

### CTCP Phát Triển Nhà Thủ Đức

3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TPHCM  
 Tel: 39 143 111 - Fax: 39 143 222  
 www.thuduchouse.com  
 tdh@thuduchouse.com  
 Thành lập: 02/02/1990  
 Cổ phần hóa: 15/06/2001  
 Niêm yết: 14/12/2006

### Cổ Phiếu TDH (31/12/2019)

Giá cổ phiếu	9.970
BV	18.721
P/BV	0,5
P/E (F)	6
Cao nhất 52 tuần	12.900
Thấp nhất 52 tuần	9.000
KLCP niêm yết	93.878.384
Vốn hóa (tỷ VND)	935,97
Nước ngoài sở hữu	30,3%

### Tài Chính

Tỷ VND	2019	2018	KH2019
Tổng tài sản	5.345	4.562	
Tổng nợ	2.764	2.085	
Tổng doanh thu	4.403	2.541	3.443
Lãi trước thuế	224	115	289
Lãi sau thuế	195	93	231
LNST Cty mẹ	156	115	139
EPS (đồng)	1.660	1.273	1.418

### Mục Lục

Thông tin kinh tế vĩ mô	01
Kết quả hoạt động kinh doanh	02
Hoạt động doanh nghiệp	05
Cổ phiếu TDH	06
Tiến độ đầu tư dự án	09
Các dự án tiềm năng	11

### THÔNG TIN KINH TẾ VĨ MÔ

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 4 tăng 6,97% so với cùng kỳ, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,62%; công nghiệp và xây dựng tăng 7,92%; dịch vụ tăng 8,09%. GDP năm 2019 tăng 7,02% (mục tiêu đề ra 6,6-6,8%), thấp hơn mức tăng 7,08% năm 2018, nhưng cao hơn mức tăng các năm 2011-2017.
- Hoạt động công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp năm 2019 tăng 8,86%. Ngành xây dựng duy trì mức tăng trưởng tích cực 9,1%.
- Hoạt động dịch vụ năm 2019 tăng 7,3%, một số ngành đóng góp tỷ trọng lớn vào mức tăng trưởng chung so với cùng kỳ năm trước: Bán lẻ tăng 8,82%; tài chính, ngân hàng, bảo hiểm tăng 8,62%.
- Tăng trưởng tín dụng, tính đến 20/12/2019 tổng phương tiện thanh toán tăng 12,1% so với cuối năm 2018 (cùng kỳ 2018 tăng 11,3%), huy động vốn tăng 12,5% (cùng kỳ tăng 11,5%), tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế tăng 12,1% (cùng kỳ tăng 13,3%).
- Tổng vốn FDI đăng ký đến 20/12/2019 đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với năm 2018, vốn thực hiện đạt 20,4 tỷ USD, tăng 6,7% so với năm trước. Vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực BĐS đạt 1,12 tỷ USD, chiếm 5% tổng vốn đăng ký.
- Kim ngạch XNK năm 2019 ước tính đạt 516,96 tỷ USD. Trong đó, kim ngạch XK ước đạt 263,45 tỷ USD, tăng 8,1% so với năm 2018 và kim ngạch NK ước đạt 253,51 tỷ USD, tăng 7% so với năm 2018. Như vậy, năm 2019 xuất siêu 9,9 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2019 tăng 1,4% so với tháng trước, CPI bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với bình quân năm 2018.
- Chỉ số giá vàng tháng 12/2019 giảm 0,36% so với tháng trước, tăng 16,23% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá USD tháng 12/2019 giảm 0,19% so với tháng trước, giảm 0,77% so với cùng kỳ năm 2018.
- PMI tháng 12/2019 đạt 50,8 điểm, thấp hơn một chút so với 51 điểm trong tháng 11.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Bàn giao căn hộ Citrine và Riverview đóng góp 80% doanh thu**

**Kết quả kinh doanh quý 4/2019.** Doanh thu thuần hợp nhất quý 4/2019 của Công ty đạt 529,4 tỷ đồng, giảm 7,5% so với cùng kỳ năm 2018. Doanh thu quý 4 đến chủ yếu từ kinh doanh địa ốc, bàn giao căn hộ thuộc các dự án Citrine Apartment và TDH Riverview, với giá trị 432,4 tỷ đồng (chiếm 82% doanh thu). Ngoài ra, doanh thu thương mại và dịch vụ đóng góp 18% vào tổng doanh thu, lần lượt là 74 tỷ đồng và 23 tỷ đồng.

Lãi gộp trong quý 4/2019 đạt 68,8 tỷ đồng, giảm 30,8 tỷ đồng (giảm 30,9%) so với cùng kỳ, tỷ suất lợi nhuận gộp giảm từ 17,4% xuống còn 13,0% do biên lãi gộp của dự án nhà cao tầng (Citrine, Riverview) không cao như nhà thấp tầng (đất nền thuộc dự án Long Hội City) của cùng kỳ năm trước.

