



Số: 269/BC-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----

TPHCM, ngày 19 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO Thường niên năm 2022

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- 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: **1.418.433.171.599** đồng (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 2022)
- 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 25 ngày 14/03/2023.
- 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

2. Quá trình hình thành và phát triển

2.1. 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.

2.2. Quá trình phát triển

2.2.1. 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.

2.2.2. 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.
- Trá 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 BĐS 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.

❖ **Năm 2022:**

- Thuduc House đã cơ bản hoàn thành quá trình tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình quản trị, giải thể các công ty con không hoạt động trong suốt nhiều năm qua, bộ máy nhân sự được tinh gọn phù hợp với chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn của Công ty.

3. Lĩnh vực và địa bàn hoạt động

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 2022, 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...
- Hai năm 2020 và 2021 là một giai đoạn 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, bên cạnh quá trình thực hiện tái cơ cấu toàn diện, Thuduc House đang tiếp tục hoàn thiện pháp lý dự án để hoàn tất nghĩa vụ với khách hàng tại các dự án cũ, đồng thời cũng đang tiến hành tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển 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, cho thuê văn phòng, kho bãi.

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.

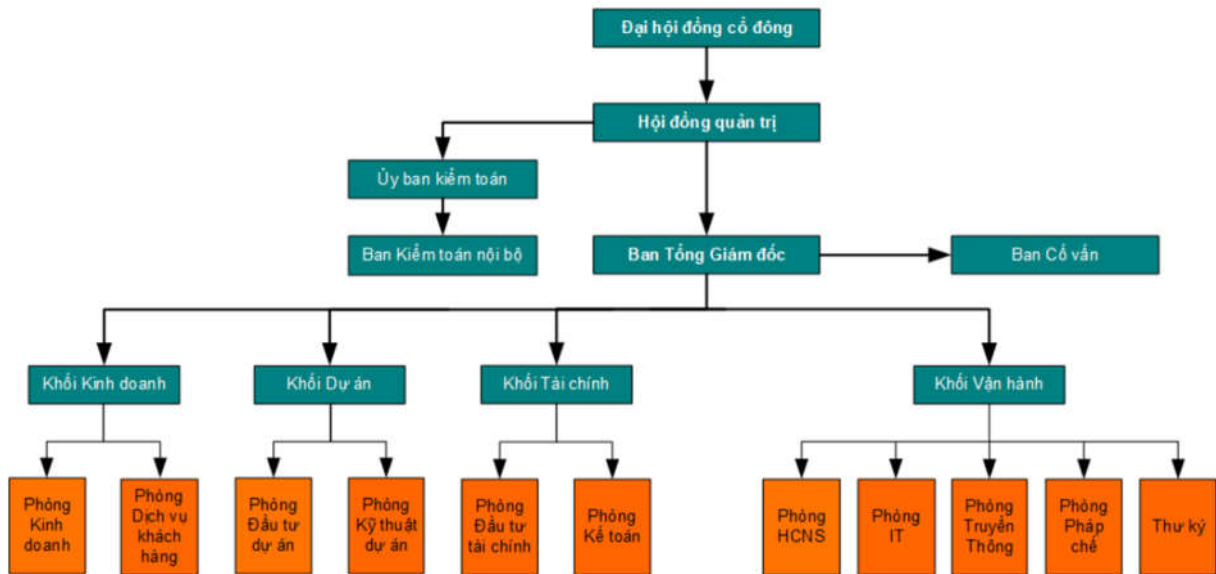
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1. Mô hình quản trị

- **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 **11/08/2022** tổng số cổ đông của Thuduc House là **6.176** cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là **2,53%** và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu **97,47%** 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 **03** thành viên, trong đó có **01** thành viên tham gia điều hành, và có **02** thành viên độc lập.
- **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.
- **Ủy ban kiểm toán:** 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. Ủy ban kiểm toán Thuduc House nhiệm kỳ 2020-2025 bao gồm **02** thành viên HĐQT độc lập. Ủy ban kiểm toán thực hiện việc giám sát và xây dựng hệ thống

Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty;
Giám sát bộ phận Kiểm toán nội bộ của Công ty.

4.2. Sơ đồ tổ chức



4.3. Các công ty con, công ty liên kết

4.3.1. Danh sách công ty con

1. Công ty Cổ phần Bách Phú Thịnh

- Tên cũ: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
- Mã số doanh nghiệp: 0310156617
- Địa chỉ: 2A Phan Chu Trinh, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 129.300.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 51%
- Ghi chú: Ngày 28/12/2022, Thuduc House đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Bách Phú Thịnh.

2. Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Thủ Đức

- Tên cũ: Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình
- Mã số doanh nghiệp: 0304029762
- Địa chỉ: 4 Đường số 4, Khu phố 5, P.Tam Bình, Tp.Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: Sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.
- Vốn điều lệ thực góp: 24.889.158.681 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 99,6%

3. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An

- Tên cũ: Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An
- Mã số doanh nghiệp: 0312516784
- Địa chỉ: 82 - 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Vốn điều lệ thực góp: 10.431.000.000VND
- Tỷ lệ sở hữu: 100%
- Ghi chú: Công ty đang tạm ngừng kinh doanh

4. Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức

- Mã số doanh nghiệp: 3301126386
- Địa chỉ: Thôn Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Lĩnh vực SXKD chính: xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.
- Vốn điều lệ thực góp: 6.160.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 75%
- Ghi chú: Ngày 01/10/2022, công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

5. Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân

- Mã số doanh nghiệp: 0314526202
- Địa chỉ: 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ thực góp: 200.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 98%
- Ghi chú: Ngày 13/06/2022, công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

6. Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House

- Mã số doanh nghiệp: 0317286647
- Địa chỉ: 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ
- Vốn điều lệ thực góp: 20.000.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 100%

4.3.2. Danh sách công ty liên kết

1. Công ty cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú

- Mã số doanh nghiệp: 0305703984
- Địa chỉ: 48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: kinh doanh bất động sản

- Vốn điều lệ thực góp: 293.787.400 VND
- Tỷ lệ sở hữu: 20%
- Ghi chú: Đã hoàn tất thủ tục giải thể.

5. Định hướng phát triển

5.1. Tầm 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Chiến lược phát triển trung dài hạn

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 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.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro về đại dịch

Sự bùng phát của đại dịch COVID- 19 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. Dịch bệnh kéo dài đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của người dân và doanh nghiệp.

Đại dịch COVID-19 hiện nay cơ bản đã được kiểm soát, nhưng vẫn chưa chấm dứt. Thế giới vẫn đang đối mặt với nguy cơ đại dịch COVID-19 tạo ra một biến thể có khả năng lây lan cao hơn và thậm chí gây tử vong nhiều hơn so với những biến thể đã xuất hiện đến nay.

Bên cạnh đó, với sự gia tăng dân số thế giới hiện nay đã khiến con người ngày càng tiếp xúc nhiều hơn với môi trường sống của các loài động vật hoang dã, làm tăng nguy cơ bùng phát các loại dịch bệnh mới do lây nhiễm từ các loài động vật này gây ra, trong đó COVID-19 là một dẫn chứng.

Vì vậy, để có thể có thể ứng phó được với những đợt bùng phát dịch bệnh mới có thể xảy ra trong tương lai, đảm bảo ổn định cho hoạt động kinh doanh, công ty đưa ra một số biện pháp như:

- Nâng cao năng lực tài chính của công ty, cụ thể như thực hiện tái cấu trúc toàn diện để tối ưu hoá chi phí hoạt động; sử dụng tối ưu các tài sản hiện có của công ty; tăng cường quản lý các khoản công nợ phải thu, phải trả; xây dựng cơ cấu vốn phù hợp với kế hoạch kinh doanh và định hướng phát triển của công ty.

- Xây dựng đội ngũ nhân sự phù hợp với mô hình hoạt động mới của công ty sau quá trình tái cấu trúc toàn diện. Đội ngũ nhân sự được tinh gọn, có trình độ chuyên môn cao giúp nâng cao hiệu suất công việc, đồng thời giảm thiểu chi phí vận hành cho công ty.
- Nghiên cứu ứng dụng chuyên đổi số vào hoạt động của công ty, kết hợp với triển khai đào tạo đến đội ngũ nhân sự, đảm bảo hoạt động của công ty có thể chuyển đổi trạng thái hiệu quả khi xảy ra các đợt bùng phát dịch bệnh, hoạt động của công ty không bị gián đoạn.

6.2. Rủi ro đặc thù ngành bất động sản

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 chấn động.

Hiện tượng “thổi 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

Biện 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.

Năm 2022 Công ty không còn dư nợ vay tại các ngân hàng, do đó không có khả năng phát sinh rủi ro về mặt lãi suất.

