

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
NHÀ THỦ ĐỨC**
**THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION**

Số: 396 /CBTT-TDH
No: 396 /CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2025
HCMC, 15 April, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Viet Nam Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC / THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: TDH

- Địa chỉ/ *Address* : 57 Song Hành, Khu Phố 5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức,
TP.HCM

/57 Song Hanh Street, Quarter 5, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Disclosure information content*:

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) công bố Báo cáo thường niên năm 2024.

Thu Duc Housing Development Corporation (“the Company”) announces its 2024 Annual Report.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/04/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on April 15, 2025, at the link <http://thuduchouse.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby guarantee that the information disclosed above is true and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện pháp luật/ Người UQ CBTT

Legal representative/ Authorized information disclosure officer



LÀ NGỌC XUÂN

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2024

THÔNG TIN CÔNG TY

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.

- Tên công ty - Tên tiếng anh - Tên giao dịch - Mã chứng khoán	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC THU DUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION THUDUC HOUSE TDH
- Sàn niêm yết - Tổng tài sản	Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HSX) 685.690.050.837 đồng (Theo số liệu báo cáo kiểm toán năm 2024)
- Công ty kiểm toán - Quyết định thành lập - Giấy chứng nhận ĐKKD	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam Số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM Số 0302346036 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001, thay đổi lần thứ 30 ngày 27/03/2025.
- Trụ sở văn phòng	57 Song Hành, KP5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP.HCM
- Tel - Website - Email	(028) 39 143 111 www.thuduchouse.com tdh@thuduchouse.com

Vốn điều lệ: 1.126.527.670.000 VNĐ

TẦM NHÌN

Là công ty đầu tư kinh doanh bất động sản vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của nền kinh tế cả nước và vì lợi ích cộng đồng. Góp phần bảo vệ môi trường, nâng cao đời sống văn hóa xã hội ở những địa phương có tham gia phát triển dự án bất động sản.

SỨ MỆNH

Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bất động sản cũng như các ngành nghề có liên quan khác với sự đa dạng, chất lượng và tiện ích tối ưu nhằm mang đến cho khách hàng sự thỏa mãn, đáp ứng những yêu cầu thiết yếu cho một cuộc sống hạnh phúc.



THUDUC HOUSE

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 và xã hội”

TRÁCH NHIỆM 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.

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.

Để vượt qua được thử thách và đưa ThuDuc House đuổi kịp với tốc độ phát triển với các doanh nghiệp cùng ngành và có thể khẳng định chỗ đứng trong thị trường bất động sản với nhiều biến động và cạnh tranh quyết liệt, Ban Điều Hành sẽ không ngừng nỗ lực và luôn luôn sẵn sàng thay đổi để thành công, cụ thể:

- Tìm kiếm quỹ đất không chỉ ở Thành phố Hồ Chí Minh mà ở các khu vực vệ tinh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh như: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Cần Thơ, Ninh Thuận,... Tập trung vào các sản phẩm bất động sản vừa túi tiền của đại bộ phận người dân, xây

dựng những dự án với những sản phẩm chất lượng, giá thành hợp lý dành cho những người có nhu cầu thực sự về nhà ở phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 của Chính phủ.

- Tăng cường cung cấp các dịch vụ tiện ích đi kèm dự án, khu dân cư như khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi, trường học,...

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hiện hữu và sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả để phát triển dự án.

- Tiếp cận và đầu tư công nghệ bất động sản nhằm nâng cao việc quản lý bán hàng cũng như cập nhật được thông tin minh bạch và kịp thời đến cho khách hàng phù hợp với xu hướng phát triển tất yếu của thị trường. Ngoài việc giúp công ty tìm kiếm, định vị khách hàng mục tiêu, số hóa bất động sản còn giúp thu thập dữ liệu về hành vi mua bán, quản lý hiệu quả dự án thông qua phân lớp cho đội ngũ kinh doanh,...

- 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.

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

Năm
1990

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.

Năm
1996

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/QĐUBKT của UBND TP.HCM.

Năm
2000

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/QĐUB-CNN của UBND TP.HCM.

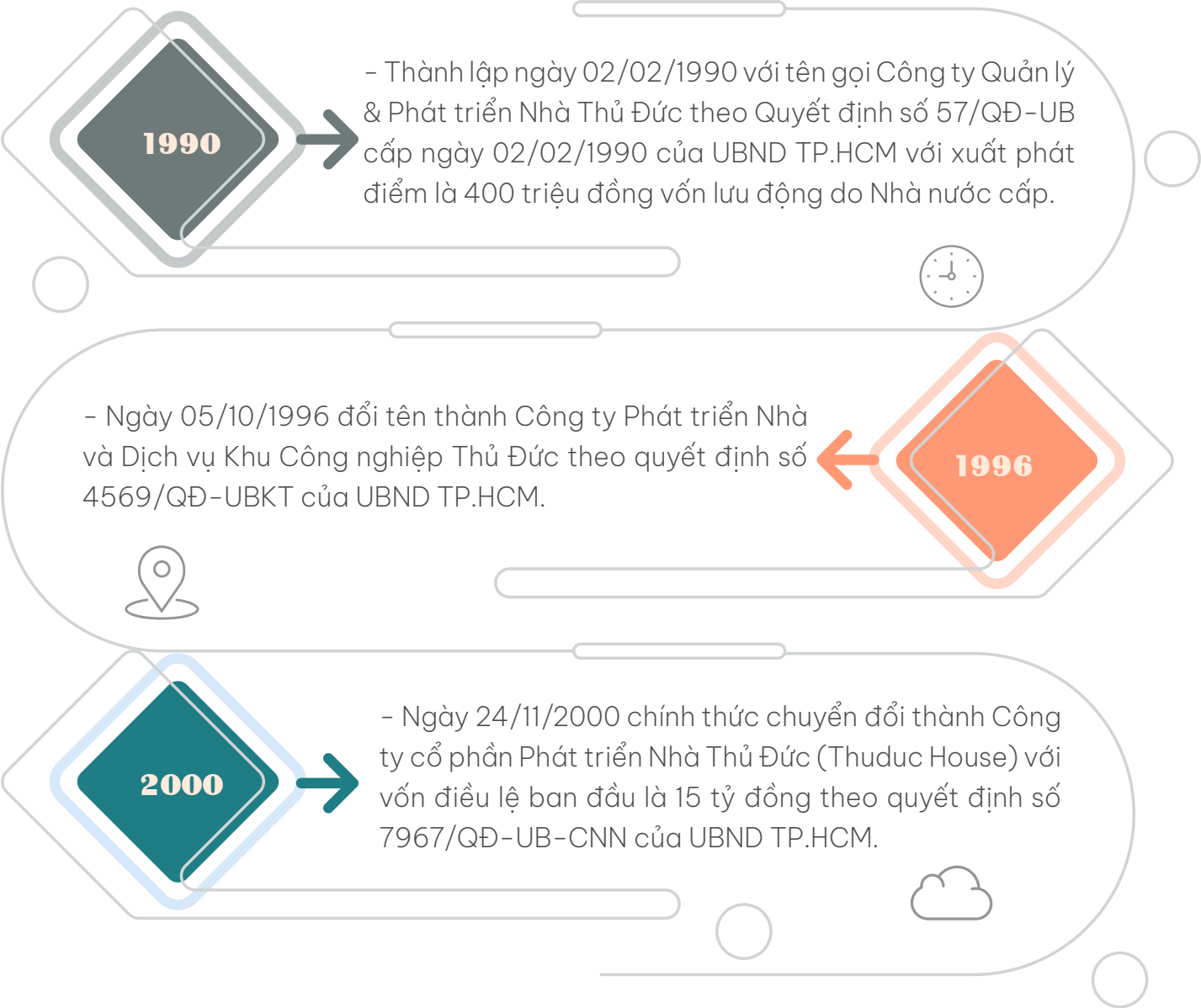
Năm
2001

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 15/06/2001.

