

BA ĐỒ CÀ ĐỒ THƯỜNG NIÊN

# 2008 ANNUAL REPORT

*Hạnh phúc từ nơi  
tổ ấm của bạn!*

Happiness from your nest!



# Mục lục

04



## GIỚI THIỆU

- ▶ Quá trình thành lập, chuyển đổi
- ▶ Tâm nhìn, sứ mệnh
- ▶ Mục tiêu và chiến lược phát triển
- ▶ Sản phẩm, dịch vụ
- ▶ Sự kiện quan trọng

## CƠ CẤU TỔ CHỨC

- ▶ Sơ đồ tổ chức
- ▶ Ban quản trị

## THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

17



## BÁO CÁO CỦA HĐQT

- ▶ Các phiên họp
- ▶ Kết quả giám sát hoạt động TGD & BĐH
- ▶ Kết quả hoạt động
- ▶ Báo cáo về tình hình lương, thưởng, quyền lợi cổ phiếu của HĐQT, BKS

## BÁO CÁO CỦA BTGD

- ▶ Các chỉ tiêu tài chính
- ▶ Báo cáo tình hình triển khai đầu tư
- ▶ Marketing, hoạt động xây dựng thương hiệu
- ▶ Hoạt động xúc tiến đầu tư
- ▶ Hoạt động quản trị nhân sự & đào tạo







### **KẾ HOẠCH, PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG 2009**

- ▶ Dự báo
- ▶ Đánh giá tiềm lực của TDH
- ▶ Mục tiêu kế hoạch kinh doanh 2009
- ▶ Kế hoạch dòng tiền



### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- ▶ Báo cáo tài chính hợp nhất
- ▶ Báo cáo tài chính riêng ThuDuc House

### **BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**



### **THÔNG TIN DÀNH CHO CĐ**

- ▶ Thông tin cổ phiếu
- ▶ Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người liên quan
- ▶ Cơ cấu vốn cổ phần
- ▶ Một số cổ đông lớn

### **CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN**

- ▶ Các công ty thành viên
- ▶ Các công ty liên doanh, liên kết







## GIỚI THIỆU

- ▶ Quá trình thành lập, chuyển đổi
- ▶ Tâm nhìn, sứ mệnh
- ▶ Mục tiêu và chiến lược phát triển
- ▶ Sản phẩm, dịch vụ
- ▶ Sự kiện quan trọng

### CƠ CẤU TỔ CHỨC

- ▶ Sơ đồ tổ chức
- ▶ Ban quản trị

### THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



*Khởi đầu  
bằng tình yêu...*







## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

Teân tiếng Anh: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION

Teân vieát taét: THUDUC HOUSE

Quyết ñình thaønh lập số: 7987/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000.

Giaáy chòùng nhaän ÑKKD số: 4103000457 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp ngày 15/06/2001.

Trui sôu vaên phøng: 384 Võ Văn Ngân, P.Bình Thọ, Q.Thủ Đức, TP. HCM.

Tel: (08) 3896 6676 - 3722 5099 Fax: (08) 3896 1123

Chi nhaùnh & Saøn Giao dòch Baát Ñoãng Saùn: 74 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, TP.HCM

Tel: (08) 38202775 Fax: (08) 38202776

Saøn Giao Dòch Baát Ñoãng Saùn: 6B Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Tel: (08) 3899 9018 Fax: (08) 3511 8803

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

Email: [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)

## QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP, CHUYỂN ĐỔI

Thành lập năm 1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức.

Năm 1996 đổi tên thành Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức.

Ngày 24/11/2000 chính thức thành lập Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) trên cơ sở:

- ▶ Quyết định thành lập số 7987/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- ▶ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư cấp ngày 15/06/2001.

## CÁC LẦN THAY ĐỔI GIẤY ĐKKD

Thay đổi Lần thứ 1	17/12/2003	Thay đổi Lần thứ 5	21/07/2006
Thay đổi Lần thứ 2	20/08/2004	Thay đổi Lần thứ 6	14/01/2008
Thay đổi Lần thứ 3	12/07/2005	Thay đổi Lần thứ 7	23/04/2008
Thay đổi Lần thứ 4	05/06/2006	Thay đổi Lần thứ 8	22/12/2008



## ▲ TÂM NHÌN:

Luôn trong nhóm các công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.

Trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh.

Quốc tế hoá về vốn, đối tác và địa bàn đầu tư.

## ▲ SỨ MỆNH:

Cung cấp sản phẩm và dịch vụ về bất động sản nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu “Cùng bạn nâng cao chất lượng cuộc sống”.

Tạo ra cơ hội nghề nghiệp cho người lao động với thu nhập ổn định, môi trường làm việc thân thiện, có điều kiện học hỏi, tích lũy kinh nghiệm và kiến thức để phát triển nghề nghiệp. Xây dựng môi trường làm việc có tính đồng đội cao, nhiều cơ hội cống hiến, thăng tiến, và cùng phát triển doanh nghiệp.

Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp một cách minh bạch và hiệu quả. Đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của công ty sao cho có tích lũy để tăng trưởng và phát triển không ngừng.

Tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển doanh nghiệp cũng như các sản phẩm, dịch vụ BĐS phù hợp lợi ích của cộng đồng. Gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.





## ▲ MỤC TIÊU:

Duy trì mức sinh lợi của vốn cổ đông (ROE) ở mức cao hơn mức bình quân ngành. ROE ( $\geq$ ) 25% trước năm 2012.

Tận dụng cơ hội thị trường và chính sách của nhà nước để duy trì mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức tối thiểu 15% / năm trong 05 năm tới.

Gia tăng uy tín thương hiệu và niềm tin của nhà đầu tư vào ThuDuc House.

## ▲ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN:

Tận dụng lợi thế hiện có về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì lợi thế cạnh tranh.

Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản.

Tập trung phát triển các dự án dành cho người có thu nhập trung bình và khá.

Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp dành cho người có thu nhập cao, các dự án khách sạn, không gian thương mại cho thuê, các dự án khu công nghiệp một cách có chọn lọc.

Đầu tư ra nước ngoài tại những thị trường có nhiều cơ hội đầu tư với giá rẻ.





## ▲ SẢN PHẨM, DỊCH VỤ

Kinh doanh địa ốc, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê, chợ đầu mối, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp.

Kinh doanh khai thác các dịch vụ về địa ốc, khu đô thị và khu công nghiệp.

Đầu tư vốn, tài sản vào các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Đầu tư kinh doanh tài chính - chứng khoán và ngân hàng.

Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư.



## ▲ SỰ KIỆN QUAN TRỌNG NHẤT

### **Ngày 04/05/2001:**

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), mở đầu cho một sự phát triển mới đầy tự hào của ThuDuc House.

### **Ngày 14/12/2006:**

Cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán 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.



T

Tăng trưởng tốc độ.

D

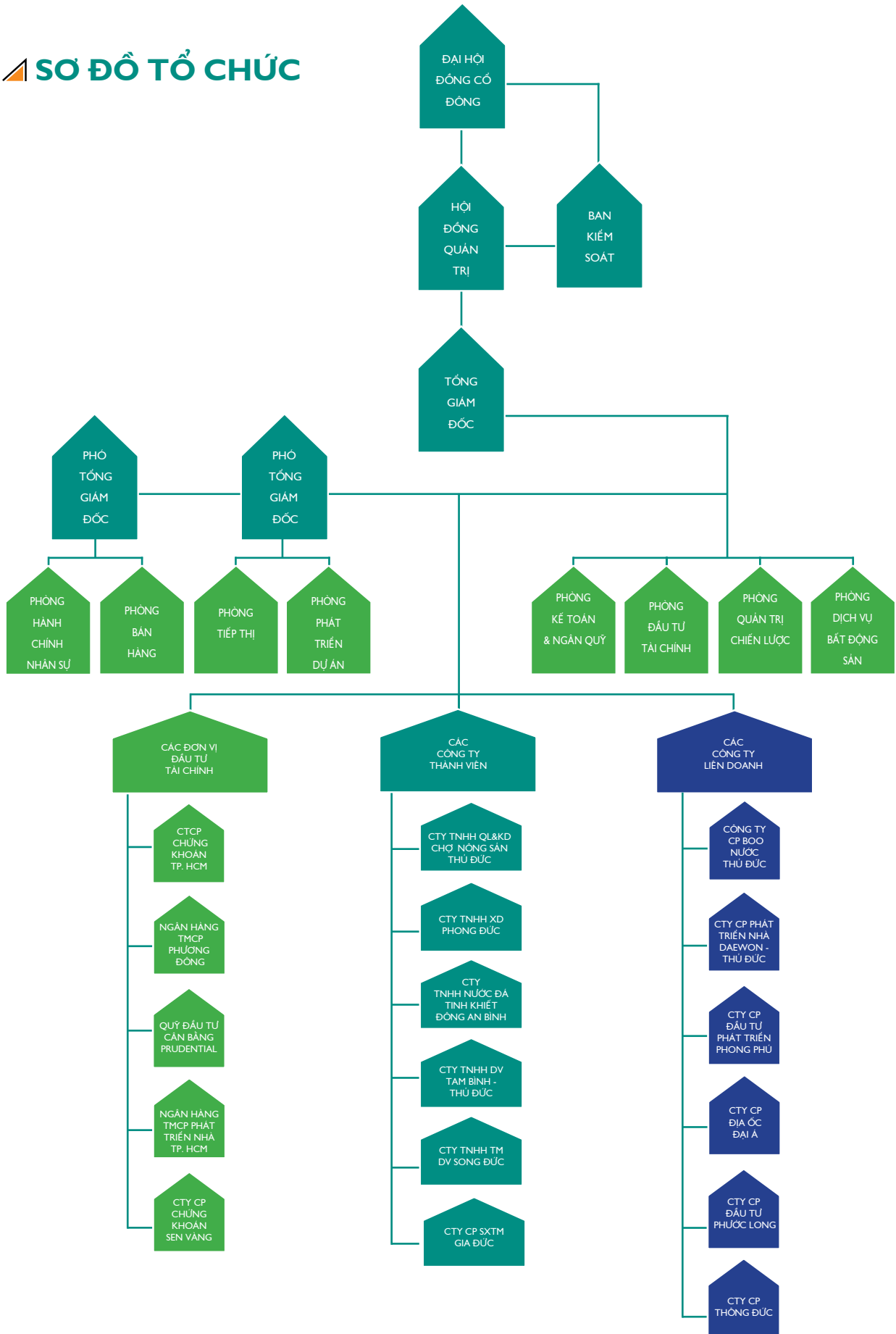
Đẳng cấp chất lượng.

H

Hiệu quả hàng đầu.



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC







*Cùng bạn nâng cao  
Chất lượng cuộc sống*



## ▲ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1. Ông Lê Chí Hiếu

#### Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Ủy viên HĐQT Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM (HDBank).

Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CIJ).

Ủy viên HĐQT Công ty CP Nước B.O.O Thủ Đức.

Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPI).

Thành viên Ban đại diện Quỹ Đầu tư cân bằng Prudential (PRUBFI).

### 2. Ông Nguyễn Vĩnh Thọ

#### Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn (TESC).

Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh Toyota Giải Phóng (TGP).

Chủ tịch HĐQT - TGD Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico).

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh ComfortDelGro Savico Taxi.

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đông Đô Thành.

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ và Bán lẻ tự động Savico - Lagipro.

### 3. Ông Phạm Đình Kháng

#### Thành viên Hội Đồng Quản trị

Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức.

Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.

Ủy viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng.

Chủ tịch HĐQT Công ty CP SXTM Gia Đức.

Giám đốc Công ty CP Thông Đức.

### 4. Ông Trần Quang Nghị

#### Thành viên Hội Đồng Quản trị

Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc Tập đoàn dệt may Việt Nam.

Tổng Giám Đốc Tổng Công ty CP Phong Phú.

### 5. Ông Trần Đình Vọng

#### Thành viên Hội Đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3.

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Hợp Phú.

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Tín Phú.





## BAN KIỂM SOÁT

### 6. Ông Nguyễn Hưng Long Trưởng Ban Kiểm Soát

Chuyên viên chi cục tài chính doanh nghiệp  
(Số tài chính).

### 7. Ông Thái Bằng Âu Thành viên Ban Kiểm Soát

Ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam  
(VAFI).

### 8. Ông Tôn Thất Diên Khoa Thành viên Ban Kiểm Soát

Trưởng Phòng Đầu tư Tài chính - Ngân hàng TMCP  
Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank), TP. HCM.

## BAN ĐIỀU HÀNH

### Ông Lê Chí Hiếu Tổng Giám Đốc

### Ông Phạm Đình Kháng Phó Tổng Giám Đốc

### 9. Ông Trần Quang Nhưông Phó Tổng Giám Đốc

Giám đốc Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.  
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình.  
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức.  
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TMDV Song Đức.



# THUDUC HOUSE

TẠO DỰNG NIỀM VUI, TÔ ĐIỂM CHO ĐỜI

## ▲ THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý vị,

Trong năm 2008, kinh tế cả nước nói chung gặp nhiều khó khăn do tác động của khủng hoảng tài chính thế giới. Tình trạng lạm phát, nhập siêu gia tăng, thu nhập người dân bị giảm sút. Thị trường tài chính biến động phức tạp, hệ thống ngân hàng chao đảo trong khi thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản suy thoái nghiêm trọng. Trước tình hình đó, nhiều ngành sản xuất - dịch vụ bị thiệt hại lớn và một số doanh nghiệp đã lâm vào tình trạng khó khăn, thua lỗ, thất nghiệp gia tăng. Đối với doanh nghiệp bất động sản, nhiều dự án đầu tư buộc phải dừng lại do thiếu nguồn vốn tài trợ và do nhu cầu sụt giảm, giá cả tuột dốc.