Trong quý 4/2019, Công ty ghi nhận khoản doanh thu tài chính 153,7 tỷ đồng, tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước (-1,6 tỷ đồng), do ghi nhận khoản lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp 50% dự án Phú Mỹ - Vũng Tàu (trị giá 147,2 tỷ đồng). Ngoài ra, còn có sự đóng góp từ lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết 3,3 tỷ đồng (tăng 29,5%). Do vậy, lợi nhuận từ HĐKD của Công ty tăng mạnh, đạt 117 tỷ đồng, tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ năm trước.

Các chi phí hoạt động trong quý 4/2019 so với cùng kỳ: Chi phí tài chính giảm 1,4 tỷ đồng (giảm 3,9%); chi phí bán hàng tăng 19,6 tỷ đồng (tăng 311,5%) và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 12,3 tỷ đồng (tăng 35,3%).

Lũy kế cả năm 2019, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty đạt 4.145 tỷ đồng, tăng 72,7% so với cùng kỳ (đạt 124% kế hoạch), lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 155,8 tỷ đồng, tăng 35% so với cùng kỳ năm 2018 và đạt 112,5% kế hoạch 2019.

#### Kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2019

Chỉ tiêu (triệu VND)	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm		% Thay đổi (QoQ)
	2019	2018	2019	2018	
Doanh thu thuần	529.448	572.430	4.145.066	2.400.065	-7,5
Lãi gộp	68.823	99.655	155.219	189.843	-30,9
Lãi từ HĐKD	117.031	22.261	220.286	60.496	425,7
Lãi trước thuế	118.843	23.612	224.019	115.127	403,3
Lãi sau thuế	92.036	11.214	194.904	92.936	720,7
LNST của công ty mẹ	90.297	32.857	155.839	115.425	-108,0

Nguồn: BCTC hợp nhất quý 4/2019

### Chỉ số tài chính cơ bản

Chỉ số tài chính	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Chỉ số định giá (đồng)</b>					
EPS	1.660	1.273	1.253	1.121	1.122
BV	18.721	21.050	20.864	23.475	32.970
P/E (lần)	6	8	10	9	12
P/B (lần)	0,5	0,5	0,7	0,4	0,4
Cổ tức (%)	12 (KH)	25	10	25	25
<b>Khả năng sinh lời (%)</b>					
Biên lãi gộp	3,7	7,9	13,0	20,0	14,5
ROS	4,7	3,9	7,1	10,2	5,2
ROE	7,5	3,8	7,1	6,1	3,3
ROA	3,6	2,0	4,5	3,9	1,8
<b>Năng lực hoạt động (lần)</b>					
Vòng quay phải thu	6,0	6,5	7,3	5,7	5,2
Vòng quay hàng TK	3,9	3,2	3,7	1,9	1,4
Vòng quay phải trả	10,8	7,8	14,9	7,9	6,8
Vòng quay tổng TS	0,8	0,5	0,6	0,4	0,4
Vòng quay VCHS	1,6	1,0	1,0	0,7	0,6
<b>Cơ cấu vốn (%)</b>					
Nợ phải trả/ Tổng TS	51,7	45,7	36,1	36,8	45,3
Nợ phải trả/ VCSH	107,0	84,2	56,6	58,1	82,8
Thanh toán lãi vay (lần)	3,8	2,9	4,0	3,4	1,9
<b>Khả năng thanh toán (lần)</b>					
Thanh toán ngắn hạn	1,31	1,3	1,9	1,9	2,1
Thanh toán nhanh	0,9	0,9	1,4	1,3	1,5

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC HN kiểm toán 2015-2018 và Quý 4/2019

**Bàn giao căn hộ Citrine và Riverview** TDH đã bán hết 100% Citrine Apartment và TDH Riverview, đang bàn giao căn hộ cho khách hàng. Công ty đã bàn giao khoảng 80% số căn hộ thuộc các dự án Citrine Apartment và TDH Riverview, cụ thể như sau.

### Bàn giao căn hộ

STT	Dự án	Số căn	Bàn giao	Còn lại
1	Citrine Apartment	226	164	62
2	TDH Riverview	214	190	24
	<b>Tổng cộng</b>	<b>440</b>	<b>354</b>	<b>86</b>

### HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT CỦA DOANH NGHIỆP

#### Tin tức nổi bật

- TDH thông báo ngày ĐKCC tham dự ĐHCĐ năm 2019*** **TDH thông báo ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019.** Ngày 10/02/2020, Hội đồng quản trị Thuduc House thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2019, theo đó, ngày giao dịch không hưởng quyền 28/02/2020, ngày đăng ký cuối cùng 02/3/2020. Ngày 16/3/2020, TDH thông báo mời họp Đại hội cổ đông thường niên 2019, thời gian lúc 08h30 ngày 27/4/2020 tại Phòng Lotus Ballroom, Lầu 1, Khách sạn Rex – 141 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM.
- TDH giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 4*** **TDH giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 4/2019 so với quý 4/2018.** Ngày 30/01/2020, Thuduc House thông báo giải trình lợi nhuận quý 4/2019 so với cùng kỳ như sau: Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng) quý 4/2019 đạt 86,8 tỷ đồng, tăng 65,3% so với cùng kỳ và lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) 92 tỷ đồng, tăng 720,7% so với cùng kỳ năm 2018, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản (bàn giao căn hộ thuộc dự án Citrine Apartment và TDH Riverview), ngoài ra còn có sự đóng góp từ chuyển nhượng vốn (dự án Phú Mỹ - Vũng Tàu) và lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết.
- UBCKNN chấp thuận gia hạn BCTC năm 2020 của TDH*** **UBCKNN chấp thuận gia hạn thời gian công bố BCTC năm 2020 của TDH.** Ngày 08/01/2020, UBCKNN chấp thuận cho TDH được gia hạn thời gian công bố BCTC của Công ty lập trong năm tài chính 2020 theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015. Theo đó, công bố BCTC quý trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc quý; công bố BCTC bán niên soát xét trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày kết thúc 06 tháng đầu năm tài chính và công bố BCTC năm đã kiểm toán trong thời hạn 100 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
- TDH thay đổi Giấy chứng nhận doanh nghiệp*** **TDH thay đổi Giấy chứng nhận doanh nghiệp lần thứ 21.** Ngày 30/8/2019, TDH nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21, do tăng vốn điều lệ từ 816.349.270.000 đồng lên thành 938.783.840.000 đồng từ việc phát hành 12.243.457 cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- TDH thay đổi đăng ký niêm yết*** **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM chấp thuận cho TDH được thay đổi niêm yết chứng khoán.** Ngày 12/8/2019, Sở Giao dịch Chứng Khoán TP.HCM cấp thuận cho TDH thay đổi niêm yết chứng khoán với nội dung sau: Số lượng chứng khoán trước khi thay đổi niêm yết 81.634.927 cổ phiếu; số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết 12.243.457 cổ phiếu; số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết 93.878.384 cổ phiếu; thay đổi niêm yết có hiệu lực từ ngày 14/8/2019.
- TDH thay đổi Phó TGD tài chính*** **Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) thông báo thay đổi Phó TGD phụ trách tài chính.** Ngày 08/10/2019, Hội đồng quản trị TDH ra Nghị quyết số 1946/NQ-HĐQT về việc thay đổi Phó TGD phụ trách tài chính, theo đó ông Nguyễn Khắc Sơn giữ chức vụ Phó TGD phụ trách tài chính thay ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh kể từ ngày ban hành Nghị quyết.

**TDH hoàn tất số tiền truy thu thuế** TDH đã hoàn tất đóng tiền truy thu thuế của Cục thuế TPHCM. Ngày 23/9/2019, TDH công bố thông tin bất thường về việc đã hoàn tất việc nộp tiền truy thu thuế vào ngân sách nhà nước theo quyết định số 4852/QĐ-CT ngày 17/9/2019 của Cục thuế TPHCM.

**Thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ** Ông Nguyễn Khắc Sơn – Phó Tổng giám đốc Thuduc House đăng ký mua 150.000 cổ phiếu. Ngày 10/02/2020, Ông Nguyễn Khắc Sơn – Phó Tổng giám đốc Thuduc House đăng ký mua 150.000 cổ phiếu, nếu giao dịch thành công sẽ tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ từ 408.961 cổ phiếu (tỷ lệ 0,44%) lên thành 558.961 cổ phiếu (tỷ lệ 0,60%). Mục đích đầu tư, thời gian giao dịch từ ngày 13/02/2020 đến 13/3/2020, phương thức khớp lệnh, hoặc thỏa thuận.

**Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ** Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Tổng giám đốc Thuduc House báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu. Ngày 11/12/2019, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Tổng giám đốc Thuduc House báo cáo không giao dịch/mua cổ phiếu, lý do bận đi công tác nên chưa thực hiện giao dịch. Trước đó, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng đã đăng ký mua 200.000 cổ phiếu, thời gian thực hiện từ ngày 31/10/2019 đến ngày 30/11/2019, nếu giao dịch thành công sẽ tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ từ 1.694.558 cổ phiếu (tỷ lệ 1,81%) lên thành 1.894.558 cổ phiếu (tỷ lệ 2,02%).

**Người có liên quan đã mua 202.000 TDH** Báo cáo kết quả giao dịch của người có liên quan Nguyễn Thị Minh Anh - vợ ông Lê Minh Tâm. Ngày 01/11/2019, Nguyễn Thị Minh Anh (vợ ông Lê Minh Tâm - Thành viên HĐQT) báo cáo đã mua 202.000 cổ phiếu TDH (trong tổng số đăng ký mua 325.000 cổ phiếu), tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ lên 777.000 cổ phiếu, tỷ lệ 0,82%. Thời gian giao dịch từ ngày 04/10 đến 01/11/2019.

**KWE giảm tỷ lệ sở hữu TDH** Cổ đông lớn KWE báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu. Ngày 04/10/2019, cổ đông lớn KWE báo cáo đã bán 100.000 cổ phiếu TDH, giảm tỷ lệ sở hữu từ 6.655.050 cổ phiếu xuống còn 6.555.050 cổ phiếu (tỷ lệ 6,98%), mục đích cơ cấu lại danh mục. Ngày thực hiện giao dịch 02/10/2019.

