

TDH Trao Yêu Thương
Đón Niềm Tin

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

-----o0o-----

Số: 207/BC-CT

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

-----o0o-----

TPHCM, ngày 19 tháng 04 năm 2024

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

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
- Tên tiếng anh : THU DUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên giao dịch : THUDUC HOUSE
- Mã chứng khoán : TDH
- Sàn niêm yết : Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HSX)
- Tổng tài sản : 1.333.502.496.106 đồng (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 2023)
- 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 26 ngày 22/09/2023.
- Trụ sở văn phòng : 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
- Tel : (028) 39 143 111
- Website : www.thuduchouse.com
- Email : tdh@thuduchouse.com

Vốn điều lệ: **1.126.527.670.000 VNĐ**

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.

NGÀY
02/02/1990

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.

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.

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.

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.

TRƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA

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.

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/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.

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/QĐ-UB-CNN của UBND TP.HCM.

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.

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.

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

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

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).

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.

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).

2012

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

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

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).

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.

2016

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

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)

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

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

2020

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

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.

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.

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,...).

- 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

Dầu tư bất động sản

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.

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:



Bất động sản cho thuê



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



Cho thuê văn phòng, kho bãi

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

1 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.



2 Hội đồng quản trị

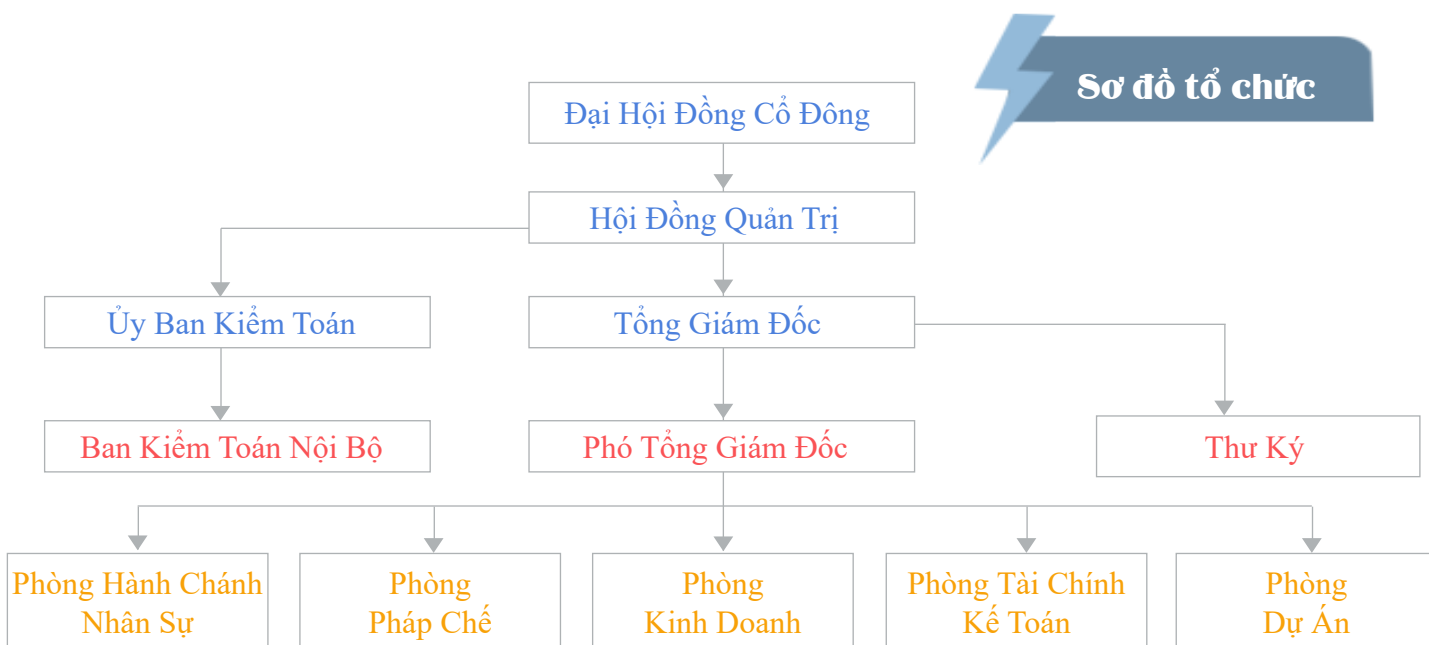
Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Thuduc House nhiệm kỳ 2020-2025 hiện nay bao gồm 03 thành viên, cả 03 thành viên đều không tham gia điều hành và có 02 thành viên độc lập

3 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

4 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



Danh sách công ty con

Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Thủ Đức

Vốn điều lệ thực góp
24.889.158.681 VND

Tỷ lệ sở hữu

99,6%

01

- 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, Thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: Sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House

Vốn điều lệ thực góp
20.000.000.000 VND

Tỷ lệ sở hữu

100%

02

- Mã số doanh nghiệp: 0317286647
- Địa chỉ: Tầng 8 Tòa nhà Cantavil Premier, số 1 Song Hành - Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An

Vốn điều lệ thực góp
10.431.000.000VND

Tỷ lệ sở hữu

100%

03

- 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
- Ghi chú: Công ty đang tạm ngừng kinh doanh



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.



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.



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.



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,...

- 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.

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

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2023 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).

Tháng 10/2023, 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, theo đó, tăng trưởng kinh tế khu vực Đông Á - Thái Bình Dương được dự báo ở mức 5,0% trong năm 2023 (giảm 0,1 điểm phần trăm so với dự báo tháng 4/2023) và 4,5% trong năm 2024 (giảm 0,3 điểm phần trăm); tăng trưởng kinh tế Trung Quốc ở mức 5,1% trong năm 2023 và 4,4% trong năm 2024 (giảm 0,3 điểm phần trăm); 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.

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) và C03 tạm dừng giao dịch tài sản tại Văn phòng đăng ký đất đai 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,... Trong bối cảnh bất ổn, thị trường bất động sản ngưng trệ, nguồn tín dụng bất động sản bị siết chặt, nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu,...

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.

03 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 2023 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.

04 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, tổn thất 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

05 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 hoạt động sản xuất kinh doanh

Thị trường bất động sản trong năm 2023 vừa qua phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn. Theo Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam đánh giá:

Cung cầu không gặp nhau

Báo cáo của Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho thấy, năm 2023 tuy có sự cải thiện theo thời gian, nhưng nhìn chung, nguồn cung năm 2023 vẫn thiếu hụt, ngèo nàn. Tổng nguồn cung cả năm 2023 đạt 55.329 nghìn sản phẩm, tăng 14% so với năm 2022, chỉ bằng 32% so với năm 2018, thời điểm trước khi xảy ra đại dịch Covid 19.

Rất hiếm dự án mới được phê duyệt, hàng nghìn dự án dở dang bị “đắp chiếu” do vướng mắc pháp lý, một lượng không nhỏ dự án bị ngưng trệ vì thiếu vốn, chính là nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên.

Riêng với phân khúc NOXH, hiện mới ghi nhận 46 dự án được hoàn thành với 20.210 căn, đạt 4,7% kế hoạch trong giai đoạn 2021-2025.