Vào các năm tới, khi công ty bắt đầu triển khai các dự án mới cần nguồn tài trợ từ các ngân hàng, công ty sẽ cần xây dựng cơ cấu vốn hợp lý để giảm thiểu sự ảnh hưởng của rủi ro lãi suất có thể xảy ra.

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, tính mạng và tinh thần người lao động cũng như môi trường sống của cư dân các khu vực lân cận và khu vực dự án, đây là những thiệt hại rất khó để khắc phục.

Các rủi ro về môi trường có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng: phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, tốn rất nhiều chi phí để khắc phục hậu quả và quan trọng nhất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, đến hình ảnh và sự sống còn của doanh nghiệp đặc biệt trong 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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

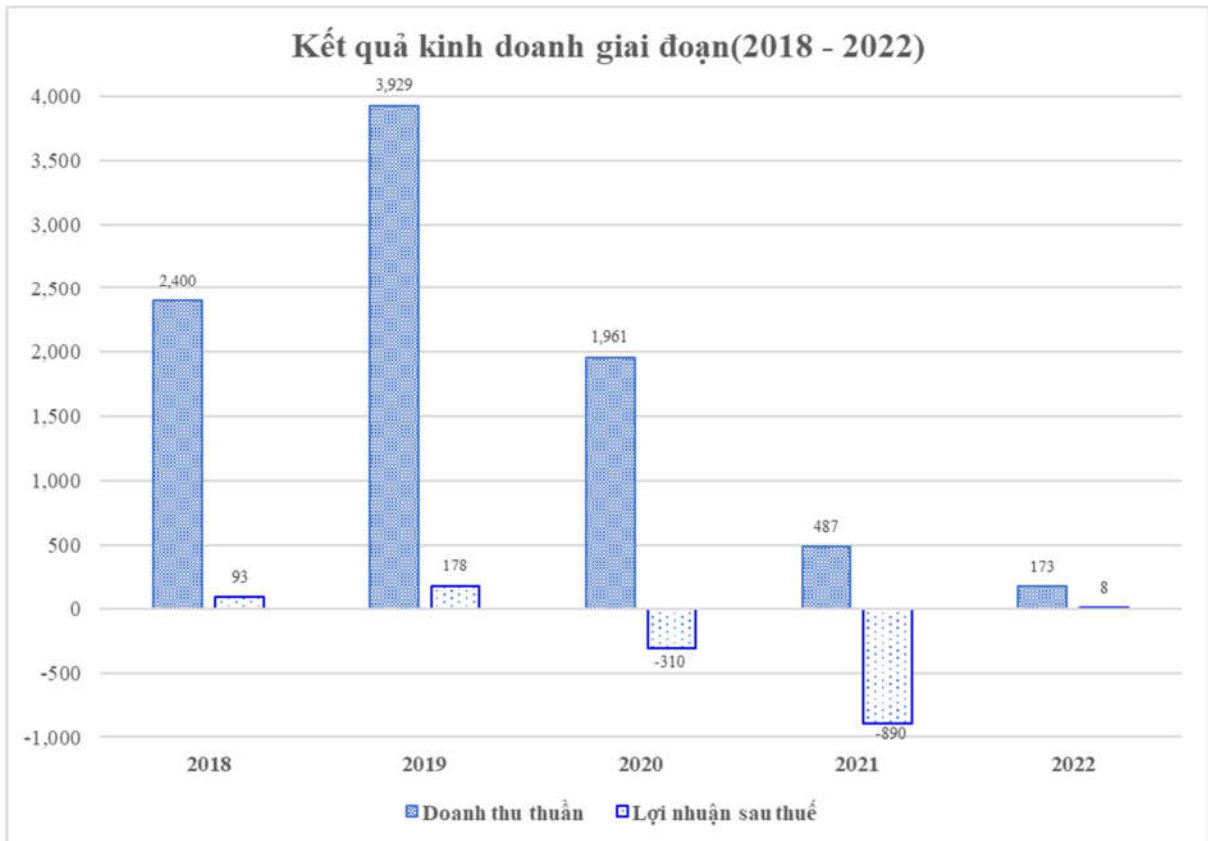
Năm 2022 là một năm khó khăn đối với thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản năm 2022 được chia làm 2 giai đoạn là hưng phấn và trầm lắng.

Theo Báo cáo quý I/2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trong khi các ngành kinh doanh, dịch vụ nhìn chung còn gặp nhiều rủi ro, đặc biệt sau những biến cố bất ngờ về địa chính trị, bất động sản vẫn là thị trường thu hút dòng tiền đáng kể. Bất động sản đã vươn lên vị trí số 2 (năm 2021 bất động sản đứng vị trí thứ 3) thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, đạt gần 600 triệu USD. Giá trị M&A bất động sản quý I/2022 cũng cao nhất trong vòng 5 năm qua. Cụ thể, trong 3 tháng đầu năm, giới doanh nghiệp bất động sản đã chi gần 1 tỷ USD để thầu tóm các dự án, gần bằng con số ghi nhận được suốt cả năm 2017, 2018. Ngoài ra, quý I/2022 cũng chứng kiến tình trạng sốt đất cục bộ tại một số địa phương có thông tin quy hoạch hạ tầng như sân bay, khu công nghiệp, cầu đường...

Nhưng từ giữa cuối II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải nhấn nút “tạm dừng”. Nhiều tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ; một số cổ phiếu bất động sản “nằm sàn”, đặc biệt là rủi ro sụt giảm sâu thanh khoản, có thể bị mất thanh khoản, thể hiện qua việc một số doanh nghiệp đang phải thực hiện các biện pháp “đau đớn” để “tồn tại”.

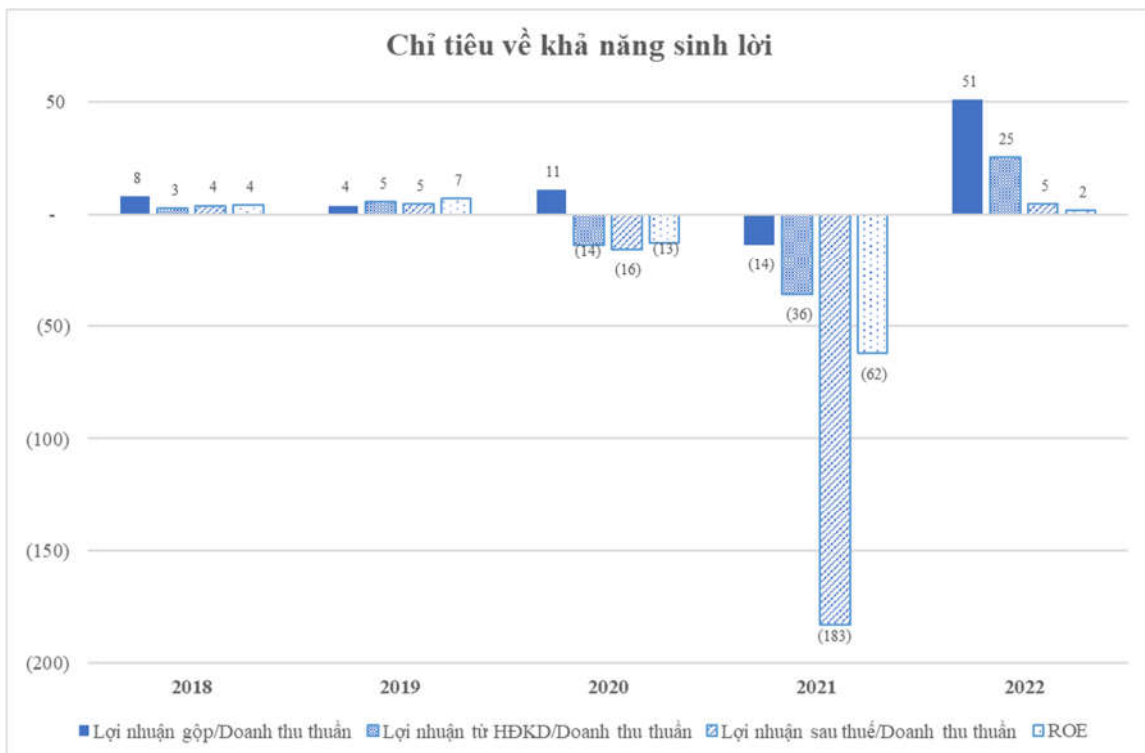
Bên cạnh khó khăn từ thị trường, những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019 cũng đưa đến rất nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Thuduc House.

Tuy nhiên, sau quá trình tái cấu trúc toàn diện về cơ cấu tổ chức, bộ máy nhân sự, cùng sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, kết quả kinh doanh năm 2022 của Thuduc House đã có được một số dấu hiệu tích cực.



Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm 2022 mặc dù doanh thu thuần của công ty tiếp tục sụt giảm chỉ còn 173 tỷ đồng, do không có dự án bất động sản mới bán ra, tuy nhiên kết quả kinh doanh sau thuế hợp nhất đã ghi nhận lãi 8 tỷ đồng. Đây là một dấu hiệu tích cực sau hai năm lỗ liên tiếp, đặc biệt năm 2021 lỗ đến 890 tỷ đồng.