Trong bối cảnh đó, ThuDuc House Group đã rất nỗ lực vượt qua khó khăn để triển khai thực hiện thành công kế hoạch năm 2008. Ngoài việc tiếp tục tăng trưởng mạnh về lực lượng, cơ sở vật chất, nguồn vốn... nhiều dự án do ThuDuc House trực tiếp đầu tư hoặc tham gia góp vốn liên doanh - liên kết cũng đã được triển khai hiệu quả và đúng tiến độ, nhiều cơ hội đã được ThuDuc House nắm bắt kịp thời. Song song đó, các hoạt động gắn kết với cộng đồng của ThuDuc House cũng được thường xuyên triển khai tích cực đã mang lại hình ảnh đẹp cho thương hiệu, được xã hội ghi nhận... Đặc biệt hơn, năm 2008 ThuDuc House đã được trao tặng nhiều giải thưởng lớn của quốc gia và Thành phố Hồ Chí Minh như giải Sao Vàng Đất Việt, Cúp Vàng Thương Hiệu Ngành Xây Dựng, Cúp Vàng Thương Hiệu Chứng Khoán Có Uy Tín và Công ty Cổ Phần Hàng Đầu Việt Nam... Có thể nói, việc không ngừng nỗ lực hoàn thiện chính mình, cải thiện môi trường đầu tư, tạo nguồn doanh thu, lợi nhuận cao cho cổ đông trong bối cảnh kinh tế khó khăn của năm 2008 là một điều rất đáng tự hào của toàn thể cán bộ nhân viên ThuDuc House Group.

Về lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc, ngoài các dự án chuyển tiếp đang tiếp tục thực hiện tại địa bàn Quận 2, 9 và Thủ Đức, năm qua Công ty đã xây dựng xong Nhà lồng B chợ đầu mối NSTP Thủ Đức và đã đưa vào hoạt động vào tháng 10/2008, hoàn thành dự án Khu đô thị mới Bình Chiểu và đưa vào tiêu thụ thành công, xây dựng và chuẩn bị đưa vào kinh doanh Chung cư TDH-Trường Thọ; Bên cạnh đó, các dự án do ThuDuc House liên kết đầu tư như khu phức hợp khách sạn và trung tâm thương





mai La Sapinette (Đà Lạt); Khu căn hộ & TTTM cao cấp Cantavil (Hà Nội); Khu công nghiệp Đồng Mai (Hà Tây), Khu nhà ở và TTTM Phước Long 1, 2; Khu Dân cư & TTTM Bến Lức - Long An có tiến độ đầu tư rất tốt, hứa hẹn mang lại nguồn lợi nhuận rất kỳ vọng trong vài năm tới;

Ngoài ra, một số giải pháp nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư tại nhiều tỉnh thành do Hội Đồng Quản Trị xúc tiến cũng mang lại nhiều kết quả khả quan, bước đầu được các ngành hữu quan địa phương chấp thuận chủ trương đầu tư để ThuDuc House xúc tiến các bước thủ tục tiếp theo như dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ nghỉ dưỡng ở Lăng Cô (Huế), Cụm Khu Công Nghiệp & Dân cư tại Huyện Thống Nhất (Đồng Nai)...

Với nhiệm vụ quản trị Công ty, trong năm qua Hội đồng quản trị đã định hướng cho Ban Điều Hành thực hiện một số giải pháp liên quan đến hoạch định chiến lược, quản trị chất lượng sản phẩm toàn diện và quản trị nhân sự nhằm nâng cao năng lực quản lý điều hành và thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược đã định.

Về lĩnh vực đầu tư tài chính, do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính, Hội Đồng Quản Trị đã cân trọng định hướng cho Ban Điều Hành hạn chế tối đa đầu tư tài chính, chỉ lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp và hiệu quả, trên tiêu chí hỗ trợ được cho ThuDuc House trong các ngành nghề liên quan.

Bước sang năm 2009 với nhiều thách thức mới, để giữ vững vị thế thương hiệu và tạo thêm giá trị lợi nhuận cho cổ đông và nhà đầu tư, ThuDuc House Group sẽ tiếp tục nỗ lực hơn nữa trong mọi hoạt động của mình, từ việc củng cố tổ chức, cơ cấu và phân bổ lại thị trường, sản phẩm-dịch vụ, nhân lực đến việc mở rộng, phát triển hệ thống chi nhánh, Công ty thành viên ra các tỉnh thành khác. Đặc biệt ThuDuc House tập trung vào các giải pháp trọng tâm là phát triển đào tạo nguồn nhân lực; phát triển và áp dụng hệ thống ISO 9001:2000 trên phạm vi toàn hệ thống; phát triển hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp (ERP), quản trị rủi ro và nâng cao khả năng ứng biến cũng như tính chuyên nghiệp của các hoạt động kinh doanh bất động sản cốt lõi. Với tinh thần tích cực phát triển, năm 2009 ThuDuc House Group cam kết sẽ tiếp tục phấn đấu duy trì nhịp độ tăng trưởng, mở rộng thêm thị trường, đầu tư nhiều sản phẩm mới với chất lượng cao và có nhiều tiện ích dành cho khách hàng... ThuDuc House Group sẽ kiên trì thực hiện các giải pháp chiến lược để từng bước thực hiện tầm nhìn 2020 gồm: Luôn nằm trong nhóm các công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam; Trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh; quốc tế hoá về vốn, đối tác và địa bàn đầu tư.

Hi vọng với các mục tiêu mang tính chiến lược đã được hoạch định và trên đà thắng lợi của những năm vừa qua, ThuDuc House Group sẽ tiếp tục hoàn thành xuất sắc kế hoạch đã đặt ra trong năm 2009, tạo thêm động lực để ThuDuc House Group hoàn thành sứ mệnh của mình, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông, khách hàng và xã hội.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên của ThuDuc House, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc về sự chỉ đạo và giúp đỡ có hiệu quả của các quan chức và ban ngành hữu quan, các đối tác trong và ngoài nước, đặc biệt là xin cảm ơn sự tin tưởng của khách hàng và nhà đầu tư của ThuDuc House vào tiềm năng phát triển của Công ty trong các năm qua và các năm sắp tới.

Trân trọng kính chào

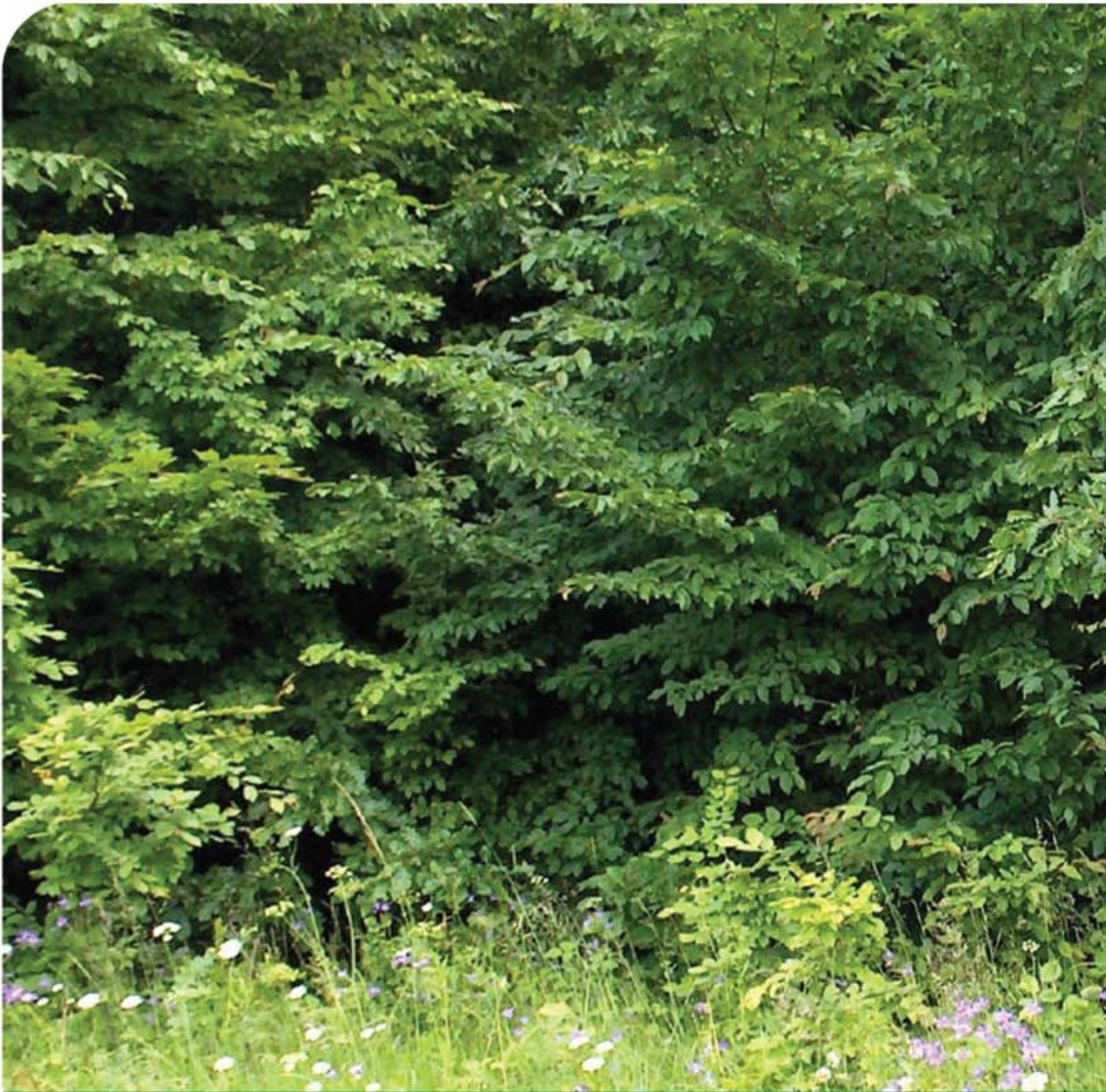


Lê Chí Hiếu

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị







## **BÁO CÁO CỦA HĐQT**

- ▶ Các phiên họp
- ▶ Kết quả giám sát hoạt động TGD & BDH
- ▶ Kết quả hoạt động
- ▶ Báo cáo về tình hình lương, thưởng, quyền lợi cổ phiếu của HĐQT, BKS

### **BÁO CÁO CỦA BTGD**

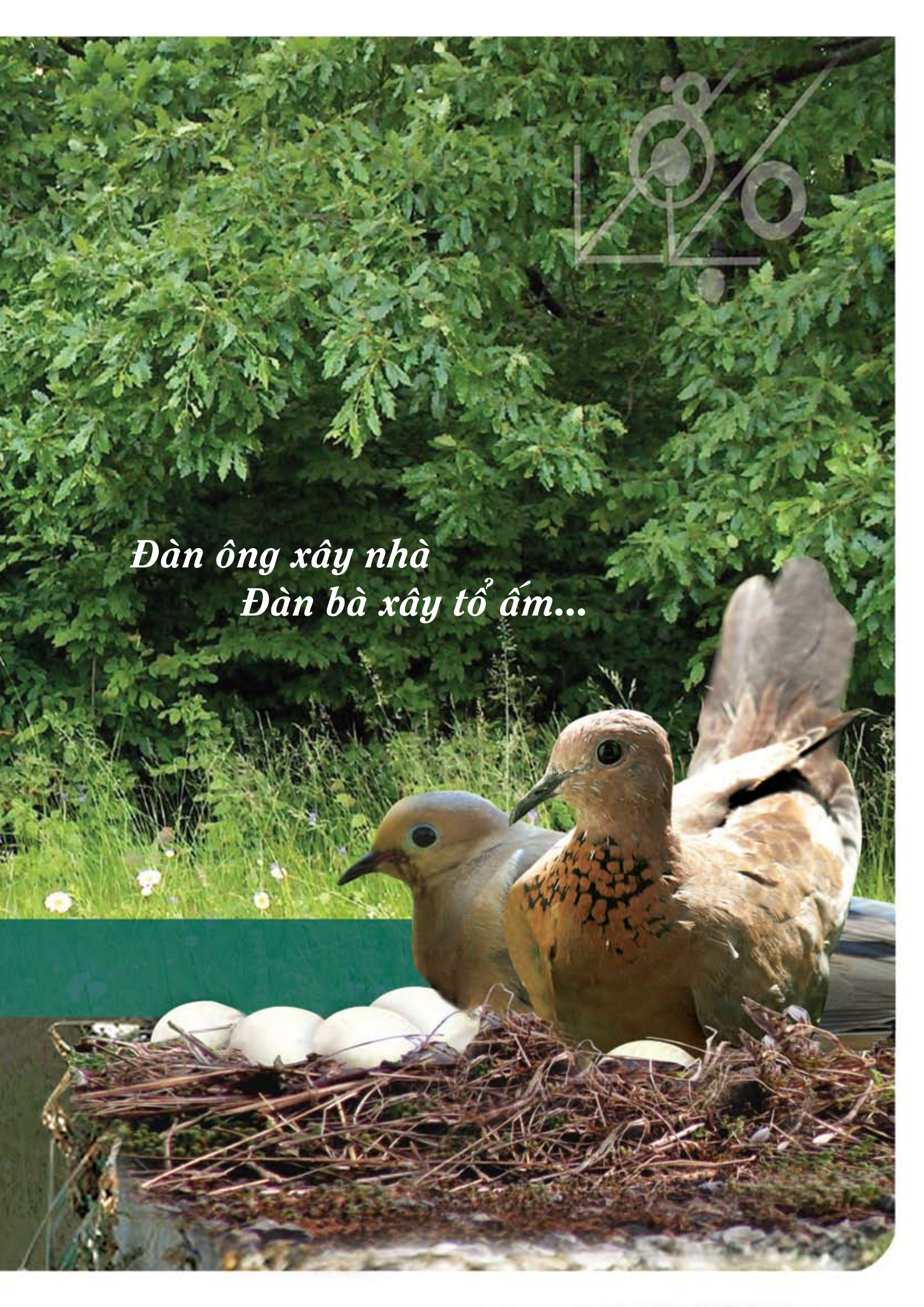
- ▶ Các chỉ tiêu tài chính
- ▶ Marketing, hoạt động XD thương hiệu
- ▶ Báo cáo tình hình triển khai đầu tư
- ▶ Hoạt động xúc tiến đầu tư
- ▶ Hoạt động quản trị nhân sự & đào tạo