Cầu ở thực luôn hiện hữu nhưng không có cơ hội chuyển thành nhu cầu do nguồn cung hạn chế và mặt bằng giá bán quá cao, trong khi thu nhập của người dân hầu hết bị ảnh hưởng vì tình hình kinh tế chung. Cầu đầu tư bị ảnh hưởng rõ rệt khi khách hàng/nhà đầu tư dần mất niềm tin vào thị trường BĐS. Tuy có dấu hiệu được cải thiện theo đà phục hồi của thị trường. Nhưng chưa thể lấy lại phong độ như thời kỳ

trước. Cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, không còn “đất sống”. Lệnh pha cung - cầu ngày càng nghiêm trọng cùng với xu hướng thắt chặt chi tiêu khiến sức cầu ngày càng suy giảm

Doanh nghiệp đối mặt với khó khăn

Thị trường bất động sản năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn tồn tại dưới dạng ẩn từ những năm trước, sau một khoảng thời gian “ủ bệnh” khá dài và có dấu hiệu khởi phát kể từ tháng 5/2022, khiến thị trường trở nên lao đao, điêu đứng.

Sức khỏe nội tại của doanh nghiệp bất động sản chưa đủ mạnh và khả năng ứng biến với các tình huống chưa cao. Năm 2023, có 1.286 doanh nghiệp giải thể, tăng 7,7% so với năm 2022. Có 3.705 doanh nghiệp BĐS ngừng có thời hạn, tăng 47,4%. Trong khi đó, số doanh nghiệp BĐS thành lập mới đạt 4.725, giảm 45%. Tuy nhiên, trong năm 2023 đã có 2.270 doanh nghiệp BĐS quay trở lại hoạt động, tăng 9,1% . Hàng nghìn môi giới BĐS mất việc, bỏ nghề. Chỉ còn khoảng 20% môi giới BĐS đang hoạt động.

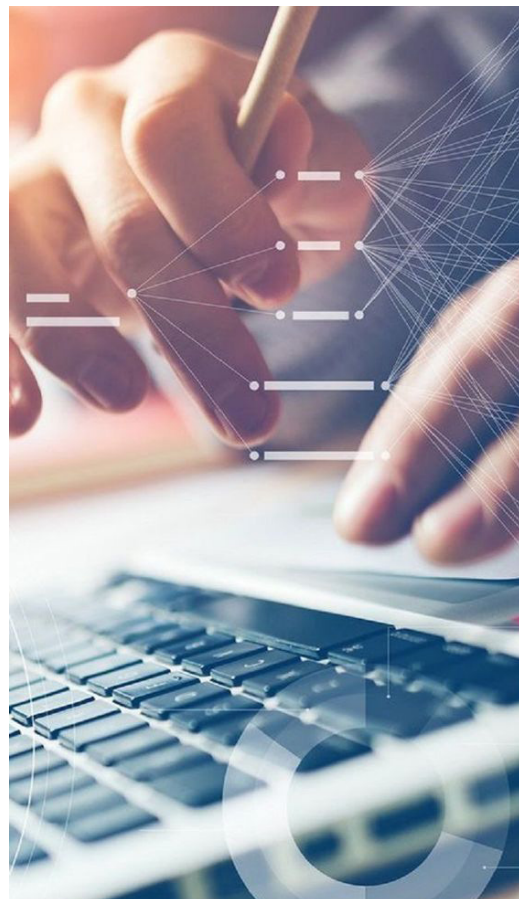
Là năm chứng kiến nhiều phi vụ “lừa đảo”, “vi phạm pháp luật” quy mô lớn, khiến cho khó khăn của thị trường càng trở nên trầm trọng hơn.

Bên cạnh đó, rất nhiều vấn đề mang tính “nghịch lý” trên thị trường đang tồn tại mà chưa tìm được cách xử lý: Phân khúc BĐS cần không có. Phân khúc BĐS vượt quá khả năng tài chính của người dân dẫn đến tồn kho cao. Nhà ở xã hội “nơi cháy hàng”, “nơi ế chông chờ”. Ngân hàng thừa tiền, doanh nghiệp thiếu vốn.

“Tuy nhận được sự trợ lực từ nhiều phía, Chính phủ đến các cơ quan ban ngành và hệ thống ngân hàng nhưng giống như chiếc lò xo bị kéo giãn quá giới hạn đàn hồi. Để có thể khôi phục lại trạng thái bình thường đối với thị trường BĐS Việt Nam cần phải có đủ thời gian xem xét, nắn chỉnh”

Hầu hết các doanh nghiệp đều phải đối mặt với một hoặc một số kịch bản: Phá sản, tạm dừng hoạt động, sa thải nhân viên, thu hẹp quy mô, cắt giảm lương, tái cấu trúc... Các doanh nghiệp may mắn còn tồn tại trên thị trường hầu hết đều xác định tinh thần hoặc là “lỗ”, hoặc là lợi nhuận có thể giảm tới 80-90% so với cùng kỳ các năm trước.

Thị trường bất động sản trong năm 2023 vừa qua phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, hoạt động kinh doanh địa ốc của ThuDuc House bị ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù các mảng hoạt động kinh doanh phụ trợ khác (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng) vẫn đem lại nguồn thu ổn định. Tuy nhiên, các rủi ro ngoài dự tính: trích lập dự phòng các khoản phải thu, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ nên không thể chuyển nhượng các tài sản, dự án cho đối tác như kế hoạch đã đề ra. Trong khi, những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 – 2019 vẫn chưa hết tác động, gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh của ThuDuc House, làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty, lỗ sau thuế 62,75 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 8,1 tỷ đồng).