### Quan hệ nhà đầu tư

**Quan hệ, tiếp xúc nhà đầu tư** Quan hệ nhà đầu tư. Trong quý 4/2019, Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư của Thuduc House đã thực hiện 2 cuộc gặp, tiếp xúc trực tiếp khoảng 6 đại diện quỹ đầu tư và tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

### CỔ PHIẾU TDH

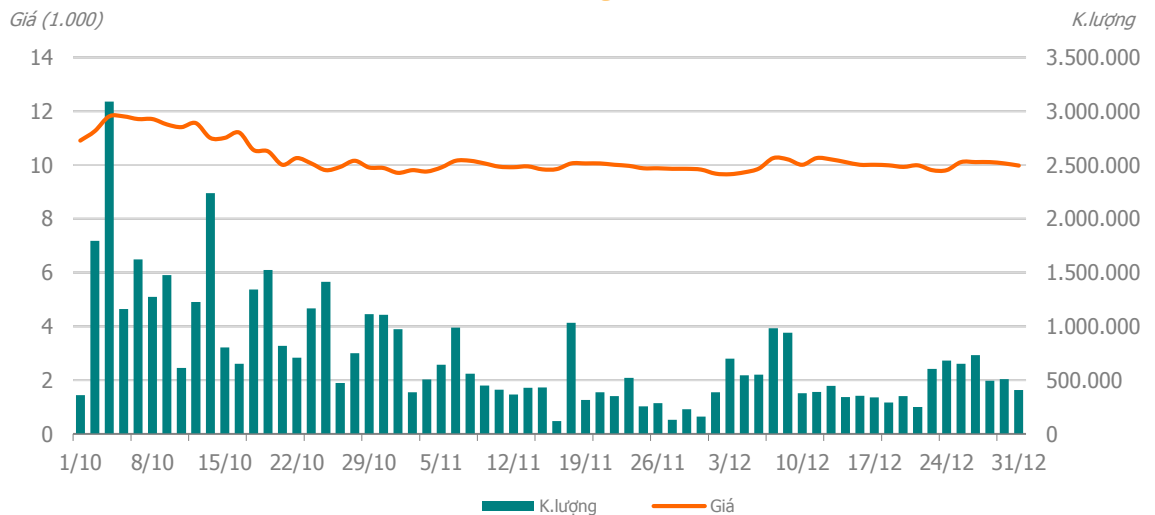
**Cổ phiếu TDH quý 4/2019** **Biến động giá cổ phiếu TDH quý 4/2019.** Cổ phiếu TDH không biến động theo thị trường (tăng/giảm mạnh liên tục) với biên độ giá hẹp hơn so với quý trước, trong khoảng 9.650 – 11.800 đồng. Cụ thể, cổ phiếu TDH tăng vượt mức 11.000 đồng trong tuần đầu tháng 10 với khối lượng giao dịch khộp lệnh trung bình mỗi phiên đạt khoảng 1.000.000 cổ phiếu. Giá TDH tăng lên mức 11.800 đồng (mức cao nhất trong quý của cổ phiếu TDH) vào phiên ngày 04/10, khối lượng giao dịch duy trì ở mức cao, trung bình đạt 1.400.000 cổ phiếu/phiên (giai đoạn từ ngày 03 – 16/10), tăng hơn 40% so với mức bình quân các phiên giao dịch trước đó. Thị trường giảm, giá TDH giảm nhẹ về quanh mức giá 10.000 đồng kể từ phiên giao dịch ngày 17/10–29/11, khối lượng giao dịch giảm mạnh sau khi TDH giảm tiếp về vùng giá thấp nhất trong quý là 9.650 đồng vào phiên ngày 03/12, khối lượng giao dịch trung bình giảm xuống còn 630.000 cổ phiếu/phiên (từ ngày 17/10 – 02/12), giảm 55% so với mức bình quân các phiên giao dịch trước đó.

Tổng khối lượng giao dịch trong quý đạt 47.920.610 cổ phiếu, trung bình đạt 726.070 cổ phiếu/phiên, tăng 45% so với mức bình quân quý trước (500.980 cổ phiếu). Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 30,3%, giảm nhẹ 0,4% so với quý trước (30,7%).

Kết thúc phiên giao dịch ngày 31/12/2019, cổ phiếu TDH đóng cửa ở mức giá 9.970 đồng, TDH với 93.878.384 cổ phiếu đang lưu hành, tương đương giá trị vốn hóa 935,97 tỷ đồng, giá trị sổ sách 18.721 đồng, P/BV là 0,5 lần và P/E 6 lần, khá hấp dẫn so với công ty cùng ngành.