Năm
2006

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

TRƯỚC KHI
CỔ PHẦN HÓA



SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

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.

2006

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

2007

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 Thực phẩm Thủ Đức, xây dựng khu B (Chợ B) trên diện tích khuôn viên 21.000m².

2003

– Khánh thành Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm 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 Thực phẩm 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 (Exim-bank) 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.

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 Thực phẩm 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

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.

2012

- Ra mắt CLB Doanh nhân Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức.

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 Thực phẩm Thủ Đức, xây dựng khu C (Chợ C).

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).

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 Thực phẩm Thủ Đức

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.

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)

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

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) làm chủ đầu tư.

2016

- Thuduc House tổ chức Lễ ký kết hợp tác toàn diện giữa Thuduc House và các đối tác.

2018

- Kỷ niệm 15 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm 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

2020

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

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.

2024

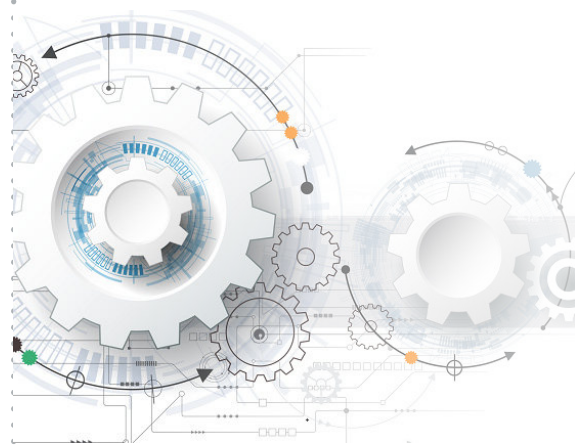
- Thay đổi mô hình quản trị công ty, đẩy mạnh thi công xây dựng nhà ở, hoàn thiện pháp lý và bàn giao giấy chứng nhận cho khách hàng tại các dự án cũ (Bình An, An Phú, Bình Chiểu,...).

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.

2023

- Thuduc House tiếp tục hoàn thiện việc tái cấu trúc, thay đổi mô hình quản trị công ty, đẩy mạnh thi công xây dựng nhà ở, hoàn thiện pháp lý và bàn giao giấy chứng nhận cho khách hàng tại các dự án cũ (Bình An, An Phú, Bình Chiểu,...).



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 Thực phẩm Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, Khu Dân cư Bến Lức Long An, chung cư 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 River-View (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...

- 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.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH



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

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.

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:



Xây dựng nhà ở và cung cấp các dịch vụ pháp lý bất động sản



Bất động sản cho thuê



Cho thuê văn phòng, kho bãi



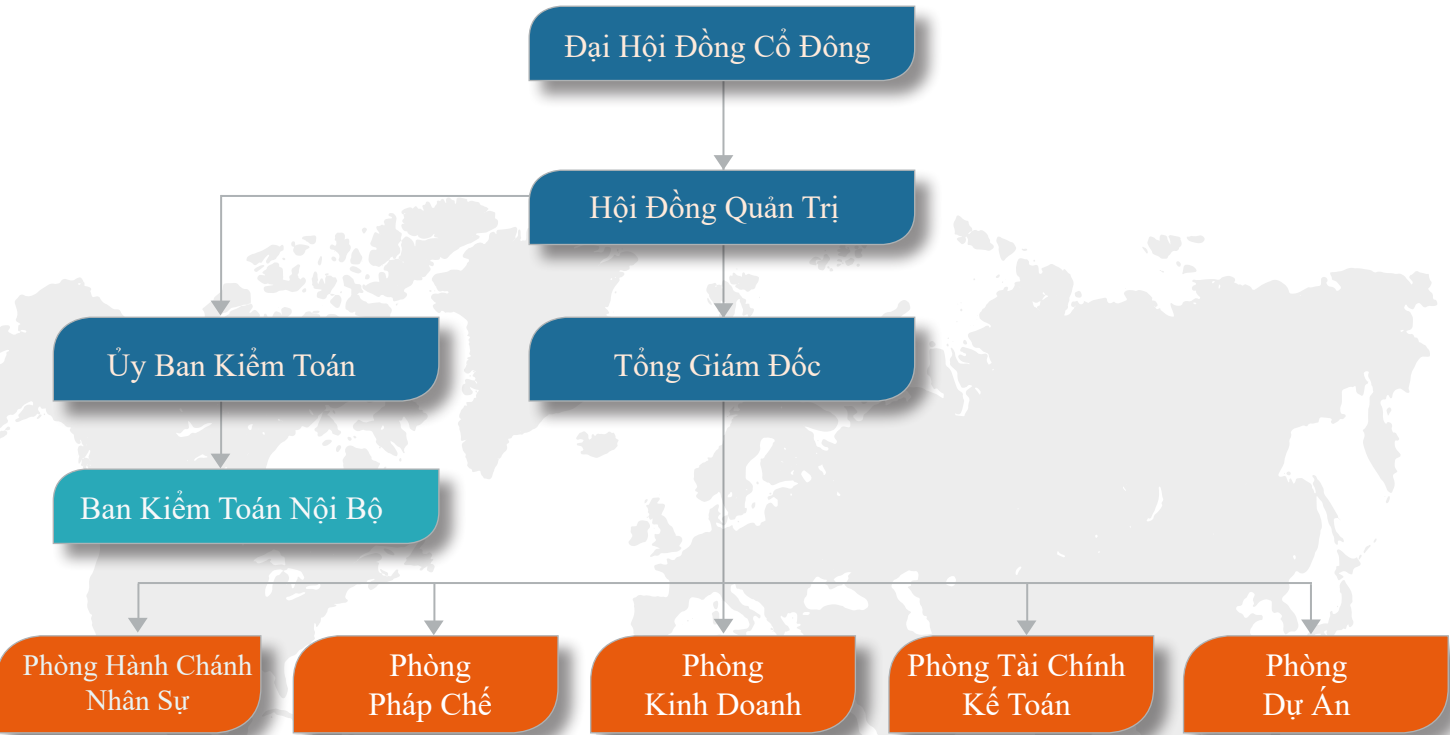
THUDUC HOUSE

CƠ CẤU

BỘ MÁY QUẢN LÝ

Đại hội Đồng Cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của công ty. Tại thời điểm 14/01/2025 tổng số cổ đông của Thuduc House là 5.811 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 1.36% và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 98.64% vốn điều lệ.



(Sơ đồ tổ chức)



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 độc lập Hội đồng Quản trị.

