầu như bị ngưng trệ hoàn toàn dưới tác động của dịch Covid-19 và những khó khăn nội tại mà Thuduc House phải đối mặt như đã nêu trên, đây thực sự là một kết quả đáng ghi nhận.

Tuy vậy, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 vừa qua không như mong đợi, chủ yếu do xử lý những tồn đọng của những năm trước, cụ thể: trích lập dự phòng toàn bộ chi phí thuế GTGT liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử từ năm 2017-2019 nhằm đảm bảo tính thận trọng trong công tác kế toán làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm vừa qua, hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021 không hoàn thành. Cụ thể, lỗ trước thuế, lỗ sau thuế và lỗ sau thuế của cổ đông công ty mẹ lần lượt là -863,8 tỷ đồng (kế hoạch 283,2 tỷ đồng), -890,5 tỷ đồng (kế hoạch 229,6 tỷ đồng) và -942,1 tỷ đồng (so với kế hoạch là 129 tỷ đồng)

1.2. ĐÁNH GIÁ NHỮNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM

- Chỉ đạo giám sát tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2020 được tổ chức ngày 22/12/2021. Trong đó đã thực hiện tái cơ cấu và bổ nhiệm sắp xếp kiện toàn nhân sự trong Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty.
- Thực hiện giải thể hai tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị là tiểu ban Quan hệ nhà đầu tư (IR) và tiểu ban thẩm định dự án nhằm tinh gọn bộ máy nhân sự, phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại của Công ty.
- Trong năm do có những thiếu sót dẫn đến chậm trễ trong việc công bố thông tin nên cổ phiếu của Công ty đã bị đưa vào diện kiểm soát đặc biệt. Do đó, Ban điều hành công ty đã thực hiện cơ cấu lại nhân sự công bố thông tin để không còn những thiếu sót đáng tiếc xảy ra và Công ty cũng đã cam kết với Sở giao dịch và Ủy ban chứng khoán sẽ không tiếp tục vi phạm công bố thông tin và các quy định khác, đồng thời cũng đề xuất được xem xét tạm điều kiện để cổ phiếu công ty được giao dịch bình thường để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông theo đúng quy định

2. BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT:

2.1. DANH SÁCH THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Tại ĐHCĐ thường niên tài khóa 2020 được tổ chức ngày 22/12/2021, Sau khi kiện toàn lại nhân sự HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025, HĐQT của Thuduc House có 01 thành viên độc lập là Ông Dương Ngọc Hải (chiếm 20% số lượng TV.HĐQT), phù hợp với quy định của Thông tư 116/2020/TT-BTC

2.2. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

❖ Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

Trong năm 2021, ngoài các nhiệm vụ chính phải thực hiện, HĐQT của Cty đã thực hiện tốt vai trò định hướng đưa ra các giải pháp phù hợp để giúp công ty có thể vượt qua được giai đoạn vô cùng khó khăn. Cụ thể các mặt tích cực đã đạt được như sau:

- Tuân thủ các quy định và hoàn thành các nhiệm vụ chính như: tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên trong bối cảnh dịch bệnh phức tạp, bầu cử bổ sung HĐQT, BKS và đặc biệt là kiện toàn lại HĐQT, Ban điều hành.
- Trong khi tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn và đặc biệt gặp khủng hoảng nghiêm trọng do ảnh hưởng của hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử giai đoạn từ 2017-2019, HĐQT đã đưa ra chiến lược tái cấu trúc tài chính nhằm giảm áp lực trả nợ và lãi vay ngân hàng.

Nhìn chung, các hoạt động của HĐQT trong năm được triển khai đều đúng với tinh thần của Nghị quyết Đại hội Cổ đông, tuân thủ đúng điều lệ Công ty, Quy chế quản trị.

❖ Về việc tuân thủ quy định tổ chức các cuộc họp HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện đúng theo các quy định về trình tự, thủ tục được nêu tại Điều lệ công ty; Quy chế quản trị công ty. Các tài liệu bao gồm: thông báo mời họp, hồ sơ, tài liệu họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản đều được gửi đầy đủ và đúng hạn đến các thành viên HĐQT, BKS trước khi dự họp. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Định kỳ hàng quý HĐQT đều tổ chức họp để đánh giá, cập nhật tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, bảng cân đối dòng tiền, từ đó thảo luận và đưa ra các quyết sách

phù hợp về chiến lược phát triển, hệ thống quản lý, xây dựng và điều chỉnh liên tục các quyết sách quản trị cần thiết cho doanh nghiệp.

- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp luôn phù hợp với các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và phù hợp với các chiến lược ngắn và dài hạn đã được thông qua và báo cáo tại ĐHĐCĐ. Tất cả các biên bản họp HĐQT trong năm đều được thông qua

❖ **Giám sát hoạt động của ban điều hành**

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của HĐQT. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên HĐQT được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là thành viên HĐQT, do đó thường xuyên và kịp thời báo cáo HĐQT về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Trên cơ sở này, HĐQT Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn & triển khai dự án.
- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng Giám đốc báo cáo ngay cho HĐQT để HĐQT nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

HĐQT cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc và các cuộc họp, cuộc gặp mặt quan trọng với ngành hữu quan, với các đối tác liên quan khi có các vấn đề quan trọng

3. CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA HĐQT

3.1. VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp đối với các công ty đại chúng và công ty có cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, Thuduc House đã ban hành và điều chỉnh cho phù hợp tình hình thực tế các quy định quản trị nội bộ gồm:

- Quy chế quản trị nội bộ của Công ty;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Quy chế kiểm toán nội bộ;
- Quy chế tiền lương, thưởng

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, đã có 04 thành viên Hội đồng quản trị có đơn xin từ nhiệm bao gồm: Ông Lê Minh Tâm, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh và Ông Đinh Thành Lê.

Tại ĐHCĐ được tổ chức vào ngày 22/12/2021, Đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm các thành viên HĐQT trên, đồng thời thực hiện bầu bổ sung 04 thành viên là Ông Dương Ngọc Hải, ông Đàm Mạnh Cường, Ông Lữ Minh Sơn và Ông Tạ Chí Cường.

Tuy nhiên, ông Lê Chí Hiếu đã có đơn xin từ nhiệm ngày 08/02/2022, Ông Tạ Chí Cường đã có đơn xin từ nhiệm ngày 24/02/2022 và Ông Lữ Minh Sơn đã có đơn xin từ nhiệm ngày 14/03/2022. HĐQT sẽ xin ý kiến ĐHCĐ thường niên năm 2022 thông qua việc miễn nhiệm chức danh của 03 thành viên HĐQT nêu trên và bầu bổ sung TV.HĐQT để thay thế.

❖ Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT:

Năm 2021, HĐQT đã họp 40 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

❖ Danh mục Biên bản (BB) họp HĐQT từ 01/01/2021 đến 31/12/2021:

STT	SỐ HIỆU	NGÀY	NỘI DUNG
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021			
1.	01/2021/BB-HĐQT	18/01/2021	BB Họp HĐQT v/v Vay vốn 35 tỷ tại Vietinbank CN Đông Sài Gòn
2.	02/2021/BB-HĐQT	18/01/2021	BB Họp HĐQT v/v Vay vốn 102 tỷ tại TPBank CN Hùng Vương
3.	03/2021/BB-HĐQT	28/01/2021	BB Họp HĐQT v/v Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
4.	06/2021/BB-HĐQT	24/02/2021	BB Họp HĐQT v/v Thông qua chủ trương tham gia hợp tác đầu tư dự án kho lạnh tại tỉnh Đồng Tháp

STT	SỐ HIỆU	NGÀY	NỘI DUNG
5.	07/2021/BB-HĐQT	23/03/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương về việc thay đổi địa chỉ trụ sở hoạt động
6.	09/2021/BB-HĐQT	23/03/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương về việc gia hạn tổ chức Đại hội cổ đông
7.	11/2021/BB-HĐQT	29/03/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Cty TNHH Song Hỷ Quốc tế
8.	12A/2021/BB-HĐQT	29/03/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng tòa nhà Văn phòng số 3-5 Pasteur
9.	13/2021/BB-HĐQT	06/04/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương Chốt quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2020
10.	15/2021/BB-HĐQT	08/04/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương Miễn nhiệm chức danh Phó TGD đối với Ông Lê Dur Đăng Khoa
11.	17/2021/BB-HĐQT	14/04/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thay đổi ngày chốt quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2020
12.	21/2021/BB-HĐQT	27/05/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương bảo lãnh nghĩa vụ nợ 65 tỷ cho Công ty TNHH SX Bao bì Thiên ý
13.	22/2021/BB-HĐQT	04/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương Thanh lý, hủy bỏ Hợp đồng số 2231/HĐKT số 29/11/2019
14.	24/2021/BB-HĐQT	04/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ Dự án 8,6ha Phú Mỹ - Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
15.	26/2021/BB-HĐQT	10/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương cho Công ty TNHH SX Bao bì Thiên Ý mượn tiền
16.	27/2021/BB-HĐQT	14/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng
17.	29/2021/BB-HĐQT	14/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua công tác chuẩn bị, các ND báo cáo và trình tại ĐHCĐ tài khóa 2020 tổ chức ngày 28/06/2021

STT	SỐ HIỆU	NGÀY	NỘI DUNG
18.	30/2021/BB-HĐQT	16/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM
19.	30A/2021/BB-HĐQT	16/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và thu hồi vốn đã góp vào dự án kho lạnh tại tỉnh Đồng Tháp.
20.	33/2021/BB-HĐQT	18/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua về việc trình nội dung miễn nhiệm, bầu cử bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị và 01 thành viên Ban kiểm soát trình tại Đại hội cổ đông tài khóa 2020
21.	34/2021/BB-HĐQT	23/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thay đổi kế toán trưởng CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức kể từ ngày 01/07/2021
22.	35/2021/BB-HĐQT	23/06/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua vay vốn 65 tỷ tại TPBank

6 THÁNG CUỐI NĂM 2021

1.	39A/2021/BB-HĐQT	01/07/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chấm dứt đầu tư dự án Khu đô thị mới – Khu 3 (Lô số 14A) thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
2.	40/2021/BB-HĐQT	07/07/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc tạm chọn Công ty TNHH Ernst & Young làm đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021
3.	41/2021/BB-HĐQT	21/07/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua điều chỉnh chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM
4.	42/2021/BB-HĐQT	22/09/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v ký kết biên bản ghi nhớ hợp tác chiến lược đầu tư danh mục dự án bất động sản với CTCP Louis Land (BII).
5.	43/2021/BB-HĐQT	23/09/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chọn đơn vị tư vấn tổ chức đại hội cổ đông theo hình thức trực tuyến và thay đổi ngày chốt quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2020
6.	44/2021/BB-HĐQT	28/09/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ toàn bộ cổ phần tại