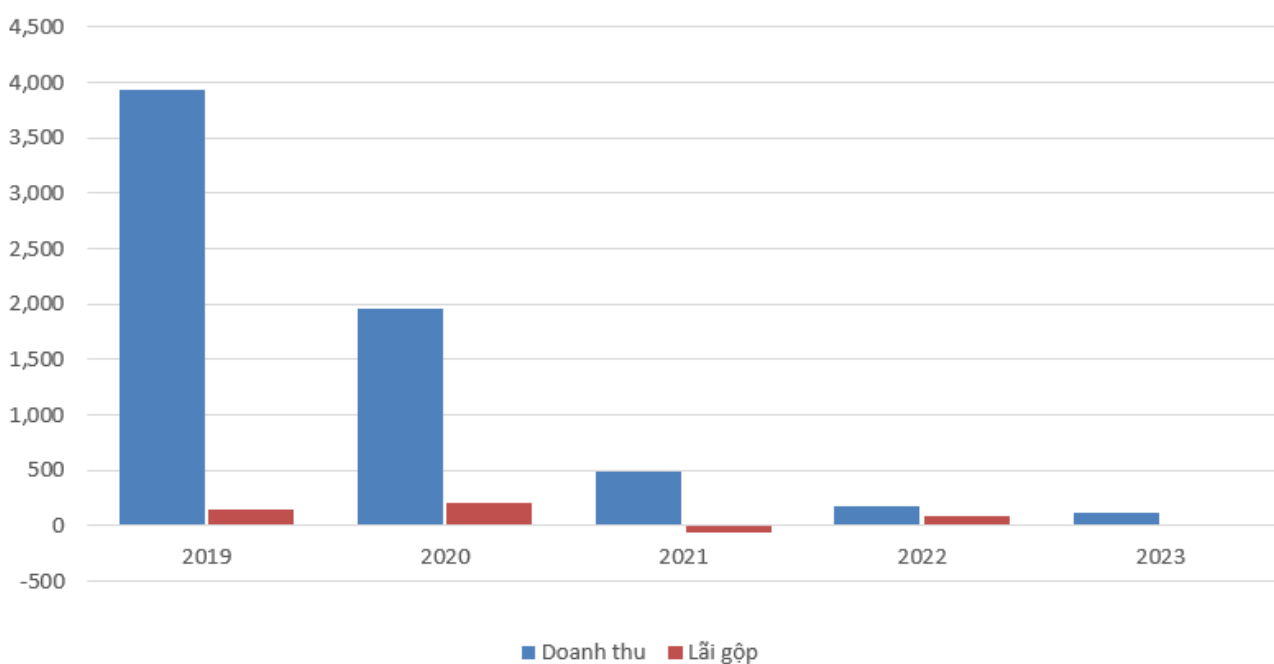
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện/KH
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	439.854	131.208	29,8%
Tổng chi phí	350.936	193.134	55,0%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	88.918	(61.926)	-69,6%
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN	88.196	(62.753)	-71,2%
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế công ty mẹ	88.196	(62.436)	-70,8%
Kế hoạch kinh doanh công ty mẹ			
Tổng doanh thu	423.361	110.421	26,1%
Tổng chi phí	337.362	174.265	51,7%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	85.999	(63.844)	-74,2%
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN	85.999	(63.844)	-74,2%

Đơn vị tính: tỷ đồng

So với kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua, kết quả kinh doanh năm nay không đạt mục tiêu đề ra. Nguyên nhân chủ yếu do năm 2023, thị trường bất động sản còn rất nhiều khó khăn nên công ty không thể triển khai được các dự án mới, trong khi tăng trích lập dự phòng nợ phải thu. 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, kế hoạch thanh lý một số tài sản trong năm 2023 cũng không thuận lợi, mặc dù đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đối tác gặp khó khăn về tài chính làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thanh toán các hợp đồng này.

DOANH THU - LÃI GỘP (2019 - 2023)

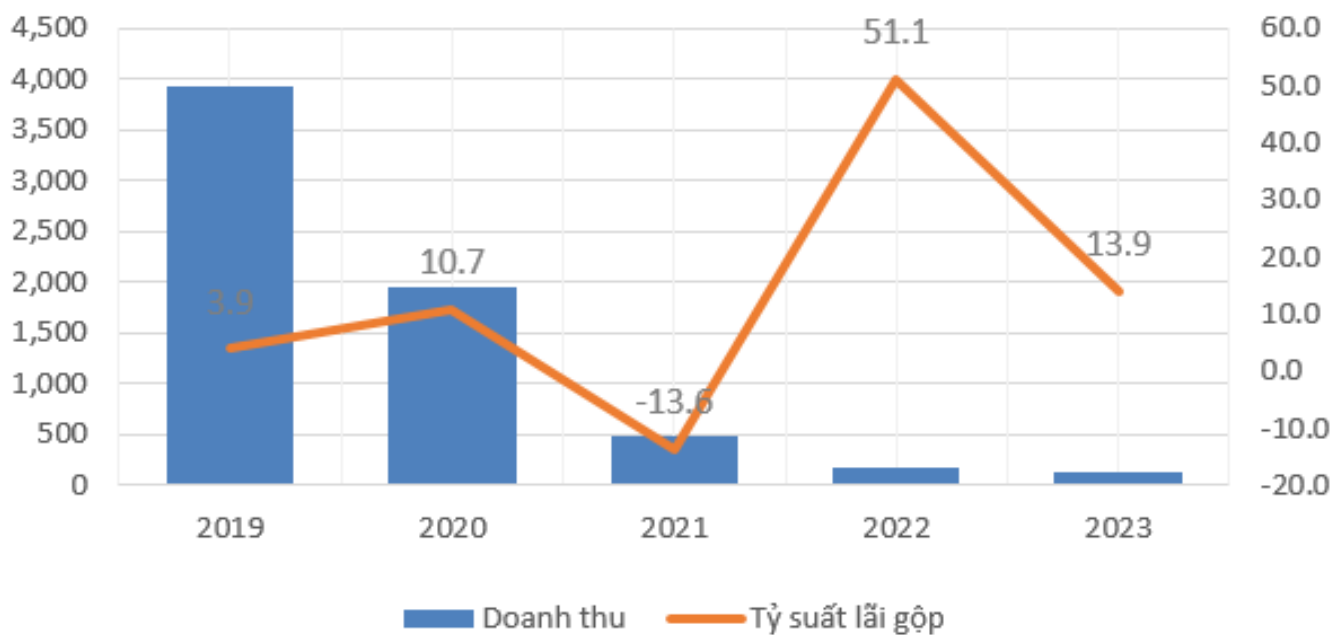
Tỷ đồng



TỶ SUẤT LÃI GỘP (2019 - 2023)

Tỷ đồng

Tỷ lệ %



DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Ông ĐÀM MẠNH CƯỜNG

- 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 Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tổng công ty Dầu tầm tơ Việt Nam
 - 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 27/03/2024)

Bà VĂN THỊ HUỆ

- Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/12/2023)
- Năm sinh: 1991
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ năm 2015 - nay: Công tác tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Phó Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức
 - Kế toán trưởng Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 27/03/2024)

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 27/03/2024)

NHÂN SỰ THUDUC HOUSE GROUP

Tính đến 31/12/2023 là 42 người

STT	Tên công ty	Số lượng nhân sự
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	23
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch vụ ThuDuc House	13
3	Công ty TNHH Sản xuất Nước đá Đông An Bình	4
4	Công ty TNHH TMDV Lộc Phúc An	2
	Tổng cộng	42

NHÂN SỰ RIÊNG THUDUC HOUSE

Tính đến ngày 31/12/2023 là 23 người
gồm 08 nam và 15 nữ

STT	Diễn giải	Số lượng nhân sự	Đạt tỷ lệ (%)
A	Thống kê trình độ		
1	Trên đại học	1	4,35%
2	Đại học	18	78,26%
3	Cao đẳng trung cấp	1	4,35%
4	Sơ cấp	1	4,35%
5	Lao động khác	2	8,69%
B	Thống kê tuổi đời		
1	Trên 30		100%
2	Dưới 30		

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 2023, 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 môi trường để bàn giao hạ tầng cho nhà nước quản lý, sau khi hoàn tất hồ sơ môi trường, sẽ tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận chủ quyền từng căn hộ cho khách hàng của khu chung cư Citrine Apartment.



Chung cư TDH RiverView

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 CNQS-ĐĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho 145 nền nhà trong dự án.
- 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 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.

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



Chung cư S-Home TDH - Phước Long

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 31/12/2023)

Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn 2) - (TDH: 100%)



- 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:	+ 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 m ²
- 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 m ²
- 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:

- 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.

- **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, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho 59 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh.