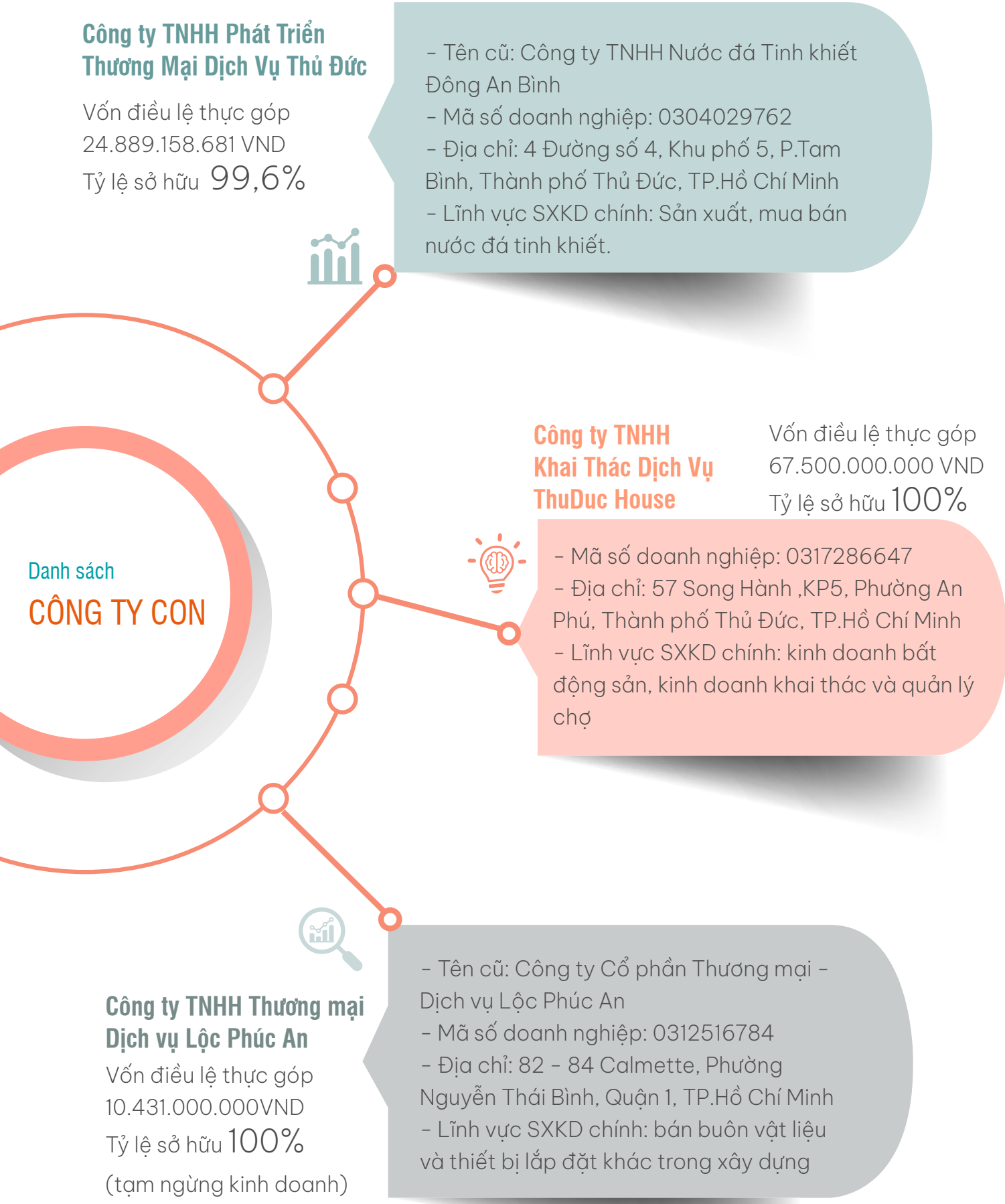
Ủy ban kiểm toán

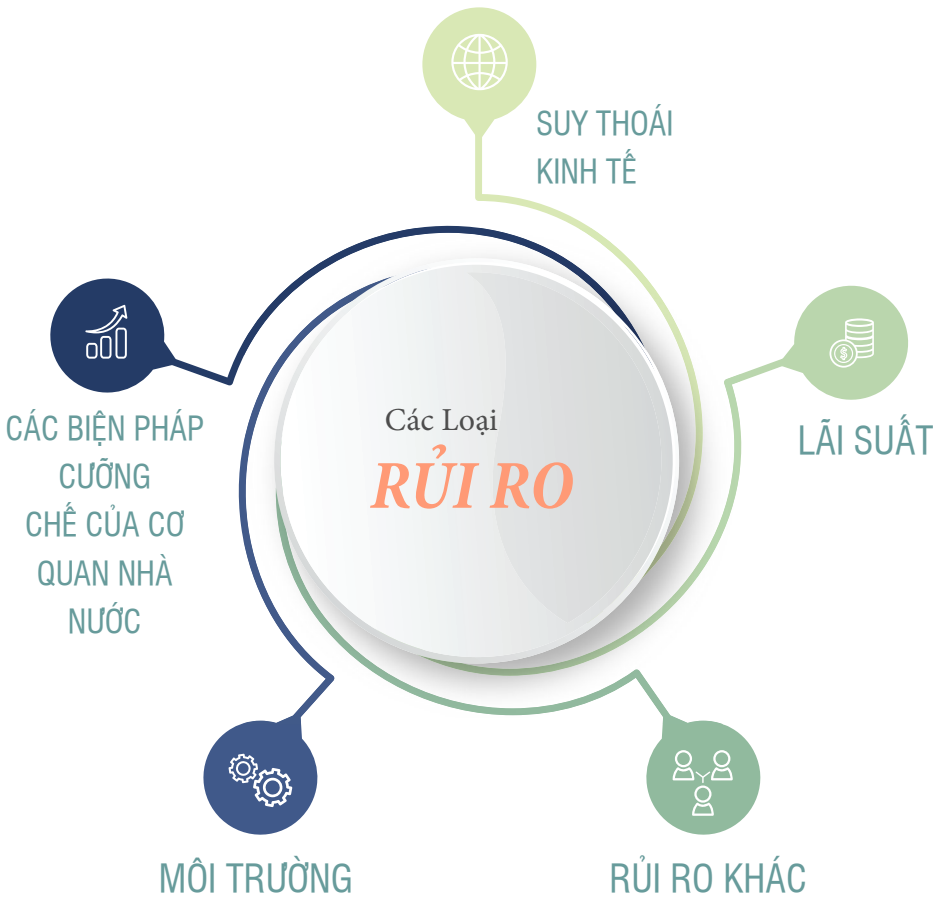
Ủy ban kiểm toán Thuduc House nhiệm kỳ 2020-2025 bao gồm 02 thành viên. Ủy ban kiểm toán thực hiện việc giám sát và xây dựng hệ thống Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty; Giám sát bộ phận Kiểm toán nội bộ của Công ty.

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.







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 2024 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.

RỦI RO

SUY THOÁI KINH TẾ

Thương mại toàn cầu giảm mạnh làm tăng rủi ro suy thoái kinh tế

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2024 lạc quan hơn so với các đánh giá trước, nhưng vẫn thấp và tiếp tục chậm lại, điển hình là tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc và khu vực đồng tiền chung châu Âu (Euro).

Ngân hàng Thế giới (WB) điều chỉnh giảm dự báo tăng trưởng kinh tế năm 2023 – 2024 của hầu hết các nước trong khu vực Đông Á – Thái Bình Dương, tăng trưởng của các quốc gia còn lại trong khu vực như Malaysia, Thái Lan... được dự báo sẽ giảm. Nguyên nhân là do hệ lụy kéo dài của dịch Covid-19, cuộc xung đột giữa Nga – Ukraine và các căng thẳng địa chính trị đi kèm, tác động của chính sách thắt chặt tiền tệ chống lạm phát và chính sách tài khóa thu hẹp dần trong bối cảnh nợ công có xu hướng tăng cao.

Để có thể ứng phó được với những biến động, thay đổi liên tục của thị trường, 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 chuyển 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 khủng hoảng kinh tế.



RỦI RO

TỪ CÁC BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ
CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Kể từ khi Cơ quan Thuế ban hành các quyết định cưỡng chế (cưỡng chế hóa đơn, cưỡng chế tài khoản, dừng làm thủ tục hải quan) làm ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của ThuDuc House, gây ra những tổn thất không nhỏ về tài chính bởi không thể xuất hóa đơn cho các giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ,...

Để vượt qua được những khó khăn trước mắt, ThuDuc House đã thực hiện quyết liệt, linh hoạt các giải pháp nhằm đảm bảo tính hoạt động liên tục trong toàn hệ thống, cụ thể như:

- Thông qua chủ trương hợp tác lĩnh vực thi công xây dựng công trình với Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House (TDH Services). ThuDuc House chỉ định TDH Services là đơn vị thực hiện thi công công trình tại các dự án Khu nhà ở của ThuDuc House.
- 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.
- Đẩy mạnh công tác xây dựng nhà tại các dự án cũ, đồng thời tiếp tục thực hiện cho thuê văn phòng 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 nâng cao kiến thức và kỹ năng mới nhằm thích nghi với sự biến đổi liên tục của thị trường, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, thu hút sự quan tâm của khách hàng cũng được công ty quan tâm.