### Biểu đồ giá cổ phiếu TDH

### CỔ PHIẾU TDH QUÝ 4/2019





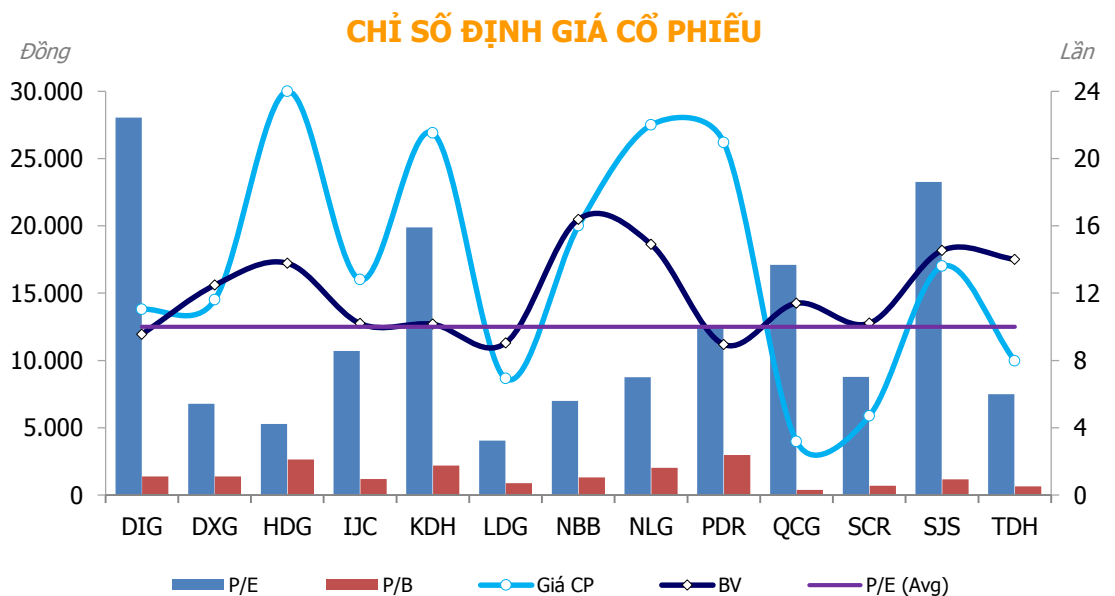
### So sánh TDH với doanh nghiệp cùng ngành

**Chỉ số định giá** Nhóm chỉ số định giá cổ phiếu. Kết thúc phiên giao dịch ngày 31/12/2019, TDH với các chỉ số định giá: P/B là 0,5 lần (đứng thứ 3), P/E là 6 lần và BV ở mức 18.721 đồng (đứng thứ 4) cho thấy cổ phiếu TDH đang có mức định giá khá thấp so với nhóm doanh nghiệp bất động sản lớn đang niêm yết trên thị trường.

STT	Mã CK	Giá	Vốn hóa	NNSH	EPS	BV	P/E	P/B
		(31/12/19)	Tỷ đồng	%	Đồng	Đồng	Lần	Lần
1	DIG	13.800	4.346	35,8	615	12.482	22	1,1
2	DXG	14.500	7.541	45,7	2.672	13.439	5	1,1
3	HDG	30.000	3.560	18,0	7.097	19.694	4	1,5
4	IJC	16.000	2.194	1,8	1.868	13.365	9	1,2
5	KDH	26.900	14.645	44,5	1.690	14.006	16	1,9
6	LDG	8.660	2.080	1,2	2.670	12.999	3	0,7
7	NBB	20.000	2.010	11,8	3.575	21.448	6	0,9
8	NLG	27.500	7.142	49,0	3.923	19.462	7	1,4
9	PDR	26.200	8.585	6,1	2.592	13.109	10	2,0
10	QCG	3.980	1.095	0,5	291	14.728	14	0,3
11	SCR	5.890	1.998	2,0	839	13.313	7	0,4
12	SJS	17.000	1.953	8,6	913	19.202	19	0,9
13	<b>TDH</b>	<b>9.970</b>	<b>936</b>	<b>30,3</b>	<b>1.660</b>	<b>18.721</b>	<b>6</b>	<b>0,5</b>
<b>Trung bình</b>			<b>4.468</b>	<b>19,6</b>	<b>2.338</b>	<b>15.884</b>	<b>9,8</b>	<b>1,1</b>