- **Tiến độ đến cuối năm 2022:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

- **Tiến độ đến cuối năm 2023:** Xây dựng trạm xử lý nước thải, tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

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 Tầng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức
- Chủ đầu tư:	Công ty CP Đầu tư Dệt may Liên Phương
- Đối tác thực hiện:	+ 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 m ²
- Tổng vốn đầu tư:	1.000 tỷ
- 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 m ² , đất xây dựng nhóm nhà chung cư 8.969,7 m ² ; khu trung tâm thương mại 1.778 m ² ; tầng cao xây dựng toàn khu :≤14;
- Pháp lý:	Đã có quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, quyết định chấp thuận đầu tư dự án, quyết định duyệt giá tiền sử dụng đất theo giá thị trường nộp cho nhà nước.

- Tiến độ đến cuối năm 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.
- Đã xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu nhà liên kế, 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 liên kế).

- 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 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.

+ 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.

- 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 liên kế). 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.

- Tiến độ đến cuối 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 liên kế). 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 liên kế).

+ 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.

+ 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 2 (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.
- Đối tác thực hiện:	+ Tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Miền Tây; + Nhà thầu chính: Công ty TNHH 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 m ² với 424 nền nhà, 01 khu thương mại dịch vụ: 2.756 m ² và nhà trẻ 3.916 m ² + Khu II (5,1ha): trong đó đất ở nhà liên kế 13.262 m ² với 142 nền với số tầng ≤5, đất giáo dục :03 trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.
- Pháp lý:	+ Khu I (15,25ha): Đã có quyết định giao đất, duyệt quy hoạch 1/500, cấp GCNQSDĐ cho Công ty đối với diện tích đã đền bù, đã thi công HTKT. + Khu II (5,1ha): Đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.

- Tiến độ đến cuối năm 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

- Tiến độ đến 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.

- Tiến độ đến cuối năm 2023:

- + 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, thành phố Thủ Đức.
- Chủ đầu tư:	Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- Đối tác thực hiện:	+ 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 m ²
- 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 m ² với quy mô : + 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753,8 m ² + Diện tích trung tâm thương mại: 415,5 m ²
- 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.

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

+ Tiếp tục thực hiện việc xin dấu nổi xả thải và bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

- **Tiến độ đến cuối năm 2023:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

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
- Đối tác thực hiện:	+ 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 m ²
- 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 m ² - Quy mô: + 168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2 m ² + Diện tích trung tâm thương mại: 373 m ²
- 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.
- **Tiến độ đến cuối năm 2023:** Tiếp tục hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung và thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.



**Chung cư cao cấp
Centum Wealth
(TDH: 51%)
(Q.9 – TP.HCM)**

- 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 m ²
- 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 m ²
- Quy mô:	529 căn với tổng diện tích bán: 37.281,5 m ² , trong đó: + 491 căn hộ, tổng diện tích bán: 31.774,4 m ² + 10 shop houses, tổng diện tích bán: 1.480,2 m ² + 18 duplex houses, tổng diện tích bán: 2.737,2 m ² + 10 garden houses, tổng diện tích bán: 1.289,7 m ² + Diện tích trung tâm thương mại: 2.097,4 m ²
- Pháp lý:	Đã có quyết định giao đất, thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

- **Tiến độ đến cuối năm 2020:** hoàn tất thi công, nghiệm thu công trình và bàn giao nhà cho khách.

- **Tiến độ đến cuối năm 2021:** Thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

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

Chung cư TDH RiverView

- 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 Cổng Vòm
- Diện tích đất:	3.754,5m ²
- Tổng vốn đầu tư:	162 tỷ
- 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 m ²
- Quy mô:	214 căn hộ, tổng diện tích bán: 12.946,85 m ²
- 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.

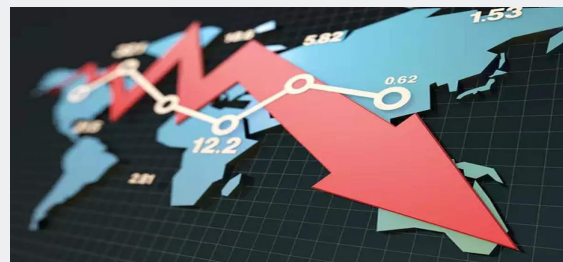
- **Tiến độ đến cuối năm 2022:** Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Đã mời Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO 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, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất.

- **Tiến độ đến năm 2023:** Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.



Tại thời điểm 31/12/2023, 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 4,0 tỷ đồng giảm 87,2% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 27,3 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	(20.771)	-95,1%
2	SC5	156.942	(16.000)	140.942	(6.507)	-70,8%
3	STB	8.273		8.273	193	508,2%
	Tổng cộng	2.325.215	(16.000)	2.309.215	(27.084)	-87,2%

Các công ty con, công ty liên kết

TT	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
		Năm 2022	Năm 2023	Tăng giảm so 2022 (%)	Năm 2022	Năm 2023	Tăng giảm so 2022 (%)
1	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	11.255,3	9.246,0	-17,9%	-1.004,2	-934,9	-6,9%
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	5.517,7	20.336,1	294,3%	1.201,5	2.477,3	106,2%
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

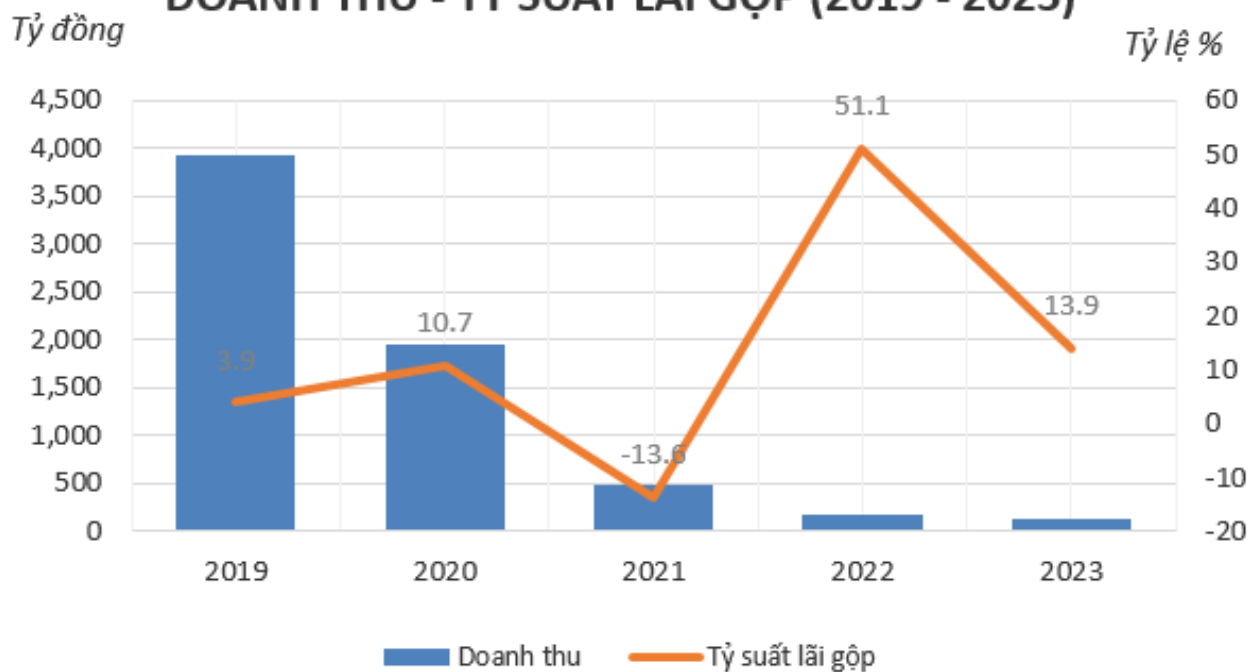
Đvt: triệu đồng

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.418.433	1.333.503	-6,0%
Doanh thu thuần	172.747	120.442	-30,3%
Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh	43.862	(61.086)	-239,3%
(Lỗ) lợi nhuận khác	(26.072)	(840)	-96,8%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	17.791	(61.926)	-448,1%
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	8.121	(62.753)	-872,7%