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, ô nhiễm rác thải; tác động đến nguồn nước do xả thải; ô nhiễm tiếng ồn... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng. 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 của doanh nghiệp

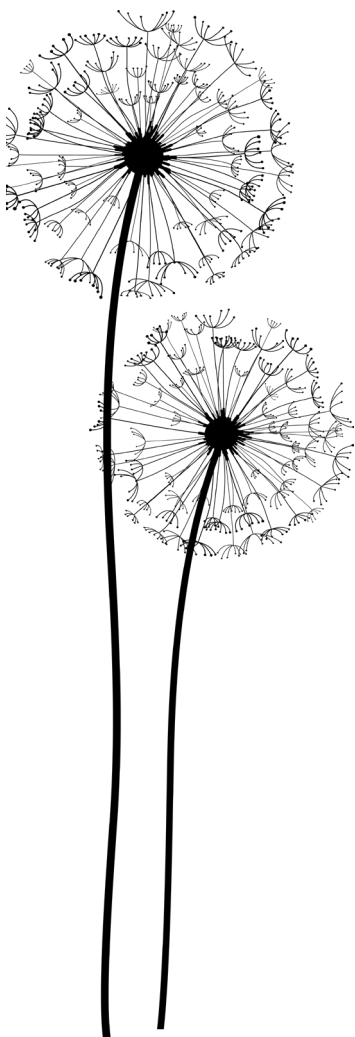
Biện pháp hạn chế rủi ro:

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

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



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Thị trường bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh, 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 2024, việc triển khai các dự án của Công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng do Công ty còn đang giải quyết vụ việc liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017–2019, bị cưỡng chế hóa đơn, ... Hiện Công ty chưa phát triển được dự án mới, chỉ tập trung giải quyết những tồn đọng của các dự án hiện hữu.



❖ Dự án TDH – TOCONTAP

Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ cho 39 nền/40 nền cho chủ đầu tư, đã hoàn thành xây dựng 38 căn nhà phố theo quy định và đã nộp hồ sơ sang tên GCNQSDĐ cho 38 khách hàng và đang chờ thủ tục tiếp theo cho các căn nhà phố còn lại.

Khu chung cư Citrine Apartment: Đang trong quá trình làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân.

Đã có hồ sơ môi trường mới của Dự án, sẽ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận chủ quyền từng căn hộ cho khách hàng của khu chung cư Citrine Apartment.

❖ 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.

❖ Chung cư S-Home TDH – Phước Long

- Đang thực hiện việc khấu trừ và tính tiền sử dụng đất bổ sung tại Sở Tài nguyên & Môi trường.
- 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.

CÔNG TÁC TỔ CHỨC ĐẦU THẦU- THIẾT KẾ

Công tác đấu thầu: Công ty luôn thực hiện đúng quy trình được phê duyệt, giá trúng thầu phù hợp so với dự toán đã được phê duyệt, tiết kiệm ngân sách cho công ty.

Công tác thiết kế: Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác Công ty tư vấn thiết kế uy tín trên thị trường, triển khai các đồ án thiết kế phù hợp với thị hiếu của thị trường và 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 tiến độ và 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 mới tại các thành phố lớn như: Hà Nội, Đà Nẵng, TP.HCM với quy mô vừa (dưới 10ha). Song song đó, phải tìm dự án lớn ở các tỉnh lân cận TP.HCM như: Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Tiền Giang, Cần Thơ, Bà Rịa Vũng Tàu... những dự án này với tính chất quy mô lớn nên các tiến trình pháp lý dự án sẽ kéo dài, dẫn đến thời gian triển khai xây dựng và khai thác dự án sẽ lâu nên yêu cầu nguồn vốn lớn.

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

(Tính đến 31/12/2024)

❖ Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn II) – (TDH: 100%)

Vị trí: Đường Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức.

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

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 $\leq 35\%$, Hệ số sử dụng đất $\leq 1,3$, 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.



Năm 2019:

Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm.

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.

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.

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.

Năm 2023 và cuối năm 2024:

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.

❖ Dự án Khu nhà ở và Trung tâm thương mại Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, TP.HCM – (TDH: 66.9%)

Vị trí: 18 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, TP. Thủ Đức

Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Dệt may Liên Phương

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.

Diện tích đất: 37.140 m²

Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ

Chỉ tiêu quy hoạch: MĐXD toàn khu: $\leq 39\%$, 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 ;

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.

Năm 2019:

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.

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 GCN-QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện (Khu nhà liên kế).

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 liên kế). Hiện đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng 30 căn.

Thực hiện thủ tục Pháp lý 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; Tiến hành thủ tục pháp lý để xây dựng khu Trung tâm thương mại.

Năm 2022:

Thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH-NỎ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liên kế). Thực hiện thủ tục Pháp lý bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định. Hướng dẫn khách hàng xây dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNỎ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện.

Năm 2023 và cuối năm 2024:

Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỎ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng (Khu nhà liên kế). Thực hiện bàn giao HTKT cho Nhà nước quản lý theo quy định. Tiếp tục hướng dẫn khách hàng xây

dựng theo mẫu và cấp GCNQSDĐ, QSHNỎ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện. Thực hiện hồ sơ xin phép xây dựng trạm xử lý nước thải (Khu nhà ở Thấp tầng, trung tâm thương mại, Khu giáo dục).

- + 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, QSHNỎ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng khi đủ điều kiện;
- + Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để xây dựng trung tâm thương mại.

❖ Dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn II (TDH: 65%)



- 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(PPI).
- 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:**
 - 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): đất ở nhà liên kế 13.262 m2 với 142 nền với số tầng ≤5, đất giáo dục : 03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.

Pháp lý:

- Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT.
- Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Năm 2019:

Khu I (15,25ha): Tiếp tục thi công hoàn chỉnh HTKT

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

Năm 2020:

Khu I (15,25ha): Thi công hoàn chỉnh HTKT.

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.

Năm 2023 - đến cuối 2024:

Giải quyết công nợ với đối tác là công ty PPI.
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.

❖ Dự án Citrine Apartment (TDH 100%)



Vị trí: 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, TP. Thủ Đức.

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Tư vấn thiết kế HTKT: 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 thi công HTKT: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.

Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty Syntax.

Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty SCQC.

Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty Phước Thành.

Diện tích đất: 3.760 m²

Tổng vốn đầu tư: 280 tỷ.

Chỉ tiêu quy hoạch: hệ số sử dụng đất $\leq 5,5$ trong đó: chức năng ở: 5, chức năng TM: 0,5, 01 block, 14 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng có hầm 22.914,3 m² với quy mô: 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753.8 m²

Diện tích trung tâm thương mại: 415,5 m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, Quyết định duyệt giá trị tiền sử dụng đất theo giá thị trường, văn bản chấp thuận đầu tư, các văn bản thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liên kế với các ngành chức năng.

Năm 2019: Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Năm 2020 và 2022: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.
Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH-NỖ 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.
Năm 2023 đến cuối năm 2024: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH-NỖ 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.

❖ Chung cư S-Home Phước Long (TDH: 100%)

Vị trí: Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức.
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
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: mật độ xây dựng: 37%, hệ số sử dụng đất: 5, 01 block, số tầng: 14)
Tổng DT sàn XD (GFA): 18.853 m2
Quy mô:
168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2 m2
Diện tích trung tâm thương mại: 373 m2
Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, Quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

Năm 2019: Đã bán 100% sản phẩm và bàn giao năm 2018. Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỖ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.
Năm 2020 đến 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, QSHNỖ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.
Năm 2023 đến cuối năm 2024: Tiếp tục hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung và thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỖ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

❖ Chung cư TDH RiverView (TDH: 100%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)

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 đồng

Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD khối đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSDĐ: ≤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 Quyết định chấp thuận đầu tư dự án. GCNQSDĐ cấp cho Công ty.

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, QSHNỐ 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, QSHNỐ và tài sản khác gắn liền với đất.