Đơn vị tính: %

Thông qua quá trình tái cấu trúc toàn diện, công ty đã xây dựng lại cơ cấu tổ chức tinh gọn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh hiện nay, bên cạnh đó đi kèm với việc tinh gọn nhân sự đã giúp công ty tiết giảm được tối đa chi phí vận hành.

Năm 2022 so với các năm trước, ngoại trừ chỉ tiêu ROE thì các tỷ suất sinh lời của công ty đều ở mức cao nhất. Nếu so sánh với hai năm 2020-2021, thì khả năng sinh lời của công ty đã được cải thiện rất lớn. Đây sẽ là động lực để công ty có thể tiếp tục phát triển trong những năm tiếp theo.

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện/KH
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	791.4	181.0	23%
Tổng chi phí	424.7	163.2	38%
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế TNDN	366.7	17.8	5%
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	342.5	8.1	2%
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế cty mẹ	303.4	4.9	2%
Kế hoạch kinh doanh công ty mẹ			
Tổng doanh thu	493.7	83.1	17%
Tổng chi phí	218.9	41.9	19%
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế TNDN	274.8	41.2	15%
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	261.9	38.7	15%

So sánh với kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được Đại hội cổ đông thông qua, kết quả đạt được năm 2022 còn thấp. Nguyên nhân là do năm 2022, thị trường gặp khó khăn nên công ty không thể triển khai được các dự án mới như kế hoạch đã đề ra. Đồng thời, việc chuyển nhượng dự án Khu dân cư Đồi Vàng – Phú Mỹ cho đối tác vẫn chưa thể hoàn thành do vướng thủ tục pháp lý. Đồng thời, kế hoạch kinh doanh năm 2022 cũng dự kiến thanh lý một số tài sản tuy nhiên trong năm vẫn chưa thực hiện được do công ty vẫn đang bị hạn chế giao dịch tài sản liên quan đến vụ án điều tra về hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

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

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Ông LỮ MINH SƠN

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

- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022)

- 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

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

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
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 70 cổ phần, chiếm 0,0001% (chốt tại ngày 11/08/2022)

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
- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Bà LÊ THỊ NGỌC CẨM

- Kế toán trưởng (từ nhiệm tháng 06/2022)
- 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 – 06/2022	Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Bà NGUYỄN THỊ HÀ

- Kế toán trưởng (bổ nhiệm tháng 07/2022)
- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

2.2. Tình hình nhân sự

2.2.1. Nhân sự Thuduc House Group

Tính đến 31/12/2022 là 70 người, trong đó:

STT	Tên công ty	Số lượng nhân sự
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	34
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch vụ ThuDuc House	5
3	Công ty TNHH Sản xuất Nước đá Đông An Bình	28
4	Công ty CP Lộc Phúc An	3
	Tổng cộng	70

2.2.2. Nhân sự riêng Thuduc House:

Tính đến ngày 31/12/2022 là 34 người, gồm 15 nam và 19 nữ:

STT	Diễn giải	Số lượng nhân sự	Đạt tỷ lệ (%)
A	Thống kê trình độ:		
1	Trên đại học	1	3%
2	Đại học	25	73%
3	Cao đẳng trung cấp	4	12%
4	Sơ cấp	2	6%
5	Lao động khác	2	6%
B	Thống kê tuổi đời:		
1	Trên 30T	31	92%
2	Dưới 30T	3	8%

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. 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 chủ trương 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 2022, việc triển khai các dự án của Công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng. Với tình hình hiện tại của công ty đang xử lý vụ việc liên đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019, bị cưỡng chế hóa đơn,, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của công ty, chưa phát triển được dự án mới, chỉ tập trung giải quyết những tồn đọng của các dự án cũ.

❖ Dự án TDH – TOCONTAP:

- Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ cho 39 nền/40 nền cho chủ đầu tư, đã nộp hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho khách hàng 32 giấy và đang chờ thủ tục tiếp theo.
- Khu chung cư Citrine Apartment: Đang trong quá trình làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.
- Đang thực hiện hồ sơ đấu nối xả thải để bàn giao hạ tầng cho nhà nước quản lý, sau khi hoàn tất công tác đấu nối xả thải sẽ tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

❖ Dự án Chung cư TDH RiverView:

- Đã hoàn tất thi công và đưa công trình vào khai thác sử dụng.
- Đang triển khai công tác làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân, hồ sơ đã nộp tại Sở Tài Nguyên và Môi trường chờ phê duyệt.

❖ Dự án Bình Chiểu 4ha:

- Đã được 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.

❖ **Chung cư S-Home TDH - Phước Long:**

- Đang thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân và sở Tài Nguyên Môi Trường đang thực hiện tính tiền sử dụng đất bổ sung tại dự án.

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

- Đã bàn giao được hạ tầng kỹ thuật của dự án Phước Bình.
- Dự án Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú và Phước Long chưa bàn giao được.

❖ **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, Long An, Tiền Giang, Củ Chi, 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.

Tiến độ các dự án của Thuduc House (Tính đến 31/12/2022)

DỰ ÁN	THÔNG TIN
CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI	
<p>Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn 2) - (TDH: 100%)</p>	<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 GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện.

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<p>-Tiến độ đến cuối năm 2020: Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 59 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh.</p> <p>-Tiến độ đến cuối năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</p> <p>-Tiến độ dự kiến năm 2023: Xây dựng trạm xử lý nước thải, tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.</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%)</p>	<p>- Vị trí: 18 Tầng 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>

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<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 liền kề, tiếp tục cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện, bàn giao trường học mẫu giáo cho Nhà nước quản lý theo quy định, hướng dẫn khách hàng xây dựng theo quy định. • Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện (Khu nhà liền kề). <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 2022: 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 2023: 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>

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<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%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Thị trấn Bến Lức, Tỉnh Long An - Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương. - Đối tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> + Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Miền Tây; + Nhà thầu chính: Công ty Xây dựng Phong Đức. - Diện tích đất: Khu 1: 15,25 ha, khu 2: 5,1 ha. - Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ - Chỉ tiêu quy hoạch: <ul style="list-style-type: none"> + Khu I (15,25ha): có đất ở liên kế 63.013 m² với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ: 2.756 m² và nhà trẻ 3.916 m² + Khu II (5,1ha): trong đó đất ở nhà liên kế 13.262 m² với 142 nền với số tầng ≤5, đất giáo dục :03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở. - Pháp lý: <ul style="list-style-type: none"> + Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT. + Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500. - Tiến độ đến cuối năm 2019:

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<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 2023:</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>Giải quyết công nợ với đối tác là công ty PPI</p>
<p>Dự án Citrine Apartment (TDH 100%)</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> <p>+ Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Nagecco;</p> <p>+ Nhà thầu chính thi công HTKT: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.</p> <p>+ Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty Syntax;</p>

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<ul style="list-style-type: none"> + 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 ≤ 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 : <ul style="list-style-type: none"> + 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 2022: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng. <ul style="list-style-type: none"> + 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. + Tiếp tục thực hiện việc xin đấu nối xả thải và bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định. - Tiến độ dự kiến năm 2023: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO 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.

DỰ ÁN	THÔNG TIN
<p>Chung cư S-Home Phước Long (TDH: 100%)</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%, HSSĐĐ: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, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. - Tiến độ đến cuối năm 2020 và 2022: 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.