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC HN quý 4/2019

### Biểu đồ chỉ số định giá

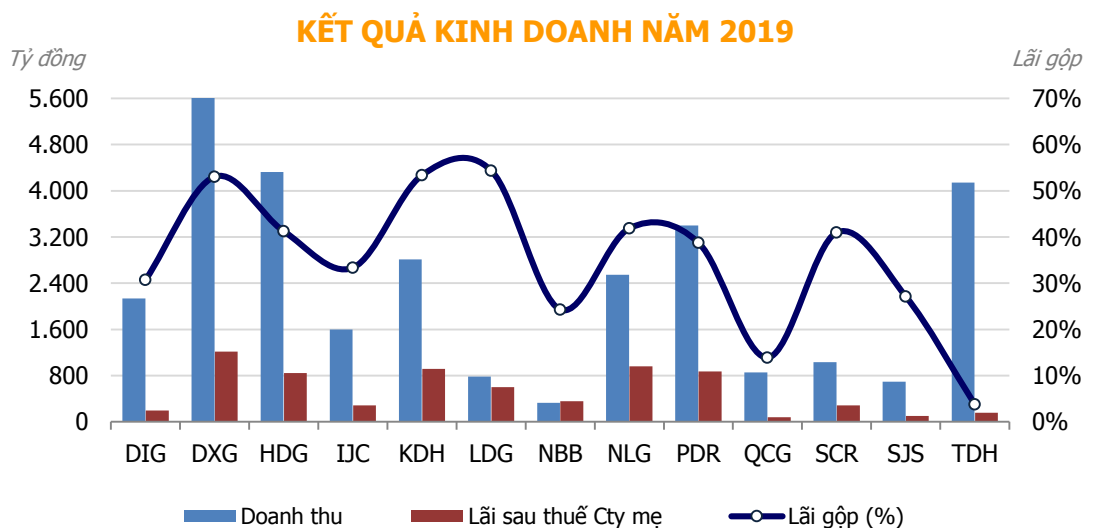


**Tăng trưởng KQKD năm 2019 của TDH và doanh nghiệp cùng ngành.** Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 của TDH tăng trưởng tích cực cả về doanh thu (tăng 72,7%) và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (tăng 35%) so với năm 2018. So với đầu năm 2019, giá cổ phiếu TDH giảm nhẹ 0,3%, các cổ phiếu khác trong ngành bất động sản có mức giảm mạnh hơn (DXG, LDG, KDH...), trong khi VN-Index tăng 7,8%.

STT	Mã CK	Tăng trưởng doanh thu (Năm 2019)	Tăng trưởng LNST Cty mẹ (Năm 2019)	Tăng trưởng EPS (Năm/2019)	Giá cổ phiếu		
		%	%	%	2/1/2019	31/7/2019	Thay đổi
					Đồng	Đồng	%
1	DIG	-8,9	32,7	n/a	15.000	13.800	-8,0
2	DXG	25,1	3,2	-22,0	23.050	14.500	-37,1
3	HDG	34,3	33,0	-100	33.100	30.000	-9,4
4	IJC	28,4	22,1	22,3	7.680	16.000	108,3
5	KDH	-3,5	13,3	15,8	31.150	26.900	-13,6
6	LDG	-54,5	0	-18,3	13.950	8.660	-37,9
7	NBB	-70,9	131,7	139,8	20.400	20.000	-2,0
8	NLG	-26,8	25,8	11,4	25.800	27.500	6,6
9	PDR	58,3	35,6	13,3	25.300	26.200	3,6
10	QCG	17,2	-17,0	-17,3	4.280	3.980	-7,0
11	SCR	-64,8	40,8	n/a	7.050	5.890	-16,5
12	SJS	48,6	-5,1	-5,1	17.800	17.000	-4,5
13	<b>TDH</b>	<b>72,7</b>	<b>35,0</b>	<b>30,4</b>	<b>10.000</b>	<b>9.970</b>	<b>-0,3</b>
<b>Trung bình</b>		<b>4,3</b>	<b>27,0</b>	<b>5,9</b>			
<b>VN-Index</b>					<b>891,8</b>	<b>961,0</b>	<b>7,8</b>

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC HN quý 4/2019

### Biểu đồ KQKD năm 2019





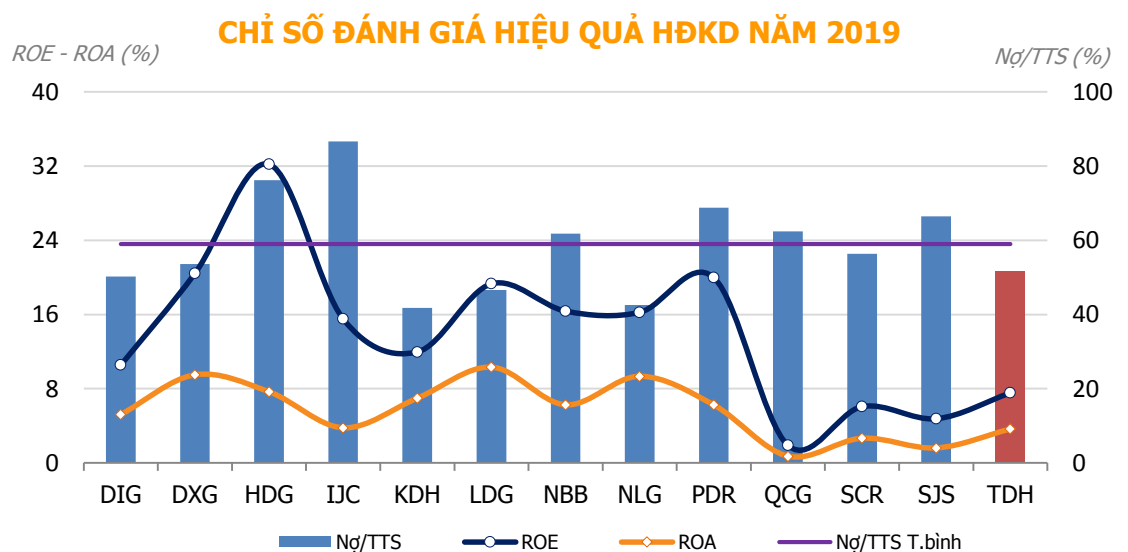
### Chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động

**Nhóm chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh.** Kết thúc năm 2019, TDH đạt 124% kế hoạch doanh thu và 84,3% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2019, xếp thứ 2 và 8 trong nhóm cổ phiếu bất động sản lớn trên thị trường. Xét về cơ cấu tài chính, hệ số nợ/tổng tài sản của TDH ở mức khá an toàn là 51,7% (đứng thứ 5 trong nhóm 13 công ty). Tuy nhiên, ROE của TDH còn thấp so với công ty cùng ngành và so với trung bình ngành.