Đơn vị: triệu đồng

DOANH THU - TỶ SUẤT LÃI GỘP (2019 - 2023)



I CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ số tài chính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ số cổ phiếu (đồng)			
EPS	-8.362	44	-554
BV	3.920	3.891	3.334
Khả năng sinh lời (%)			
Biên lãi gộp	-13,6	51,1	13,9
ROS	-182,8	4,7	-52,1
ROE	-143,4	1,9	-16,7
ROA	-48,3	0,6	-4,7
Năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay phải thu	3,0	0,8	0,5
Vòng quay hàng TK	1,2	0,3	0,4
Vòng quay phải trả	3,2	0,6	0,7
Vòng quay tổng TS	0,3	0,1	0,1
Vòng quay VCHS	0,8	0,4	0,3
Cơ cấu vốn (%)			
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	66,3	69,1	71,8
Nợ phải trả/ VCSH	196,7	223,3	255,0
Nợ vay ngân hàng (tỷ VND)	0	0	0
Khả năng thanh toán (lần)			
Thanh toán ngắn hạn	1,02	0,96	0,92
Thanh toán nhanh	0,63	0,64	0,63

I 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

I CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông công ty tại ngày 27/03/2024 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					
	- Trong nước	27.498.725	24,41%	2	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	107.273.221	95,22%	5967	83	5884
	- Trong nước	104.427.589	92,70%	5672	51	5621
	- Nước ngoài	2.845.632	2,53%	295	32	263
Tổng cộng		112.652.767	100,00%	5.941	74	5.867
Trong đó: - Trong nước		111.201.102	98,71%	5.674	52	5.622
- Nước ngoài		1.451.665	1,29%	267	22	245

I 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, TP.HCM	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, TP.HCM	6,757,429	6.00%	
2	Nguyễn Quang Nghĩa		20,741,296	18.41%	
	Tổng Cộng B		27,498,725	24.41%	

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, TP.HCM	6,757,429	6.00%	
	Tổng Cộng C		6,773,513	6.01%	

I 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.

I TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2023, Thuduc House không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Năm 2023, 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:



II CÁC GIẢI PHÁP VÀ HOẠT ĐỘNG NHẪM 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

- 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.



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 Bảo Việt cho từng cá nhân và tổ chức chích ngừa cúm hàng năm cho NLĐ,..

- 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 NLĐ. 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,

Tổng số lao động: 23 người
Mức lương bình quân CB-CNV:
22.941.477 đồng/người/ tháng

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, 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.

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 2023, 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.



| 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.

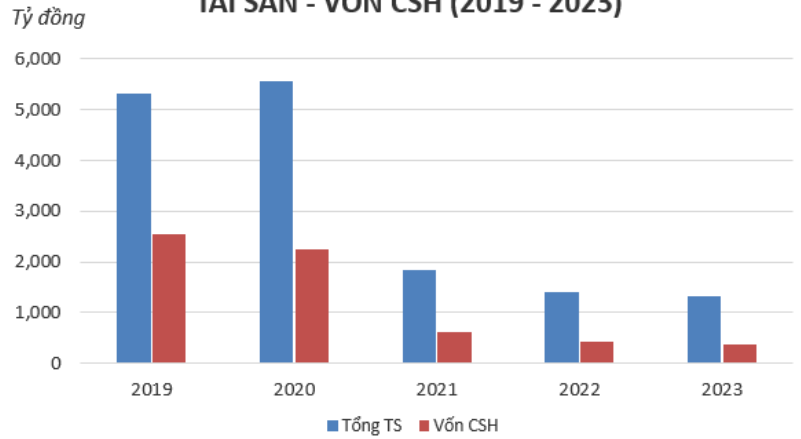
- Tổ chức nhiều hoạt động doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc năng động và xây dựng văn hóa đoàn kết, hướng tới hiệu quả công việc.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

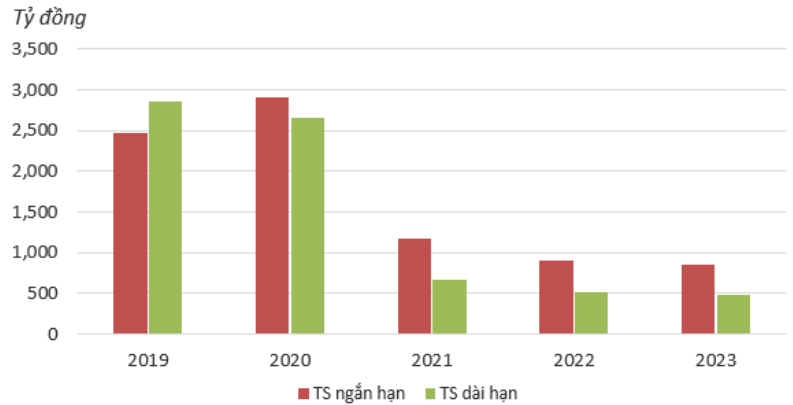
Tổng tài sản của công ty năm 2023 tiếp tục có sự sụt giảm nhẹ -6% so với năm 2022, và tiếp tục mở mức thấp so với các năm 2020 trở về trước. Điều này là kết quả cho việc công ty phải chuyển nhượng các dự án, thanh lý các bất động sản từ năm 2021 để giải quyết khủng hoảng tài chính phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019.

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 558,1 tỷ đồng (giảm 36,3 tỷ, giảm 6,1% so với năm trước) và hàng tồn kho 270,6 tỷ đồng (giảm 27,5 tỷ, giảm 9,2% so với năm trước). Các khoản phải thu ngắn chủ yếu 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. Công ty đã nhận được Bản án hình sự sơ thẩm số 307/2023/HS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án Nhân dân TPHCM với nội dung buộc các bị cáo phải liên đới bồi hoàn 340,2 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại 10,56 tỷ đồng đã gây ra cho ThuDuc House, hiện Công ty tiếp tục theo dõi, chờ Bản án phúc thẩm để có cơ sở hoàn nhập chi phí đã trích lập nêu trên. Đối với các khoản phải thu khác, công ty cũng đang tích cực làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ.