STT	SỐ HIỆU	NGÀY	NỘI DUNG
			Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức
7.	45/2021/BB-HĐQT	07/10/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương bà Văn Thị Huệ tạm thời thay thế Bà Bùi Thanh Trúc làm thư ký HĐQT trong thời gian Bà Bùi Thanh Trúc nghỉ thai sản
8.	46/2021/BB-HĐQT	20/10/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức chấm dứt chủ trương ký kết biên bản ghi nhớ hợp tác chiến lược đầu tư danh mục dự án bất động sản với CTCP Louis Land (BII)
9.	47/2021/BB-HĐQT	29/10/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thay đổi ngày chốt quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2020
10.	48/2021/BB-HĐQT	01/11/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương Bổ nhiệm Ông Lê Chí Thủ Khoa giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc
11.	49/2021/BB-HĐQT	29/11/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thay đổi người đại diện vốn tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
12.	50/2021/BB-HĐQT	30/11/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương thay đổi nhân sự phụ trách chức danh Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính, Kế toán trưởng
13.	51/2021/BB-HĐQT	01/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua công tác chuẩn bị, các ND báo cáo và trình tại ĐHĐCĐ tài khóa 2020 tổ chức ngày 22/12/2021
14.	54/2021/BB-HĐQT	23/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua bầu Phó Chủ tịch HĐQT, Trưởng Ban kiểm soát và Phân công HĐQT
15.	55/2021/BB-HĐQT	24/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021
16.	56/2021/BB-HĐQT	24/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc giải thể CTCP Đầu tư Lộc Phú Nhân
17.	57/2021/BB-HĐQT	24/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư
18.	58/2021/BB-HĐQT	29/12/2021	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức công ty

3.2. GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của HĐQT. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên HĐQT được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc đồng thời là thành viên HĐQT, do đó rất thường xuyên và kịp thời báo cáo HĐQT về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Trên cơ sở này, HĐQT Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn & triển khai dự án.
- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng Giám đốc báo cáo ngay cho HĐQT để HĐQT nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.
- HĐQT cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc và các cuộc họp, cuộc gặp mặt quan trọng với ngành hữu quan, với các đối tác liên quan khi có các vấn đề quan trọng.

❖ Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm

Trong năm 2021, công ty đã có hàng loạt sự thay đổi lớn về nhân sự cấp cao trong ban điều hành, chi tiết:

- Ông Lê Dư Đăng Khoa – Phó TGD phụ trách tài chính đã thôi nhiệm từ ngày 08/04/2021.
- Ông Lê Chí Thủ Khoa được bổ nhiệm làm Phó TGD phụ trách Marketing từ ngày 01/11/2021 (thôi nhiệm từ ngày 01/03/2022).
- Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Tổng giám đốc đã thôi nhiệm từ ngày 30/11/2021.
- Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh – Phó TGD phụ trách tài chính đã thôi nhiệm từ ngày 30/11/2021
- Ông Đàm Mạnh Cường được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc từ ngày 30/11/2021.
- Ông Lữ Minh Sơn được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính từ ngày 30/11/2021 (thôi nhiệm ngày 01/03/2022).

❖ Đánh giá hoạt động Ban điều hành:

Ngoài việc sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động theo cơ chế mới và phù hợp với giai đoạn phát triển, HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều hành trong việc

triển khai hiệu quả các nghị quyết của HĐQT, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT.

Nhìn chung kết quả giám sát cho thấy Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình như được quy định tại Điều lệ Công ty; các cán bộ chủ chốt khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách được phân công; cán bộ nhân viên các cấp của Công ty đã thực hiện nghiêm túc Điều lệ Công ty, chấp hành tốt các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, của Hội đồng Quản trị; tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật khác có liên quan cũng như các quy định, quy chế nội bộ của Công ty đang còn hiệu lực thi hành.

3.3. GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hàng năm Ban Kiểm Soát đều tổ chức các kỳ họp thường kỳ và tham gia tư vấn ở các cuộc họp của HĐQT. Nội dung thực hiện nhiệm vụ chính của Ban Kiểm Soát gồm:

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty.

Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Tham gia các kỳ họp HĐQT, các thành viên Ban Kiểm soát đã tham gia đóng góp ý kiến và kiến nghị nhiều biện pháp liên quan đến việc tổ chức quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham gia đánh giá chất lượng điều hành và hoạt động của các đơn vị thành viên do Công ty thành lập hoặc hợp tác thành lập để tham mưu cho HĐQT, Ban Điều hành khi cần thiết.

Thực hiện quy định về quản trị Công ty, Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty đã thực hiện chế độ làm việc chuyên trách tại Công ty.

3.4. THÔNG TIN CỔ PHIẾU SỞ HỮU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI NỘI BỘ

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ CHỐT NGÀY 02/03/2022

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Dương Ngọc Hải (bổ nhiệm 22/3/2022)	Chủ tịch HĐQT		
2	Lữ Minh Sơn (bổ nhiệm 09/02/2022 – từ nhiệm 14/3/2022)	Chủ tịch HĐQT		
3	Lê Chí Hiếu (từ nhiệm 08/02/2022)	Chủ tịch HĐQT	1.501.762	1,33%
4	Lê Minh Tâm (từ nhiệm 23/3/2021)	Phó Chủ tịch HĐQT (TV độc lập)		
5	Đàm Mạnh Cường (bổ nhiệm 22/12/2021)	Thành viên HĐQT- Tổng Giám Đốc		
6	Tạ Chí Cường (bổ nhiệm 22/12/2021 – từ nhiệm 24/2/2022)	Thành viên HĐQT		
7	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (từ nhiệm 23/11/2021)	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		
8	Đình Thành Lê (từ nhiệm 20/10/2021)	Thành viên HĐQT (TV độc lập)		
9	Nguyễn Ngọc Trường Chinh (từ nhiệm 20/9/2021)	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD		
10	Quan Diễm Trang (bổ nhiệm 22/12/2021)	Trưởng BKS		
11	Nguyễn Hưng Long (từ nhiệm 22/12/2021)	Trưởng BKS	164	0,0001%
12	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	24.272	0,02%
13	Thái Duy Phương	Thành viên BKS		
14	Lê Thị Ngọc Cẩm (bổ nhiệm 30/11/2021)	Kế toán trưởng		
15	Quan Minh Tuấn (từ nhiệm 01/7/2021)	Kế toán trưởng	60.966	0,05%
16	Văn Thị Huệ (bổ nhiệm 11/01/2022)	Phụ trách quản trị		
17	Bùi Thanh Trúc (từ nhiệm 11/01/2022)	Phụ trách quản trị		
TỔNG CỘNG			1.587.164	1,41%

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2021)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (02/03/2022)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
I. CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ							
1	Quan Minh Tuấn (miễn nhiệm 01/7/2021)	Kế toán trưởng	92.472	0,1%	60.966	0,05%	Bán
2	Nguyễn Hưng Long (miễn nhiệm 22/12/2021)	Trưởng BKS	44.164	0,039%	164	0,000%	Bán
3	Trần Quang Nhưông (miễn nhiệm tháng 02/2022)	Phó TGD	23.870	0,021%	3.870	0,003%	Bán
4	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (miễn nhiệm tháng 11/2021)	TV. HĐQT kiêm TGD	2.033.469	1,805%	281.421	0,25%	Bán
5	Nguyễn Ngọc Trường Chinh (miễn nhiệm tháng 11/2021)	TV.HĐQT kiêm Phó TGD	1.460.040	1,296%	-	-	Bán
6	Thái Bằng Âu	TV. BKS	144.272	0,128%	24.272	0,022%	Bán
7	Công ty CP Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức	Cty liên quan	311.941	0,277%	41	0,000%	Bán
8	Công ty CP Vận tải Đa phương thức Duyên Hải	Cty liên quan	260.000	0,231%	-	-	Bán
II. CỔ ĐÔNG LỚN							

3.5. THÙ LAO - LƯƠNG - THƯỞNG – CHI PHÍ CHO TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG NĂM 2021

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao 2021
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	552.756.835		
2	Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám Đốc	36.590.909		
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	409.277.047		46.440.000
4	Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên HĐQT Phó TGD		66.150.000	27.000.000
5	Đình Thành Lê	Thành viên HĐQT (TV độc lập)			41.040.000
6	Trần Quang Nhường	Phó TGD	394.042.399		
7	Lê Dư Đăng Khoa	Cựu Phó TGD	120.909.371		10.800.000
8	Lữ Minh Sơn	Phó TGD	368.329.264		
9	Nguyễn Hưng Long	Cựu Trưởng BKS	270.177.900		
10	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS			48.000.000
11	Thái Duy Phương	Thành viên BKS			48.000.000
12	Quan Diễm Trang	Trưởng Ban kiểm soát	251.131.620		
13	Lê Chí Thủ Khoa	Cựu Phó TGD	231.877.625		
14	Lê Thị Ngọc Cẩm	Kế Toán Trưởng	44.650.879		
15	Quan Minh Tuấn	Cựu KTT	349.530.498		
TỔNG CỘNG			3.029.274.347	66.150.000	221.280.000

V. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2021:

1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021:

1.1. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Bảng 6: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2021

DVT: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Thực hiện 2020	% Tăng/giảm với 2020	Tỷ lệ đạt KH 2021
1	Tổng doanh thu (*)	1.145,6	755,9	2.030,8	-62,8%	66,0%
2	Tổng chi phí	862,4	1.622,0	2.325,7	-30,3%	188,1%
3	Lãi/lỗ công ty LD, LK		2,3	13,1	-82,5%	-
4	Lợi nhuận trước thuế	283,2	(863,7)	-281,8	-	-305,0%
5	Lợi nhuận sau thuế	229,6	(890,5)	-309,8	-	-387,9%
6	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	129,0	(942,1)	-363,4	-	-730,5%

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

Thị trường bất động sản được đánh giá là chưa bao giờ trải qua giai đoạn khó khăn và nhiều thách thức như năm 2021 vừa qua, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu ảnh hưởng nghiêm trọng từ dịch Covid-19, rất ít dự án được cấp phép mới, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, giảm quy mô hoạt động, cắt giảm nhân sự,... Nhìn chung, thị trường bất động sản nói chung nằm trong nhóm ngành gặp nhiều khó khăn trong thời gian qua. Không nằm ngoài những khó khăn chung nói trên, Thuduc House đã trải qua một năm cực kỳ khó khăn, với kết quả kinh doanh không như mong đợi của Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty khi doanh thu và lợi nhuận sụt giảm nghiêm trọng so với những năm trước đây.

Nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan từ việc thị trường bất động sản bị ngưng trệ, trong bối cảnh công ty phải đối mặt với rất nhiều khó khăn nội tại: tính thanh khoản, việc tống liên quan đến hoạt động xuất nhập khẩu trước đây,... Để giải quyết những khó khăn nêu trên, tạo tính thanh khoản nhằm đảm bảo tính hoạt động liên tục, công ty buộc phải thanh toán tất cả những gì có thể, trong đó gồm: Công ty Song Hỷ Quốc tế, Công ty PTN Daewon-Thủ Đức, Công ty DV Tam Bình Thủ Đức, Công ty Chứng khoán Sen Vàng; thanh toán,

giảm tỷ sở hữu tại Công ty Fideco (giảm từ 43% xuống còn 13,9%), thanh toán dự án (Golden Hill,...), dự án bị thu hồi Khu Đô thị Nam Cần Thơ.

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 của Thuduc House không như kỳ vọng, cụ thể như sau: Tổng doanh thu 755,9 tỷ đồng, giảm 62,8% so với cùng kỳ năm trước (đạt 66% kế hoạch), đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và hoạt động tài chính, cụ thể: Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 487,2 tỷ đồng, giảm 1.473,8 tỷ đồng (giảm 75,2%), trong đó: doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 327 tỷ đồng (giảm 58,6%); doanh thu bán hàng hóa đạt 123 tỷ đồng (giảm 88,7%); và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 37,2 tỷ đồng (giảm 54,5%); doanh thu tài chính đạt 261,1 tỷ đồng, tăng 148,9 tỷ đồng (tăng 221,5%); thu nhập khác đạt 52,6 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2020 (2,6 tỷ đồng), do thanh lý tài sản cố định.

Lỗ sau thuế năm 2021 890,5 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 309,8 tỷ đồng) và lỗ sau thuế của cổ đông công ty mẹ 942,1 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 363,4 tỷ đồng). EPS năm 2021 của công ty -8.362 đồng/cổ phiếu (cùng kỳ năm trước -3.226 đồng/cổ phiếu). Hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, lỗ trong năm vừa qua chủ yếu do công ty trích lập dự phòng toàn bộ số thuế GTGT đầu vào liên quan đến hoạt động xuất khẩu linh kiện điện tử từ năm 2017 đến 2019 và bị phạt truy thu thuế. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng trong năm 2021 với tổng chi phí là 630.155.251.067 đồng.

❖ **Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:**

Bảo đảm tính hoạt động liên tục của công ty trong bối cảnh phải đối phó với những khủng hoảng lớn nhất kể từ khi thành lập cho đến nay. Công ty thực hiện việc thoái vốn tại các công ty thành viên và chuyển nhượng tài sản để hoàn tất việc nộp tiền hoàn thuế GTGT của hoạt động linh kiện điện tử và trả 100% nợ vay ngân hàng, giảm áp lực trả nợ vay và lãi vay khi tình hình tài chính công ty khó khăn, cụ thể đã thanh toán:

- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức
- Cty TNHH Song Hỷ Quốc tế
- Công ty CP Ngoại thương và Phát triển đầu tư TP.HCM (giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 13,9%)
- Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng, Công ty CP PTN Daewon – Thủ Đức
- Chuyển nhượng: Tòa nhà Văn phòng số 3-5 Pasteur, Dự án 8,6ha Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

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

Hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, lỗ trong năm 2021 vừa qua do phải trích lập dự phòng với tổng chi phí là 630.155.251.067 đồng.

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

1.2. PHÂN TÍCH CƠ CẤU DOANH THU

Bảng 7: CƠ CẤU TỔNG DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2021

DVT: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2020	2021	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Doanh thu thuần	1.961,1	487,2	-1.473,8	-75,2
2	Doanh thu hoạt động tài chính	67,2	261,1	148,9	221,5
3	Thu nhập khác	2,6	52,6	50,0	1.944,2
	TỔNG DOANH THU	2.030,8	755,9	-1.274,9	-62,8

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 của Thuduc House không đạt như mong đợi khi tổng doanh thu 755,9 tỷ đồng, giảm 1.274,9 tỷ đồng, giảm 62,8% so với cùng kỳ năm trước và đạt 66% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản giảm và hoạt động thương mại xuất khẩu ngừng hoạt động, cụ thể Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 487,2 tỷ đồng, giảm 1.473,8 tỷ đồng, giảm 75,2% so với năm 2020. Trong đó, đến chủ yếu từ các hoạt động sau:

- Doanh thu bán hàng hóa đạt 122,9 tỷ đồng, giảm 963,5 tỷ đồng (giảm 88,7%).
- Doanh thu hoạt động bất động sản (kinh doanh địa ốc, cho thuê mặt bằng) đạt 327 tỷ đồng, giảm 463,5 tỷ đồng (giảm 58,6%), doanh thu mảng kinh doanh bất động sản giảm trong năm vừa qua chủ yếu do các sản phẩm của công ty đã tiêu thụ hết, trong khi các dự án mới đang trong giai đoạn nghiên cứu đầu tư.
- Doanh thu tài chính đạt 216,1 tỷ đồng, tăng 148,9 tỷ đồng (tăng 221,5%) so với năm 2020 do lãi thanh lý các khoản đầu tư.
- Thu nhập khác tăng từ 2,6 tỷ đồng (năm 2020) lên 52,6 tỷ đồng trong năm 2021, chủ yếu từ thu nhập thanh lý tài sản cố định.

1.3. PHÂN TÍCH CƠ CẤU CHI PHÍ

Bảng 8: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2021

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2020	2021	Tăng giảm (giá trị)	Tăng giảm (%)
1	Giá vốn hàng bán	1.751,3	553,7	-1.197,6	-68,4
2	Chi phí tài chính	102,0	439,1	337,1	330,6
3	Chi phí bán hàng	56,0	18,7	-37,3	-66,6
4	Chi phí QLDN	403,0	(131,6)	-534,6	-132,7
5	Chi phí khác	13,5	742,1	728,6	5.400,6
	TỔNG CHI PHÍ	2.325,7	1.622,0	-703,7	-30,3

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

Tổng chi phí năm 2021 giảm tương ứng với tổng doanh thu ghi nhận. Cụ thể, tổng chi phí giảm 30,3% so với năm 2020, chi phí giá vốn hàng bán giảm 68,4%; chi phí bán hàng giảm 66,6%, giảm theo doanh thu ghi nhận trong kỳ; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 132,7%; chi phí tài chính tăng 330,6% và chi phí khác tăng mạnh so với năm trước do công ty trích lập dự phòng chi phí thuế GTGT liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử từ năm 2017-2019, Công ty đã thực hiện trích lập vào báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 với tổng chi phí là 630,2 tỷ đồng.

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2021 tăng so với năm 2020, giá vốn hàng bán/doanh thu thuần trong năm 2021 tăng (từ 89,3% năm 2020 lên thành 113,6% năm 2021), chủ yếu do: giá vốn hàng bán/doanh thu của hàng hóa và thành phẩm đã bán tăng từ 97,4% (năm 2020) lên 108,5% (năm 2021); lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (165,8 tỷ đồng). Trong những năm tới, Công ty sẽ tăng doanh thu kinh doanh bất động nhằm giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần theo chiến lược phát triển của Công ty là tập trung nguồn lực để phát triển ngành kinh doanh chính là bất động sản.

Chi phí bán hàng giảm 37,2 tỷ đồng, giảm 66,6% so với năm 2020, chi phí bán hàng giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ, chi phí bán hàng phát sinh chủ yếu từ công ty con (Công ty Bách Phú Thịnh) ghi nhận doanh thu/chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng) của dự án Centum Wealth trong năm 2021.

1.4. PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Bảng 9: CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2017 – 2021)

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Khả năng thanh toán (lần)					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,92	1,29	1,10	1,15	1,02
	Hệ số thanh toán nhanh	1,43	0,87	0,64	0,74	0,63
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,12	0,11	0,04	0,09	0,03
2	Cấu trúc vốn và khả năng trả nợ (%)					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	36,1	47,5	52,0	59,8	66,3
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	7,8	9,8	10,0	14,3	3,7
	Khả năng thanh toán lãi vay (lần)	3,96	2,94	3,74	-2,09	-7,9
3	Hiệu quả quản lý (lần)					
	Vòng quay tổng tài sản	0,65	0,65	0,79	0,36	0,13
	Vòng quay tài sản cố định	19,38	7,93	8,01	4,24	2,15
	Vòng quay các khoản phải thu	1,49	1,77	2,52	0,98	0,30
	Vòng quay hàng tồn kho	3,67	4,03	4,36	1,70	0,75
4	Khả năng sinh lời (%)					
	Biên lợi nhuận gộp	13,0	7,9	3,9	10,7	-13,6
	Biên lợi nhuận HĐKD	8	2,5	5,4	-13,8	-35,8
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	11,7	7,3	7,5	-9,7	-157,3
	Biên lợi nhuận trước thuế	8,8	4,8	5,5	-14,4	-177,3
	ROS	7,1	3,9	4,5	-15,8	-182,8
	ROE	7,2	4,3	7,1	-12,9	-62,3
	ROA	4,6	2,5	3,6	-5,7	-24,0
5	EPS (đồng/CP)	1.253	1.091	1.276	-3.226	-8.362
6	Giá trị sổ sách (đồng/CP)	22.482	21.050	18.774	12.308	3.920

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

Nhìn chung, các chỉ số về khả năng thanh toán nhanh và thanh toán tiền mặt chưa cải thiện so với năm 2020, nhưng khả năng thanh toán ngắn hạn tiếp tục duy trì ở mức trên 1 như những năm trước. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty 1,15 lần (năm 2020) và 1,02 lần trong năm 2021. Hệ số thanh toán nhanh và thanh toán tiền mặt năm 2021 lần lượt là 0,6

lần và 0,03 lần (nhỏ hơn 1) và giảm so với năm trước do trong năm qua công ty phải đối mặt với hàng loạt vấn đề liên quan đến việc trích lập dự phòng liên quan đến truy thu thuế GTGT.