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<p>- Tiến độ dự kiến năm 2023: Tiếp tục hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung và thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.</p>
<p>Chung cư cao cấp Centum Wealth (TDH: 51%) (Q.9 – TP.HCM)</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 - 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%, HSSĐĐ: 4,8 trong đó: chức năng ở: 4,57; chức năng thương mại – dịch vụ công cộng : 0,23, số block : 01, số tầng : 20 tầng) - Tổng DT sàn XD (GFA): 66.050,8 m² - Quy mô: 529 căn với tổng diện tích bán: 37.281,5 m², trong đó: <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, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

DỰ ÁN	THÔNG TIN
	<p>- Tiến độ dự kiến năm 2023: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.</p>
<p>Chung cư TDH RiverView (TDH: 100%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)</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 đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSĐĐ: ≤5, số block: 01, số tầng: 16 tầng) - Tổng DT sàn XD (GFA): 19.857,07 m² - Quy mô: 214 căn hộ, tổng diện tích bán: 12.946,85 m² - Pháp lý: đã có GCNQSDĐ cấp cho Công ty, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án. - Tiến độ đến cuối năm 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 2022: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng. + Đã mời Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Hiện Chuyên viên Sở TN-MT đang trình Lãnh đạo Sở ký Văn bản đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất. - Tiến độ dự kiến năm 2023: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

3.2. Các khoản đầu tư tài chính

Tại thời điểm 31/12/2022, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: FDC, SC5 và PPI có tổng giá trị thị trường 113,65 tỷ đồng giảm 33,8% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 58,04 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

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	Giá trị (triệu đồng)	+/- %
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	7,918,657	(240,000)	7,678,657	(58,037)	-33.80%
1	FDC	5,361,715	-	5,361,715	(29,967)	-21.46%
2	PPI	2,400,000	(240,000)	2,160,000	(20,511)	-93.87%
3	SC5	156,942	-	156,942	(7,559)	-73.91%
II	CP CHƯA NIÊM YẾT	3,173,151	-	3,173,151	-	0.00%
1	Công ty CP Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	320,000	-	320,000	-	0.00%
2	Công ty CP Dệt may Liên Phương	2,237,787	-	2,237,787	-	0.00%
3	Công ty CP Quốc tế Liên Phương	200,000	-	200,000	-	0.00%
4	Công ty CP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	415,364	-	415,364	-	0.00%

3.3. Các công ty con, công ty liên kết

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con năm 2022

Đvt: triệu đồng

TT	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU			LỢI NHUẬN SAU THUẾ		
		Năm 2022	Năm 2021	Tăng giảm so 2021 (%)	Năm 2022	Năm 2021	Tăng giảm so 2021 (%)
1	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	11,255.3	5,477.7	105.5%	-1,004.2	669.6	-250.0%
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	5,157.7	-	-	1,201.5	-	-
3	Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	-	-	-	-0.2	-3.2	94.2%

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1,842,123	1,418,433	-23.0%
Doanh thu thuần	487,215	172,747	-64.5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-174,299	43,862	125.2%
Lợi nhuận khác	-689,508	-26,072	96.2%
Lợi nhuận trước thuế	-863,807	17,791	102.1%
Lợi nhuận sau thuế	-890,497	8,121	100.9%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.02	0.96	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.63	0.64	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0.66	0.69	
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1.97	2.23	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0.75	0.23	
+ Vòng quay tổng tài sản	0.13	0.11	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	-182.8%	4.7%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	-62.3%	1.5%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	-24.0%	0.5%	

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	-35.8%	25.4%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

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

5.2. Cơ cấu cổ đông

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông công ty tại ngày 11/08/2022 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6,757,429	6.00%	1	1	-
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	6,773,513	6.01%	2	1	1
	- Trong nước	6,773,513	6.01%	2	1	1
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Cổ đông lớn	6,757,429	6.00%	1	1	-
	- Trong nước	6,757,429	6.00%	1	1	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
4	Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-
	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-
7	Cổ đông khác	105,879,254	93.99%	6174	101	6073
	- Trong nước	103,033,622	91.46%	5879	69	5810
	- Nước ngoài	2,845,632	2.53%	295	32	263
TỔNG CỘNG		112,652,767	100.00%	6,176	102	6,074
Trong đó: - Trong nước		109,807,135	97.47%	5,881	70	5,811
- Nước ngoài		2,845,632	2.53%	295	32	263

Danh sách cổ đông đặc biệt

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
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	6.00%	
	Tổng Cộng A		6,757,429	6.00%	
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	6.00%	
	Tổng Cộng B		6,757,429	6.00%	

STT	Tên tổ chức/cá nhân/	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
C	CỔ ĐỒNG SÁNG LẬP				
	Phạm Đình Kháng		-	-	
	Nguyễn Hữu Tâm		16,084	0.01%	
	Nguyễn Thị Kim Loan		-	-	
	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6,757,429	6.00%	
	Tổng Cộng C		6,773,513	6.01%	

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

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
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

THỜI ĐIỂM	NGUỒN TĂNG VỐN	VỐN ĐIỀU LỆ
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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Tại thời điểm 31/12/2022, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu.
- Trong năm 2022 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

5.5. Các chứng khoán khác

- Trong năm 2022, công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2022, Thuduc House không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Năm 2022, Thuduc House không có triển khai xây dựng dự án mới. Tuy nhiên, với định hướng hoạt động kinh doanh chính của công ty là lĩnh vực bất động sản, công ty nhận thức công tác xây dựng các dự án trong tương lai có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng. Do vậy, Công ty đã chủ động xây dựng và 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 trong thời gian tới, cụ thể như:

- 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.
- 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 bặm 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.

6.2. Các giải pháp và hoạt động nhằm đảm bảo tuân thủ luật bảo vệ môi trường

Công ty đề ra 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.

6.3. Chính sách liên quan đến người lao động

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

- Tổng số lao động: 34 người
- Mức lương bình quân CB-CNV: 17.841.405 đồng/người/ tháng

6.3.2. 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. Ngoài ra Công ty còn thể hiện việc chăm lo sức khỏe cho NLD bằng hình thức mua gói bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt cho từng cá nhân và tổ chức chích ngừa cúm hàng năm cho NLD,..
- Mặc dù năm vừa qua, Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính, 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; hỗ trợ chi trả trợ cấp mất việc làm, 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), 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 tổ chức các hoạt động gắn kết CN-CNV như tổ chức tham quan nghỉ mát, v.v...
- Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ vì người nghèo, hỗ trợ thiên tai, lũ lụt, quỹ học bổng Nguyễn Đức Cảnh, ủng hộ các chương trình biển đảo quê hương,.. do Công Đoàn HFIC tổ chức.

6.3.3. 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...

Trong năm 2022, do khó khăn về tài chính nên công ty không có kế hoạch đào tạo. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc phát sinh, Công ty cũng đã thực hiện hỗ trợ chi phí đào tạo cho các CNV có nhu cầu nâng cao kỹ năng, trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

6.3.4. 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:

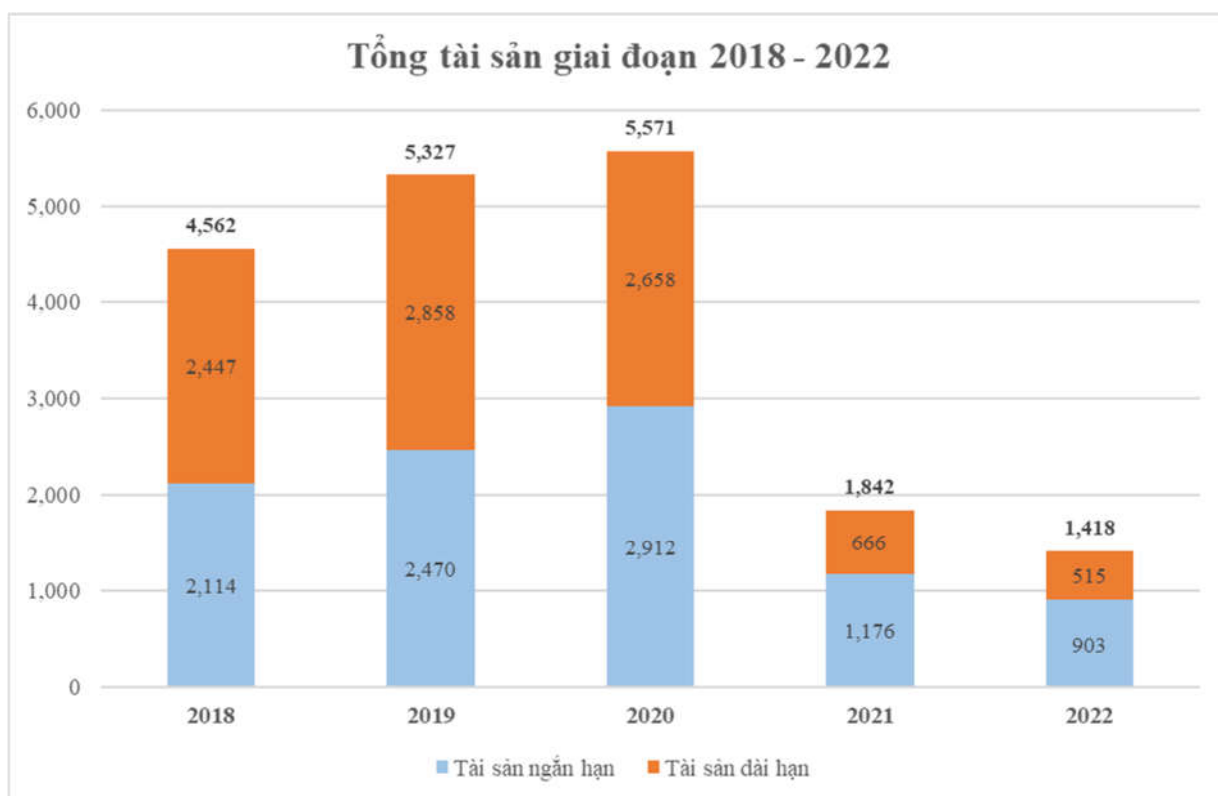
- Xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi như: chăm sóc sức khỏe toàn diện, chế độ nghỉ dưỡng du lịch, chăm lo quà các dịp lễ, sự kiện, chăm lo học bổng và quà cho con CB-CNV... nhằm nâng cao đời sống và sức khỏe cho người lao động, gìn giữ nhân tài và động viên, khích lệ người lao động gắn bó với 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.