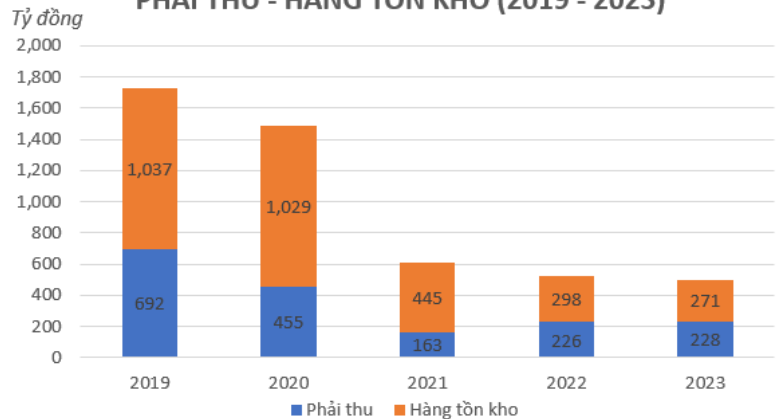
TÀI SẢN - VỐN CSH (2019 - 2023)



TÀI SẢN NGẮN HẠN - DÀI HẠN (2019 - 2023)



PHẢI THU - HÀNG TỒN KHO (2019 - 2023)



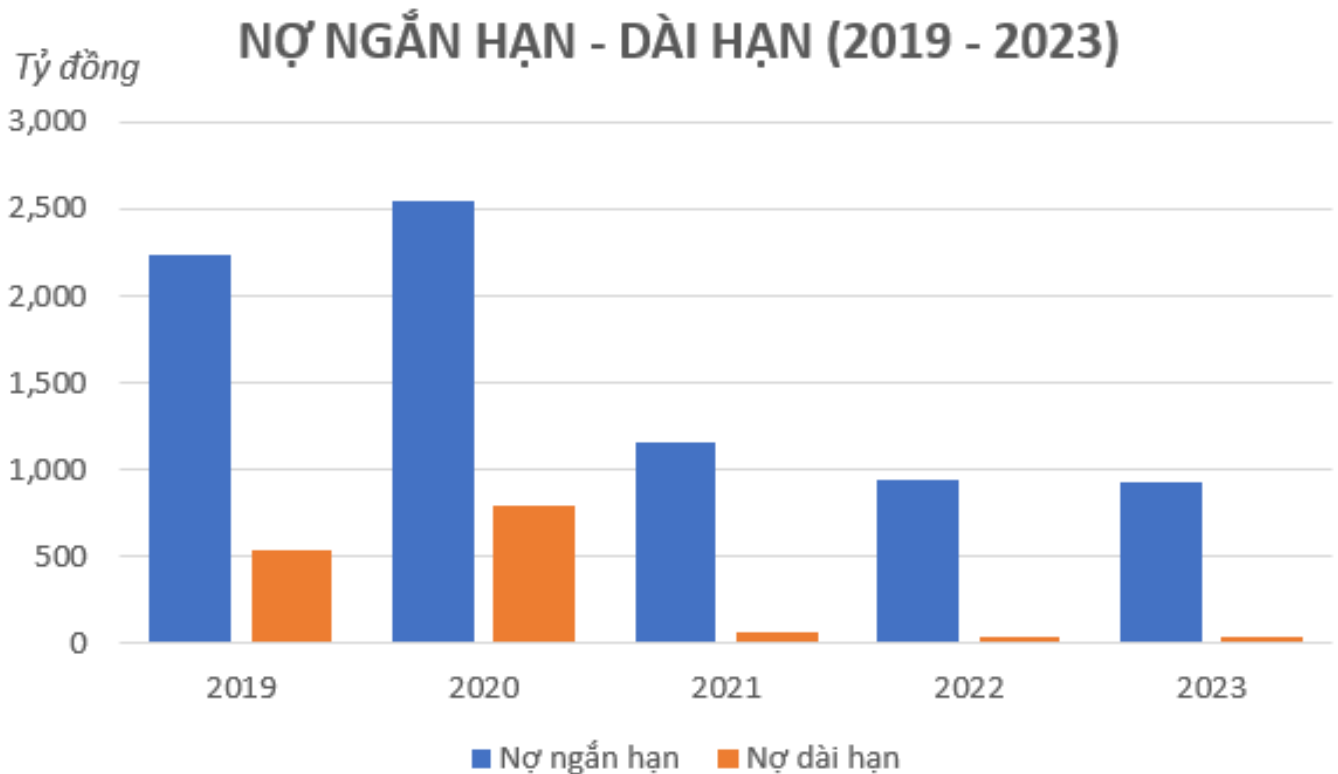
| TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả của công ty đến 31/12/2023 chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn 923,9 tỷ đồng (giảm 20,92 tỷ đồng, giảm 2,2% so với năm trước), trong khi nợ phải trả dài hạn của công ty chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ 33,9 tỷ đồng (giảm 01 tỷ đồng so với năm 2022).

Đến cuối năm 2023, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong các khoản nợ ngắn hạn của của Thuduc House là các khoản phải trả ngắn hạn khác 510 tỷ đồng, trong cơ cấu nợ phải trả của công ty không có dư nợ vay ngân hàng, độc lập về tài chính, không gặp rủi ro về dòng tiền và rủi ro về lãi suất giống như nhiều doanh nghiệp bất động sản thời gian vừa qua. Về phải trả ngắn hạn khác, trong 510 tỷ đồng thì có đến 460 tỷ

đồng 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. Như đã phân tích ở trên, hiện Công ty đang theo dõi vụ án, chờ Tòa án cấp cao TPHCM xét xử phúc thẩm.

Nhìn chung, cơ cấu tài chính hiện nay của công ty đã qua thời điểm khó khăn, 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.



| NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Đến thời điểm hiện tại, 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,...

| 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:



+ 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 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 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 2025-2030)

| 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.



| 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 2023 phải 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. Trong khi, những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017 - 2019 vẫn chưa hết tác động, gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh của ThuDuc House, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty, lỗ sau thuế 62,75 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 8,1 tỷ đồng).

“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”



| 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 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)
- Năm sinh: 1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quân sự

Quá trình công tác

2002 - 2006 Bộ Tư lệnh Quân khu Thủ Đức

2006 - 08/2023 Đầu tư kinh doanh các lĩnh vực: Tài chính – Bất động sản – Dịch vụ

08/2023 - nay Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 18,41% (chốt tại ngày 27/03/2024)

Ông NGUYỄN HUY HOÀNG

- Chủ tịch HĐQT (Thành viên độc lập) (Từ nhiệm ngày 18/08/2023)
- 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 27/03/2024)

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 27/03/2024)

| THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**Bà VÕ THỊ TƯỜNG VY**

- Thành viên HĐQT (Thành viên độc lập) (Bổ nhiệm ngày 18/08/2023)
- Năm sinh: 1996
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật Tài chính - Ngân hàng

Quá trình công tác:

2018 - 2020 Văn phòng luật sư Denco

2020 - 2022 Trung tâm Trọng tài Thương mại Phía Nam

2022 - 08/2023 Công ty cổ phần D2 Solution

08/2023 - nay Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

- Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày 27/03/2024)