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

Năng lực hoạt động năm 2021 của công ty tiếp tục giảm so với những năm trước đó, do tác động nặng nề của dịch Covid-19 cũng như chưa có dự án mới để khai thác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2021 vừa qua. Cụ thể: Vòng quay hàng tồn kho giảm xuống còn 0,75 lần (từ mức 1,7 lần năm 2020) và vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,13 lần (từ 0,36 lần năm 2020).

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

Do hoạt động kinh doanh không hiệu quả, lỗ trong năm 2021 nên tất cả các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của công ty tiếp tục bị âm năm thứ 2 liên tiếp: Biên lợi nhuận gộp -13,6% trong năm 2021 từ mức 10,7% (năm 2020), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán/doanh thu trong năm 2021 tăng (từ 89,3% năm 2020 lên thành 113,6% năm 2021), nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán/doanh thu của hàng hóa và thành phẩm đã bán tăng và dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2021 là 174,3 tỷ đồng chủ yếu do chi phí tài chính tăng, cụ thể là do dự phòng giảm giá và lỗ do thanh lý các khoản đầu tư 341,1 tỷ đồng làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2021 của công ty, lỗ trước thuế và lỗ sau thuế của công ty lần lượt là 863,8 tỷ đồng và 890,5 tỷ đồng. Theo đó, chỉ số ROS (lãi sau thuế/doanh thu thuần), ROE (lãi sau thuế/vốn chủ sở hữu) và ROA (lãi sau thuế/tổng tài sản) năm 2021 đều âm so với năm 2020, lần lượt là -182,8%; -62,3% và -24,0%.

1.5. PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Bảng 10: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2021

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	Thay đổi	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.912.445	1.175.753	(1.736.691)	-59,6%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	231.105	29.642	(201.463)	-87,2%

Chỉ tiêu	2020	2021	Thay đổi	
			Giá trị	Tỷ lệ %
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6.944	113.536	106.592	1535,0%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.493.430	586.958	(906.472)	-60,7%
4. Hàng tồn kho	1.028.748	444.650	(584.098)	-56,8%
5. Tài sản ngắn hạn khác	152.217	967	(151.251)	-99,4%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2.658.115	666.370	(1.991.745)	-74,9%
1. Các khoản phải thu dài hạn	800.510	380.410	(420.100)	-52,5%
2. Tài sản cố định	449.146	3.753	(445.393)	-99,2%
3. Bất động sản đầu tư	148.902	141.613	(7.289)	-4,9%
4. TS dở dang dài hạn	927.668	-	(927.668)	-100,0%
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	303.006	125.274	(177.732)	-58,7%
6. Tài sản dài hạn khác	28.882	15.318	(13.564)	-47,0%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	5.570.559	1.842.123	(3.728.436)	-66,9%
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	3.333.361	1.221.350	(2.112.011)	-63,4%
1. Nợ ngắn hạn	2.539.462	1.153.943	(1.385.519)	-54,6%
2. Nợ dài hạn	793.898	67.406	(726.492)	-91,5%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.237.199	620.773	(1.616.425)	-72,3%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.126.528	1.126.528	-	0,0%
2. Lợi ích của cổ đông thiểu số	850.697	179.223	(671.475)	-78,9%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.570.559	1.842.123	(3.728.436)	-66,9%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và 2021

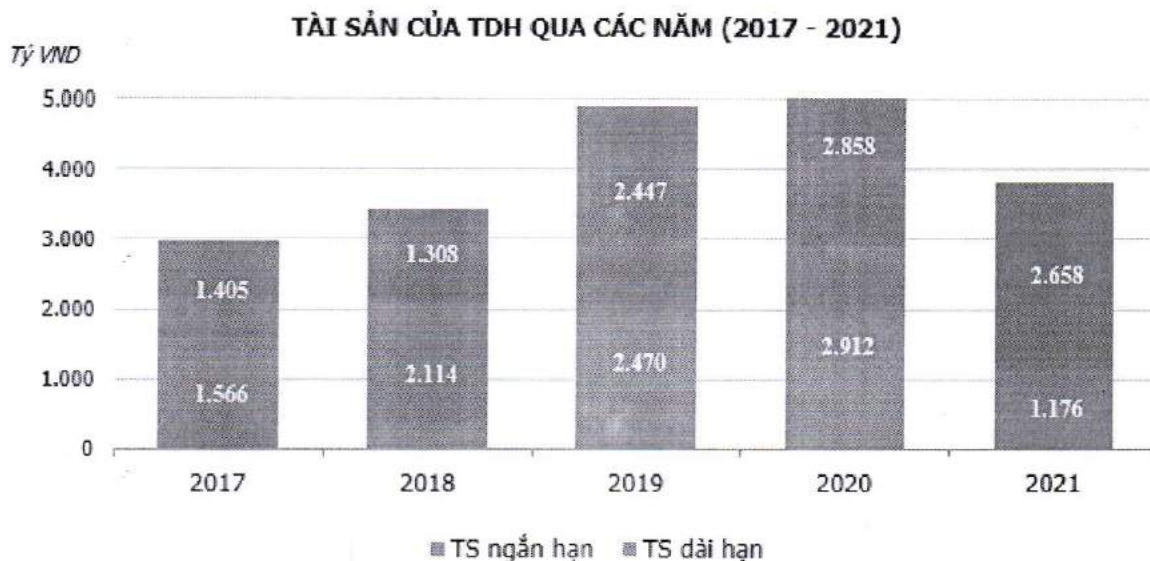
❖ Về cơ cấu tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng tài sản của Thuduc House Group 1.842 tỷ đồng, giảm mạnh 66,9% (tương đương giảm 3.728 tỷ đồng so với năm 2020), trong đó tài sản ngắn hạn 1.176 tỷ (giảm 1.737 tỷ, tương đương với giảm 59,6%) và chiếm 63,8% trong tổng tài sản; tài sản dài hạn giảm 1.992 tỷ, hiện có 666,4 tỷ đồng, chiếm 36,2% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu ở các khoản mục: tiền và tương đương tiền và khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho. Tài sản dài hạn giảm chủ yếu từ các khoản (các khoản

phải thu dài hạn, tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn).

Biểu đồ 9: TĂNG TRƯỞNG TÀI SẢN TDH GROUP QUA CÁC NĂM



❖ Về cơ cấu nguồn vốn:

Tại ngày 31/12/2021, tổng nợ phải trả 1.221 tỷ đồng (giảm 63,4% tương đương giảm 2.112 tỷ đồng so với 2020) chiếm khoảng 66,3% tổng nguồn vốn. Tổng nợ phải trả giảm so với 2020, do công ty đã thanh toán các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 1.030,4 tỷ đồng.

Công ty đã tiến hành tái cơ cấu các khoản vay ngân hàng ngắn hạn và dài hạn. Nợ vay ngắn hạn và dài hạn giảm từ 1.030,4 tỷ đồng (năm 2020) xuống còn 0 đồng vào ngày 31/12/2021.

1.6. 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 năm 2021:

❖ Công ty con:

Tập đoàn hiện có 05 công ty, giảm 03 công ty con so với năm 2020, cụ thể:

- Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (đã chuyển nhượng)
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (đã chuyển nhượng)
- Công ty Cổ phần Fideco (phân loại thành đầu tư tài chính dài hạn khác, tỷ lệ sở hữu 13,9%)

❖ Công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31/12/2021, số lượng công ty liên doanh liên kết của công ty còn 01 công ty là Công ty CP Đầu Tư Nghĩa Phú. Giảm 03 công ty so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do

thanh toán các công ty:

- Công ty cổ phần Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức
- Công ty cổ phần Đầu tư và Khoán sản VICO Quảng Trị
- Công ty cổ phần Chứng khoán Sen Vàng

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI
THỜI ĐIỂM 31/12/2021

Đvt: tỷ đồng

TT	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU			LỢI NHUẬN SAU THUẾ		
		Năm 2021	Năm 2020	Tăng giảm so 2020 (%)	Năm 2021	Năm 2020	Tăng giảm so 2020 (%)
1	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	338.773	608.293	-44,3%	77.742	116.004	-33,0%
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	6.373	8.875	-28,2%	670	804	-16,7%
3	Công ty CP TMDV Lộc Phúc An	1.021	340.682	-99,7%	496	419	18,6%
4	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân <i>(đang làm thủ tục giải thể)</i>						
5	CTCP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức <i>(đang làm thủ tục giải thể)</i>						

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 của các công ty con

Thực hiện chiến lược đã đề ra, trong năm 2021, Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh việc theo dõi, rà soát, củng cố hoạt động của các công ty thành viên, tái cơ cấu bộ máy nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động khắc phục tình trạng thua lỗ và đảm bảo có lợi nhuận. Kết quả kinh doanh của các công ty thành viên cụ thể như sau:

• **Công ty Bách Phú Thịnh**

- Tổng doanh thu năm 2021 của công ty đạt 338,8 tỷ đồng, giảm 269,5 tỷ đồng, giảm 44,3% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty đạt 77,7 tỷ đồng, giảm 33% so với năm 2020 (do Công ty bàn giao phần lớn căn hộ Centum Wealth cho khách hàng cũng như ghi nhận doanh thu/lợi nhuận của dự án này trong năm 2020).

- **Công ty cổ phần TMDV Lộc Phúc An:**

- Thực hiện theo định hướng kế hoạch kinh doanh đã đề ra, nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình kinh Công ty Lộc Phúc An đã tạm ngưng hoạt động.

- **Công ty TNHH nước đá tinh khiết Đông An Bình**

- Trong năm 2021, tổng doanh thu của công ty đạt 6,4 tỷ đồng, giảm 2,5 triệu đồng, giảm 28,2% so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của công ty đạt 670 triệu đồng giảm 16,7% so với năm trước, do ảnh hưởng chung bởi dịch bệnh Covid -19.

2. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

2.1. CÁC KHOẢN CHI ĐẦU TƯ LỚN ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2021

TT	HẠNG MỤC	Chi trong năm 2021 (triệu đồng)
	ĐẦU TƯ DỰ ÁN	
1	TDH RiverView	32.598
2	Golden Hill	10.192
3	TDH Trường Thọ	2.288
4	TDH Phước Bình	1.284
	TỔNG CỘNG	46.503

2.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN

Thị trường bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh, ảnh hưởng của đại dịch Covid, việc thay đổi chính sách, thủ tục hành chính, thanh tra, kiểm tra và rà soát các dự án đất công đã ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên khắp cả nước Trong năm 2021, việc triển khai các dự án của Công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng. Cụ thể:

- Tiến trình giải quyết các hồ sơ pháp lý ở các Sở Ban Ngành rất chậm, hồ sơ phù hợp cũng chờ xin chỉ đạo từ cấp cao hơn.
- Liên quan đến đất công gần như là dừng lại toàn bộ
- Công tác chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp không có đất ở dừng lại toàn bộ: do Luật Nhà ở quy định doanh nghiệp phải "nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật Đất đai để xây dựng nhà ở thương mại". Quy định này mâu

thuần với Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trừ trường hợp quy định tại điều 191 của luật này". Với hai chữ "đất ở" trong nội dung này mà chủ đầu tư phải đền bù 100% dự án thì mới được công nhận chủ đầu tư thì rất khó.

Do ảnh hưởng của dịch Covid kéo dài khiến mọi công việc triển khai đình trệ.

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

❖ **Công tác quản lý dự án**

1. Dự án TDH – TOCONTAP:

- Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ cho 39 nền/40 nền.
- Khu chung cư Citrine Apartment: Đang trong quá trình làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.

2. Dự án Chung cư TDH RiverView:

- Đã thi công hoàn thành, bàn giao cho khách hàng, đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Dự án đạt tiến độ đề ra.
- Đang triển khai công tác làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.

3. Dự án Bình Chiểu 4ha:

- Đã cấp giấy CNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho 145 nền nhà trong dự án.
- Đang thực hiện việc khấu trừ và tính tiền sử dụng đất bổ sung tại Sở Tài nguyên & Môi trường.
- Đang triển khai xin phép và xây dựng trạm xử lý nước thải, giấy phép môi trường, để đủ điều kiện cấp chủ quyền cho các nền nhà trong dự án

4. Chung cư S-Home Phước Long:

- Đang thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân

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

- Đã phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai thực hiện bàn giao HTKT các dự án nằm trên địa bàn Quận 9. Sở giao thông vận tải có văn bản hướng dẫn thủ tục bàn giao. Dự kiến sẽ bàn giao trong năm 2022.

❖ **Công tác tổ chức đấu thầu- thiết kế:**

- Công ty luôn thực hiện đúng quy trình, giá trúng thầu luôn thấp so với dự toán đã được phê duyệt, tiết kiệm chi phí cho công ty.
- Công tác thiết kế: Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác thiết kế uy tín, triển khai các đồ án thiết kế tiện ích, thẩm mỹ, tiết kiệm mang tính đặc sắc riêng của Thuduc House.
- Công tác giám sát các dự án: Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác tư vấn giám sát uy tín, triển khai công tác giám sát tại dự án dưới sự quản lý của Ban Quản lý dự án do công ty trực tiếp quản lý, đảm bảo các dự án được giám sát phù hợp quy trình, phù hợp tiêu chuẩn, đảm bảo chất lượng dự án, đảm bảo uy tín thương hiệu của công ty.

❖ **Công tác đầu tư phát triển quỹ đất:**

- Thực hiện chỉ đạo chiến lược của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, công ty phải chuyển hướng tập trung tìm kiếm các quỹ đất tại TP.HCM hoặc Hà Nội trong khu vực tư nhân, với quy mô vừa (dưới 10ha), hạn chế các quỹ đất có nguồn gốc đất công. Song song đó, phải tìm dự án lớn ở các tỉnh lân cận như: Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa Vũng Tàu,... những dự án này phải tổ chức đền bù kéo dài thời gian triển khai và yêu cầu nguồn vốn lớn.

2.3. TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE (TÍNH ĐẾN 31/12/20211)

DỰ ÁN	THÔNG TIN
CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI	
Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn 2) - (TDH: 100%) (HÌNH ẢNH)	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Đường Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức. - Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức. - Đối tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> + Tư vấn thiết kế: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông; + Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt; + Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Nagecco; + Nhà thầu chính: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức - Diện tích đất: 39.441,9 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 2019: <ul style="list-style-type: none"> • Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm. • Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDD, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện. - Tiến độ đến cuối năm 2020: Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDD, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 59 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh.

	<p>-Tiến độ đến cuối năm 2021: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p> <p>-Tiến độ dự kiến năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p>
<p>Dự án Khu nhà ở và Trung tâm thương mại Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, TP.HCM – (TDH: 66,9%) (HÌNH ẢNH)</p>	<p>- Vị trí: 18 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Dệt may Liên Phương</p> <p>- Đối tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Tư vấn thiết kế: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông; + Tư vấn giám sát công trình: Công ty Nagecco; + Nhà thầu chính: Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức. <p>- Diện tích đất: 37.140 m²</p> <p>- Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ</p> <p>- Chỉ tiêu quy hoạch: MĐXD toàn khu: ≤ 39%, HSSĐĐ toàn khu ≤ 3; 95 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 11.578,4 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;</p> <p>- 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.</p> <p>- Tiến độ đến cuối năm 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm khu đất nền và Khu chung cư, hiện đang điều chỉnh quy hoạch khu Trung tâm thương mại. • Đã xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện, bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định. • Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện (Khu nhà liên kế).

	<p>- Tiến độ đến cuối năm 2020: Đoàn liên ngành đã đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 39 căn nhà đủ điều kiện (Khu nhà liền kề). Hiện đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng 30 căn.</p> <p>+ Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện; Triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại.</p> <p>- Tiến độ đến cuối năm 2021: Thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liền kề). Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định. Hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p> <p>- Tiến độ dự kiến năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liền kề). Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện. Triển khai xây dựng trạm xử lý nước thải (Khu nhà liền kề).</p> <p>+ Tiếp tục bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định; Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện; Triển khai xây dựng khu Trung tâm thương mại.</p>
<p>Dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2 – (TDH: 65%) (HÌNH ẢNH)</p>	<p>- Vị trí: Thị trấn Bến Lức, Tỉnh Long An</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương.</p> <p>- Đối tác thực hiện:</p> <p>+ Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Miền Tây;</p> <p>+ Nhà thầu chính: Công ty Xây dựng Phong Đức.</p> <p>- Diện tích đất: Khu 1: 15,25 ha, khu 2: 5,1 ha.</p> <p>- Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ</p> <p>- Chỉ tiêu quy hoạch:</p>

	<p>+ 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</p> <p>+ 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.</p> <p>- Pháp lý:</p> <p>+ 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.</p> <p>+ Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.</p> <p>- Tiến độ đến cuối năm 2019:</p> <p>+ Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT</p> <p>+ Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên khoảnh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT</p> <p>- Tiến độ đến năm 2020:</p> <p>+ Khu I (15,25ha): Thi công hoàn chỉnh HTKT.</p> <p>+ Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên khoảnh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT và xin phép mở bán.</p> <p>- Tiến độ dự kiến năm 2022:</p> <p>+ Khu II (5,1ha): Tiếp tục đền bù cho liên khoảnh, xin duyệt quy hoạch 1/500, triển khai thiết kế HTKT và thi công HTKT và xin phép mở bán.</p>
<p>Dự án Citrine Apartment (TDH 100%) (HÌNH ẢNH)</p>	<p>- Vị trí: 127 Tầng Nhon Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức.</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức</p> <p>- Đối tác thực hiện:</p> <p>+ Tư vấn thiết kế HTKT: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông;</p> <p>+ Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;</p>

- + Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Nagecco;
- + Nhà thầu chính thi công HTKT: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.
- + Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty Syntax;
- + Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty SCQC;
- + Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty Phước Thành.

- **Diện tích đất:** 3.760 m²

- **Tổng vốn đầu tư:** 280 tỷ.

- **Chỉ tiêu quy hoạch:** hệ số sử dụng đất $\leq 5,5$ 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 2019:** Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

- **Tiến độ đến cuối năm 2020 và 2021:** Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

+ Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

- **Tiến độ dự kiến năm 2022:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

<p>Chung cư S-Home Phước Long (TDH: 100%) (HÌNH ẢNH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức. - Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức - Đối tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> + Tư vấn thiết kế: Công ty TAD; + Tư vấn quản lý dự án: Công ty Nagecco; + Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Apave; + Nhà thầu chính: Công ty ECI. - Diện tích đất: 3.573 m² - Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ - Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD: 37%, HSSDD:5, 01 block, số tầng: 14) - Tổng DT sàn XD (GFA): 18.853 m² - Quy mô: <ul style="list-style-type: none"> + 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 2019: Đã bán 100% sản phẩm và bàn giao năm 2018. Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. - Tiến độ đến cuối năm 2020 và 2021: Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. - Tiến độ dự kiến năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
<p>Chung cư cao cấp Centum Wealth</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức. - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh

<p>(TDH: 51%) (Q.9 – TP.HCM) (HÌNH ẢNH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế Công ty CP Tư vấn Đầu tư & Thiết kế Xây dựng CDCo. - Diện tích đất: 11.582 m² - Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD - Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD: 35%, HSSDD: 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: <ul style="list-style-type: none"> + 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 2020: hoàn tất thi công, nghiệm thu công trình và bàn giao nhà cho khách. - Tiến độ đến cuối năm 2021: Thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng. - Tiến độ dự kiến năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
<p>Chung cư TDH RiverView (TDH: 100%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM) (HÌNH ẢNH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức. - Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức. - Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế Công vòm - Diện tích đất: 3.754,5m² - Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ - Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD khối dẽ: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSDD: ≤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 GCNQSDD cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.
- **Tiến độ đến cuối năm 2019:** Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- **Tiến độ đến cuối năm 2020:** Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.
 - + Đã mời Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDD, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Hiện Chuyên viên Sở TN-MT đang trình Lãnh đạo Sở ký Văn bản đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDD, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.
- **Tiến độ đến cuối năm 2021:** Thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDD, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
- **Tiến độ dự kiến năm 2022:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDD, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

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

3.1. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.
- Với nhận thức công tác xây dựng có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng, Công ty đã đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình hoạt động và thi công dự án.
- Nghiêm khắc việc tuân thủ quy tắc bảo vệ môi trường sống, giữ gìn vệ sinh xanh - sạch - đẹp. Hướng đến xây dựng môi trường “xanh” và cộng đồng sống văn minh, lành mạnh. Tất cả các dự án đều được Sở Tài nguyên Môi trường phê duyệt báo cáo tác động môi trường, đều xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt có công suất theo tiêu chuẩn, nước thải sinh hoạt đều được thoát ra cống chung tại khu vực thực hiện dự án.
- Trong việc đấu thầu chọn đơn vị thi công xây dựng, Công ty luôn yêu cầu phải áp dụng các giải pháp ngăn ngừa tai nạn lao động cho công nhân và cộng đồng nhằm đảm bảo an toàn tối đa trong quá trình thi công. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.