### **CÁC GIẢI THƯỞNG**

### **CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM**

### **TDH - CHUNG TAY HÀNH ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG**





*Đàn ông xây nhà  
Đàn bà xây tổ ấm...*



## ▲ BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị ThuDuc House nhiệm kỳ 2006-2010 gồm có 5 thành viên:

<b>Ông Lê Chí Hieáu</b>	Chủ tịch kiêm Tổng Giám Đốc
<b>Ông Nguyễn Vónh Thới</b>	Phó Chủ tịch
<b>Ông Phaim Ninh Khuông</b>	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám Đốc
<b>Ông Trần Quang Nghò</b>	Thành viên
<b>Ông Trần Ninh Võing</b>	Thành viên

Để thực hiện các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao, Hội đồng quản trị ThuDuc House đã tiến hành triển khai hoạt động theo các quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động, các quy định của Quy chế quản trị ban hành kèm theo Quyết định số 935/QĐ-HĐQT ngày 26/07/2007 của Hội đồng quản trị ThuDuc House :

### Các phiên họp trong năm 2008

Từ Đại Hội Cổ Đông Thường Niên 2007 (07/04/2008), Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 03 cuộc họp định kỳ và 18 cuộc họp bất thường, ban hành 21 Nghị quyết, 42 quyết định để chỉ đạo thực hiện được các vấn đề sau:

- ▶ Tổ chức sắp xếp bộ máy điều hành cho phù hợp.
- ▶ Phê duyệt kế hoạch của các Công ty thành viên.





**Các Nghị quyết HĐQT chủ yếu thông qua các vấn đề:**

- ▶ Thông qua chủ trương mua cổ phiếu quỹ để đầu tư và hỗ trợ giá cho cổ phiếu ThuDuc House.
- ▶ Thông qua chủ trương tham gia đầu tư các dự án: Khu công nghiệp Thạnh Đức - Long An; Khu dân cư Bến Lức - Long An; Khu nhà ở & TTTM Phước Long A - Quận 9; Khu nhà ở & TTTM Phước Long B - Quận 9; Khu nhà ở & TTTM Trường Thọ;
- ▶ Thông qua chủ trương mở rộng đầu tư sang thị trường Mỹ;
- ▶ Thông qua chủ trương góp vốn cổ phần hóa, tăng vốn điều lệ các Công ty: Công ty CP Đầu Tư & Xây Dựng I35; Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú; Công ty cổ phần Địa Ốc Đại Á;
- ▶ Thông qua chủ trương bỏ quyền mua cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành Phố (HDBank), Công ty CP Kinh Doanh Phát Triển Nhà Thành Phố (HDReal) do thị trường tài chính còn nhiều biến động;
- ▶ Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH SXTM Song Đức; Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức;
- ▶ Thông qua chủ trương lựa chọn đơn vị kiểm toán tài chính năm 2008.

**Các Quyết định HĐQT chủ yếu thông qua các vấn đề:**

- ▶ Phê duyệt dự án, dự toán, thiết kế kỹ thuật của các hạng mục công trình thuộc dự án đầu tư.
- ▶ Phê duyệt chi định thầu, phê duyệt kết quả đấu thầu các hạng mục công trình thuộc dự án đầu tư.
- ▶ Ngoài ra, trong chức năng và quyền hạn của mình, HĐQT cũng theo dõi chỉ đạo sát sao Ban Tổng Giám Đốc trong việc cân đối các nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai đầu tư các dự án của Công ty để làm sao vừa đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động bình thường, nhưng vẫn tích lũy cho việc phát triển các dự án mới.



## Kết quả giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và Ban điều hành

Hiện có 2 trong số 5 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong Công ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể :

- ▶ 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 quản lý, triển khai các 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 các hoạt động và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.
- ▶ HĐQT Tham gia các cuộc họp giao ban của Ban tổng giám đốc và những cuộc gặp mặt quan trọng với các ngành, với các đối tác.

Hội đồng quản trị nhận thấy Ban tổng giám đốc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.



## Kết quả hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch năm 2008

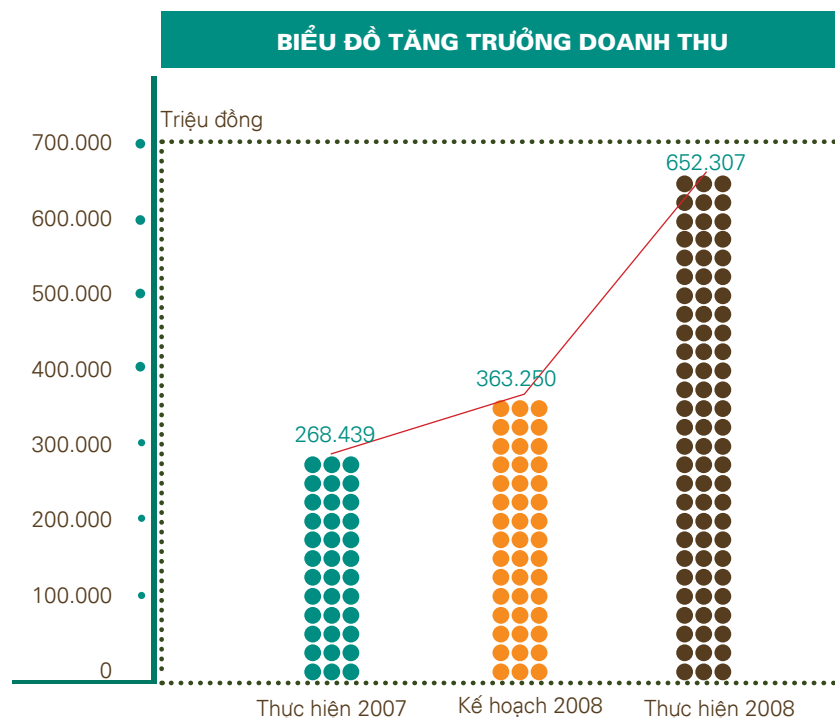
Trong năm 2008, căn cứ chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2008 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 07/04/2008 thông qua, Hội đồng quản trị đã tiến hành triển khai thực hiện mục tiêu phương hướng hoạt động đã định. Mặc dù tình hình kinh tế trong năm đặc biệt khó khăn, nhưng cùng với sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV, trong năm qua hoạt động sản xuất kinh doanh của ThuDuc House đã đạt được những thành tựu đáng mừng, cụ thể:

### Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu:

#### ► VỀ DOANH THU HỢP NHẤT:

Tổng doanh thu thực hiện năm 2008 là 652.307 triệu đồng, so với kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt là 363.253 triệu đồng đạt tỉ lệ 179,6% kế hoạch, so với cùng kỳ năm trước đạt 243,8%. Nguồn doanh thu này chủ yếu từ việc đưa ra bán các sản phẩm đầu tư địa ốc từ các dự án của ThuDuc House đầu tư.

Cụ thể trong năm 2008, Công ty đã hoàn thành, đưa vào khai thác các dự án mang lại hiệu quả cao như: Khu chợ B - Chợ đầu mới NSTP Thủ Đức, khu Hiệp Bình Phước - Q. Thủ Đức, cùng với việc đẩy mạnh bán hàng tại dự án khu đô thị mới Bình Chiểu và tiếp tục tiêu thụ số sản phẩm còn lại của các dự án mà Công ty đã đầu tư từ những năm trước như: Khu đô thị mới Tam Bình Thủ Đức, khu nhà ở Bình An 2, khu nhà ở An Phú. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh của các công ty thành viên như: nhận thầu xây lắp, quản lý kinh doanh chợ, cho thuê mặt bằng dịch vụ, kho lạnh, sản xuất nước đá... cũng đóng góp vào lợi nhuận của ThuDuc House Group.





► LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ HỢP NHẤT:

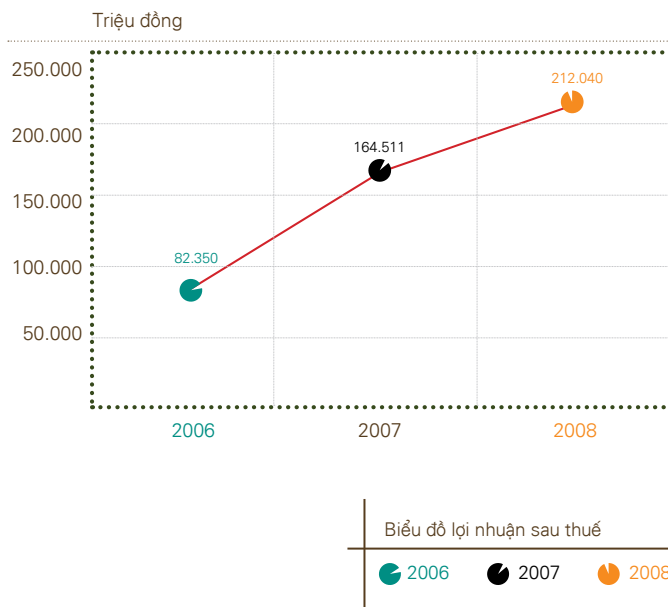
Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện năm 2008 là 282.184 triệu đồng, so với kế hoạch năm 2008 được ĐHCĐ phê duyệt là 217.390 triệu đồng đạt tỷ lệ 129,8%, so với cùng kỳ năm trước đạt 150,9%.

► LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT:

Lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện năm 2008 là 212.040 triệu đồng so với kế hoạch năm 2008 được ĐHCĐ phê duyệt là 182.282 triệu đồng đạt tỷ lệ 116,3%, so với cùng kỳ năm trước đạt 128,8%.

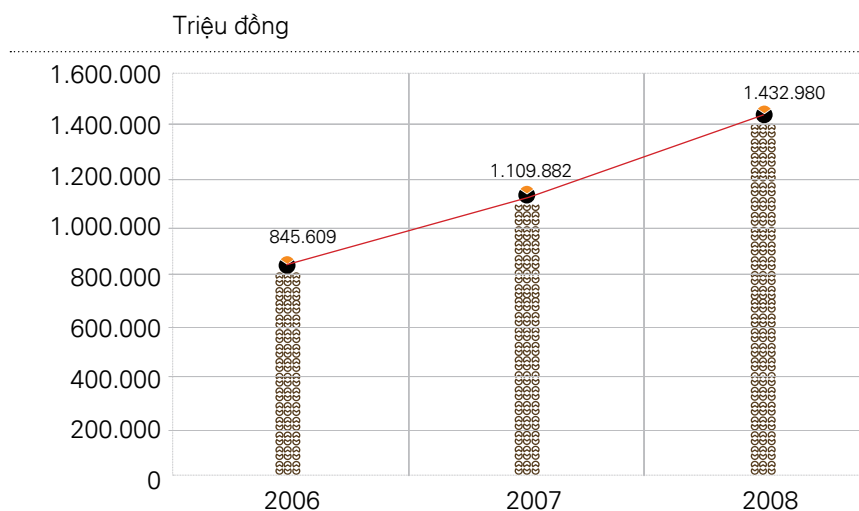
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 198.377 triệu đồng, đem lại cho cổ đông mức lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu là 8.490 đồng.

Ngoài ra, năm 2008 ThuDuc House còn trích lập dự phòng đầu tư tài chính 30.580 triệu đồng, khoản dự phòng này là khoản mục chi phí không nằm trong kế hoạch trình Đại hội cổ đông năm 2008, do đó nếu điều chỉnh giảm 30.580 triệu đồng dùng trích lập quỹ dự phòng tài chính vào lợi nhuận sau thuế kế hoạch thì tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch sẽ đạt 139,77%.



► **VỀ TÀI SẢN VÀ VỐN HỢP NHẤT:**

Đến thời điểm 31/12/2008 tổng tài sản của ThuDuc House Group đạt 1.432.980 triệu đồng, tăng 29,1% so với đầu năm.



► **TÀI SẢN NGẮN HẠN:**

Tài sản ngắn hạn là 703.520 triệu đồng, tăng 16,09% so với đầu năm, chiếm 49,1% trong tổng tài sản của Công ty.