Tiến độ năm 2023 và cuối năm 2024: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỐ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

SẢN XUẤT KINH DOANH

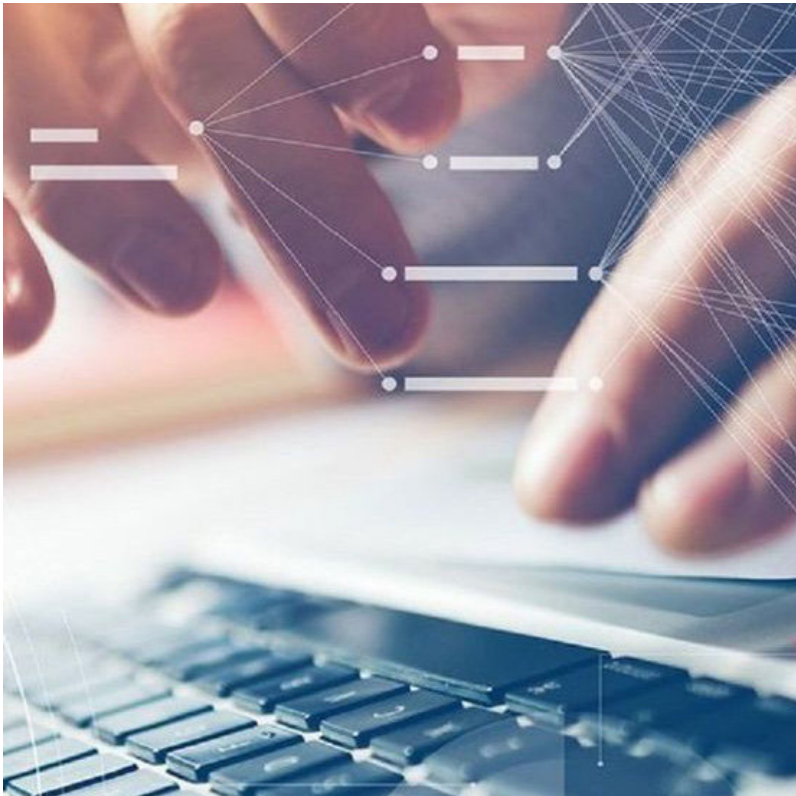
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Thực hiện/KH
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	98.745	86.653	87.75%
Tổng chi phí	92.983	391.356	420.89%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế công ty mẹ	5.762	(304.690)	
Kế hoạch kinh doanh công ty mẹ			
Tổng doanh thu	65.153	78.150	119.95%
Tổng chi phí	64.926	379.001	583.74%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	227	(300.851)	
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN	227	(300.851)	

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn. Nguồn cung bất động sản nhà ở tăng trưởng mạnh, với khoảng 81.000 sản phẩm chào bán trong năm, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023. Sự phục hồi của thị trường bất động sản năm 2024 được hỗ trợ bởi việc hoàn thiện hành lang pháp lý và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, tạo niềm tin cho nhà đầu tư và người dân.

Đối với ThuDuc House, do những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019, hoạt động kinh doanh địa ốc của Công ty vẫn tiếp tục





chịu ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng,...) vẫn đem lại nguồn thu ổn định. Các rủi ro ngoài dự tính như: trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ, áp lực bởi các quyết định cưỡng chế/ngăn chặn của cơ quan Thuế.... gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty, lỗ sau thuế 304,7 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 62,8 tỷ đồng).

DOANH THU - TỈ SUẤT LÃI GỘP

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu	2.030.829	755.899	180.951	131.208	86.653
Lãi gộp	(281.757)	(863.807)	17.791	(61.926)	(303.362)
tỉ suất Lãi gộp/DT	-13.87%	-114.28%	9.83%	-47.20%	-350.09%

So với kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được Đại hội cổ đông thông qua, kết quả kinh doanh năm nay không đạt mục tiêu đề ra, mặc dù đã công ty thu được 34,4 tỷ tiền thi hành án.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản của Công ty năm 2024 sụt giảm 17,89% so với năm 2023 và tiếp tục ở mức thấp so với các năm 2020 trở về trước. Điều này là kết quả từ việc Công ty phải trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dẫn đến lỗ rất cao.

TÀI SẢN - VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tài sản	5.570.559,38	1.842.122,94	1.481.433,17	1.333.502,49	685.690,05
Vốn chủ sở hữu	2.237.198,80	620.773,45	438.676,67	375.680,35	70.484,50
Tỉ lệ	40,16%	33,70%	30,93%	28,17%	10,28%



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 106 tỷ đồng (giảm 453 tỷ, giảm 81% so với năm trước, là do giảm khoản phải thu cơ quan thi hành án số tiền 365,5 tỷ ở vụ án linh kiện điện tử, cơ quan thi hành án đã chuyển trả số tiền trên cho Cục thuế TP.HCM) và hàng tồn kho 229,3 tỷ đồng (giảm 41,3 tỷ, giảm 15,2% so với năm trước). Đối với các khoản phải thu khác, Công ty đang tích cực làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ.

TÀI SẢN NGẮN HẠN - TÀI SẢN DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tài sản ngắn hạn	2.912.444,80	1.175.753,35	903.161,57	853.498,67	400.017,87
Tài sản dài hạn	2.658.111,58	666.369,60	515.271,60	480.003,83	285.672,18

TÌNH HÌNH
NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả của Công ty đến 31/12/2024 chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn 579,9 tỷ đồng (giảm 344 tỷ đồng, giảm 37,2% so với năm trước là do hạch toán lại khoản đã trả cho cơ quan thuế số tiền 365,5 tỷ ở vụ án linh kiện điện tử do cơ quan thi hành án đã chuyển trả số tiền trên cho Cục thuế TP.HCM), trong khi nợ phải trả dài hạn của Công ty chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ 35,3 tỷ đồng (tăng 1,4 tỷ đồng so với năm 2023).

Nhìn chung, cơ cấu tài chính hiện nay của Công ty đã qua giai đoạn khó khăn, các khoản phải thu không có khả năng thu hồi đã được lập dự phòng, nếu không tính đến yếu tố phải trả cho Cơ quan nhà nước, chịu tác động bởi hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019 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.

NỢ NGẮN HẠN - NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Nợ ngắn hạn	2.539.462,19	1.153.943,25	944.827,30	923.908,01	579.895,45
Nợ dài hạn	793.898,39	67.406,25	34.929,19	33.911,14	35.313,09

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ số tài chính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ số cổ phiếu (đồng)			
EPS	44	-554	-2.705
BV	3.891	3.334	626
Khả năng sinh lời (%)			
Biên lãi gộp	51,1	13,9	42,9
ROS	4,7	-52,1	-621,86
ROE	1,9	-16,7	-432,3
ROA	0,6	-4,7	-44,4
Năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay phải thu	0,8	0,5	0,1
Vòng quay hàng TK	0,3	0,4	0,1
Vòng quay phải trả	0,6	0,7	0,2
Vòng quay tổng TS	0,1	0,1	0,05
Vòng quay VCHS	0,4	0,3	0,2
Cơ cấu vốn (%)			
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	69,1	71,8	89,7
Nợ phải trả/ VCSH	223,3	255,0	873,0
Nợ vay ngân hàng (tỷ VND)	0	0	0
Khả năng thanh toán (lần)			
Thanh toán ngắn hạn	0,96	0,92	0,69
Thanh toán nhanh	0,64	0,63	0,29

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/12/2024, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: PPI, SC5 và STB có tổng giá trị thị trường gần 2,7 tỷ đồng giảm 90,6% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 26,3 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).