3.2. CÁC GIẢI PHÁP VÀ HOẠT ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO TUÂN THỦ LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng; đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường đối với bụi, tiếng ồn, rung, khí thải, nước thải, chất thải rắn và bùn thải; có biện pháp thoát nước chung, đảm bảo không gây ngập úng khu vực. Cụ thể:

- **Về nước thải:** Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

- **Về khí thải:** Nồng độ các chất ô nhiễm trong 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.

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

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 02/03/2022 để thực hiện quyền tham dự Đại hội thường niên năm 2022.

4.1. THÔNG TIN CỔ PHIẾU

- Tổng số lượng cổ phần: **112.652.767** cổ phiếu, trong đó:
 - o Số lượng cổ phiếu phổ thông: **112.652.767** cổ phiếu
 - o Số lượng cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
 - o Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: **112.652.767** cổ phiếu
 - o Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành: **112.652.767** cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

4.2. 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	109.571.892	97,26%	3.080.875	2,73%	112.652.767	100%
Cá nhân	89.471.781	79,42%	734.574	0,65%	90.206.355	80,07%
Tổ chức	20.100.111	17,84%	2.346.301	2,08%	22.446.412	19,92%
Số lượng cổ đông	6.237	95,44%	298	4,56%	6.535	100%
Cá nhân	6.165	94,34%	264	4,04%	6.429	98,38%
Tổ chức	72	1,10%	34	0,52%	106	1,62%

❖ Thống kê cơ cấu cổ đông chi tiết:

Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông Nhà Nước	6.757.429	6%
II. Cổ đông nội bộ	1.526.034	1,35%
1. Hội đồng quản trị (*)	1.501.762	1,33%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>	1.501.762	1,33%
2. Ban Giám đốc		
3. Ban kiểm soát	24.272	0,02%
4. Kế toán trưởng		
III. Cổ phiếu quỹ		
IV. Công đoàn công ty		
V. Cổ đông lớn (>5%) (*)	6.757.429	6%
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>	6.757.429	6%
VI. Cổ đông là nhà đầu tư chuyên nghiệp sở hữu < 5%		
<i>Trong đó - Tổ chức nước ngoài</i>		
<i>- Trong nước</i>		
VII. Cổ đông khác	105.895.338	94,00%
CỘNG:	112.652.767	100,00%

(*): Trong hội đồng quản trị đã bao gồm luôn số cổ phiếu của 02 thành viên ban giám đốc.

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

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

	Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
A. Cổ đông nhà nước				
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6.757.429	6%
Tổng Cộng A			6.757.429	6%
B. Cổ đông lớn				
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6.757.429	6%
Tổng Cộng B			6.757.429	6%
C. Cổ đông sáng lập				
1	Phạm Đình Kháng			
2	Nguyễn Hữu Tâm		16.084	0,01%
3	Nguyễn Thị Kim Loan			
4	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6.757.429	6%
Tổng Cộng C			6.773.513	6,01%
Tổng Cộng			6.773.513	6,01%

❖ **Danh sách cổ đông nội bộ:**

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Dương Ngọc Hải (bổ nhiệm 22/3/2022)	Chủ tịch HĐQT		
2	Lữ Minh Sơn (bổ nhiệm 09/2/2022 – miễn nhiệm 14/3/2022)	Chủ tịch HĐQT		
3	Lê Chí Hiếu (từ nhiệm 08/2/2022)	Chủ tịch HĐQT	1.501.762	1,33%
4	Lê Minh Tâm (từ nhiệm 23/3/2021)	Phó chủ tịch HĐQT		
5	Đàm Mạnh Cường (bổ nhiệm 22/12/2021)	Thành viên HĐQT kiêm TGD		
6	Tạ Chí Cường (bổ nhiệm 22/12/2021 – miễn nhiệm 24/2/2022)	Thành viên HĐQT		
7	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (từ nhiệm 23/11/2021)	Thành viên HĐQT kiêm TGD		
8	Đình Thành Lê (từ nhiệm 20/10/2021)	Thành viên HĐQT		
9	Nguyễn Ngọc Trường Chinh (từ nhiệm 20/09/2021)	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD		
10	Trần Quang Như (từ nhiệm 11/02/2022)	Phó TGD	3.870	0,003%
11	Lê Chí Thủ Khoa (bổ nhiệm 01/11/2021 – từ nhiệm 01/3/2022)	Phó TGD		
12	Lê Đur Đăng Khoa (từ nhiệm 08/4/2021)	Phó TGD		
13	Quan Diễm Trang (bổ nhiệm 22/12/2021)	Trưởng BKS		
14	Nguyễn Hưng Long (từ nhiệm 22/12/2021)	Trưởng BKS	164	0,0001%
15	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	24.272	0,02%
16	Thái Duy Phương	Thành viên BKS		
17	Nguyễn Thị Ngọc Cẩm (bổ nhiệm 30/11/2021)	Kế toán trưởng		
18	Quan Minh Tuấn (từ nhiệm 01/7/2021)	Kế toán trưởng	60.966	0,05%
19	Văn Thị Huệ (bổ nhiệm 11/01/2022)	Người quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT		

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
20	Bùi Thanh Trúc (từ nhiệm 11/01/2022)	Người quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT	-	-
TỔNG CỘNG			1.591.034	1,41%

5. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TRONG NĂM

5.1. TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2021

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

- Tại thời điểm 31/12/2021, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu. Trong năm 2021 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.
- Trong năm 2021, công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

- **Các chứng khoán khác:**

- Trong năm 2021, công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

5.2. CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH KHÁC

DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE

(Tính đến 31/12/2021)

Tại thời điểm 31/12/2021, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: SC5, PPI và STB có tổng giá trị thị trường 10,2 tỷ đồng giảm 70,4% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 24,6 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng)

STT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ			TĂNG GIẢM SO VỚI GIÁ VỐN ĐẦU TƯ	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị (triệu đồng)	Suất sinh lời (+/- %)
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT					
2	SC5	156.942	0	156.942	-6.758.891.752	-66,1%
3	PPI	2.400.000	0	2.400.000	-17.798.390.555	-73,3%
4	STB	8.273	0	8.273	62.771.600	585,4%
II	CP CHƯA NIÊM YẾT					
1	Công ty CP KD BĐS PT Nhà Thành phố	320.000	0	320.000	-	-

STT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ			TĂNG GIẢM SO VỚI GIÁ VỐN ĐẦU TƯ	
		Đầu kỳ	Tăng/Giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Tăng giảm Giá trị (triệu đồng)	Suất sinh lời (+/- %)
2	Công ty CP Quốc tế Liên Phương	200.000	0	200.000	-	-
3	Công ty CP Đầu tư Khánh Phú (đang làm thủ tục giải thể)	200.000	0	200.000	-	-

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

• **Hoạt động đầu tư vốn:**

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại: Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức, Cty TNHH Song Hỷ Quốc tế, Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng, Công ty CP-PTN Daewon – Thủ Đức, giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (từ 43% xuống còn 13,9%).

• **Cổ tức được nhận trong năm:**

TT	Cổ phiếu	Tỷ lệ dự kiến	Kế hoạch 2021	Thực nhận 2021	Tỷ lệ % thực hiện
I	Cổ tức tiền mặt				
1	SC5	20%	313.884.000	313.884.000	100%
2	Unimex Huế	10%	830.728.000	1.453.774.000	175%

Trong năm 2021 các khoản cổ tức bằng tiền được nhận từ các công ty niêm yết và chưa niêm yết đạt 1.767 triệu đồng trong tổng số 62,6 tỷ đồng cổ tức được chia

BÁO CÁO TÌNH HÌNH VAY VÀ TRẢ NỢ TRONG NĂM 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Ngân hàng	Ghi chú	Dư nợ Đầu Kỳ 01/01/2021	Vay Trong Kỳ	Trả Nợ Gốc	Dư Nợ Cuối Năm 31/12/2021
1	Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CNTPHCM (VIETBANK)	Dài hạn	-	-	-	-
2	Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Dài hạn	-	-	-	-
3	Ngân Hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Gia Định (HDBANK)	Dài hạn	109.980	-	109.980	-
4	Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBANK-CN	Dài hạn	425.000	-	425.000	-

STT	Ngân hàng	Ghi chú	Dư nợ Đầu Kỳ 01/01/2021	Vay Trong Kỳ	Trả Nợ Gốc	Dư Nợ Cuối Năm 31/12/2021
TỔNG CỘNG VAY DÀI HẠN (A)			534.980	-	534.980	-
1	Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CNTPHCM (VIETBANK)	Ngắn hạn	-	-	-	-
2	Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Hùng Vương (TPBANK)	Ngắn hạn	101.087	94.886	195.973	-
3	Ngân Hàng TMCP Phát triển TPHCM-CN Gia Định (HDBANK)	Ngắn hạn	221.765	77.900	299.665	-
4	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam -CN Đông Sài Gòn	Ngắn hạn	34.091	1.436	35.527	-
5	Ngân Hàng TMCP VietComBank-CN Kỳ Đồng	Ngắn hạn	-	-	-	-
6	Công ty CP PT Nhà Phong Phú -Dewon Thủ Đức	Ngắn hạn	-	-	-	-
7	Vay Cá Nhân	Ngắn hạn	14.500	400	14.9000	-
8	Công ty CP Ngoại thương & PT ĐT TPHCM	Ngắn hạn	60.000	100.000	160.000	-
9	Công ty CP KD&QL Chợ Nông sản Thủ Đức	Ngắn hạn	10.000	76.429	86.429	-
10	Công ty Nước Đá tinh khiết Đông An Bình	Ngắn hạn	5.500	2.000	7.500	-
11	Công ty Thuduchouse Woodtrading	Ngắn hạn	8.200	1.000	-	9.200
TỔNG CỘNG VAY NGẮN HẠN (B)			455.143	354.050	799.993	9.200
TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN VAY & TRẢ NĂM 2021 (A+B)			990.123	354.050	1.334.973	9.200

6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

❖ Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm

- Năm 2021, thị trường bất động sản cả nước sụt giảm cả về nguồn cung điều đó ảnh hưởng không chỉ Thuduc House mà khó khăn của hầu hết các chủ đầu tư trên cả nước.
- Hoạt động bán hàng của Thuduc House chủ đạo vào các sản phẩm tồn thuộc các dự án của công ty là THD RiverView, TDH – Trường Thọ, khu phức hợp Centum Wealth,...