► **TÀI SẢN DÀI HẠN:**

Tài sản dài hạn là 729.460 triệu đồng tăng 44,76% so với đầu năm, chiếm 50,9% trong tổng tài sản của Công ty.

► **NỢ PHẢI TRẢ:**

Nợ phải trả là 411.688 triệu đồng tăng 21,6% so với đầu năm. Trong đó tăng chủ yếu là ở khoản mục người mua trả tiền trước 123.255 triệu đồng, thuế và các khoản phải trả Nhà nước 39.050 triệu đồng.

Vay nợ ngắn hạn và dài hạn ngân hàng của ThuDuc House đến 31/12/2008 là 80.536 triệu đồng. Trong đó, vay 8.374 triệu đồng từ nguồn vay kích cầu của Quỹ Đầu Tư Phát Triển với lãi suất 0,85%/tháng, 72 tỷ đồng vay từ ngân hàng với lãi suất vay hiện nay đã điều chỉnh giảm còn 0,875%/tháng và sẽ tiếp tục điều chỉnh theo tình hình chung của thị trường tín dụng.

► **VỐN CHỦ SỞ HỮU:**

Vốn chủ sở hữu là 1.001.009 triệu đồng tăng 32,4% so với đầu năm là do trong kỳ Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, thu được 179,53 tỷ đồng bổ sung vào vốn chủ sở hữu.

Do tình hình thị trường chứng khoán suy giảm nghiêm trọng, giá cổ phiếu ThuDuc House đã giảm xuống dưới giá trị thực nên ThuDuc House cũng đã mua vào cổ phiếu quỹ với tổng số lượng là 1.315.751 CP, tổng cộng trong kỳ Công ty đã trích từ vốn chủ sở hữu ra 68,48 tỷ đồng để thực hiện mua cổ phiếu quỹ.

► **ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN:**

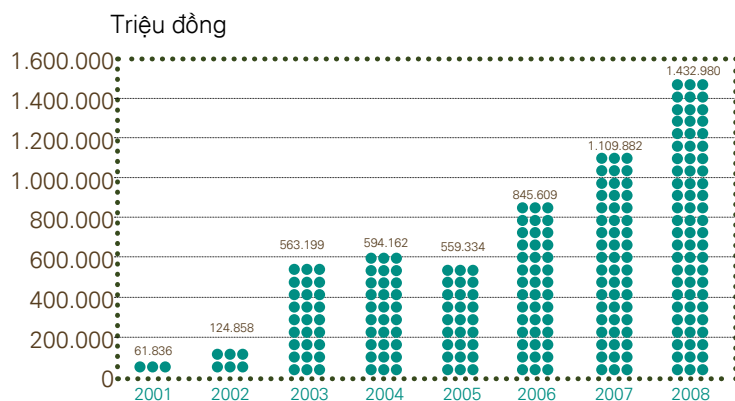
Căn cứ kết quả đạt được, ThuDuc House là một trong số ít doanh nghiệp niêm yết trên sàn giao dịch có kết quả kinh doanh tăng trưởng cao, vượt chỉ tiêu kế hoạch năm. Điều này cho thấy ThuDuc House Group đã có nhiều nỗ lực vượt khó trong một năm tài chính đầy thử thách.

So với kết quả hoạt động nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là các đơn vị cùng ngành, mức tăng trưởng lợi nhuận ấn tượng gần 30% trong tình hình thị trường suy giảm chứng tỏ ThuDuc House đã thực hiện tốt chiến lược SXKD. Ngoài khả năng phán đoán và tận dụng kịp thời các cơ hội đầu tư, Ban lãnh đạo của ThuDuc House còn có sự chọn lựa, phát triển dự án với tiến độ hợp lý, phù hợp với nhu cầu thị trường và tiềm lực tài chính của mình.

► **NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG SAU 08 NĂM CỔ PHẦN HÓA**

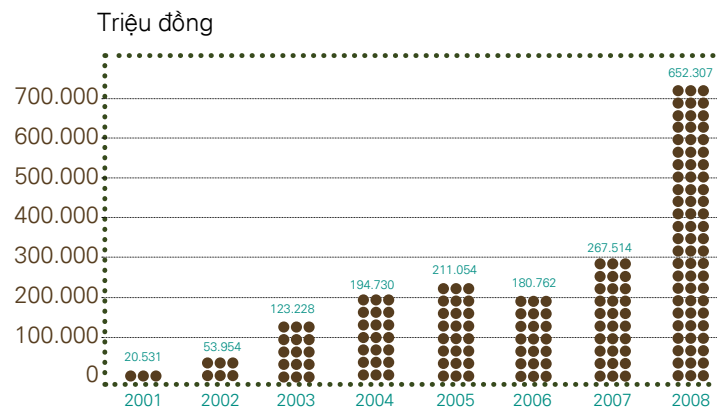
Sau 08 năm cổ phần hóa, ThuDuc House đã đạt được những thành quả rất ấn tượng. Nguồn vốn và tài sản của Công ty không những được bảo toàn mà còn phát triển với tỷ lệ tăng trưởng cao: doanh thu tăng gấp 29 lần, lợi nhuận sau thuế tăng gấp 44 lần, tổng tài sản tăng gấp 23 lần.

Biểu đồ tăng trưởng tổng tài sản

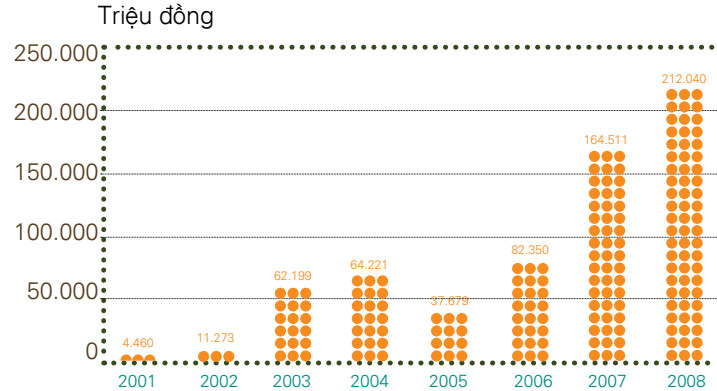




## Biểu đồ tăng trưởng doanh thu



## Biểu đồ tăng trưởng lợi nhuận



Đặc biệt với chủ trương tối đa hóa lợi ích cổ đông, mặc dù tình hình kinh tế khó khăn khiến cho nhiều doanh nghiệp phải điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, giảm lợi nhuận, cố tức nhưng Hội đồng quản trị đã không những đảm bảo mức cố tức do Đại hội đồng cổ đông đề ra mà còn dự kiến sẽ đề xuất trình Đại Hội Cổ Đông thông qua việc điều chỉnh tỷ lệ cố tức năm 2008 từ 18% lên 30%.

## Báo cáo về tình hình lương, thưởng và quyền lợi cổ phiếu của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

- ▶ TÌNH HÌNH LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ KHÁC CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT.

Thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên Năm 2007 về việc thông qua mức thù lao của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát. Trong năm 2008, mức thù lao của các thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát như sau:

Chức danh	Mức thù lao
Chủ tịch HĐQT	10.000.000 đồng/tháng
Phó Chủ tịch HĐQT	8.000.000 đồng/tháng
Ủy viên HĐQT	7.000.000 đồng/tháng
Trưởng Ban Kiểm Soát	7.000.000 đồng/tháng
Ủy viên Ban Kiểm Soát	6.000.000 đồng/tháng
Thư ký HĐQT	6.000.000 đồng/tháng

- ▶ QUYỀN LỢI VỀ CỔ PHIẾU CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CỦA CÔNG TY TẠI NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số CP nắm giữ đến thời điểm 05/03/2009
<b>I Hội đồng quản trị</b>			
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	383,995
2	Nguyễn Vĩnh Thọ	Phó chủ tịch	
3	Phạm Đình Kháng	Ủy viên	429,000
4	Trần Quang Nghị	Ủy viên	1,338,480
5	Trần Đình Vọng	Ủy viên	228,800
<b>II Ban Kiểm soát</b>			
1	Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban	24,667
2	Thái Bằng Âu	Thành viên	45,615
3	Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên	
<b>III Ban Điều Hành</b>			
1	Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	383,995
2	Phạm Đình Kháng	P. Tổng Giám đốc	429,000
3	Trần Quang Nhường	P. Tổng Giám đốc	35,200
4	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	5,170

(\*\*\*) Số cổ phiếu do những người trong danh sách trên nắm giữ là cổ phiếu phổ thông của Công ty và đại diện cho quyền lợi cá nhân của họ.

## ▲ BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong bối cảnh kinh tế khó khăn năm 2008, ThuDuc House đã hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2008 một cách ấn tượng với hầu hết các mục tiêu:

- ▶ Làm tăng giá trị cho doanh nghiệp, bảo vệ & mang lại quyền lợi cho cổ đông & CB-CNV.
- ▶ Làm tròn nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với Nhà nước và xã hội qua chính sách nộp thuế, bảo hiểm, hỗ trợ cộng đồng...
- ▶ Cung cấp sản phẩm, dịch vụ về địa ốc chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng. Góp phần xây dựng hạ tầng xã hội, đem lại môi trường sống sạch, xanh và mỹ quan cho người dân.

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (tại thời điểm 31/12/2008)

- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (%): 32,07%
- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (%) (ROA): 14,79%
- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%) (ROE): 21,18%

### Báo cáo tình hình triển khai hoạt động đầu tư

#### ▶ LĨNH VỰC ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC

Năm 2008 có thể được xem là năm của nhiều biến động của thị trường bất động sản Việt Nam. Hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc đều gặp bài toán khó về huy động vốn đầu tư, dẫn đến nhiều dự án bị hủy, đình hoãn hoặc giãn tiến độ... Mặc dù vậy, do đánh giá đúng tình hình và có nguồn vốn ổn định, ThuDuc House đã kịp thời điều chỉnh chiến lược đầu tư phù hợp trên cơ sở đánh giá lại phân khúc thị trường, chỉ tập trung đầu tư các dự án trọng tâm, tạm ngừng đầu tư tài chính và hạn chế tối đa những hoạt động đầu tư khác chưa cần thiết... do đó sự suy thoái của thị trường trong thời gian qua không ảnh hưởng lớn đến hoạt động đầu tư của ThuDuc House.





## ▲ BÁO CÁO TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

(Tính đến 31/12/2008)

Dữ liệu	Toảng vốn nhà đầu tư	Diện tích nhà (m <sup>2</sup> )	DT sàn XD (m <sup>2</sup> )	Tiến độ
<b>Dự án đang thực hiện (dự kiến mang lại doanh thu và lợi nhuận trong năm 2009-2010)</b>				
1	314 tỷ đồng (TDH: 100%)	6.994m <sup>2</sup>	39.856m <sup>2</sup> * Đang thi công đến tầng 3 * Trong Q I.2009, 262 căn hộ sẽ được công bố bán	
2	60 triệu USD (TDH: 40%)	11.170m <sup>2</sup>	* Căn hộ: 200 * Tổng diện tích sàn xây dựng 91.285m <sup>2</sup>	* Đang chờ cấp phép xây dựng
3	120 tỷ đồng (TDH: 39%)	7.902m <sup>2</sup>	* TDT: 13.300m <sup>2</sup> - TTTM: 5.000m <sup>2</sup> - Khách sạn: 8.300m <sup>2</sup>	* Đã xây dựng xong phần thô, đang hoàn thiện
4	45 tỷ đồng (TDH: 100%)	9.202m <sup>2</sup>	12.078m <sup>2</sup>	* 85% ô vữa cho thuê đã ký hợp đồng
5	20 tỷ đồng (TDH: 100%)	6.278m <sup>2</sup>	3.331m <sup>2</sup>	* Đã có giấy phép xây dựng * Đang triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
6	271 tỷ đồng (TDH: 100%)	64.391m <sup>2</sup>		* Đã ghi nhận doanh thu 307 nên trên tổng số 470 nên

## BÁO CÁO TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

(Tính đến 31/12/2008)