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

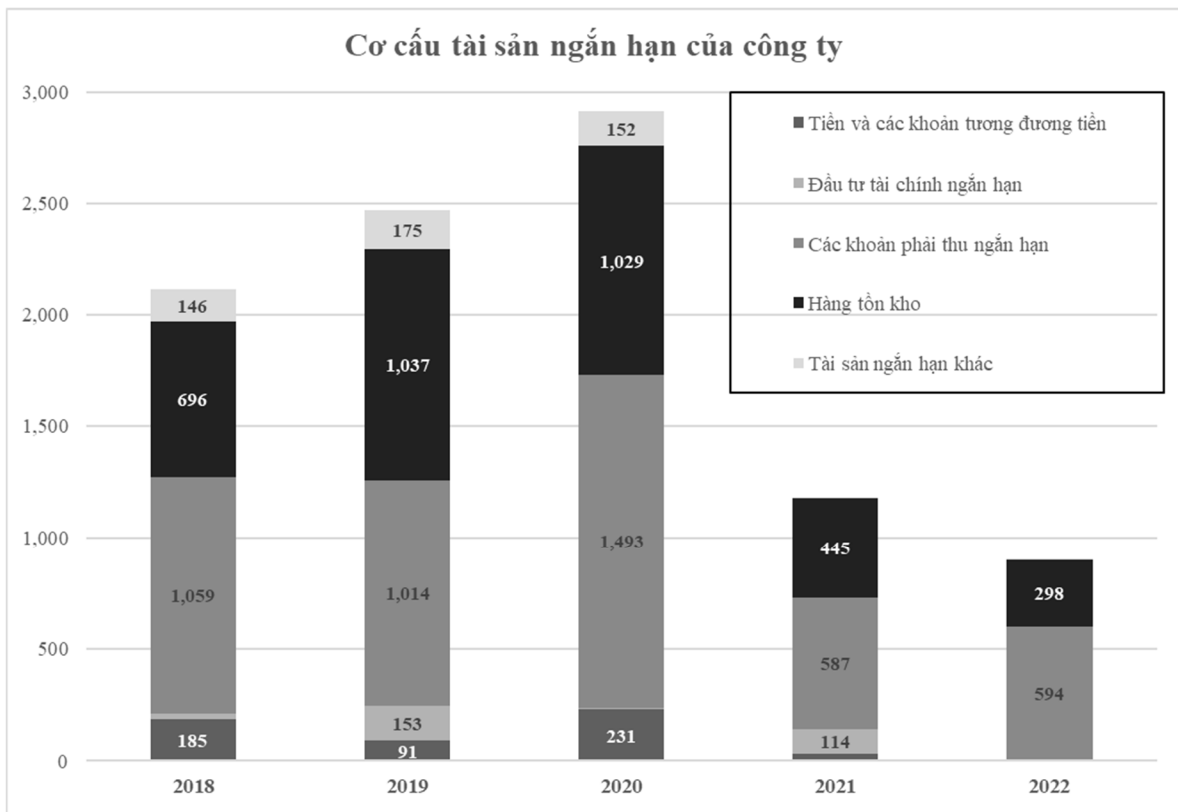
1. Tình hình tài chính

1.1. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: tỷ đồng



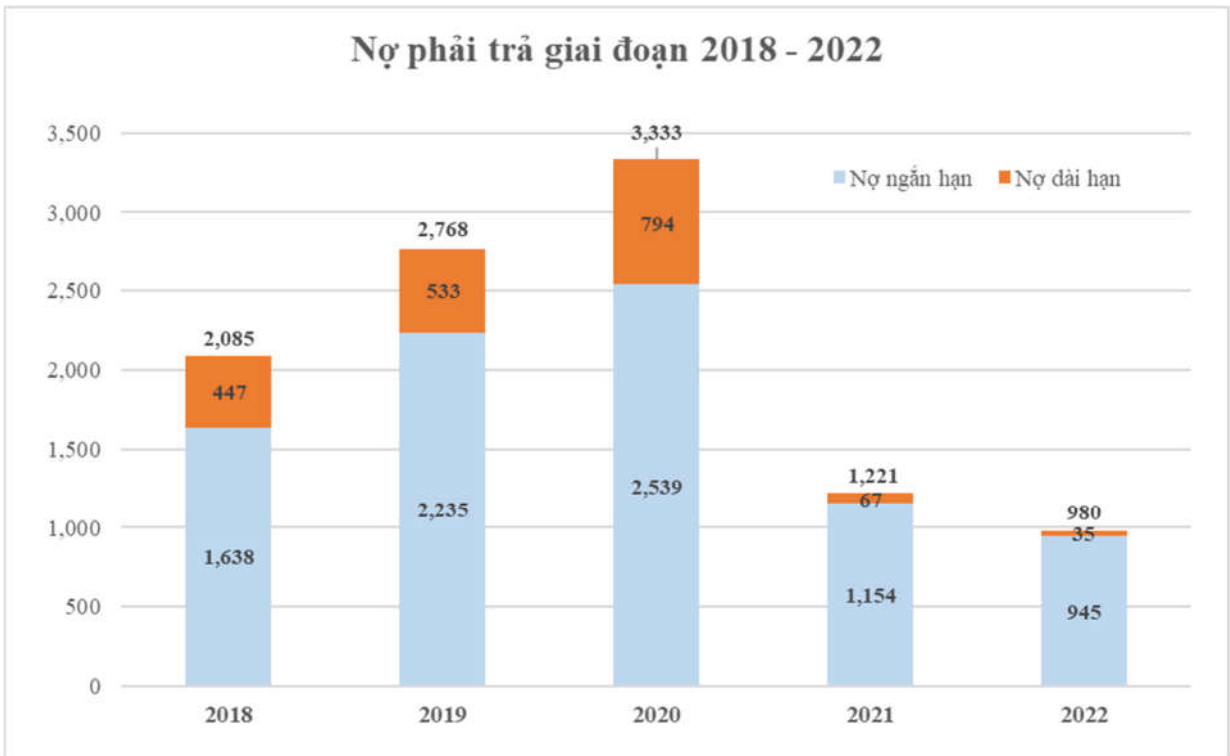
Tổng tài sản của công ty năm 2022 tiếp tục có sự sụt giảm nhẹ so với năm 2021, và tiếp tục mở mức thấp so với các năm 2020 trở về trước. Điều này là kết quả cho việc công ty phải chuyển nhượng các dự án, thanh lý các bất động sản từ năm 2021 để giải quyết khủng hoảng tài chính phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử giai đoạn 2017-2019.