❖ Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối

- Năm 2021 được dự báo trước là vẫn còn khó khăn cho thị trường vì nguồn cung khan hiếm. Vì vậy, ngay từ đầu yếu tố con người được ban lãnh đạo công ty rất chú trọng, trong đó thay đổi tư duy và năng suất làm việc tích cực cho nhân viên, yêu cầu nhân viên phải có động lực và thái độ làm việc chuẩn mực, làm việc phải có kế hoạch, mục tiêu rõ ràng, đoàn kết và sẵn sàng chịu áp lực công việc bán hàng. Nâng cao đào tạo kiến thức thị trường, kỹ năng bán hàng cho nhân viên, kỹ năng anh văn giao tiếp....

❖ Các chính sách đối với khách hàng:

- Thuduc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng uy tín. Bên cạnh đó công ty cũng có các dịch vụ chăm sóc khách hàng với hiệu quả cao như: sẵn sàng tư vấn pháp luật cho khách hàng; thành lập đường dây nóng trả lời khiếu nại và giải đáp thắc mắc cho khách hàng; hướng dẫn và hỗ trợ vay vốn mua sản phẩm qua các ngân hàng liên kết; vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao nhà cho khách hàng, kết hợp với Bộ phận Marketing thực hiện các chương trình tri ân khách hàng vào các dịp Trung thu, Tết cổ truyền, ngày hội gia đình.....
- Năm 2021, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách bán hàng linh hoạt đã thực hiện từ năm trước đối với sản phẩm hàng tồn và các chính sách dành cho sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của khách hàng nhằm hướng đến việc gia tăng lợi ích cho khách hàng.
- Phòng Kinh doanh thực hiện các công việc từ tư vấn khách hàng, ký kết hợp đồng, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ, bàn giao dự án, bàn giao căn hộ cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng.
- Phòng Kinh doanh luôn chú trọng công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng

❖ **Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2021**

STT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A	Đất nền				
1	Long Hội City	247	243	4	1,62%
B	Chung cư				
1	TDH - Trường Thọ	262	260	2	0,76%
2	TDH RiverView	214	214	-	-
3	Citrine Apartment	226	226	-	-
	Tổng cộng	949	943	6	0,63%

7. **HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ**

7.1. **THỐNG KÊ NHÂN SỰ**

❖ **Nhân sự Thuduc House Group**

Tính đến 31/12/2021 là 95 người, trong đó:

STT	Tên công ty	Số lượng nhân sự
1	Thuduc House	55
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	24
4	Công ty TNHH Sản xuất Nước đá Đông An Bình	11
5	Công ty CP Lộc Phúc An	3
6	Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	2
	Tổng cộng	95

❖ Nhân sự riêng Thuduc House:

Tổng số công nhân viên của Thuduc House là 103 người gồm 60 nam và 43 nữ:

<u>Diễn giải</u>	<u>Số lượng nhân sự</u>	<u>Đạt tỷ lệ (%)</u>
<u>Thống kê trình độ:</u>		
Trên đại học	12	12%
Đại học	71	69%
Cao đẳng trung cấp	4	4%
Sơ cấp	10	10%
Lao động khác	6	6%
<u>Thống kê tuổi đời:</u>		
Trên 30T	98	95%
Dưới 30T	5	5%

7.2. CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

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

- Tổng số lao động: 55 người
- Mức lương bình quân CB-CNV: 17.596.934 đồng/ người/ tháng

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

- Chính sách bảo hiểm xã hội của NLD: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội.
- Mặc dù năm vừa qua, Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính cũng như ảnh hưởng của dịch Covid, nhưng vẫn thực hiện các chế độ phúc lợi đầy đủ cho NLD. 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, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học, trang bị trang phục công ty và hỗ trợ du lịch cho CNV...

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

c. **Hoạt động đào tạo người lao động:**

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

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

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

tạo nội quy, quy chế, quy trình, sản phẩm mới và kỹ năng bán hàng... cho các bộ phận nghiệp vụ liên quan của Công ty.

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

Tuy nhiên, trong năm 2021, do dịch Covid, nhiều cơ sở đào tạo phải đóng cửa, cho nên kế hoạch đào tạo đầu năm Công ty không có nhân viên đăng ký đào tạo. Công ty vẫn sẵn sàng hỗ trợ chi phí đào tạo cho các CNV nếu có nhu cầu nâng cao kỹ năng, trình độ chuyên môn

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

- **Hoàn thiện và áp dụng các phương pháp quản trị nhân sự:**
 - Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc;
 - Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý
- **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 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.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

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

Lầu 20, tòa nhà Bitexco Financial Tower, Số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện Thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 8324 5250

Website:<http://www.ey.com>

- Năng lực hoạt động:

Ernst & Young, hay còn gọi là EY, là một trong bốn công ty kiểm toán hàng đầu thế giới hiện nay cùng với Deloitte, PwC và KPMG. Ernst & Young cung cấp các dịch vụ kiểm toán, thuế và tư vấn thuế, tư vấn doanh nghiệp và tư vấn giao dịch tài chính. Trên toàn thế giới, Ernst & Young có hơn 270.000 nhân viên đang làm việc tại hơn 700 văn phòng ở 150 quốc gia.

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

Báo cáo kiểm toán hợp nhất:

Ông Nguyễn Quốc Hoàng (*Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2787-2016-004-1*)

Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:

Ông Nguyễn Quốc Hoàng (*Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2787-2016-004-1*)

2. Ý KIẾN KIỂM TOÁN



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61121099/22632908

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính hợp nhất. Trên cơ sở đánh giá các thông tin và sự kiện phát sinh trong năm 2021 và phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 các chi phí khác liên quan đến các mục sau:

- Nghĩa vụ liên quan đến số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và bị Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") yêu cầu thu hồi theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2151 với tổng số tiền là 386.311.745.006 VND;
- Số thuế VAT đầu vào không đủ điều kiện khấu trừ được ghi nhận vào chi phí với số tiền là 132.427.168.270 VND theo cơ sở của các quyết định từ Cục thuế HCM; và
- Tiền phạt chậm nộp 111.416.337.791 VND theo các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế của Cục thuế HCM.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1

Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4639-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT THUDUC HOUSE

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.175.753.348.472	2.912.444.798.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	29.641.772.960	231.104.692.069
111	1. Tiền		16.298.500.227	209.025.247.873
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.343.272.733	22.079.444.196
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		113.536.438.200	6.944.223.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	34.543.720.507	34.543.720.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	103.550.000.000	2.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		586.958.482.272	1.493.430.436.544
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	163.421.040.735	454.689.103.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	23.993.975.497	222.990.491.375
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	9.600.000.000	169.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	466.883.091.774	969.653.256.933
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(76.939.625.734)	(323.502.415.336)
140	IV. Hàng tồn kho	8	444.649.926.244	1.028.747.949.497
141	1. Hàng tồn kho		610.420.251.137	1.028.747.949.497
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		966.728.796	152.217.496.907
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	351.377.770	1.114.734.793
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	177.298.541	83.016.440.942
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	438.052.485	68.086.321.172

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		666.369.598.403	2.658.114.581.925
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		380.410.474.440	800.510.137.233
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	23.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	410.432.357.744	804.955.505.137
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(30.021.883.304)	(4.468.367.904)
220	II. Tài sản cố định		3.753.458.570	449.146.429.285
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.030.688.230	335.265.436.186
222	Nguyên giá		14.016.394.025	558.184.731.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.985.705.795)	(222.919.294.819)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.722.770.340	113.880.993.099
228	Nguyên giá		3.783.222.616	120.970.872.232
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.060.452.276)	(7.089.879.133)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	141.613.314.755	148.901.850.462
231	1. Nguyên giá		168.007.735.104	183.992.332.766
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.394.420.349)	(35.090.482.304)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	927.667.827.354
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	924.769.086.589
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	2.898.740.765
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	125.273.855.750	303.005.966.250
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		293.787.400	264.390.271.932
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	44.429.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.613.485.135)	(5.814.162.282)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.318.494.888	28.882.371.341
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	10.609.218.312	20.100.456.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	4.511.691.324	2.817.668.718
269	3. Lợi thế thương mại	14	197.585.252	5.964.246.159
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.842.122.946.875	5.570.559.380.742

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.221.349.500.304	3.333.360.583.191
310	I. Nợ ngắn hạn		1.153.943.246.205	2.539.462.189.092
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	174.588.212.392	265.700.067.853
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	219.330.562.317	446.238.955.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	23.013.180.885	49.123.677.621
314	4. Phải trả người lao động		393.385.500	3.862.091.643
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	43.937.189.211	98.451.525.670
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.210.000.000	1.871.833.335
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	672.441.252.899	1.122.600.256.694
320	8. Vay ngắn hạn		-	460.121.619.436
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	68.873.752.643
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	19.029.463.001	22.618.408.431
330	II. Nợ dài hạn		67.406.254.099	793.898.394.099
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	6.002.189.569
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	61.988.536.921	51.489.518.928
338	3. Vay dài hạn		-	570.296.476.754
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	2.789.229.052	162.751.761.630
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.628.488.126	3.358.447.218
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		620.773.446.571	2.237.198.797.551
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	620.773.446.571	2.237.198.797.551
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.771.388.868	279.412.686.290
421	4. Lỗ lũy kế		(693.748.173.804)	(142.988.671.199)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		248.306.470.216	220.437.155.102
421b	- Lỗ năm nay		(942.054.644.020)	(363.425.826.301)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		179.222.561.507	850.697.227.497
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.842.122.946.875	5.570.559.380.742

Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng


Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

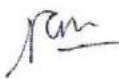
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

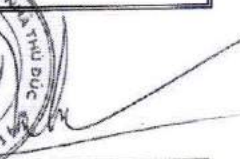
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	522.660.069.694	1.961.050.045.112
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	35.445.018.017	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	487.215.051.677	1.961.050.045.112
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	553.695.584.141	1.751.292.143.643
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(66.480.532.464)	209.757.901.469
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	216.058.884.800	67.204.300.861
22	7. Chi phí tài chính	24	439.052.847.318	101.967.579.978
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		97.395.800.782	91.048.953.141
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	12.1	2.296.961.950	13.131.053.215
25	9. Chi phí bán hàng	25	18.724.388.117	55.978.483.757
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(131.602.678.118)	402.986.338.421
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(174.299.243.031)	(270.839.146.611)
31	12. Thu nhập khác	27	52.625.309.171	2.574.312.272
32	13. Chi phí khác	27	742.133.091.822	13.491.931.827
40	14. Lỗ khác	27	(689.507.782.651)	(10.917.619.555)
50	15. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(863.807.025.682)	(281.756.766.166)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	28.383.618.726	25.857.236.714
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.694.022.606	(2.226.608.641)
60	18. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(890.496.621.802)	(309.840.611.521)
61	19. Lỗ thuần sau thuế của công ty mẹ		(942.054.644.020)	(363.425.826.301)
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		51.558.022.218	53.585.214.780
70	21. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.5	(8.362)	(3.226)
71	22. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	21.5	(8.362)	(3.226)


Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập


Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng


Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(863.807.025.682)	(281.756.766.166)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 14	20.787.755.957	34.566.197.163
03	Dự phòng		219.185.398.033	312.142.344.638
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(199.245.625.008)	(77.722.507.957)
06	Chi phí lãi vay	24	97.395.800.782	91.048.953.141
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(725.683.695.918)	78.278.220.819
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		358.176.791.992	(895.856.241.081)
10	Giảm hàng tồn kho		1.126.443.435.547	196.427.410.426
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(806.923.433.039)	754.267.275.829
12	Giảm chi phí trả trước		8.931.575.464	29.390.122.505
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(103.016.253.797)	(90.722.586.240)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(59.683.190.201)	(11.015.195.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.431.418.514)	(12.344.645.708)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(209.186.188.466)	57.017.860.700
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(10.951.197.275)	(4.526.363.946)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		107.460.458.183	13.636.363
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(101.050.000.000)	(213.600.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		160.000.000.000	184.500.000.000
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		762.263.751.064	291.350.889.440
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		157.846.088.111	16.768.768.535
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.075.569.100.083	274.506.930.392

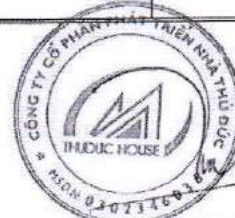
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		416.341.139.549	1.647.667.484.712
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.431.859.235.739)	(1.838.948.423.872)
36	Cổ tức đã trả		(52.327.734.536)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.067.845.830.726)	(191.280.939.160)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(201.462.919.109)	140.243.851.932
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		231.104.692.069	90.860.840.137
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	29.641.772.960	231.104.692.069

Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

1. MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2021

Những tàn dư từ cuộc khủng hoảng liên quan đến hoạt động kinh doanh xuất khẩu linh kiện điện tử từ năm 2017-2019 vẫn còn tác động đến hoạt động kinh doanh của công ty, tuy nhiên Ban điều hành sẽ nỗ lực hết mình để đưa ThuDuc House vượt qua khủng hoảng và không ngừng thay đổi để phát triển.

❖ Về chiến lược kinh doanh

Kế hoạch kinh doanh 2022 tiếp tục được xây dựng theo hướng phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, tập trung xử lý các vấn đề khủng hoảng và từng bước thay đổi để phát triển.

Năm 2022, công ty chỉ tập trung xử lý triệt để các vấn đề khủng hoảng vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản, tìm kiếm cơ hội đầu tư và mở rộng quỹ đất. Các mục tiêu cụ thể như sau:

- Thứ nhất, tập trung các giải pháp nhằm xử lý triệt để các tác động của khủng hoảng liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử và dịch bệnh Covid-19. Trong đó, áp dụng các giải pháp toàn diện từ tái cấu trúc nhân sự, tái cơ cấu tài sản, ưu tiên tạo nguồn tiền nhanh nộp tiền chậm nộp hoàn thuế GTGT trong thời gian chờ vụ án được điều tra xử lý và làm rõ.
- Thứ hai, tập trung vốn cho hoạt động cốt lõi là bất động sản, đối với các dự án hiện đang triển khai, tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý để nhanh chóng đưa dự án vào xây dựng và khai thác.
- Thứ ba, giải quyết dứt điểm các vấn đề về pháp lý của các dự án cũ tồn đọng nhằm hoàn tất nghĩa vụ và ra sổ cho khách hàng.
- Thứ tư, tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phát triển dài hạn. Đồng thời, tăng cường hợp tác phát triển các dự án có sẵn để nhanh chóng tạo được doanh thu và lợi nhuận trong năm.

❖ Về chiến lược tái cấu trúc

Năm 2021, công ty đã thực hiện tái cấu trúc tài chính mạnh mẽ, thông qua việc chuyển nhượng dự án và thanh lý tài sản, công ty đã thu hồi được các khoản tạm ứng và trả hết 100% nợ vay ngân hàng.

Trong năm 2022, công ty vẫn tiếp tục thực hiện các chiến lược tái cấu trúc tài chính. Công ty thực hiện đa dạng hóa nguồn vốn, dự kiến phát hành cổ phiếu riêng lẻ với mục đích đầu tư, phát triển các dự án mới. Ngoài ra, công ty vẫn tiếp tục đàm phán với ngân hàng để tìm kiếm các khoản vay dài hạn nhằm bổ sung vốn mở rộng quỹ đất và phát triển dự án.

Thực hiện sàng lọc các khoản đầu tư cho phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Tùy tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh thực tế, quyết định lựa chọn các khoản đầu tư để thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định, ưu tiên quyền và lợi ích của cổ đông Công ty.

Công ty vẫn thực hiện tối ưu hóa chi phí, đặc biệt là các khoản mục chi phí quản lý trong bối cảnh công ty còn nhiều khó khăn hậu khủng hoảng.

2. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2022

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.

2.1. GIẢI PHÁP CHO LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiền sử dụng đất, pháp lý dự án, hiện còn tồn đọng của các dự án cũ.
- Tiếp tục duy trì việc tìm kiếm quỹ đất không chỉ ở Thành phố Hồ Chí Minh mà ở các khu vực vệ tinh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh như: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Cần Thơ, Ninh Thuận,...Tập trung vào các sản phẩm bất động sản vừa túi tiền của đại bộ phận người dân, xây dựng những dự án với những sản phẩm chất lượng, giá thành hợp lý dành cho những người có nhu cầu thực sự về nhà ở.
- Cải tạo mặt bằng, tăng cường khai thác cũng như điều chỉnh lại giá thuê, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại tại các chung cư, văn phòng còn tồn và các mặt bằng mới đầu tư thêm.
- Quản lý tốt các dự án theo quy định của pháp luật, nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ, minh bạch; nghiên cứu áp dụng các giải pháp công nghệ, vật liệu xây dựng, phương pháp quản trị dự án, phương pháp thiết kế mới nhất để xây dựng căn hộ có giá rẻ nhưng đầy đủ tiện ích để phục vụ nhu cầu rộng rãi của công nhân viên chức.

2.2. GIẢI PHÁP TÁI CẤU TRÚC TOÀN DIỆN

❖ Đối với tài chính:

- Đảm bảo một cấu trúc tài chính an toàn và đa dạng hoá nguồn vốn; giảm sự phụ thuộc vào các khoản nợ vay để giảm chi phí vốn và tăng nguồn lực cho sự phát triển bền vững, xây dựng phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tài trợ vốn dài hạn cho các dự án quy mô lớn hoặc huy động vốn thông qua các hình thức liên doanh, liên kết, với các đối tác lớn, có uy tín trong và ngoài nước. Hướng đến việc chuyên biệt hoá cấu trúc tài chính và quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án, từng mảng hoạt động kinh doanh;
- Sắp xếp lại danh mục đầu tư tài chính, đánh giá lại cơ cấu tài sản, thanh toán bớt tài sản hoạt động kém hiệu quả để tạo dòng tiền cho công ty duy trì hoạt động trong giai đoạn khó khăn cũng như tập trung cho hoạt động kinh doanh cốt lõi;
- Tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính mạnh để đồng hành với công ty phát triển nhanh các dự án có tiềm năng và quy mô lớn;
- Tiếp tục theo dõi rà soát, củng cố hoạt động các Công ty thành viên để nâng cao hiệu quả, tìm cơ hội chuyển nhượng hoặc rút vốn các khoản đầu tư tài chính, liên doanh liên kết chưa mang lại hiệu quả cao;
- Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, quản lý công nợ, kiểm soát nội bộ

❖ **Đối với giải pháp phát triển nguồn nhân lực:**

- Đào tạo đội ngũ nhân sự, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, trong đó chú trọng việc sắp xếp lại cán bộ lãnh đạo trung và cao cấp, xây dựng và phát triển đội ngũ kế thừa, để phát huy tối đa tính sáng tạo của mỗi cá nhân cho phù hợp với tình hình mới của nền kinh tế toàn cầu;
- Đào tạo lại và nâng cao trình độ quản trị cũng như chuyên môn của từng cán bộ trên cơ sở tận dụng tối đa kỹ thuật số vào từng khía cạnh công việc để nâng cao hiệu quả của hoạt động và phục vụ tốt nhất khách hàng;
- Xây dựng tinh thần làm việc đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và cầu thị trong nội bộ công ty, phối hợp tốt trong mọi hoạt động của công ty. Các bộ phận phải củng cố nhân sự nội bộ, nâng cao trình độ chuyên môn, chấn chỉnh kỷ luật, ý thức trách nhiệm ... để cống hiến toàn tâm cho Công ty; tiếp tục thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn nội bộ để hỗ trợ nghiệp vụ lẫn nhau; tăng cường việc trao đổi thông tin nội bộ và sử dụng nguồn lực chung hiệu quả hơn.

3. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022:

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 2022, như sau:

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thay đổi so với năm trước
KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT			
Tổng doanh thu	755,9	791,4	4,7%
Tổng chi phí	1.622,0	424,7	-73,8%
Lãi/ (lỗ) Liên doanh – liên kết	2,3	0	-100%
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế	(863,8)	366,7	
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế TNDN	(890,5)	342,5	
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế của công ty mẹ	(942,1)	303,4	
KẾ HOẠCH KD CÔNG TY MẸ			
Tổng doanh thu	201,0	493,7	145,6%
Tổng chi phí	1.032,0	218,9	-78,8%
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế	(830,9)	274,8	
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế	(830,9)	261,9	

4. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2022

Mục đích đầu tư	Số tiền dự kiến (tỷ đồng)
Dự án Khu dân cư Đông Trung tại xã Bình Hòa (Thuận An, Bình Dương)	1.440
Tham gia đầu tư góp vốn	133
Tổng cộng	1.573

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐAM MẠNH CƯỜNG