TT	Tên tổ chức	Số lượng cổ phiếu đang sở hữu			Tăng/giảm so với giá vốn đầu tư	
		Đầu kỳ	Tăng/giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Giá trị (triệu đồng)	+/- %
1	PPI	2.160.000		2.160.000	(21.850)	-100%
2	SC5	140.942	(35.900)	105.042	(4.487)	-65,55%
3	STB	8.273		8.273	279	733,39%
	Tổng cộng	2.309.215	(35.900)	2.273.315	(26.059)	

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Đvt: triệu đồng

TT	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
		Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm so 2023 (%)	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm so 2023 (%)
1	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	9.246,0	4.601,0	-50,24%	-934,9	-3.396,35	-236,28%
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	20.336,1	26.706,2	31,32%	2.477,3	-1.920,1	-177,51%
3	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (đang tạm ngưng hoạt động)						

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	1.333.503	685.690
Doanh thu thuần	120.442	86.653
Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh	(61.086)	(335.060)
(Lỗ) lợi nhuận khác	(840)	31.697
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	(61.926)	(304.703)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	(62.753)	(304.703)

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

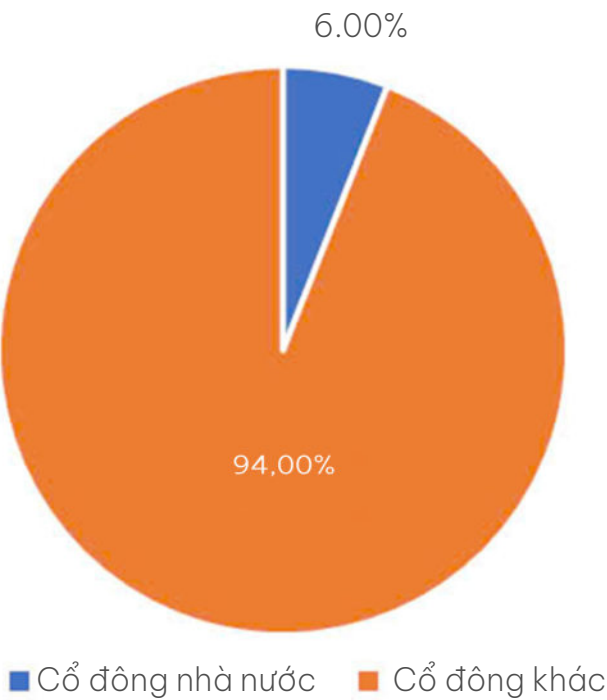
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông công ty tại ngày 14/01/2025 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ 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%	5809	65	5744
	- Trong nước	104.351.319	92,63%	5546	44	5502
	- Nước ngoài	1.527.935	1,36%	263	21	242
Tổng cộng		112.652.767	100,00%	5.811	66	5.745
Trong đó: - Trong nước		111.124.832	98,64%	5.548	45	5.503
- Nước ngoài		1.527.935	1,36%	263	21	242

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%	
C	Cổ đông 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%	



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
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

Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Tại thời điểm 31/12/2023, số lượng cổ phiếu quỹ của Thuduc House là 0 cổ phiếu.
- Trong năm 2023 công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác: - Trong năm 2023, công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2024, Thuduc House không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Năm 2024, Thuduc House không 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 bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.



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.

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

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.

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Chính sách bảo hiểm xã hội của NLĐ: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Ngoài ra Công ty còn thể hiện việc chăm lo sức khỏe cho NLĐ bằng hình thức mua gói bảo hiểm sức khỏe hàng năm cho NLĐ,...
- Chế độ phúc lợi cho NLĐ: Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB-CNV học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, tác phong, chuyên môn-ngh 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/ thân nhân ốm đau, bệnh tật; hỗ trợ chi trả trợ cấp mất việc làm; chi trợ cấp cho

Tổng số lao động: 24 người
Mức lương bình quân CB-CNV:
21.966.355 đồng/người/ tháng



người lao động nữ khi sinh con, ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10; chi trợ cấp cho người lao động nam: ngày của Cha; ngày Quốc tế Đàn ông; 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, về nguồn 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 ban ngành phát động.



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Thuduc House thực hiện hàng năm.

Đào tạo tại chỗ:

- 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...

CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC CỦA THUDUC HOUSE



1. 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

2. 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.

3. 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.

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 (2024-2025), 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:

+ Khu Trung Tâm Thương Mại 1.778 m2 thuộc dự án Phước Long Spring Town, Phường Phước Long B, Tp.Thủ Đức với thông tin quy hoạch dự kiến như sau:

- Diện tích toàn khu: 1.778 m2
- Công năng: Trung tâm thương mại – Dịch vụ phục vụ khu vực
- Mật độ Xây dựng tối đa: 40%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2.4 lần
- Tầng cao Xây dựng: 06 tầng
- Chiều cao công trình xây dựng: 25 m
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 85.000.000.000 VNĐ

+ Dự án Khu nhà ở Thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

- Diện tích toàn khu: 86.873 m2



- Công năng: Nhà ở Biệt thự, nhà ở cao tầng, nhà liên kế, nhà ở thấp tầng theo quy định của pháp luật về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh theo quy định
- Tổng vốn đầu tư: 1.197.474.998.852 VNĐ

- Tiếp tục liên hệ với các 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 Thực phẩm Thủ Đức và triển khai các hoạt động kinh doanh tại các khu đất thuộc Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm 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 2025-2030).

NHỮNG CẢI TIẾN

VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường khả năng cạnh tranh và tối ưu hóa nguồn lực. Thuduc House sẽ nghiên cứu thực hiện một số biện pháp quan trọng sau:

1. Cải tiến cơ cấu tổ chức

Tái cấu trúc bộ máy quản lý: Giảm thiểu các cấp trung gian, có chức năng chồng chéo để tăng tốc độ ra quyết định.

Phân quyền và ủy quyền rõ ràng: Xây dựng mô hình tổ chức tinh gọn, phân quyền theo năng lực và trách nhiệm để tối ưu hiệu suất.

Ứng dụng công nghệ vào quản lý: Sử dụng phần mềm quản lý công việc để nâng cao hiệu quả điều hành.

2. Cải tiến chính sách

Nâng cấp hệ thống lương thưởng và đãi ngộ: Áp dụng chính sách trả lương – thưởng theo hiệu suất để thu hút và giữ chân nhân tài.

Chính sách minh bạch tài chính: Công khai báo cáo tài chính định kỳ, tuân thủ các tiêu chuẩn kế toán quốc tế để tăng niềm tin của cổ đông.

Chính sách phát triển nhân sự: Đào tạo liên tục, tạo cơ hội thăng tiến, xây dựng lộ trình nghề nghiệp rõ ràng cho nhân viên.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp: Đẩy mạnh giá trị cốt lõi, gắn kết nhân viên với tầm nhìn dài hạn của công ty.

**3. Cải tiến quản lý**

Quản trị rủi ro: Xây dựng hệ thống đánh giá và quản lý rủi ro (tài chính, vận hành, pháp lý) để phòng tránh khủng hoảng.

Kiểm soát nội bộ chặt chẽ: Thiết lập các quy trình kiểm toán nội bộ, tăng cường tính minh bạch và phòng chống gian lận.

Tăng cường quản lý quan hệ cổ đông: Định kỳ tổ chức họp cổ đông, phát hành báo cáo cập nhật tình hình kinh doanh để củng cố lòng tin của nhà đầu tư.

Đổi mới mô hình kinh doanh: Liên tục cập nhật xu hướng thị trường để thích ứng và tăng khả năng cạnh tranh.

Tăng cường trách nhiệm xã hội : Đầu tư vào phát triển bền vững, giúp nâng cao hình ảnh thương hiệu.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm qua, 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.