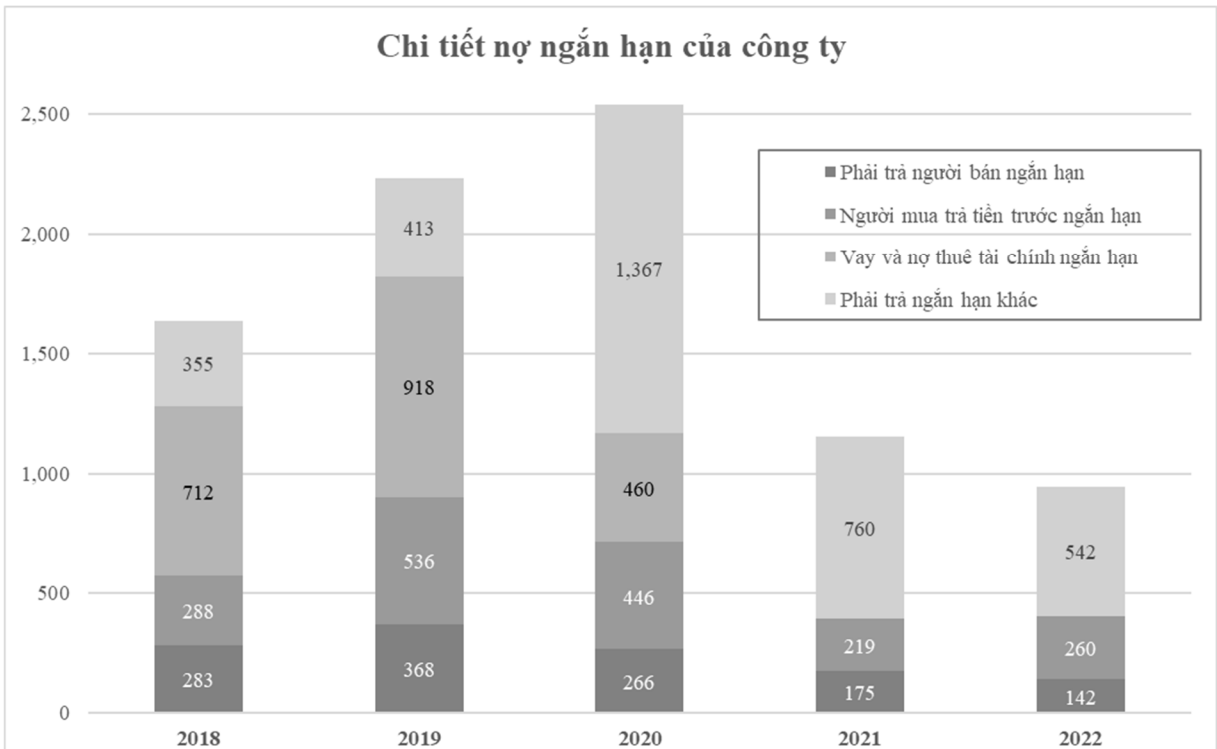
Đơn vị tính: tỷ đồng

Hiện nay trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của công ty, chiếm tỷ trọng lớn là hai khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn (594 tỷ đồng) và hàng tồn kho (298 tỷ đồng). Về các khoản phải thu ngắn hạn thì phần lớn trong đó là số tiền 365 tỷ đồng công ty đã tạm nộp vào tài khoản của Cơ quan điều tra liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019. Hiện tại đã có kết luận điều tra vụ án, Thuduc House được xác định chỉ là đơn vị có liên quan. Công ty đang theo sát diễn biến vụ án và tích cực hợp tác với các cơ quan có liên quan để sớm làm rõ trách nhiệm cá nhân phải bồi hoàn thiệt hại cho nhà nước để từ đó công ty có thể thu hồi số tiền 365 tỷ đã tạm nộp này. Về các khoản phải thu khác, công ty cũng đang tích cực làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ.

1.2. Tình hình nợ phải trả



Nợ phải trả của công ty đến năm 2022 chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn (945 tỷ đồng), trong khi nợ phải trả dài hạn của công ty chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ (35 tỷ đồng).



Đến cuối năm 2022, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong các khoản nợ ngắn hạn của của Thuduc House là các khoản phải trả ngắn hạn khác (542 tỷ đồng). Một điều tích cực trong cơ cấu nợ phải trả của công ty là không có dư nợ vay ngân hàng, điều này đã giúp không ty không rơi vào tình trạng cân bằng thanh khoản cũng như rủi ro về mặt lãi suất giống như nhiều doanh nghiệp

bất động sản thời gian vừa qua. Về phải trả ngắn hạn khác, trong 542 tỷ thì có đến 461 tỷ phải nộp theo các quyết định của Cục thuế TP.HCM liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019. Hiện tại đã có kết luận điều tra của vụ án, bên cạnh theo dõi tiến độ xét xử nhằm xác định rõ trách nhiệm của các cá nhân có liên quan, công ty đang tích cực làm việc với cơ quan thuế để có được phương án nộp số tiền này tối ưu, làm sao vừa đảm bảo không ảnh hưởng hoạt động kinh doanh của công ty vừa đảm bảo quy định của pháp luật.

Đánh giá tổng thể cơ cấu tài chính hiện nay của công ty đã qua thời điểm khó khăn, không tính đến khoản phải trả cho Cơ quan Thuế thì cơ cấu tài sản, nguồn vốn của công ty đang ở mức an toàn, không tiềm ẩn rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2022, Thuduc House cơ bản đã hoàn tất tái cơ cấu toàn diện công ty. Công ty đã thực hiện xây dựng lại bộ máy hoạt động theo hướng tinh giản phù hợp với quy mô kinh doanh hiện tại, cụ thể: giảm số lượng thành viên HĐQT từ 05 xuống 03 thành viên, giảm các vị trí quản lý gián tiếp, sắp xếp lại phòng ban theo hướng tinh gọn, cắt giảm nhân sự.

Ngoài ra, Thuduc House còn thực hiện giải thể các công ty con không hoạt động trong suốt nhiều năm qua để giảm các chi phí hành chính liên quan cũng như nhân sự theo dõi như: Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân, Công ty CP Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức, Công ty CP Nghĩa Phú,...

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với tình hình thị trường tín dụng và bất động sản đang khó khăn hiện nay, Thuduc House tập trung triển khai vào các dự án và khu đất hiện hữu. Trong giai đoạn 2 năm tới (2023-2024), Thuduc House sẽ phát triển theo nguyên tắc an toàn và bền vững, tạo nền ổn định cho sự phát triển khi thị trường thuận lợi, cụ thể:

- Tiếp tục phối hợp với các đơn vị để sớm triển khai các dự án đã tồn đọng nhiều năm qua, như:
 - + Dự án Khu nhà ở Long Hội, Long An Khu 2 (Thuduc House hợp tác với chủ đầu tư là Công ty PPI)
 - + Dự án Khu nhà ở 3,3ha Hiệp Bình Phước
 - + Dự án Khu nhà ở 10ha Hiệp Bình Chánh
 - + Khu trung tâm thương mại 1.778m² thuộc dự án Phước Long Spring Town, Phường Phước Long B, Tp.Thủ Đức.
- Tiếp tục liên hệ với cả Cơ quan ban ngành và phối hợp với các đơn vị có liên quan để lấy lại quyền kiểm soát Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức và triển khai các hoạt động kinh doanh tại các khu đất thuộc Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức.

- Tiếp tục phát triển các Văn phòng cho thuê tại Khu vực Tp.Thủ Đức.
- Nghiên cứu, triển khai hoạt động xây dựng nhà cho các khách hàng tại các dự án cũ của Thuduc House.
- Tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới (dự kiến giai đoạn 2025-2040)

4. Trách nhiệm về môi trường và xã hội

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.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

“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”

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Thuduc House.

Năm 2022 hoạt động kinh doanh của công ty đã có lãi sau hai năm lỗ liên tiếp. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN đạt 8,1 tỷ đồng, lợi nhuận công ty mẹ là 38,7 tỷ đồng. Công ty cũng đã cơ bản hoàn tất việc tái cấu trúc toàn diện, xây dựng lại bộ máy nhân sự tinh gọn phù hợp mô hình hoạt động hiện tại của công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Tổng Giám đốc đồng thời là Thành viên HĐQT. Do đó việc cung cấp thông tin, báo cáo về tình hình hoạt động của Công ty cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ.

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

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. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Năm 2022 là một năm bản lề, đánh dấu Thuduc House đã cơ bản vượt qua được cuộc khủng hoảng liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019, là khủng hoảng lớn nhất trong 30 năm hình thành và phát triển của công ty. Để chuẩn bị cho một giai đoạn phát triển mới, đưa Thuduc House trở lại là một đơn vị phát triển bất động sản hàng đầu, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển dài hạn, tầm nhìn đến năm 2040 của Thuduc House, trong đó tập trung vào ngành nghề cốt lõi là kinh doanh bất động sản.
- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD lãnh đạo công ty khắc phục hết những vướng mắc, tồn tại, hạn chế của Thuduc House từ trước đến nay, xây dựng nền móng vững chắc để công ty phát triển trong tương lai.
- Định hướng, dẫn dắt Thuduc House gia tăng giá trị vốn hoá của công ty trên thị trường chứng khoán.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Ông NGUYỄN HUY HOÀNG

- Chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập) (Bổ nhiệm ngày 09/06/2022)
- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác

1997-2008	Chuyên viên Sở Kế hoạch và đầu tư Hà Tĩnh
2008-2012	Công ty TNHH tập đoàn xây dựng Delta
2013-2015	Phó giám đốc đầu tư Công ty cổ phần đầu tư tập đoàn Intimex
2016-2018	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần XNK chế biến nông sản Nam Định (NDF)
2019-2021	Phó Giám đốc Công cổ phần địa ốc Khang Việt – Khang An
04/2022 – 06/2022	Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2022-nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Ông DƯƠNG NGỌC HẢI

- Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập)
- 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 – 06/2022	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
06/2022 - nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Ông ĐÀM MẠNH CUỜNG

- 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
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Ông LŨ MINH SƠN

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

- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022)
- 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

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

Ông LÊ CHÍ HIẾU

- Chủ tịch HĐQT (từ nhiệm từ ngày 08/02/2022)
- Năm sinh: 1957
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh
- 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: không
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 1.501.762 CP (1,33%) (chốt tại ngày 11/08/2022)

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
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty CP TM-DV Pensilia
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty CP MyMind
 - + Tổng Giám Đốc kiêm TV HĐQT Công ty CP Bách Phú Thịnh
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 11/08/2022)