STT	Mã CK	Chỉ số sinh lời (năm 2019)					Hoàn thành KH	
		LG/DT	ROS	ROE	ROA	Nợ/TTS	DT	LNST
		%	%	%	%	%	%	%
1	DIG	30,7	19,9	10,6	5,2	50,2	73,8	96,6
2	DXG	53,0	32,4	20,4	9,5	53,6	116,3	157,2
3	HDG	41,2	23,7	32,2	7,7	76,2	93,7	128,9
4	IJC	33,4	17,8	15,5	3,8	86,6	130,5	112,9
5	KDH	53,4	32,6	12,0	7,0	41,7	93,8	101,9
6	LDG	54,4	76,9	19,3	10,3	46,6	23,9	100,5
7	NBB	24,3	106,9	16,4	6,2	61,8	21,8	231,4
8	NLG	41,9	39,5	16,2	9,3	42,5	66,0	100,5
9	PDR	38,8	25,7	20,0	6,2	68,8	37,8	109,1
10	QCG	13,9	9,4	1,9	0,7	62,4	n/a	n/a
11	SCR	41,0	28,0	6,1	2,6	56,4	34,7	105,9
12	SJS	27,1	15,3	4,8	1,6	66,4	99,1	78,8
13	<b>TDH</b>	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>	<b>7,5</b>	<b>3,6</b>	<b>51,7</b>	<b>124,0</b>	<b>84,3</b>
<b>Trung bình</b>		<b>35,1</b>	<b>33,3</b>	<b>14,1</b>	<b>5,7</b>	<b>58,8</b>	<b>76,3</b>	<b>117,3</b>

Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC HN quý 4/2019 và kế hoạch 2019

### Biểu đồ hiệu quả HĐKD



## Cổ đông lớn

Cổ đông	Đầu kỳ	Tăng/ (giảm)	Cuối kỳ	
			Số lượng	Tỷ lệ (%)
KWE Beteiligungen AG	8.200.000	-2.544.950	5.655.050	6,02
Cty Đầu tư Tài chính Nhà nước	4.896.688	734.503	5.631.191	6,00
Yurie VietNam (nhóm cổ đông)	4.894.705	257.205	5.151.910	5,49

## Giao dịch của cổ đông nội bộ/Người có liên quan

Thực hiện giao dịch	Đầu kỳ	Tăng/ (giảm)	Cuối kỳ	
			Số lượng	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Khắc Sơn (P.TGD)	408.961	81.050	490.011	0,52
Nguyễn Thị Minh Anh (NCLQ)	575.000	202.000	777.000	0,82

### TIẾN ĐỘ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

#### Phân Khúc Cao Cấp

##### Dự án Green Pearl (TDH 18,4%)

Tổng vốn đầu tư: 2.396 tỷ đồng

Vị trí: Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Diện tích: 28.736 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: - Nhà thấp tầng: 7.355 m<sup>2</sup> (61 căn)

- Căn hộ: 46.221 m<sup>2</sup> (504 căn hộ)

- Căn hộ thương mại: 3.444 m<sup>2</sup> (21 căn hộ)

- TTTM: 1.446 m<sup>2</sup> - Văn phòng: 1.640 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đang xây dựng công trình, đã mở bán khu nhà thấp tầng (bán 61/61 căn), khu cao tầng (bán 363/504 căn).



#### Phân Khúc Trung Bình - Khá

##### Chung cư Centum Wealth (TDH 51%)

Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 11.582 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: - Căn hộ: 31.774 m<sup>2</sup> (518 căn hộ)

- Căn hộ thương mại: 1.480 m<sup>2</sup> (10 căn)

- Nhà vườn, thấp tầng: 4.027 m<sup>2</sup> (28 căn)

- TTTM: 2.097 m<sup>2</sup> (01 khu TTTM)

Tiến độ: Đang xây dựng công trình (khởi công và khai trương nhà mẫu ngày 16/12/2017), đã mở bán (bán 420/544 căn).



#### Phân Khúc Trung Bình (S-Home)

##### TDH RiverView (Lô H) (TDH 100%)

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng

Vị trí: Quận Thủ Đức, TP.HCM

Diện tích: 3.755 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: 12.947 m<sup>2</sup> (214 căn hộ)

Tiến độ: Đang xây dựng công trình, đã cất nóc (khởi công ngày 15/4/2018). Đã mở bán (bán 214/214 căn), đang bàn giao căn hộ (bàn giao 190/214).





### Dự Án Khu Dân Cư - Đô Thị Hỗn Hợp

#### Phước Long Spring Town (TDH 66,9%)



Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 37.140 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Nhà liên kế: 11.578 m<sup>2</sup> (95 nền nhà)

- Căn hộ: 8.970 m<sup>2</sup> (04 khối chung cư)

- TTTM: 1.778 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đã bán 100% khu nhà thấp tầng và cao tầng. Đang triển khai hồ sơ lập thủ tục đầu tư khu TTTM.