Dối ầu ầu	Tổng vốn ầu ầu	Diện tích ầu ầu (m <sup>2</sup> )	DT sàn XD (m <sup>2</sup> )	Tiến ầu ầu
<b>Dự ầu ầu sắp ầu ầu (dự kiến mang ầu ầu doanh thu và ầu ầu nhu ầu ầu trong năm 2010-2015)</b>				
1	Chung cư TDH - Phước Bình (TDH: 100%)	101,3 tỷ ầu ầu	2.314m <sup>2</sup>	13.196,4m <sup>2</sup> * ầu ầu triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
2	Chung cư TDH - Phước Long (TDH: 100%)	146 tỷ ầu ầu	3.573m <sup>2</sup>	20.363m <sup>2</sup> * ầu ầu duyệt dự ầu ầu. ầu ầu triển khai thiết kế kỹ thuật thi công
3	Chung cư TDH - Hiệp Phú (TDH: 51%)	60 triệu USD	11.582m <sup>2</sup>	78.866m <sup>2</sup> * ầu ầu đang thiết kế
4	Chung cư TDH - Bình Chiểu (TDH: 51%)	422 tỷ ầu ầu	10.502m <sup>2</sup>	51.462m <sup>2</sup> * ầu ầu đang điều chỉnh quy hoạch
5	Dự ầu ầu Phố Minh Khai - Hà Nội (TDH: 10%)	94,3 triệu USD	28.726m <sup>2</sup>	46.877m <sup>2</sup> * ầu ầu ầu nhận giấy chứng nhận ầu ầu đầu tư
6	Khu Công Nghiệp Đông Mai - Hà Nội (TDH: 10%)	1.265 tỷ ầu ầu	2.250.000m <sup>2</sup>	na * ầu ầu đang thiết kế
7	Cụm CN và dân cư Gia Kiệm - Thống Nhất - Đông Nai (TDH: 51%)	na	1.000.000m <sup>2</sup>	na * ầu ầu đang làm quy hoạch 1/2000
8	Khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B (TDH: 50%)	1.000 tỷ ầu ầu	37.140m <sup>2</sup>	na * ầu ầu ầu ký HĐ hợp tác kinh doanh
9	Dự ầu ầu Chân Mây - Lăng Cô - Huế (TDH: 100%)	150 triệu USD	137.840m <sup>2</sup>	na * ầu ầu ầu có giấy phép ầu ầu đầu tư. ầu ầu đang thực hiện đo vẽ
10	Dự ầu ầu Bến Lức - Long An (TDH: 49%)	234,4 tỷ ầu ầu	267.000m <sup>2</sup>	125.803m <sup>2</sup> * ầu ầu ầu có quyết định giao đất. ầu ầu ầu duyệt quy hoạch 1/500 * ầu ầu ầu tiến hành ầu ầu đến bù đất 50%
11	Dự ầu ầu Tam Tân - Củ Chi (TDH: 40%)	1.012 tỷ ầu ầu	200.000m <sup>2</sup>	na * ầu ầu đang thực hiện thiết kế, lập phương ầu ầu án ầu ầu bù
12	Dự ầu ầu Trương Thọ 2 (TDH: 90%)	80 tỷ ầu ầu	14.852m <sup>2</sup>	na * ầu ầu ầu ký hợp đồng hợp tác ầu ầu đầu tư
13	Khu chung cư P. Phước Long B (hợp tác với Vinatexland, trong đó (TDH: 70%)	105 tỷ ầu ầu	14.680m <sup>2</sup>	na * ầu ầu ầu ký hợp đồng hợp tác ầu ầu đầu tư



**► LĨNH VỰC DỊCH VỤ**

Tình hình hoạt động của các đơn vị trực thuộc như CLB Thể Dục Thể Thao Thủ Đức, Trạm Xăng Dầu Tăng Nhơn Phú (Q.9)... tương đối ổn định. Các Công ty thành viên có vốn góp ThuDuc House trên 51% gồm Công ty TNHH Quản Lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức, Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức, Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức, Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình, Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức đều hoạt động ổn định, có tổ chức quản lý điều hành tốt và đạt mức tăng trưởng so với yêu cầu kế hoạch được giao. Cá biệt các đơn vị như Công ty TNHH xây dựng Phong Đức, công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình có lợi nhuận sau thuế tăng rất cao so với kế hoạch năm. Chúng tôi hoạt động quản trị đối với các Công ty thành viên của ThuDuc House đã phát huy tác dụng và bước đầu mang lại nhiều kết quả.

Đặc biệt trong quý 04 năm 2008, với chủ trương mở rộng mạng lưới nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và đem lại dịch vụ tốt hơn tới khách hàng, trong năm 2008 ThuDuc House đã thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức và 02 Sàn Giao Dịch Bất Động Sản ThuDuc House tại 74 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 03, TP.HCM và 6B Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM. Hoạt động của Chi nhánh và các Sàn Giao Dịch Bất Động Sản mới khai trương đã đi vào hoạt động ổn định.

Ngoài ra, ThuDuc House cũng tiếp tục góp vốn cùng Công ty cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức thành lập mới Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Song Đức với chức năng chủ yếu là kinh doanh xăng dầu và các sản phẩm-dịch vụ liên quan. Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 36 tỷ đồng, trong đó ThuDuc House chiếm 51%/vốn.

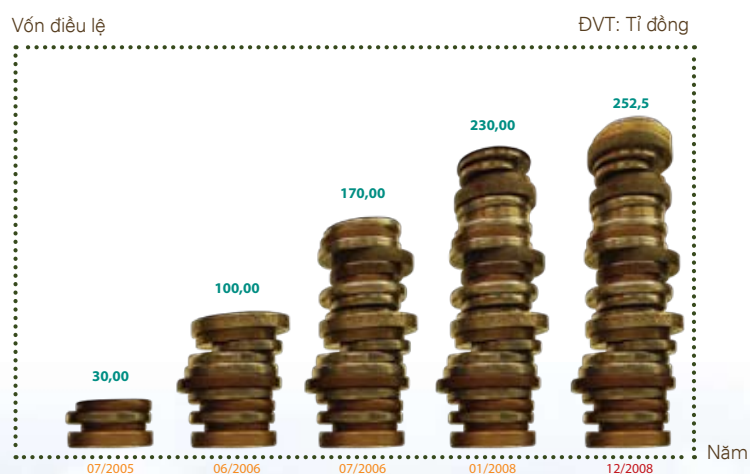




## ▶ LĨNH VỰC TÀI CHÍNH:

## Tình hình vốn điều lệ:

Stt	Ngày	Nội dung chính
Lần 1	Tháng 07/2005	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2	Tháng 06/2006	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3	Tháng 07/2006	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4	Tháng 01/2008	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5	Tháng 12/2008	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng



**Tình hình cổ phiếu TDH:**

Trong năm 2008, thị trường chứng khoán Việt Nam có nhiều biến động, chỉ số VN-Index giảm liên tục từ 921,07 (ngày 02/01/2008) xuống còn 315,62 điểm (vào ngày 31/12/2008), giảm 605,5 điểm, tương đương mức giảm 66% so với đầu năm 2008. Tình hình thị trường còn nhiều biến động, diễn biến phức tạp và ngày càng khó dự báo, giá cổ phiếu trên thị trường xuống rất thấp, hầu hết các cổ phiếu đã giảm hơn 2/3 giá trị so với đầu năm 2008 (thấp hơn cả giá trị sổ sách), tính thanh khoản ngày càng kém... Giá cổ phiếu TDH cũng không nằm ngoài sự biến động chung của thị trường, giảm từ 141.000 đồng/cổ phần xuống còn 28.700 đồng/cổ phần (vào ngày 31/12/2008).

**Tình hình mua cổ phiếu quỹ:**

Nhận biết được những biến động giá cổ phiếu TDH trên thị trường là do ảnh hưởng bởi thị trường chung, sự biến động giá này không phản ánh đúng tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh và giá trị cổ phiếu của ThuDuc House nên trong năm 2008 Công ty đăng ký mua vào cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ như sau:

- ▶ Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức: 1.177.366 cổ phần.
- ▶ Công ty TNHH xây dựng Phong Đức: 138.385 cổ phần.
- ▶ Tổng Cộng đến ngày 31/12/2008, ThuDuc House đã mua vào được 1.315.751 cổ phần làm cổ phiếu quỹ.

**Tình hình chi trả cổ tức:**

- ▶ Chi trả cổ tức Đợt 2/2007: Tỷ lệ 5% bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu trên vốn điều lệ 230 tỷ đồng. Hồ sơ đã được UBCKNN chấp thuận. Sở Giao Dịch Chứng Khoán chốt danh sách cổ đông giao dịch không hưởng quyền vào ngày 04/09/2008. Hiện việc chi trả cổ tức đã hoàn tất. Công ty cũng đã được Sở Kế Hoạch Đầu Tư cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ là 252,5 tỷ đồng.
- ▶ Chi trả cổ tức Đợt 1/2008: Công ty cũng đã tạm ứng cổ tức Đợt 1 năm 2008 bằng tiền là 15% trên mệnh giá (tương đương 1.500 đồng/ cổ phiếu). Tổng giá trị chi trả là 33.750.000.000 đồng. Hiện việc chi trả cổ tức đã hoàn tất.

# THUDUC HOUSE

## CÙNG BẠN XÂY DỰNG CUỘC SỐNG HIỆN ĐẠI

## DANH MỤC ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU OTC

(Tính đến 31/12/2008)

TT	Teân toả chöüc phaut hachn	Soá löông CP	Trö giáü ñàü tö	Ghi chüü
1	CỔ PHIẾU OTC		293.614.662.200	
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM	1.122.640	26.453.600.000	Cổ đông chiến lược
2	Ngân hàng TMCP Phương Đông	2.655.650	26.556.500.000	Cổ đông chiến lược
3	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM	6.466.967	64.669.670.000	Cổ đông chiến lược
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	937.037	11.219.406.000	Góp vốn thành lập
5	Công ty Cổ phần BOO nước Thủ Đức	5.000.000	50.000.000.000	Góp vốn thành lập
6	Công ty Đá Núi Nhỏ	31.781	959.786.200	Đầu tư
7	Ngân Hàng TM CP An Bình	2.800	28.000.000	Đầu tư
8	CTy CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	300.000	4.500.000.000	Cổ đông chiến lược
9	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng	1.466.200	14.662.000.000	Góp vốn thành lập
10	Quỹ Đầu tư tăng trưởng Việt Long	3.000.000	30.450.000.000	TDH đầu tư 1.500.000 CP, còn lại nhận ủy thác của DN khác
11	Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng I35	1.728.000	27.936.000.000	Cổ đông chiến lược
12	Tổng công ty cổ phần Phong Phú	2.700.000	33.779.700.000	Cổ đông chiến lược
13	Công ty CP KD BĐS Phát Triển Nhà Thành Phố	240.000	2.400.000.000	Góp vốn thành lập





## Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu

Trong năm 2008, ThuDuc House đã thực hiện tốt hệ thống nhận diện thương hiệu và phát huy hiệu quả rất lớn trong công tác xây dựng hình ảnh của ThuDuc House thông qua việc thực hiện tài trợ cho một số chương trình xã hội quy mô lớn như các chương trình ủng hộ người nghèo, chương trình mở tìm cho trẻ em nghèo, chương trình tài trợ học bổng “uơm mầm tài năng”, chương trình kinh tế chuyên đề...

Thương hiệu ThuDuc House đến nay đã trở thành một trong những thương hiệu mạnh trong nước, lần thứ 03 liên tiếp được vinh dự trao tặng các danh hiệu “Sao vàng đất Việt”, “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng - Vietbuild”, “Đơn Vị Xuất Sắc Ngành Xây Dựng Việt Nam - VietReal”, Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín và Công ty cổ phần hàng đầu Việt Nam”.

Nhằm liên tục xây dựng hình ảnh Công ty, hướng khách hàng quan tâm đến sản phẩm của mình, ThuDuc House còn không ngừng đẩy mạnh quảng bá và thông tin đến khách hàng thông qua các hoạt động:

- ▶ Quảng cáo, tài trợ trên các phương tiện thông tin chọn lọc.
- ▶ Cập nhật thông tin và quảng bá thường xuyên trên trang web ThuDuc House.
- ▶ Xuất bản bản tin hàng tháng nhằm thông tin tình hình hoạt động của ThuDuc House.
- ▶ Xuất bản bản tin E-IR mỗi lần dành cho các nhà đầu tư.
- ▶ Cung cấp thông tin giới thiệu, hình ảnh, các dự án đầu tư, tiềm năng hoạt động thương mại với báo đài, tạp chí trong và ngoài nước.
- ▶ Cộng tác thường xuyên với Hội doanh nghiệp TP.HCM, HHHĐS TP.HCM, CLB Địa ốc, Hội Quy hoạch và VCCI nhằm gắn hoạt động SXKD với cộng đồng doanh nghiệp.

Tổng kinh phí thực hiện là 6,7 tỷ đồng. Bao gồm:

- ▶ Quảng cáo trên báo, đài truyền hình, đài phát thanh: 1,89 tỷ đồng.
- ▶ Tài trợ các chương trình: 2,17 tỷ đồng.
- ▶ In bản tin, thực hiện phim tu liệu: 416 triệu đồng.
- ▶ Tham gia các giải thưởng cấp quốc gia và Thành phố: 164 triệu đồng.
- ▶ Tổ chức các sự kiện: 2,13 tỷ đồng.



## Hoạt động xúc tiến đầu tư và quan hệ nhà đầu tư

Trong năm, ThuDuc House đã không ngừng mở rộng xúc tiến thương mại trong và ngoài nước để kiến thiết các cơ hội đầu tư, chuẩn bị tốt nguồn sản phẩm cho những năm sau. Trong năm 2008, ThuDuc House đã có hơn 85 cuộc tiếp xúc, làm việc với đại diện các Công ty, tập đoàn tài chính lớn ở trong nước và ngoài nước như Morgan Stanley Assets Management; Quỹ đầu tư Aresaig Asia Partner, Goldman Sachs, Credit Agricole Asset Management, BNP Parisbas (Singapore); Quỹ KITMC (Korea); Quỹ Horizon; Quỹ Deutsche Bank Asset Management; Công ty Quản Lý Quỹ Maxford Investment Management; Development Bank of Japan; Công ty Global Link Advisers; Tập đoàn HSBC; Đoàn FIABCI Malaysia...

Mục đích của các cuộc tiếp xúc nhằm tìm hiểu, trao đổi, xác định triển vọng hợp tác đầu tư một số mặt như tài trợ tài dự án và / hoặc đầu tư trực tiếp vào cổ phiếu ThuDuc House.