Thị trường bất động sản trong năm 2024 phải

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

đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng, ngoài ra còn chịu tác động bởi các yếu tố: trích lập dự phòng khoản phải thu, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ dẫn đến không chuyển nhượng cho đối tác như kế hoạch đã đề ra.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Tổng Giám đốc 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.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Tính đến nay, 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 hơn 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.

| THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông NGUYỄN QUANG NGHĨA

- Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18/08/2023, miễn nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quân sự
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0.005% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà VÕ THỊ TƯỜNG VY

- Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 18/08/2023, miễn nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1996
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật Tài chính - Ngân hàng
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Ông DƯƠNG NGỌC HẢI

- Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 22/04/2022, miễn nhiệm ngày 27/06/2024)
- Năm sinh: 1983
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Ông HOÀNG ANH PHÚC

- Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1977
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật - Tài chính
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có



DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Ông ĐÀM MẠNH CƯỜNG

- Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ tháng 11/2021, miễn nhiệm từ 15/04/2024)
- Năm sinh: 1984
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Ông NGUYỄN HẢI LONG

- Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ tháng 04/2024, miễn nhiệm từ 29/11/2024)
- Năm sinh: 1990
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà TRẦN THỊ LIÊN

- Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ tháng 29/11/2024)
- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế; Tài chính Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà VĂN THỊ HUỆ

- Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/12/2023, miễn nhiệm từ 04/06/2024)
- Năm sinh: 1991
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà NGUYỄN THỊ HÀ

- Kế toán trưởng (bổ nhiệm tháng 07/2022, miễn nhiệm từ 01/09/2024)
- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà LÊ NGỌC MINH

- Kế toán trưởng (bổ nhiệm tháng 01/09/2024)
- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

NHÂN SỰ THUDUC HOUSE GROUP

Tính đến 31/12/2024 là 44 người, trong đó:

STT	Tên công ty	Số lượng nhân sự
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	24
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch vụ ThuDuc House	14
3	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	4
4	Công ty TNHH TMDV Lộc Phúc An	2
	Tổng cộng	44

NHÂN SỰ RIÊNG
THUDUC HOUSE

Tính đến ngày 31/12/2024 là 24 người, gồm 11 nam và 13 nữ:

STT	Diễn giải	Số lượng nhân sự	Đạt tỷ lệ (%)
A	Thống kê trình độ		
1	Trên đại học	2	8,33%
2	Đại học	14	58,34%
3	Cao đẳng trung cấp	2	8,33%
4	Sơ cấp	2	8,33%
5	Lao động khác	4	16,67%
B	Thống kê tuổi đời		
1	Trên 30	20	83,33%
2	Dưới 30	4	16,67%

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 Quang Nghĩa	19	100%	
2	Ông Dương Ngọc Hải	0	0%	Vắng mặt không lý do. Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2024
3	Bà Võ Thị Tường Vy	19	100%	
4	Ông Hoàng Anh Phúc	06	31,58%	Bổ nhiệm ngày 27/06/2024

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/BB-HĐQT	05/01/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương gia hạn hợp tác kinh doanh tại khu đất diện tích 2.408 m2 tại Phường Tam Bình, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	66.67%
2	02/2024/NQ-HĐQT	05/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương gia hạn hợp tác kinh doanh tại khu đất diện tích 2.408 m2 tại Phường Tam Bình, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	66.67%
3	03/2024/BB-HĐQT	15/01/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương điều chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức	66.67%
4	04/2024/NQ-HĐQT	15/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương điều chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức	66.67%
5	05/2024/BB-HĐQT	15/01/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương ng- hiên cứu khảo sát đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng 3,8ha tại Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	66.67%
6	06/2024/NQ-HĐQT	15/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương nghiên cứu khảo sát đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng 3,8ha tại Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	66.67%
7	07/2024/BB-HĐQT	23/01/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2024	66.67%
8	08/2024/NQ-HĐQT	23/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2024	66.67%
9	09/2024/BB-HĐQT	26/01/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua nhiệm vụ của Bà Võ Thị Tường Vy – Thành viên Hội đồng quản trị và mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024	66.67%
10	10/2024/NQ-HĐQT	26/01/2024	NQ v/v Thông qua nhiệm vụ của Bà Võ Thị Tường Vy – Thành viên Hội đồng quản trị và mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024	66.67%
11	11/2024/BB-HĐQT		BB Hợp HĐQT v/v Thông qua nội dung tại văn bản số 172/ĐTTC-QLKDV ngày 30/01/2024 của Công ty Đầu tư tài chính nhà nước TP. Hồ Chí Minh và ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	66.67%
12	12/2024/NQ-HĐQT		NQ v/v Thông qua nội dung tại văn bản số 172/ĐTTC-QLKDV ngày 30/01/2024 của Công ty Đầu tư tài chính nhà nước TP. Hồ Chí Minh	66.67%
13	13/2024/NQ-HĐQT		NQ v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	66.67%

14	14/2024/BB-HĐQT		BB Hợp HĐQT v/v Thông qua mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán từ tháng 03/2024	66.67%
15	15/2024/NQ-HĐQT		NQ v/v Thông qua mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán từ tháng 03/2024	66.67%
16	16/2024/BB-HĐQT	12/04/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương gia hạn tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024	66.67%
17	17/2024/NQ-HĐQT	12/04/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương gia hạn tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024	66.67%
18	18/2024/BB-HĐQT	15/04/2024	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	66.67%
19	19/2024/NQ-HĐQT	15/04/2024	NQ v/v Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức của Ông Đàm Mạnh Cường	66.67%
20	20/2024/NQ-HĐQT	15/04/2024	NQ v/v Thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Hải Long giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	66.67%
21	281/2024/BB-HĐQT	17/05/2024	BB hợp HĐQT về việc xét kỷ luật Thư ký HĐQT	66.67%
22	281/2024/NQ-HĐQT	18/05/2024	NQ HĐQT về việc xét kỷ luật Thư ký HĐQT	66.67%
23	319/2024/BB-HĐQT		BB hợp HĐQT về việc bãi miễn/ bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị Công ty	66.67%
24	320/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc bãi miễn/ bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị Công ty	66.67%
25	321/2024/BB-HĐQT		BB hợp HĐQT về việc thông qua công tác chuẩn bị ĐHCĐ Thường niên năm 2024	66.67%
26	322/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc thông qua công tác chuẩn bị ĐHCĐ Thường niên năm 2024	66.67%
27	358/2024/BB-HĐQT		BB hợp HĐQT về việc Bãi nhiệm/ bổ nhiệm chức danh TK.HĐQT; Miễn nhiệm chức danh P. TGĐ	66.67%
28	350/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc Bãi nhiệm chức danh TK.HĐQT	66.67%
29	359/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc Bổ nhiệm chức danh TK.HĐQT	66.67%
30	357/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc Miễn nhiệm chức danh P. TGĐ	66.67%
31	456/2024/BB-HĐQT		BB hợp HĐQT về việc bầu bổ sung thành viên Ủy ban kiểm toán	100%
32	457/2024/BB-HĐQT		NQ HĐQT về việc bầu bổ sung thành viên Ủy ban kiểm toán	100%
33	487/2024/BB-HĐQT	10/07/2024	BB hợp HĐQT về việc thông qua đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024	100%
34	488/2024/BB-HĐQT	10/07/2024	NQ HĐQT về việc thông qua đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024	100%
35	504/2024/BB-HĐQT		BB hợp HĐQT về việc thành lập Hội đồng khen thưởng	100%