#### Long Hội City (GD2) (TDH 65%)



Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ đồng

Vị trí: Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Long An

Diện tích: Khu 1: 152.500 m<sup>2</sup>; Khu 2: 52.000 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Khu 1: Nhà LK: 63.013 m<sup>2</sup> (424 nền) đã bán 100% - TTTM: 2.756 m<sup>2</sup> - Đất giáo dục: 3.916 m<sup>2</sup>

- Khu 2: Nhà LK: 13.262 m<sup>2</sup> (142 nền)

Tiến độ: Khu 1, đã bán 100%. Khu 2, đã hoàn tất đền bù, đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/500.

#### Citrine Apartment (TDH 100%)



Tổng vốn đầu tư: 270 tỷ đồng

Vị trí: Quận 9, TP.HCM

Diện tích: 3.760 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Căn hộ: 14.754 m<sup>2</sup> (226 căn hộ)

- TTTM: 416 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đang xây dựng công trình, đã cất nóc (khởi công ngày 05/4/2018). Đã mở bán (bán 226/226 căn), đang bàn giao căn hộ (bàn giao 164/226).



### **Cao ốc Văn phòng Phùng Khắc Khoan (TDH 43%)**

Tổng vốn đầu tư: 530 tỷ đồng

Vị trí: 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Kao, Quận 1, TPHCM

Diện tích: 2.215 m<sup>2</sup>

Quy mô: Lô 1: 1.238 m<sup>2</sup>; Lô 2: 977,4 m<sup>2</sup>, quy hoạch:

- Lô 1: Cao ốc văn phòng (xây mới) - Quy mô: 07 tầng - Diện tích xây dựng: 742,8 m<sup>2</sup> - Diện tích sàn xây dựng: 4.642 m<sup>2</sup>

- Lô 2: Cao ốc văn phòng (đang kinh doanh) - Quy mô: 05 tầng - Diện tích sàn xây dựng: 3.607,8 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đang xin chỉ tiêu quy hoạch, triển khai các hồ sơ lập thủ tục đầu tư.

Đơn vị hợp tác: Fideco

### **Khu dân cư cao cấp Cần Giờ (TDH 21,5%)**

Tổng vốn đầu tư: n/a

Vị trí: Xã Long Hòa, TT Huyện Cần Giờ, TPHCM

Diện tích: 298.390 m<sup>2</sup>

Quy mô: Xây dựng khu nhà ở thấp tầng, biệt thự cao cấp, nhiều tiện ích, dân số dự kiến từ 2.800 - 3.000 người.

Tiến độ: Đã đóng tiền SDD, đã san lấp giai đoạn 1, đang chờ UBNDTP phê duyệt các thủ tục tiếp theo để triển khai toàn diện dự án.

Đơn vị hợp tác: Fideco

## **CÁC DỰ ÁN TIỀM NĂNG**

### **Khu dân cư phức hợp Căn hộ - Văn phòng - TTTM (Hà Đông - Hà Nội) (TDH 19,6%)**

Tổng vốn đầu tư: 115 triệu USD

Vị trí: Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội

Diện tích: 40.603,7 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng:

- Nhà liên kế: 7.600 m<sup>2</sup> - Căn hộ: 45.535 m<sup>2</sup> - TTTM & Văn phòng: 48.414 m<sup>2</sup>

Tiến độ: Đã có GCN QSDĐ, đang lập thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đơn vị hợp tác: SYM – DWTD

### **Khu đô thị mới - Khu 3 (Lô số 14A) (TDH 100%)**

Tổng vốn đầu tư: 1.924 tỷ đồng

Vị trí: P. Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ (thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ).

Diện tích: 51,32 ha

Diện tích khả dụng: Đất ở 241.461 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Nhà thấp tầng: 186.665 m<sup>2</sup> – Tái định cư: 6.262 m<sup>2</sup> – Nhà ở xã hội: 48.534 m<sup>2</sup> – Công viên, cây xanh: 271.739 m<sup>2</sup>

Pháp lý: Quyết định Chủ trương đầu tư số 867/QĐ-UBND của UBND Thành phố Cần Thơ về việc chấp thuận nhà đầu tư Thuduc House.

Tiến độ: Thực hiện 5 năm (từ quý 1/2019 đến quý 4/2023).

### **Khu nhà ở Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu (TDH 100%)**

Tổng vốn đầu tư: n/a

Vị trí: Xã Tân Hòa, Phước Hòa, TX Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Diện tích: 86.873 m<sup>2</sup>

Diện tích khả dụng: n/a

Pháp lý: Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 24/3/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu.





**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (TDH)**

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

ĐT: (84-28) 39 143

Fax: (84-28) 39 143 222

111

[tdh@thuduchouse.com](mailto:tdh@thuduchouse.com)

[www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)

GD. BP Đầu tư tài chính

Nguyễn Văn Tuyền

[tuyennnguyen@thuduchouse.com](mailto:tuyennnguyen@thuduchouse.com)