Ngoài ra, để tăng cường công tác quan hệ nhà đầu tư và minh bạch hóa thông tin doanh nghiệp, từ tháng 11/2008 ThuDuc House đã tổ chức cuộc gặp gỡ các chuyên viên phân tích (Analyst meeting) gồm đại diện của các Công ty chứng khoán và một số quỹ đầu tư để giới thiệu, thuyết trình về tình hình SXKD và triển khai dự án đầu tư của ThuDuc House và giải đáp các thắc mắc của nhà đầu tư. Hiệu ứng của cuộc họp bước đầu đã đáp ứng được yêu cầu của nhà đầu tư về việc truyền tải nhanh, trung thực và khách quan đến nhà đầu tư mọi thông tin của doanh nghiệp.



## Hoạt động quản trị nhân sự & đào tạo

### NHÂN SỰ:

Tính đến 31/12/2008 tổng số nhân viên của ThuDuc House Group là 798 người. Trong đó, đội ngũ CB-CNV thuộc ThuDuc House là 90 người gồm 64 nam và 26 nữ.

Theo thời gian, đội ngũ nhân viên của ThuDuc House Group không ngừng được củng cố và phát triển về cả chất và lượng. Từng bộ phận và bản thân mỗi CB-CNV không ngừng rèn luyện, học hỏi nâng cao nghiệp vụ chuyên môn. Tính đến 31/12/2008, trên 66% cán bộ nhân viên ThuDuc House có trình độ từ cao đẳng trở lên, số còn lại được Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để tiếp tục bồi dưỡng nâng cao trình độ, phục vụ công tác chuyên môn:

- ▶ Trên Đại học: 5 người
- ▶ Đại học: 50 người
- ▶ Cao đẳng: 4 người
- ▶ Khác: 31 người

Ngoài ra, đội ngũ nhân viên của ThuDuc House ngày càng được trẻ hóa, có trình độ và ham học hỏi, rất tâm huyết và mong muốn gắn kết và phát triển lâu dài cùng ThuDuc House, hứa hẹn phát triển lực lượng kế thừa cho nhân sự ThuDuc House trong tương lai.

- ▶ Nhân sự dưới 30 tuổi: 20 người
- ▶ Nhân sự từ 30 đến 40 tuổi: 33 người
- ▶ Nhân sự trên 40 tuổi: 37 người

### ĐÀO TẠO:

- ▶ Trong năm 2008, phòng Quản trị Hành Chính & Nhân Sự ThuDuc House đã tổ chức được nhiều khóa đào tạo tại đơn vị với chuyên ngành chủ yếu gồm chiến lược kinh doanh; phân tích, quản trị tài chính; quản lý dự án; kỹ năng bán hàng, marketing... cho các bộ phận nghiệp vụ, đồng thời cấp kinh phí để CB-CNV đăng ký học nâng cao ngoại ngữ tại các trung tâm để nâng cao trình độ anh ngữ, khả năng giao tiếp phục vụ cho công tác chuyên môn. Tổng chi phí đào tạo năm 2008 hơn 450 triệu đồng.
- ▶ Công ty chủ trương tiếp tục chú trọng hoạt động đào tạo để nâng cao chất lượng nhân viên, phục vụ hiệu quả cho hoạt động SXKD.

### CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

- ▶ ThuDuc House tự hào là một trong những doanh nghiệp có chủ trương chăm lo tốt đời sống của người lao động. Những năm qua ThuDuc House luôn được UBND, LĐLĐ Thành phố và Quận Thủ Đức đánh giá là đơn vị đi đầu trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động tại doanh nghiệp.
- ▶ Ngoài chính sách lương thưởng hợp lý, Ban Lãnh Đạo ThuDuc House còn quan tâm chăm lo nhiều chính sách khác cho CB-CNV và gia đình như tổ chức khám sức khỏe - du lịch nghỉ dưỡng định kỳ; thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; chúc mừng và tặng quà cho CB-CNV và gia đình trong các dịp lễ, tết, Quốc tế thiếu nhi 1/6, Quốc tế Phụ nữ; tặng tập vở, học bổng cho con em CB-CNV nhân dịp khai giảng năm học; tổ chức vui tết Trung thu, Ngày hội gia đình ThuDuc House...
- ▶ Ngoài ra với chính sách mua bảo hiểm lâu dài cho CB-CNV, ThuDuc House đã tạo cho CB-CNV tâm lý ổn định, toàn tâm toàn ý phục vụ cho Công ty.





**THUDUC HOUSE**

**CÙNG BẠN VUN ĐẮP HẠNH PHÚC**



## ▲ CÁC GIẢI THƯỞNG ĐƯỢC TRAO TẶNG TRONG NĂM

Giải thưởng “Sao vàng đất Việt” lần thứ 03 liên tiếp do Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam bình chọn.

Giải thưởng “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng - Vietbuild” lần thứ 03 liên tiếp do Bộ Xây dựng trao tặng.

Giải thưởng “Đơn Vị Xuất Sắc Ngành Xây Dựng Việt Nam - VietReal” lần thứ 03 liên tiếp do Bộ Xây dựng trao tặng.

Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín và Công ty cổ phần hàng đầu Việt Nam” do Hiệp hội Kinh doanh Chứng khoán Việt Nam (VASB), Tạp chí Chứng khoán Việt Nam - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Thông tin Tín dụng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (CIC), Công ty CP Chứng khoán Thương mại & Công nghiệp Việt Nam (VICS), Công ty CP Văn hóa - Thông tin Thăng Long (TIC.media) phối hợp cùng các cơ quan khác bình chọn.

Cá nhân Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Lê Chí Hiếu lần thứ 2 liên tiếp được Chủ tịch UB.TPHCM trao tặng danh hiệu “Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu”.





## ▲ CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM

- ▶ Khánh thành và đưa vào hoạt động Nhà lồng chợ B – Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức.
- ▶ Thành lập chi nhánh & sàn giao dịch bất động sản 74 Phạm Ngọc Thạch - Phường 6, Quận 3, TP.HCM.
- ▶ Thành lập sàn giao dịch bất động sản 6B Đinh Bộ Lĩnh Phường 24 Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- ▶ Thành lập Công ty TNHH TM-DV Song Đức
- ▶ Thành lập Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Daewon - Phong Phú - Thủ Đức
- ▶ Đưa vào hoạt động Công ty CP SXTM Gia Đức







## THUDUCHOUSE CHUNG TAY HÀNH ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Cùng với mục tiêu đem lại sự thịnh vượng cho cổ đông và làm tăng giá trị doanh nghiệp, ThuDuc House còn mong muốn thương hiệu ThuDuc House không chỉ được xã hội tôn vinh với vai trò góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước mà còn là một trong những thương hiệu có trách nhiệm cao đối với cộng đồng, xã hội.

Những năm qua, ThuDuc House không ngừng chung tay góp sức với Thành phố trong công tác xã hội hóa vì người nghèo thông qua việc tài trợ và khuyến khích CB-CNV tham gia đóng góp ủng hộ các chương trình đền ơn đáp nghĩa, xóa đói giảm nghèo; xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa; ủng hộ đồng bào bị bão lụt; vì trẻ em nghèo và người nghèo do địa phương và Thành phố phát động... Có thể, mỗi doanh nghiệp khác nhau sẽ có cách nhìn và cách đóng góp khác nhau cho mục tiêu phát triển cộng đồng, nhưng với ThuDuc House chia sẻ với cộng đồng không chỉ là nghĩa cử mà còn là trách nhiệm của công dân.



**“Chương trình tài trợ nổi bật của ThuDuc House có tính cộng đồng và sức ảnh hưởng lớn đến thương hiệu”**



# THUDUC HOUSE

TẠO DỰNG NIỀM VUI, TỎI ĐIỂM CHO ĐỜI







## **KẾ HOẠCH, PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG 2009**

- ▶ Dự báo
- ▶ Đánh giá tiềm lực của ThuDuc House
- ▶ Mục tiêu kế hoạch kinh doanh 2009
- ▶ Kế hoạch dòng tiền



*Nền tảng ấm êm cho  
tương lai phát triển...*



## Dự báo tình hình kinh tế xã hội năm 2009

- ▶ Năm 2009 được nhận định sẽ phải tiếp tục hứng chịu những khó khăn của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới vẫn đang có xu hướng kéo dài. Các giải pháp mà Nhà Nước cũng như các doanh nghiệp phải áp dụng để ứng phó vẫn là tìm mọi cách để ngăn chặn suy giảm kinh tế, thúc đẩy sản xuất, đẩy mạnh xuất khẩu mà đặc biệt là kích cầu đầu tư và tiêu dùng.
- ▶ Tình hình bất động sản năm 2009 được dự báo vẫn tiếp tục phải đương đầu với nhiều thách thức lớn hơn do phải chịu ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Các nhà đầu tư đã dè dặt hơn trong việc quyết định đầu tư, các dòng sản phẩm cao cấp đã không còn được săn lùng như trước. Nhưng bên cạnh đó, các dòng sản phẩm với mức giá trung bình vẫn là sản phẩm mà người có nhu cầu thực sự đang tìm kiếm. Các giải pháp về kích cầu đầu tư của Nhà Nước tập trung vào loại hình nhà xã hội, cộng với các giải pháp vĩ mô khác sẽ có tác động tích cực đến thị trường bất động sản, dự báo có khả năng hồi phục trong 06 tháng cuối năm 2009.
- ▶ Ngoài ra, việc ồ ạt tham gia vào thị trường bất động sản của các doanh nghiệp trong và ngoài ngành xây dựng từ cuối năm 2007 đầu năm 2008, đặc biệt là các công ty nước ngoài trực tiếp hoặc tham gia đầu tư vào Việt Nam với các hình thức liên doanh, liên kết đã làm cho mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản gay gắt hơn.

## Đánh giá tiềm lực của ThuDuc House

### Mặt tích cực:

- ▶ ThuDuc House là công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về tài chính mạnh.
- ▶ ThuDuc House là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm thực hiện dự án.
- ▶ ThuDuc House có thể mạnh và uy tín với đối tác trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động.
- ▶ Đội ngũ nhân sự ThuDuc House trẻ, có trình độ nghiệp vụ chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng, thiết kế.
- ▶ Thương hiệu ThuDuc House ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc.

### Mặt hạn chế:

- ▶ Nguồn vốn chưa đáp ứng đủ cho yêu cầu đầu tư với tốc độ phát triển nhanh.
- ▶ Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản trị trung cao cấp để theo kịp chiến lược kinh doanh trong thời kỳ tăng tốc.
- ▶ Chưa xây dựng được quỹ đất ở khu trung tâm TP.HCM.



“Thương hiệu ThuDuc House ngay càng nổi  
kháng trong lĩnh vực nhà ở xây dựng, kinh  
doanh nhà ở”





## Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2009

### Mục tiêu chung:

Với những thành quả đạt được, ThuDuc House tiếp tục phấn đấu hình thành tập đoàn đa ngành nghề với nòng cốt là đầu tư kinh doanh địa ốc, có mức tăng trưởng ổn định, phát triển nhanh và bền vững.

### Mục tiêu cụ thể:

Duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định.

Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2009:

- ▶ Doanh thu hợp nhất: 550 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 225 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 185 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận sau thuế (tập đoàn) của cổ đông Công ty mẹ: 172 tỷ đồng (sau khi loại trừ lợi nhuận phải chia cho cổ đông thiểu số và các bên liên doanh liên kết (nếu có).

Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính của ThuDuc House năm 2009:

- ▶ Doanh thu: 472 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận trước thuế: 216 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận sau thuế: 178 tỷ đồng.
- ▶ Lợi nhuận sau thuế sau khi loại trừ lợi nhuận phải chia cho các bên liên doanh liên kết (nếu có): 170 tỷ đồng.