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.3.1. Các cuộc họp HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1.	Ông Nguyễn Huy Hoàng	34	61,8%	Bổ nhiệm 04/2022
2.	Ông Dương Ngọc Hải	55	100,0%	
3.	Ông Đàm Mạnh Cường	55	100,0%	
4.	Ông Lê Chí Hiếu	05	9,0%	Từ nhiệm 02/2022
5.	Ông Tạ Chí Cường	17	30,9%	Từ nhiệm 02/2022
6.	Ông Lữ Minh Sơn	21	38,2%	Từ nhiệm 03/2022

1.3.2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/BB-HĐQT	04/01/2022	BB Họp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT	100%
2	06/2022/BB-HĐQT	07/01/2022	BB Họp HĐQT v/v Thông qua việc chuyển nhượng thửa đất 522 tờ bản đồ số 44 xã Phước Hòa, TX Phú Mỹ, T. Bà Rịa - Vũng Tàu	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
3	08/2022/BB-HĐQT	10/01/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
4	10/2022/BB-HĐQT	11/01/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT	100%
5	12/2022/BB-HĐQT	11/01/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua thù lao năm 2021 và tạm chi lương, thù lao năm 2022 của HĐQT, BKS	100%
6	14/2022/BB-HĐQT	09/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc miễn nhiệm chức danh chủ tịch HĐQT của Ông Lê Chí Hiếu và bầu Ông Lữ Minh Sơn tạm giữ chức danh chủ tịch HĐQT	100%
7	16/2022/BB-HĐQT	09/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi mức tạm chi lương và thù lao năm 2022 của HĐQT, BKS	100%
8	17/2022/BB-HĐQT	10/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua hủy ngày đăng ký cuối cùng lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và chốt ngày đăng ký cuối cùng tham dự đại hội cổ đông thường niên năm 2022	100%
9	20/2022/BB-HĐQT	11/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc của Ông Trần Quang Như	100%
10	22/2022/BB-HĐQT	16/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi nhân sự đại diện vốn và đề cử tham gia HĐQT, HĐQT tại một số Công ty con - Công ty đầu tư tài chính	100%
11	28A/2022/BB-HĐQT	17/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương tìm kiếm đối tác để nhận chuyển nhượng vốn góp tại Cty TNHH Bách Phú Thịnh	100%
12	29/2022/BB-HĐQT	21/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc ban hành Quy chế quản lý nội bộ	100%
13	31/2022/BB-HĐQT	22/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương ThuDuc House chịu trách nhiệm pháp lý phát sinh (nếu có) của CTCP Đầu tư Lộc Phú Nhân sau khi giải thể	100%
14	33/2022/BB-HĐQT	23/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương Miễn nhiệm chức danh Phó TGĐ của Ông Lê Chí Thủ Khoa và Ông Lữ Minh Sơn	100%
15	36/2022/BB-HĐQT	23/02/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi lương và thù lao của Chủ tịch HĐQT	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
16	37/2022/BB-HĐQT	23/02/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác kinh doanh với CTCP TM Phát triển Gia Định	100%
17	37A/2022/BB-HĐQT	23/02/2022	NQ v/v Thông qua chủ trương hợp tác kinh doanh với CTCP TM Phát triển Gia Định	100%
18	39/2022/BB-HĐQT	22/03/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc bầu Ông Dương Ngọc Hải làm Chủ tịch HĐQT	67%
19	41/2022/BB-HĐQT	29/03/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu của CTCP Phát triển Hạ tầng và phát triển Thái Bình Dương	67%
20	43/2022/BB-HĐQT	30/03/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua công tác chuẩn bị, các ND báo cáo và trình tại ĐHCĐ năm 2022 tổ chức ngày 20/04/2022	67%
21	44/2022/BB-HĐQT	30/03/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thay đổi mức tạm chi lương và thù lao năm 2022 của HĐQT, BKS	67%
22	46/2022/BB-HĐQT	22/04/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua các nội dung phân nhiệm công tác và lĩnh vực phụ trách cho từng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	100%
23	47/2022/BB-HĐQT	22/04/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Công ty và bổ nhiệm các chức danh trong Ủy ban kiểm toán	100%
24	49/2022/BB-HĐQT	22/04/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thành lập Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	100%
25	51/2022/BB-HĐQT	25/04/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc công bố thông tin về việc giải thể Công ty cổ phần đầu tư Nghĩa Phú	100%
26	53/2022/BB-HĐQT	25/04/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thay đổi nhân sự phụ trách Trưởng ban kiểm toán nội bộ	100%
27	55/2022/BB-HĐQT	06/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	100%
28	57/2022/BB-HĐQT	10/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua mức thù lao và lương của HĐQT, Ủy ban kiểm toán (Ban kiểm soát) năm 2022	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
29	59/2022/BB-HĐQT	18/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua điều chỉnh cơ cấu tổ chức Công ty	100%
30	61/2022/BB-HĐQT	24/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương giải thể CTCP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	100%
31	63/2022/BB-HĐQT	30/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch với các bên liên quan trong năm 2022	100%
32	65/2022/BB-HĐQT	31/05/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	100%
33	67/2022/BB-HĐQT	06/06/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022	100%
34	69/2022/BB-HĐQT	09/06/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc bầu Ông Nguyễn Huy Hoàng giữ chức danh Chủ tịch HĐQT	100%
35	71/2022/BB-HĐQT	24/06/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc gia hạn hợp tác kinh doanh với CTCP TM Phát triển Gia Định	100%
36	75/2022/BB-HĐQT	27/06/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thay đổi Kế toán trưởng của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	100%
37	79/2022/BB-HĐQT	14/07/2022	BB Hợp HĐQT Thông qua chủ trương thay đổi đại diện vốn tại Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100%
38	81/2022/BB-HĐQT	22/07/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt quyền tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2022	100%
39	83/2022/BB-HĐQT	25/07/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thay đổi cơ cấu tổ chức của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	100%
40	85/2022/BB-HĐQT	03/08/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	100%
41	87/2022/BB-HĐQT	04/08/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua thay đổi chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu của CTCP Phát triển Hạ tầng và phát triển Thái Bình Dương và chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu của CTCP Xây dựng số 5 (SC5)	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
42	89/2022/BB-HĐQT	12/08/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng Khu văn phòng tại Tầng 8 Cantavil	100%
43	91/2022/BB-HĐQT	22/08/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	100%
44	93/2022/BB-HĐQT	22/08/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua Quy chế Công bố thông tin của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	100%
45	95/2022/BB-HĐQT	23/08/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương hủy bỏ hợp đồng số 1820/HĐCN/TDH ngày 18/09/2022	100%
46	97/2022/BB-HĐQT	07/09/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua điều chỉnh chủ trương chuyển nhượng Tòa nhà Văn phòng 3-5 Pasteur	100%
47	99/2022/BB-HĐQT	09/09/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022	100%
48	101/2022/BB-HĐQT	26/09/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	100%
49	103/2022/BB-HĐQT	26/09/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua chủ trương hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100%
50	103/2022/BB-HĐQT	28/09/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022	100%
51	105/2022/BB-HĐQT	07/11/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua hủy ngày đăng ký cuối cùng chốt quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 và dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 25/NQ-ĐHĐCĐ/2022 ngày 20/04/2022.	100%
52	107/2022/BB-HĐQT	11/11/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua việc thay đổi mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2022	100%
53	109/2022/BB-HĐQT	21/11/2022	BB Hội đồng Quản trị v/v Thông qua điều chỉnh chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Bách Phú Thịnh theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 56/2022/NQ-HĐQT ngày 06/05/2022	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
54	111/2022/BB-HĐQT	28/11/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc thay đổi nhân sự phụ trách Trưởng ban kiểm toán nội bộ	100%
55	113/2022/BB-HĐQT	28/11/2022	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư Dự án khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	100%

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, tham gia đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và lập báo cáo các hoạt động của Hội đồng Quản trị.