Ông ĐÀM MẠNH CƯỜNG

- Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 18/08/2023)

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

| 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	16	72,73%	Miễn nhiệm 18/08/2023
2	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	6	27,27%	Bổ nhiệm 18/08/2023
3	Ông Dương Ngọc Hải	19	86,36%	Vắng mặt
4	Ông Đàm Mạnh Cường	16	72,73%	Miễn nhiệm 18/08/2023
5	Bà Võ Thị Thường Vy	6	27,27%	Bổ nhiệm 18/08/2023

| CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/BB-HĐQT	09/01/2023	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 2023.	100%
2	02/2023/NQ-HĐQT	09/01/2023	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 2023.	100%
3	03/2023/BB-HĐQT	10/01/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2023.	100%
4	04/2023/NQ-HĐQT	10/01/2023	NQ v/v Thông qua mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2023.	100%
5	05/2023/BB-HĐQT	15/02/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương giải quyết các tồn đọng của Công ty và định hướng hoạt động kinh doanh của các Công ty con.	100%
6	06/2023/NQ-HĐQT	15/02/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương định hướng hoạt động kinh doanh của các Công ty con.	100%
7	07/2023/BB-HĐQT	07/03/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
8	08/2023/NQ-HĐQT	07/03/2023	NQ v/v Thông qua gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
9	09/2023/BB-HĐQT	21/03/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương.	100%
10	10/2023/NQ-HĐQT	21/03/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương.	100%
11	11/2023/BB-HĐQT	31/03/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần dệt may Liên Phương.	100%
12	12/2023/NQ-HĐQT	31/03/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần dệt may Liên Phương.	100%
13	13/2023/BB-HĐQT	10/04/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thay đổi địa chỉ trụ sở hoạt động kinh doanh của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%

14	14/2023/NQ-HĐQT	10/04/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương thay đổi địa chỉ trụ sở hoạt động kinh doanh của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%
15	15/2023/BB-HĐQT	19/04/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác lĩnh vực thi công xây dựng công trình với Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House.	100%
16	16/2023/NQ-HĐQT	19/04/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương hợp tác lĩnh vực thi công xây dựng công trình với Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House.	100%
17	17/2023/BB-HĐQT	25/04/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
18	18/2023/NQ-HĐQT	25/04/2023	NQ v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
19	19/2023/BB-HĐQT	06/06/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 và trình xin ý kiến các nội dung báo cáo và các nội dung trình sẽ được đưa ra Đại Hội.	100%
20	20/2023/NQ-HĐQT	06/06/2023	NQ v/v Thông qua công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 và trình xin ý kiến các nội dung báo cáo và các nội dung trình sẽ được đưa ra Đại Hội.	100%
21	21/2023/BB-HĐQT	28/06/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần phát triển Phong Phước.	100%
22	22/2023/NQ-HĐQT	28/06/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần phát triển Phong Phước.	100%
23	22A/2023/BB-HĐQT	07/07/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2 và trình xin ý kiến các nội dung báo cáo và các nội dung trình sẽ được đưa ra Đại Hội.	100%
24	22B/2023/NQ-HĐQT	07/07/2023	NQ v/v Thông qua công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2 và trình xin ý kiến các nội dung báo cáo và các nội dung trình sẽ được đưa ra Đại Hội.	100%
25	23/2023/BB-HĐQT	13/07/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua công tác nhân sự HĐQT và điều chỉnh các nội dung trình sẽ được đưa ra Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2.	100%
26	24/2023/NQ-HĐQT	13/07/2023	NQ v/v Thông qua việc rút đơn từ nhiệm của Ông Dương Ngọc Hải và thông qua đơn từ nhiệm của Ông Đàm Mạnh Cường.	100%
27	25/2023/NQ-HĐQT	13/07/2023	NQ v/v Thông qua sửa đổi nội dung các tờ trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2.	100%
28	26/2023/BB-HĐQT	26/07/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương thay đổi thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2.	100%
29	27/2023/NQ-HĐQT	26/07/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương thay đổi thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 lần thứ 2.	100%

30	28/2023/BB-HĐQT	09/08/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương giới thiệu ứng viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%
31	29/2023/NQ-HĐQT	09/08/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương giới thiệu ứng viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%
32	30/2023/BB-HĐQT	16/08/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức.	100%
33	31/2023/NQ-HĐQT	16/08/2023	NQ v/v Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức.	100%
34	32/2023/BB-HĐQT	19/08/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua bầu Ông Nguyễn Quang Nghĩa giữ chức danh chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%
35	33/2023/NQ-HĐQT	19/08/2023	NQ v/v Thông qua bầu Ông Nguyễn Quang Nghĩa giữ chức danh chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.	100%
36	34/2023/BB-HĐQT	19/08/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023.	100%
37	35/2023/NQ-HĐQT	19/08/2023	NQ v/v Thông qua đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023.	100%
38	36/2023/BB-HĐQT	25/08/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua bổ nhiệm Bà Võ Thị Tường Vy giữ chức vụ thành viên Ủy ban kiểm toán.	100%
39	37/2023/NQ-HĐQT	25/08/2023	NQ v/v Thông qua bổ nhiệm Bà Võ Thị Tường Vy giữ chức vụ thành viên Ủy ban kiểm toán.	100%
40	38/2023/BB-HĐQT	10/10/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc rà soát và xây dựng các phương án sắp xếp tài sản của Công ty.	100%
41	39/2023/NQ-HĐQT	10/10/2023	NQ v/v Thông qua việc rà soát và xây dựng các phương án sắp xếp tài sản của Công ty.	100%
42	40/2023/BB-HĐQT	05/12/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua việc bổ nhiệm bà Văn Thị Huệ giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc	100%
43	41/2023/NQ-HĐQT	05/12/2023	NQ v/v Thông qua việc bổ nhiệm bà Văn Thị Huệ giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc	100%
44	42/2023/BB-HĐQT	28/12/2023	BB Hợp HĐQT v/v Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2023.	100%
45	43/2023/NQ-HĐQT	28/12/2023	NQ v/v Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2023.	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	Cử nhân tài chính
2	Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên UBKT	Từ nhiệm ngày 18/08/2023	Cử nhân Kinh tế
3	Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm ngày 25/08/2023	Cử nhân Luật Tài chính - Ngân hàng

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	02	100%	100%	
2	Ông Nguyễn Huy Hoàng	02	100%	100%	
3	Bà Võ Thị Tường Vy				Bổ nhiệm 25/8/2023

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

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập
1	Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	122.600.000
2	Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	80.000.000
3	Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	1.170.349.998
4	Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc	341.804.544
5	Ông Nguyễn Văn Tuyến	Ban Kiểm toán nội bộ	272.054.546
	Tổng cộng		1.986.809.088

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	0	0%	20.741.296	18,41%	Mua, bán