## Dòng tiền ThuDuc House (công ty mẹ) năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

Chæ tiêu	Keá hoaìch 2009
<b>I. DÒNG TIỀN VÀO</b>	562.524
Thu từ kinh doanh địa ốc	398.730
Thu từ dịch vụ - cho thuê tài sản	3.115
Thu từ tài chính	160.678
<b>2. DÒNG TIỀN RA</b>	622.318
Chi đầu tư dự án	244.900
Chi trả cho người cung cấp dịch vụ (TĐTT)	728
Chi đầu tư liên doanh liên kết, góp vốn dự án	200.335
Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	75.750
Chi trả lãi vay	14.000
Chi phí bán hàng, QLDN	35.500
Tiền chi nộp thuế TNDN	51.105
<b>3. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẢN</b>	(59.794)
<b>4. TỔN QUỶ (Đến 01/01/2009)</b>	63.675
<b>5. CÂN ĐỐI THU CHI</b>	3.881





## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- ▶ Báo cáo tài chính hợp nhất
- ▶ Báo cáo tài chính riêng ThuDuc House

## **BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**



*Sẵn sàng cho tầm cao  
và tầm nhìn mới...*



## ▲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 của công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức

**Kính gửi: Hội đồng quản trị**

**Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức được lập ngày 06 tháng 03 năm 2009 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 7 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

#### **Cơ sở ý kiến:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

#### **Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến 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 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**TPHCM, ngày 06 tháng 03 năm 2009**

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ  
TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)



GIÁM ĐỐC

**BUI VĂN THẢO**

Chứng chỉ kiểm toán viên số : 0522/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

**LÊ KIM YẾN**

Chứng chỉ KTV số : 0550/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
<b>TÀI SẢN</b>				
100	<b>A . Tài sản ngắn hạn</b>		703.519.730.990	605.984.334.821
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	VI.1	103.748.660.422	13.994.389.97
111	1. Tiền		83.216.160.422	13.994.389.971
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.532.500.000	
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		80.807.550.450	14.464.092.707
121	1. Đầu tư ngắn hạn	VI.2	80.807.550.450	14.464.092.707
130	<b>III. Các khoản phải thu</b>		123.011.218.064	127.467.869.790
131	1. Phải thu của khách hàng		65.650.213.880	67.397.609.394
132	2. Trả trước cho người bán		34.232.605.208	40.249.414.134
135	5. Các khoản phải thu khác	VI.3	23.128.398.976	19.820.846.262
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	VI.4	395.311.164.839	447.429.923.577
141	1. Hàng tồn kho		395.311.164.839	447.429.923.577
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		641.137.215	2.628.058.776
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		134.229.861	2.308.384.775
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			6.185.001
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	VI.5	506.907.354	313.489.000
200	<b>B . Tài sản dài hạn</b>		729.460.579.540	503.898.652.425
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		76.628.934.466	48.349.486.039
221	1. Tài sản cố định hữu hình	VI.6	58.256.137.171	28.704.763.659
222	- Nguyên giá		78.898.189.163	44.177.991.594
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-20.642.051.992	-15.473.227.935
227	3. Tài sản cố định vô hình	VI.7	5.352.361.221	2.432.109.835
228	- Nguyên giá		5.562.228.026	2.577.279.581
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-209.866.805	-145.169.746
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	VI.8	13.020.436.074	17.212.612.545
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	VI.9	10.749.982.445	31.628.838.008
241	- Nguyên giá		11.740.332.435	32.020.610.668
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-990.349.990	-391.772.660
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		624.495.140.602	421.352.246.813
251	1. Đầu tư vào công ty con			275.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	VI.10	127.974.563.161	150.930.723.514
258	3. Đầu tư dài hạn khác	VI.11	529.358.142.540	272.404.023.299
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	VI.12	-32.837.565.099	-2.257.500.000
260	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	VI.13	7.458.658.509	1.334.823.368





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

270	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		10.127.863.518	1.233.258.197
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	VI.14	1.833.200.098	1.102.294.777
278	3. Tài sản dài hạn khác	VI.15	8.294.663.420	130.963.420
280	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		1.432.980.310.530	1.109.882.987.246
<b>NGUỒN VỐN</b>				
300	<b>A . Nợ phải trả</b>		411.688.031.040	338.550.614.086
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		200.874.284.349	192.392.574.899
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	VI.16	14.000.000.000	4.000.000.000
312	2. Phải trả cho người bán		12.293.896.877	9.844.371.711
313	3. Người mua trả tiền trước		123.255.206.250	113.364.297.187
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	VI.17	39.050.292.176	18.821.631.139
315	5. Phải trả người lao động		8.299.292.189	3.558.307.401
316	6. Chi phí phải trả	VI.18	501.390.233	45.112.206
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	VI.19	3.474.206.624	42.758.855.255
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		210.813.746.691	146.158.039.187
333	3. Phải trả dài hạn khác	VI.20	143.588.992.838	137.288.235.640
334	4. Vay và nợ dài hạn	VI.21	66.536.378.071	8.374.000.000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		688.375.782	495.803.547
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn			
400	<b>B . Nguồn vốn chủ sở hữu</b>		1.001.009.161.787	755.810.694.276
410	<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	VI.22	986.949.976.685	747.728.127.171
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		252.500.000.000	170.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		509.135.687.300	355.835.567.300
414	3. Có phiếu quỹ (*)		-68.488.734.176	
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		112.781.159.220	69.894.017.874
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		27.539.976.253	10.149.471.909
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		369.614.123	563.000.000
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		153.112.273.965	141.286.070.088
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		14.059.185.102	8.082.567.105
431	1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.059.185.102	8.082.567.105
500	<b>C. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>		20.283.117.703	15.521.678.884
600	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		1.432.980.310.530	1.109.882.987.246

## ▲ CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Lập ngày 06 tháng 03 năm 2009

Chae tiêu	Thuyết minh	12/31/2008	01/01/2008
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	VI.23	27.043.058.000	4.305.431.000
5. Ngoại tệ các loại (USD)		3.38	304.63

Ngày 06 tháng 03 năm 2009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





**Lê Ngọc Châu**

**Quan Minh Tuấn**

**Lê Chí Hiếu**



**THUDUC HOUSE**  
CHẮP CÁNH NHỮNG ƯỚC MƠ

## ▲ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2008

Từ 01/01/2008 đến 31/12/2008

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (*)	VII.24	608.309.437.015	<b>189.215.659.559</b>
2	2. Các khoản giảm trừ	VII.25	8.781.692.987	<b>704.127.172</b>
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VII.26	599.527.744.028	<b>188.511.532.387</b>
11	4. Giá vốn hàng bán (*)	VII.27	287.683.016.709	<b>108.345.541.518</b>
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		311.844.727.319	<b>80.165.990.869</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VII.28	40.819.872.363	62.484.108.081
22	7. Chi phí tài chính	VII.29	31.224.707.759	2.268.896.735
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Chi phí bán hàng		1.845.705.583	795.351.980
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		50.442.538.196	33.014.192.030
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		269.151.648.144	<b>106.571.658.205</b>
31	11. Thu nhập khác	VII.30	11.959.887.262	16.517.951.135
32	12. Chi phí khác	VII.31	247.359.952	319.744.795
40	13. Lợi nhuận khác		11.712.527.310	<b>16.198.206.340</b>
50	14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD	VII.32	1.320.447.566	<b>64.234.590.572</b>
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		282.184.623.020	<b>187.004.455.117</b>
61	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VII.33	70.144.440.539	22.493.348.508
62	17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			
70	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		212.040.182.481	164.511.106.609
80	19. Lợi ích của cổ đông thiểu số		13.662.711.299	1.061.935.973
90	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ (*)		198.377.471.182	<b>163.449.170.636</b>
100	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VII.34	8.490	<b>8.645</b>

(\*) Lợi nhuận năm 2008 bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh là 8.793.894.668 đồng

Ngày 06 tháng 03 năm 2009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu



Bào cáo tài chính riêng ThuDuc House

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2008  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Kính gửi: **Hội đồng quản trị**

### **Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức được lập ngày 26 tháng 02 năm 2009 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 7 đến trang 32 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

#### **Cô sô yù kieán:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

#### **YÙ kieán cuôa kieám toàùn vieân:**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**TPHCM, ngày 06 tháng 03 năm 2009**

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ  
TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)

GIÁM ĐỐC

KIỂM TOÁN VIÊN



**BUI VĂN THẢO**

**Chúng chi kiểm toán viên số : 0522/KTV**

**LÊ KIM YẾN**

**Chúng chi KTV số : 0550/KTV**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đvt: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
<b>TÀI SẢN</b>				
100	<b>A . Tài sản ngắn hạn</b>		647.342.484.448	557.623.276.825
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	63.675.617.077	9.061.939.812
111	1. Tiền		43.675.617.077	9.061.939.812
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	73.307.550.450	43.764.092.707
121	1. Đầu tư ngắn hạn		73.307.550.450	43.764.092.707
130	<b>III. Các khoản phải thu</b>		117.929.545.113	117.303.721.099
131	1. Phải thu của khách hàng		64.411.637.85	75.868.536.068
132	2. Trả trước cho người bán		39.858.896.794	28.051.882.737
135	5. Các khoản phải thu khác	V.3	13.659.010.468	13.383.302.294
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.4	392.110.771.808	387.283.325.207
141	1. Hàng tồn kho		392.110.771.808	387.283.325.207
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		319.000.000	210.198.000
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	V.5	319.000.000	210.198.000
200	<b>B . Tài sản dài hạn</b>		689.619.648.985	482.968.791.090
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		34.896.279.103	8.997.893.263
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.6	34.533.858.549	8.903.004.626
222	- Nguyên giá		46.569.315.642	18.820.349.649
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-12.035.457.093	-9.917.345.023
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.6		
228	- Nguyên giá		20.000.000	20.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-20.000.000	-20.000.000
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.7	362.420.554	94.888.637
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.8	10.749.982.445	31.628.838.008
241	- Nguyên giá		11.740.332.435	32.020.610.668
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-990.349.990	-391.772.660
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		635.529.097.249	441.794.351.052
251	1. Đầu tư vào công ty con	V.9	65.244.239.508	53.946.566.953
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	V.10	114.511.260.800	117.711.260.800
258	3. Đầu tư dài hạn khác	V.11	486.128.499.132	272.394.023.299
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	V.12	-30.354.902.191	-2.257.500.000
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		8.444.290.188	547.708.767
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.13	444.290.188	547.708.767
268	3. Tài sản dài hạn khác	V.14	8.000.000.000	

270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		1.336.962.133.433	1.040.592.067.915
	<b>NGUỒN VỐN</b>			
300	<b>A . Nợ phải trả</b>		372.445.307.924	317.002.217.108
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		162.277.822.599	171.289.967.158
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	V.15	14.000.000.000	4.000.000.000
312	2. Phải trả cho người bán		10.865.983.032	2.414.487.127
313	3. Người mua trả tiền trước		121.575.545.800	98.517.308.769
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	8.659.858.451	17.621.810.942
315	5. Phải trả người lao động		5.670.125.809	3.135.749.760
316	6. Chi phí phải trả	V.17	124.763.040	45.112.206
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.18	1.381.546.467	45.555.498.354
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		210.167.485.325	145.712.249.950
333	. Phải trả dài hạn khác	V.19	143.588.992.838	137.288.235.640
334	4. Vay và nợ dài hạn	V.20	66.536.378.071	8.374.000.000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		42.114.416	50.014.310
400	<b>B . Nguồn vốn chủ sở hữu</b>		964.516.825.509	723.589.850.807
410	<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>		956.131.055.096	716.548.408.514
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		252.500.000.000	170.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		509.135.687.300	355.835.567.300
414	3. Cổ phiếu quỹ (*)		-59.906.424.991	
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		98.899.605.539	62.782.355.272
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		21.014.818.785	9.749.564.711
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		170.064.123	563.000.000
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.22	134.317.304.340	117.617.921.231
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		8.385.770.413	7.041.442.293
431	1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		8.385.770.413	7.041.442.293
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		1.336.962.133.433	1.040.592.067.915





## ▲ CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Lập ngày 06 tháng 02 năm 2009

Chi tiêu ngoài bảng cân đối kế toán:

Chi tiêu	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V.23	22.737.627.000	

Ngày 06 tháng 03 năm 2009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





**Lê Ngọc Châu**

**Quan Minh Tuấn**

**Lê Chí Hiếu**

## ▲ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2008

Từ 01/01/2008 đến 31/12/2008

Đơn vị: VND

Mã số	Chæ tiêu	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (*)	V.21	404.755.025.674	<b>130.338.011.387</b>
2	2. Các khoản giảm trừ	V.22	8.684.317.923	<b>703.899.999</b>
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.23	396.070.707.751	<b>129.634.111.388</b>
11	4. Giá vốn hàng bán (*)	V.24	164.429.353.722	<b>61.416.401.524</b>
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		231.641.354.029	<b>68.217.709.864</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	V.25	57.492.906.443	97.748.186.643
22	7. Chi phí tài chính	V.26	28.697.402.191	2.268.896.735
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Chi phí bán hàng		3.166.858.454	807.272.727
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		36.554.482.592	24.861.267.935
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		220.715.517.235	<b>138.028.459.110</b>
31	11. Thu nhập khác	V.27	14.778.135.355	23.809.763.100
32	12. Chi phí khác	V.28	95.851.789	239.015.878
40	13. Lợi nhuận khác		14.682.283.566	<b>23.570.747.222</b>
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		235.397.800.801	161.599.206.332
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.29	47.268.601.794	21.323.596.691
52	16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	V.30		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)		188.129.199.007	<b>140.275.609.641</b>

(\*) Lợi nhuận năm 2008 bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh là 8.793.894.668 đồng

Ngày 06 tháng 03 năm 2009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

## ▲ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Vui lòng tham khảo trên trang web tại địa chỉ [www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)).



## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

### VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

#### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Căn cứ Quyết định số: 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về việc chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103000457 ngày 15/6/2001 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp.

Căn cứ vào Điều lệ Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07/04/2008.

Căn cứ vào Báo cáo quyết toán tài chính năm 2008 do Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức lập ngày 26/02/2009 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC).