Xem xét thận trọng và biểu quyết nội dung của các biên bản họp HĐQT. Thực hiện trách nhiệm bảo đảm tính độc lập, khách quan khi đưa ra các biểu quyết nhằm bảo đảm lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

2. Ủy ban kiểm toán/ Ban kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán/ Ban kiểm soát

2.1.1. Ủy ban kiểm toán (22/04/2022- nay)

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên UBKT	Trình độ chuyên môn
1	Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch UBKT	Bỏ nhiệm ngày 22/04/2022	Cử nhân tài chính
2	Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên UBKT	Bỏ nhiệm ngày 22/04/2002	Cử nhân Kinh tế

2.1.2. Ban kiểm soát (01/01/2022- 20/04/2022)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Bà Quan Diễm Trang	Trưởng BKS	12/2021	Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng
2	Ông Thái Bằng Âu	TV. BKS	04/2006	Cử nhân
3	Ông Thái Duy Phương	TV. BKS	04/2015	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ Ban kiểm soát

- Ủy ban kiểm toán thực hiện việc giám sát và xây dựng hệ thống Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty; Giám sát bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty.
- Ủy ban kiểm toán Công ty thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc để theo dõi, nắm bắt hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Dương Ngọc Hải	02	100%	100%	
2	Ông Nguyễn Huy Hoàng	02	100%	100%	

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Quan Diễm Trang	01	100%	100%	
2	Ông Thái Bằng Âu	01	100%	100%	Họp trực tuyến (Do vắng mặt ở Việt Nam)
3	Ông Thái Duy Phương	01	100%	100%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập
1	Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch HĐQT	223.000.000
2	Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch HĐQT	78.041.000
3	Ông Lữ Minh Sơn	Cựu Chủ tịch HĐQT	191.411.362
4	Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	283.000.000
5	Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	1.285.149.547
6	Ông Tạ Chí Cường	Cựu Thành viên HĐQT	30.000.000
7	Bà Văn Thị Huệ	Thư ký HĐQT	286.801.818

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập
8	Ông Lê Chí Thủ Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	88.047.727
9	Ông Trần Quang Nhưồng	Cựu Phó Tổng Giám đốc	70.655.000
10	Bà Quan Diễm Trang	Cựu Trưởng ban Ban Kiểm soát	78.567.091
11	Ông Thái Bằng Âu	Cựu Thành viên BKS	32.000.000
12	Ông Thái Duy Phương	Cựu Thành viên BKS	32.000.000
13	Ông Nguyễn Văn Tuyên	Ban Kiểm toán nội bộ	23.200.000
	Tổng cộng		2.875.525.363

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

3.3. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Ghi chú
1	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây	2022		Thu nhập cổ tức
2	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây	2020		Trả lợi nhuận HTKD
3	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây	2020		Trả lãi chậm trả phần lợi nhuận HTKD
4	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây	2020		Trả hộ lãi vay
5	Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	2021		Thu tiền cho thuê VP
6	Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Trả hộ phí kiểm toán
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	Công ty con	2022	56A/2021/NQ-HĐQT ngày 24/12/2021	Hoàn vốn
8	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Mượn vốn
9	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Hoàn trả mượn vốn

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT... thông qua	Ghi chú
10	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Chi hộ
11	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Thu hồi tiền chi hộ
12	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Chi hộ tiền điện
13	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Thu hồi tiền điện
14	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Doanh thu cho thuê
15	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Thu tiền cho thuê
16	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Nhận tiền cọc
17	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	50/2022/NQ-HĐQT ngày 22/04/2022	Góp vốn thành lập công ty
18	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Mượn vốn
19	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Phải thu HĐ HTKD
20	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Phải thu tiền cho thuê mặt bằng
21	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Thu tiền cho thuê mặt bằng
22	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Trả tiền chi hộ
23	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	64/2022/NQ-HĐQT ngày 30/05/2022	Phải trả tiền ký quỹ
24	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Nhận đặt cọc HĐ HTKD
25	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2022	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Phải trả chi phí HĐ HTKD

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

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 ("Nhóm công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

11
11
11
11
11

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

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 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		903.161.572.848	1.175.753.348.472
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.807.713.508	29.641.772.960
111	1. Tiền		2.807.713.508	16.298.500.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	13.343.272.733
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.045.234.000	113.536.438.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	32.115.881.451	34.543.720.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	103.550.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		594.349.757.878	586.958.482.272
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	226.338.892.922	163.421.040.735
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	18.771.746.403	23.993.975.497
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	-	9.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	414.063.673.247	466.883.091.774
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.4	(64.824.554.694)	(76.939.625.734)
140	IV. Hàng tồn kho	8	298.039.186.703	444.649.926.244
141	1. Hàng tồn kho		463.809.511.596	610.420.251.137
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.919.680.759	966.728.796
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	185.723.581	351.377.770
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	3.184.431.309	177.298.541
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	549.525.869	438.052.485

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		515.271.598.751	666.369.598.403
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		268.455.405.591	380.410.474.440
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.4	277.630.369.895	410.432.357.744
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7.4	(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
220	II. Tài sản cố định		943.648.589	3.753.458.570
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	875.081.919	2.030.688.230
222	Nguyên giá		8.481.407.702	14.016.394.025
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.606.325.783)	(11.985.705.795)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	68.566.670	1.722.770.340
228	Nguyên giá		1.303.143.035	3.783.222.616
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.234.576.365)	(2.060.452.276)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	91.243.376.557	141.613.314.755
231	1. Nguyên giá		122.169.613.659	168.007.735.104
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(30.926.237.102)	(26.394.420.349)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	146.426.928.350	125.273.855.750
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	293.787.400
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.166.625.135)	(56.613.485.135)
260	V. Tài sản dài hạn khác		8.202.239.664	15.318.494.888
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	6.208.265.886	10.609.218.312
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.993.973.778	4.511.691.324
269	3. Lợi thế thương mại	14	-	197.585.252
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.418.433.171.599	1.842.122.946.875

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		979.756.498.983	1.221.349.500.304
310	I. Nợ ngắn hạn		944.827.303.850	1.153.943.246.205
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	142.417.956.111	174.588.212.392
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	260.484.948.368	219.330.562.317
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.793.310.740	23.013.180.885
314	4. Phải trả người lao động		545.534.175	393.385.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	14.976.812.847	43.937.189.211
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.272.124.249	1.210.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	507.596.708.348	672.441.252.899
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	14.739.909.012	19.029.463.001
330	II. Nợ dài hạn		34.929.195.133	67.406.254.099
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	32.962.665.341	61.988.536.921
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	-	2.789.229.052
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		1.966.529.792	2.628.488.126
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		438.676.672.616	620.773.446.571
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	438.676.672.616	620.773.446.571
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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		-	8.771.388.868
421	3. Lỗ lũy kế		(688.235.315.340)	(693.748.173.804)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(693.170.002.367)	248.306.470.216
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		4.934.687.027	(942.054.644.020)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		384.317.956	179.222.561.507
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.418.433.171.599	1.842.122.946.875

Mieu

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Ha

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Huu

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	172.746.936.983	522.660.069.694
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	172.746.936.983	487.215.051.677
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(84.542.395.116)	(553.695.584.141)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.204.541.867	(66.480.532.464)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	4.975.204.828	216.058.884.800
22	7. Chi phí tài chính	24	(19.242.731.045)	(439.052.847.318)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(97.395.800.782)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	2.296.961.950
25	9. Chi phí bán hàng	25	(20.428.196.170)	(18.724.388.117)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(9.646.397.956)	131.602.678.118
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		43.862.421.524	(174.299.243.031)
31	12. Thu nhập khác	27	3.229.321.121	52.625.309.171
32	13. Chi phí khác	27	(29.300.857.037)	(742.133.091.822)
40	14. Lỗ khác	27	(26.071.535.916)	(689.507.782.651)
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		17.790.885.608	(863.807.025.682)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(9.941.417.204)	(28.383.618.726)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	271.511.506	1.694.022.606
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		8.120.979.910	(890.496.621.802)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của công ty mẹ		4.934.687.027	(942.054.644.020)
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.186.292.883	51.558.022.218
70	21. Lợi nhuận (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.4	44	(8.362)
71	22. Lợi nhuận (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.4		(8.362)



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		17.790.885.608	(863.807.025.682)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 14	5.422.710.287	20.787.755.957
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(51.557.443.230)	219.185.398.033
05	Lỗ (lãi) từ các hoạt động đầu tư		9.322.414.245	(199.245.625.008)
06	Chi phí lãi vay	24	-	97.395.800.782
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.021.433.090)	(725.683.695.918)
09	Giảm các khoản phải thu		408.363.379.652	358.176.791.992
10	Giảm hàng tồn kho		5.827.708.541	1.126.443.435.547
11	Giảm các khoản phải trả		(233.464.526.312)	(806.923.433.039)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(753.839.123)	8.931.575.464
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.427.839.056	-
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(103.016.253.797)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(11.286.323.621)	(59.683.190.201)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.791.034.004)	(7.431.418.514)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		150.301.771.099	(209.186.188.466)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.860.925.222)	(10.951.197.275)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		34.358.426.875	107.460.458.183
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(279.472.420.348)	(101.050.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		92.622.420.348	160.000.000.000
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		179.816.504	762.263.751.064
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		15.130.513.937	157.846.088.111
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(139.042.167.906)	1.075.569.100.083

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(1.431.859.235.739)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	21.1	(38.093.662.645)	(52.327.734.536)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(38.093.662.645)	(1.067.845.830.726)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(26.834.059.452)	(201.462.919.109)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.641.772.960	231.104.692.069
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.807.713.508	29.641.772.960

Mieu

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

nae

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Thuyết minh báo cáo tài chính (được đăng tải đầy đủ tại www.thuduchouse.com)

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC



TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÀM MẠNH CƯỜNG