36	504A/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc thành lập Hội đồng khen thưởng	100%
37	517/2024/BB-HĐQT		BB họp HĐQT về việc thông qua thù lao HĐQT, UBKT'; thông qua điều chỉnh hợp đồng lao động của Tổng Giám Đốc; thông qua việc khen thưởng và trao giấy khen cho Tổng Giám đốc, các phòng ban và cá nhân có thành tích xuất sắc	100%
38	524/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc thông qua tạm chi mức thù lao HĐQT, UBKT' năm 2024;	100%
39	527/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về việc thông qua điều chỉnh hợp đồng lao động của Tổng Giám Đốc	100%
40	630/2024/BB-HĐQT		BB họp HĐQT về việc tăng vốn góp tại Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
41	635/2024/NQ-HĐQT		NQ HĐQT về tăng vốn góp tại Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
42	671/2024/BB-HĐQT		BB họp HĐQT về thông qua chủ trương thay đổi kế toán trưởng	100%
43	672/2024/NQ-HĐQT		NQ họp HĐQT về thông qua chủ trương thay đổi kế toán trưởng	100%
44	927/2024/BB-HĐQT	29/11/2024	BB họp HĐQT về việc:	100%
			Miễn nhiệm chức danh TGD đối với Ông Nguyễn Hải Long	
			Khen thưởng và giải quyết chính sách chấm dứt HĐLĐ	
			Bổ nhiệm chức danh TGD đối với Bà Trần Thị Liên	
			Bố trí Ông Nguyễn Hải Long giữ nhiệm vụ Cố vấn cao cấp cho HĐQT, chủ tịch HĐQT, TGD	
45	928/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc miễn nhiệm chức danh TGD đối với Ông Nguyễn Hải Long	100%
46	929/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc khen thưởng và giải quyết chính sách chấm dứt HĐLĐ	100%
47	930/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc bổ nhiệm chức danh TGD đối với Bà Trần Thị Liên	100%
48	931/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc bố trí Ông Nguyễn Hải Long giữ nhiệm vụ Cố vấn cao cấp cho HĐQT, chủ tịch HĐQT, TGD	100%
49	1003/2024/BB-HĐQT	24/12/2024	BBH HĐQT về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2025	100%
50	1004/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	NQ HĐQT về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2025	100%

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.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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	Bổ nhiệm ngày 22/04/2022, miễn nhiệm ngày 27/06/2024	Cử nhân tài chính
2	Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm ngày 25/08/2023; bổ nhiệm chủ tịch UBKT ngày 02/07/2024	Cử nhân Luật Tài chính – Ngân hàng
3	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024	Cử nhân

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- 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	0	0%	0%	Vắng mặt không lý do
2	Bà Võ Thị Tường Vy	2	100%	100%	
3	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	1	100%	50%	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập
1	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch	561.777.777
2	Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT (đến 06/2024)	-
3	Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên HĐQT	641.722.224
4	Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám Đốc (đến 04/2024)	251.040.909
5	Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám Đốc (từ 04 - 11/2024)	1.946.860.524
6	Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám Đốc (từ 11/2024)	207.925.446
7	Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (đến 06/2024)	224.322.727
8	Ông Nguyễn Văn Tuyến	Ban Kiểm toán nội bộ	310.064.091
9	Bà Lê Ngọc Xuân	Thư ký HĐQT (07/2024)	35.000.000
	Tổng cộng		4.178.713.698

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	20.741.296	18,41%	52.200	0,046337%	Mua, bán

Ý KIẾN KIỂM TOÁN



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

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11540931/E-68604701

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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.



Shape the future
with confidence

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 2024, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 304.689.787.539 VND. Cũng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.056.096.621.098 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 179.874.574.816 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng, Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (Thuyết minh số 32). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

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 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		400.017.873.735	853.498.665.648
110	I. Tiền	4	51.933.094.449	12.332.308.213
111	1. Tiền		51.933.094.449	12.332.308.213
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.396.212.900	3.795.918.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.733.763.239	31.073.222.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(26.337.550.339)	(27.277.304.639)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		105.990.641.300	558.062.173.961
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.382.827.114	227.561.374.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.702.708.000	17.493.972.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	69.834.009.431	408.288.331.896
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(207.928.903.245)	(95.281.504.694)
140	IV. Hàng tồn kho	7	229.300.069.525	270.579.037.742
141	1. Hàng tồn kho		395.300.836.008	436.579.804.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.397.855.561	8.729.227.732
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	88.866.589	112.951.391
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	9.759.463.103	8.054.592.512
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	549.525.869	561.683.829

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		285.672.177.102	480.003.830.458
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		134.411.826.362	358.303.299.033
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	362.139.790.666	367.758.263.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.727.964.304)	(9.454.964.304)
220	II. Tài sản cố định		213.786.526	325.477.035
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	185.646.534	287.957.039
222	Nguyên giá		6.065.756.685	7.520.690.429
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.880.110.151)	(7.232.733.390)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	28.139.992	37.519.996
228	Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(148.760.008)	(139.380.004)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	117.360.158.720	86.551.157.113
231	1. Nguyên giá		158.395.349.422	122.169.613.659
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(41.035.190.702)	(35.618.456.546)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	25.619.839.264	25.849.180.944
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.508.158.320	1.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
260	V. Tài sản dài hạn khác		8.066.566.230	8.974.716.333
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.072.592.452	6.980.742.555
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		685.690.050.837	1.333.502.496.106

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		615.205.536.894	957.819.146.574
310	I. Nợ ngắn hạn		579.892.448.551	923.908.005.787
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	143.721.507.927	144.265.792.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	256.643.922.488	230.122.821.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.109.737.620	4.849.398.123
314	4. Phải trả người lao động		1.100.731.291	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	13.159.146.043	12.948.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.615.391.000	6.592.511.119
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	143.993.612.287	510.489.463.550
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	14.548.399.895	14.340.324.033
330	II. Nợ dài hạn		35.313.088.343	33.911.140.787
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	34.449.321.112	33.599.991.617
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	733.017.231	180.399.169
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.001
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		70.484.513.943	375.683.349.532
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	70.484.513.943	375.683.349.532
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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
421	2. Lỗ lũy kế		(1.056.096.621.098)	(750.911.370.897)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(751.406.833.559)	(688.475.613.104)
421b	- Lỗ sau thuế năm nay		(304.689.787.539)	(62.435.757.793)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		53.465.041	67.050.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		685.690.050.837	1.333.502.496.106

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025


Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng


Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

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 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	48.996.847.797	120.441.564.617
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	48.996.847.797	120.441.564.617
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(27.996.276.728)	(103.719.225.349)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.000.571.069	16.722.339.268
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	3.205.208.047	3.503.471.423
22	6. Chi phí tài chính	22	(953.105.100)	(30.855.969.536)
24	7. Lãi từ công ty liên kết		8.158.320	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	(2.003.028.959)	(1.628.552.163)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(356.317.404.939)	(48.827.464.372)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(335.059.601.562)	(61.086.175.380)
31	11. Thu nhập khác	25	34.442.870.149	7.262.960.200
32	12. Chi phí khác	25	(2.745.477.135)	(8.103.041.262)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	31.697.393.014	(840.081.062)
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(303.362.208.548)	(61.926.256.442)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(788.546.317)	(646.369.709)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(552.618.062)	(180.399.169)
60	17. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(304.703.372.927)	(62.753.025.320)
61	18. Lỗ thuần sau thuế của công ty mẹ		(304.689.787.539)	(62.435.757.793)
62	19. Lỗ thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(13.585.388)	(317.267.527)
70	20. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	19.4	(2.705)	(554)
71	21. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	19.4	(2.705)	(554)


Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2025


Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

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 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lỗ trước thuế		(303.362.208.548)	(61.926.256.442)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	8, 9, 10	5.620.242.847	5.121.391.016
03	Các khoản dự phòng		331.867.503.651	60.038.830.205
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(3.213.364.498)	(3.587.198.714)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.912.173.452	(353.233.935)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		343.314.979.220	(88.779.452.376)
10	Giảm hàng tồn kho		5.053.232.454	27.229.707.371
11	Giảm các khoản phải trả		(343.510.123.212)	(20.350.222.885)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		932.234.905	(699.704.479)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	321.940.000
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(646.369.709)	(229.783.632)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(287.386.800)	(639.882.743)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		36.452.840.310	(83.500.632.679)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(91.818.182)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		-	272.727.273
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		-	(1.500.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	91.149.155.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		3.240.121.108	3.103.345.111
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.148.302.926	93.025.227.384

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 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Trái tức đã trả cho trái chủ	19.1	(357.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(357.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		39.600.786.236	9.524.594.705
60	Tiền đầu năm		12.332.308.213	2.807.713.508
70	Tiền cuối năm	4	51.933.094.449	12.332.308.213

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025


Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

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


TRẦN THỊ LIÊN



THUDUC HOUSE

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

57 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM

Tel: (028) 39 143 111

Email: tdh@thuduchouse.com

Website: www.thuduchouse.com