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 Phát triển TMDV Thủ Đức (trước đây là Cty TNHH Nước đá Tinh khiết Đồng An Bình)	Công ty con	2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Hoàn trả tạm mượn vốn
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Chi hộ tiền điện
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Thu hồi tiền điện căn hộ cho thuê
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Doanh thu cho thuê mặt bằng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Thu tiền cho thuê mặt bằng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Doanh thu cho thuê mặt bằng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Phí dịch vụ an ninh trạm XLNT & TTTM
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Phí dịch vụ an ninh TTTM
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Thanh toán Phí dịch vụ an ninh
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Nhận tiền cọc thuê
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Trả lãi vay
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Nộp thay thuế sử dụng đất PNN năm 2023
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Trả lại khoản nộp thay thuế sử dụng đất PNN

2	Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Công ty con	2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Hoàn trả tiền mượn
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Hoàn trả tiền cọc KH thuê VP
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Trả tiền phân chia chi phí
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Trả tiền sửa chữa văn phòng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Thu hộ - KPCĐ
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Chi hộ - KPCĐ
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Nhận tiền tạm mượn vốn
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Phân chia chi phí khai thác tầng 8 Cantavil
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Xuất hóa đơn thuế GTGT còn thiếu kỳ trước
			2023	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Phân chia lợi nhuận 2022
			2023	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Nhận tiền phân chia doanh thu HTKD
			2023	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Phân chia doanh thu theo HĐ
			2023	66/2022/NQ-HĐQT ngày 31/05/2022	Phân chia thu nhập khác
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Doanh thu cho thuê mặt bằng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Nhận tiền cho thuê mặt bằng
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Chi hộ sửa VP tầng 8 Cantavil
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Doanh thu về phí dịch vụ tư vấn
			2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Trả chi phí xây lắp công trình
3	Công ty TNHH TMDV Lộc Phúc An	Công ty con	2023	02/2023/NQ-HĐQT ngày 09/01/2023	Xóa sổ khoản phải thu tiền chi hộ kiểm toán BCTC



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

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

Số tham chiếu: 61121099/E-66925478-HN

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 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

| 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 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		853.498.665.648	903.161.572.848
110	I. Tiền	4	12.332.308.213	2.807.713.508
111	1. Tiền		12.332.308.213	2.807.713.508
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.795.918.000	4.045.234.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	31.073.222.639	32.115.881.451
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.277.304.639)	(28.070.647.451)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		558.062.173.961	594.349.757.878
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.561.374.661	226.338.892.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.493.972.098	18.771.746.403
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	408.288.331.896	414.063.673.247
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(95.281.504.694)	(64.824.554.694)
140	IV. Hàng tồn kho	7	270.579.037.742	298.039.186.703
141	1. Hàng tồn kho		436.579.804.225	463.809.511.596
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.729.227.732	3.919.680.759
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	112.951.391	185.723.581
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	8.054.592.512	3.184.431.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	561.683.829	549.525.869

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 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		480.003.830.458	515.271.598.751
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		358.303.299.033	268.455.405.591
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	367.758.263.337	277.630.369.895
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(9.454.964.304)	(9.174.964.304)
220	II. Tài sản cố định		325.477.035	943.648.589
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	287.957.039	875.081.919
222	Nguyên giá		7.520.690.429	8.481.407.702
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.232.733.390)	(7.606.325.783)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	37.519.996	68.566.670
228	Nguyên giá		176.900.000	1.303.143.035
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(139.380.004)	(1.234.576.365)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	86.551.157.113	91.243.376.557
231	1. Nguyên giá		122.169.613.659	122.169.613.659
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.618.456.546)	(30.926.237.102)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	25.849.180.944	146.426.928.350
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.500.000.000	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.630.675.656)	(35.166.625.135)
260	V. Tài sản dài hạn khác		8.974.716.333	8.202.239.664
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.980.742.555	6.208.265.886
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.333.502.496.106	1.418.433.171.599

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 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		957.819.146.574	979.756.498.983
310	I. Nợ ngắn hạn		923.908.005.787	944.827.303.850
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	144.265.792.090	142.417.956.111
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	230.122.821.219	260.484.948.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.849.398.123	2.793.310.740
314	4. Phải trả người lao động		299.107.922	545.534.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.948.587.731	14.976.812.847
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.592.511.119	1.272.124.249
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	510.489.463.550	507.596.708.348
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	14.340.324.033	14.739.909.012
330	II. Nợ dài hạn		33.911.140.787	34.929.195.133
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	33.599.991.617	32.962.665.341
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	180.399.169	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.001	1.966.529.792
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		375.683.349.532	438.676.672.616
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	375.683.349.532	438.676.672.616
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
421	2. Lỗ lũy kế		(750.911.370.897)	(688.235.315.340)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(688.475.613.104)	(693.170.002.367)
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(62.435.757.793)	4.934.687.027
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		67.050.429	384.317.956
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.333.502.496.106	1.418.433.171.599

mae

Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	120.441.564.617	172.746.936.983
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	120.441.564.617	172.746.936.983
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(103.719.225.349)	(84.542.395.116)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.722.339.268	88.204.541.867
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	3.503.471.423	4.975.204.828
22	6. Chi phí tài chính	22	(30.855.969.536)	(19.242.731.045)
25	7. Chi phí bán hàng	23	(1.628.552.163)	(20.428.196.170)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(48.827.464.372)	(9.646.397.956)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(61.086.175.380)	43.862.421.524
31	10. Thu nhập khác	25	7.262.960.200	3.229.321.121
32	11. Chi phí khác	25	(8.103.041.262)	(29.300.857.037)
40	12. Lỗ khác	25	(840.081.062)	(26.071.535.916)
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(61.926.256.442)	17.790.885.608
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(646.369.709)	(9.941.417.204)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(180.399.169)	271.511.506
60	16. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(62.753.025.320)	8.120.979.910
61	17. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		(62.435.757.793)	4.934.687.027
62	18. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(317.267.527)	3.186.292.883
70	19. (Lỗ) lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	19.4	(554)	44
71	20. (Lỗ) lợi nhuận suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	19.4	(554)	44

Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2024



Đặng Mạnh Cường
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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(61.926.256.442)	17.790.885.608
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	8, 9, 10	5.121.391.016	5.422.710.287
03	Dự phòng (hoàn nhập)		60.038.830.205	(51.557.443.230)
05	(Lãi) lỗ từ các hoạt động đầu tư		(3.587.198.714)	9.322.414.245
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(353.233.935)	(19.021.433.090)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(88.779.452.376)	408.363.379.652
10	Giảm hàng tồn kho		27.229.707.371	5.827.708.541
11	Giảm các khoản phải trả		(20.350.222.885)	(233.464.526.312)
12	Tăng chi phí trả trước		(699.704.479)	(753.839.123)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		321.940.000	2.427.839.056
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(229.783.632)	(11.286.323.621)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(639.882.743)	(1.791.034.004)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(83.500.632.679)	150.301.771.099
	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)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		272.727.273	34.358.426.875
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		-	(279.472.420.348)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	92.622.420.348
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	179.816.504
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		3.103.345.111	15.130.513.937
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		93.025.227.384	(139.042.167.906)

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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	19.1	-	(38.093.662.645)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(38.093.662.645)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		9.524.594.705	(26.834.059.452)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.807.713.508	29.641.772.960
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.332.308.213	2.807.713.508



Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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



NGUYỄN HẢI LONG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
Tel: (028) 39 143 111
Email: tdh@thuduchouse.com
Website: www.thuduchouse.com