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008 của Công ty như sau:

#### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2008:

Đvt: Triệu đồng

<b>Tài sản</b>	<b>1.336.962</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>647.342</b>
1. Tiền & tương đương tiền	63.676
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	73.308
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	117.929
4. Hàng tồn kho	392.110
5. TSLĐ khác	319
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>689.620</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	
2. TSCĐ	34.896
3. Bất động sản đầu tư	10.750
4. Đầu tư tài chính dài hạn	635.529
5. Tài sản dài hạn khác	8.445
<b>Nguồn vốn</b>	<b>1.336.962</b>
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>372.445</b>
1. Nợ ngắn hạn	162.278
<i>Trong đó Nợ ngắn sách</i>	<i>8.660</i>
2. Nợ dài hạn	210.167
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>964.517</b>
1. Vốn chủ sở hữu	956.131
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	252.500
- Thặng dư vốn cổ phần	509.135
- Cổ phiếu quỹ	-59.906
- Quỹ Đầu tư phát triển	98.900
- Quỹ dự phòng tài chính	21.014
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	170
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	134.317
<i>Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản</i>	
2. Nguồn kinh phí - quỹ khác	8.386
- Quỹ Khen thưởng - Phúc lợi	8.386
- Nguồn kinh phí	



## VỀ TÀI SẢN:

- ▶ Tổng tài sản Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đến 31/12/2008 là 1.336.962 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước tăng 28,5% (1.336.962 triệu đồng / 1.040.592 triệu đồng). Trong đó các khoản tăng so với năm trước:
- ▶ Tiền và các khoản tương đương tăng 700%, số dư: 63.675 triệu đồng
- ▶ Các khoản đầu tư TC ngắn hạn (TGNH) tăng 67%, số dư: 73.307 triệu đồng
- ▶ Đầu tư tài chính dài hạn tăng 44%, số dư: 635.529 triệu đồng

### Trong đó danh mục đầu tư mới:

- ▶ Tổng công ty CP Phong Phú 33.779 triệu đồng
- ▶ Góp vốn đầu tư KCN Thạnh Đức - Long An 49.648 triệu đồng
- ▶ Góp vốn đầu tư khu dân cư và TTTM Phước Long A 50.352 triệu đồng
- ▶ Góp vốn đầu tư khu dân cư và TTTM Phước Long B 10.160 triệu đồng
- ▶ Góp vốn đầu tư khu dân cư Bến Lức - Long An 12.054 triệu đồng

**Công nợ phải thu:** Trong năm công ty thực hiện tốt việc theo dõi và thu hồi công nợ, không để xảy ra tình trạng nợ dây dưa, tồn đọng hoặc khó thu hồi.

**Hàng tồn kho:** Số dư cuối năm là 392.110 triệu đồng. Bao gồm chi phí dở dang các dự án là 383.890 triệu đồng và chi phí nhận thầu xây lắp là: 8.221 triệu đồng.

### Chi phí dở dang các dự án:

- ▶ Chi phí dở dang xây dựng 04 chung cư là: 161.460 triệu đồng.
- ▶ Chi phí dở dang của 18 dự án nhà ở, tái định cư là: 222.430 triệu đồng.
- ▶ Từ đó nhận thấy Công ty đã chuẩn bị các công trình, dự án chuyển tiếp qua các năm rất ổn định.

## VỀ NGUỒN VỐN:

Tổng nguồn vốn của ThuDuc House đến 31/12/2008 là: 1.336.962 triệu đồng.

## Về nợ phải trả:

Tổng dư nợ phải trả cuối kỳ 2008 là 372.445 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước tăng 18%, trong đó cơ cấu nợ ngắn hạn giảm từ 171.289 triệu đồng xuống còn 162.278 triệu đồng (-5,3%), trong khi đó nợ dài hạn tăng từ 145.712 triệu đồng lên 210.167 triệu đồng. Nguyên nhân chính là do trong năm Công ty ký hợp đồng vay vốn dài hạn với ngân hàng để triển khai xây dựng Chung cư TDH-Trường Thọ.

## Vốn chủ sở hữu:

Tổng nguồn vốn chủ sở hữu 956.131 triệu đồng

Trong đó:

- ▶ Vốn điều lệ: 252.500 triệu đồng.
- ▶ Thặng dư vốn cổ phần: 509.135 triệu đồng.
- ▶ Thặng dư vốn cổ phần tăng 153.300 triệu đồng, tương ứng tăng 43% so với cuối kỳ năm 2007.
- ▶ Nguyên nhân: trong năm Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông.
- ▶ Cổ phiếu quỹ: 59.906 triệu đồng.
- ▶ Trong năm Công ty TDH mua lại 1.177.366 cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ, giá mua bình quân: 50.882 đồng/CP.



## ▲ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH:

### Số liệu kết quả kinh doanh hợp nhất:

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghề nghiệp NH cổ đông	Thực hiện năm nay 2008	Tỷ trọng th/kh
Doanh thu	363.253	652.306	180%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	217.390	282.184	130%
Thuế TNDN phải nộp	35.108	70.144	200%
Lợi nhuận sau thuế	182.282	212.040	116%
Lợi ích cổ đông tối thiểu		13.663	
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	182.282	198.377	109%

Doanh thu khi quyết toán hợp nhất toàn hệ thống ThuDuc House năm 2008 đạt 180% so với kế hoạch kinh doanh do Đại hội cổ đông thường niên thông qua.

Lợi nhuận thực hiện trước thuế: Thực hiện năm 2008 đạt 130% so với kế hoạch kinh doanh.





## Số liệu kết quả kinh doanh ThuDuc House:

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghề quyết NH cả năm	Thực hiện 2008	Thực hiện 2007	Tỷ trọng 2008 / 2007
<b>Doanh thu</b>	299.920	468.341	251.191	186,45%
+ Doanh thu SXKD		396.071	129.634	
+ Thu nhập tài chính		57.492	97.748	
+ Thu nhập khác		14.778	23.809	
<b>Tổng chi phí</b>	104.380	232.943	89.591	260,00%
+ Chi phí SXKD		204.150	87.084	
+ Chi phí tài chính		28.697	2.268	
+ Chi phí khác		96	239	
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	195.540	235.398	161.600	145,67%
+ Lợi nhuận SXKD		191.921	42.550	
+ Lợi nhuận tài chính		28.795	95.480	
+ Lợi nhuận khác		14.682	23.570	
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	30.000	47.269	21.324	221,67%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	165.540	188.129	140.276	134,11 %

**Ghi chú :**

- ▶ Thuế thu nhập phải nộp trong năm: 61.016 triệu đồng.
- ▶ Thuế TNDN được miễn giảm: 13.747 triệu đồng.
- ▶ Thuế thu nhập còn phải nộp: 47.269 triệu đồng.

**Nhận xét:**

Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2008.

Tổng doanh thu thực hiện năm 2008 là: 468.341 triệu đồng, đạt 186,45% so với thực hiện năm 2007 và đạt 156,16 % so với kế hoạch năm 2008.

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2008 đạt 235.398 triệu đồng, đạt 145,67% so với lợi nhuận thực hiện cùng kỳ năm trước, đạt 120,38 % so với kế hoạch năm do Đại hội đồng cổ đông kỳ trước thông qua.

Lợi nhuận sau thuế 188.129 triệu đồng, đạt 134,11% so với thực hiện cùng kỳ năm trước, đạt 113,65 % so với kế hoạch năm do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## Tình hình phân phối và sử dụng lợi nhuận 2008:

Đvt: triệu đồng

Noãi dung	Nghò quyết NHCN	Thực hiễn năm 2008	Thực hiễn năm 2007
Lợi nhuận sau thuế TNDN	165.540	188.129	140.275
Các khoản giảm trừ		9.561	19.657,6
+ Chia lãi hợp tác kinh doanh		8.793	19.273,6
+ Công tác phí HDQT & BKS		768	384
Quỹ Khen thưởng - PL	16.554	(Tạm) 8.500	11.265,2
Quỹ dự phòng tài chính	8.277		11.265,2
Trích 2% công tác ngoại giao	3.310	(Tạm) 2.000	2.253
Trích thưởng do lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch			3.235,4
Chia cổ tức	45.540	(Đợt 1) 33.750	43.000
Trích Quỹ ĐT PT	91.858		50.242
Lợi nhuận chưa phân phối		134.318	

Trong năm Công ty đã thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông ngày 07/04/2008 trích bổ sung Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng Phúc lợi... từ lợi nhuận năm 2007 chuyển sang.

Lợi nhuận sau thuế năm 2008, Công ty chưa phân phối (Chờ kết quả Đại hội đồng cổ đông năm 2009).



## ▲ **MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2008**

### **KHẢ NĂNG SINH LỜI**

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu:

- ▶ Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu: 50,26%
- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu: 40,17%

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản:

- ▶ Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản: 17,61%
- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản: 14,07%

Tỷ suất lợi nhuận trên vốn:

- ▶ Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn Điều lệ: 93,22%
- ▶ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn Điều lệ: 74,51%

### **KHẢ NĂNG THANH TOÁN**

- ▶ Khả năng thanh toán hiện hành: 3,59 lần.
- ▶ Khả năng thanh toán nợ đến hạn: 3,98 lần.
- ▶ Khả năng thanh toán nhanh: 0,84 lần.





## TIỀN LƯƠNG VÀ THANH TOÁN VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức ngày 07/04/2008, đơn giá tiền lương được thông qua như sau:

- ▶ Quỹ tiền lương cho hoạt động KD địa ốc và SXKD khác = 5% x Doanh thu.
- ▶ Quỹ tiền lương cho hoạt động Tài chính, KD chứng khoán = 10% x Lãi gộp.
- ▶ Trong năm việc trích lương được Công ty thực hiện đúng theo đơn giá sự phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 07/04/2008.

### Thực hiện năm 2008 :

- ▶ Tổng quỹ tiền lương thực trích trong năm: 20.858.962.940 đồng
- ▶ Tổng quỹ tiền lương thực chi trong năm: 18.303.526.891 đồng
- ▶ Tổng số lao động bình quân: 88 người
- ▶ Tiền lương bình quân/người/tháng: 17.332.885 đồng

## ▶ NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VÀ ĐIỀU LỆ CÔNG TY

- ▶ Hoạt động của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện đúng theo các quy định của Điều lệ công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07/04/2008.
- ▶ Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức tuân thủ đúng theo Quy chế hoạt động đã được ban hành.
- ▶ Việc bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty qua các năm rất tốt, các công trình, dự án chuyển tiếp phát triển ổn định.
- ▶ Vê phạm vi, quy mô hoạt động Công ty ngày càng mở rộng và đi vào hoạt động ổn định và đã mang hiệu quả về cho Công ty.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
Trưởng ban



NGUYỄN HƯNG LONG





## THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

- ▶ Thông tin cổ phiếu
- ▶ Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người liên quan
- ▶ Cơ cấu vốn cổ phần
- ▶ Một số cổ đông lớn

### CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

- ▶ Các công ty thành viên
- ▶ Các công ty liên doanh, liên kết

*Tung cánh bay cao  
trời xanh lồng gió...*





## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Cao nhất trong năm 2008 (VND)	143.000
Thấp nhất trong năm 2008 (VND)	26.000
Tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài (31/12/2008)	36,14%
Tỷ lệ sở hữu nhà nước (31/12/2008)	8,89%
Tổng khối lượng giao dịch năm 2008	20.337.039CP
Khối lượng giao dịch bình quân/phiên	83.008CP
Khối lượng niêm yết hiện tại (cổ phiếu)	25.250.000
Khối lượng đang lưu hành hiện tại (cổ phiếu)	24.072.634
Giá trị vốn hóa thị trường (tỷ đồng) (31/12/2008)	710

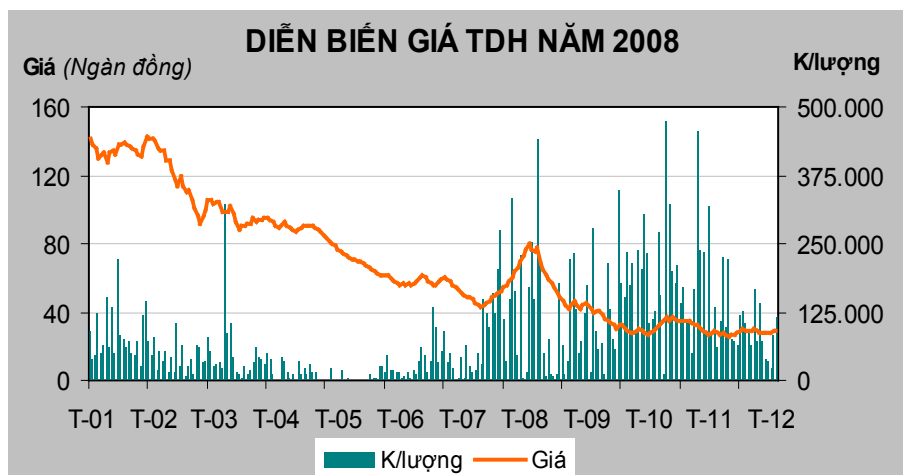
#### Ngày 14/01/2008:

ThuDuc House đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, cụ thể:

- ▶ Trả cổ tức đợt 4 năm 2006 cho cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20%.
- ▶ Phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% và phát hành cho cổ đông chiến lược 900.000 cổ phiếu với giá 105.000 đồng/CP.

#### Ngày 22/12/2008:

ThuDuc House đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng bằng việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2007 cho cổ đông với tỷ lệ 10%.



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở Thủ Đức luôn tuân thủ nghiêm theo  
Quy chế hoạt động nào nào của ban hành.



## ▲ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN

Stt	Ngôôôô thời gian	Mối quan hệ TDH	Ngày thoái bào	Số CP giao dịch		Thời gian NK thực hiện	Ngày bào cao	Số CP giao dịch TT		Thời gian thực hiện
				Buôn	Mua			Buôn	Mua	
1	Quý Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM	CE Nhà nước	25/12/2007	630.000		10/01 - 26/03/2008	3/4/2008	300.000		10/01 - 26/03/2008
			8/9/2008	330.000		18/09 - 31/12/2008	2/1/2009	0		31/12/2008
2	Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	TV BKS	26/12/2007	400.000		2/01 - 29/03/2008	19/02/2008	400.000		02/01 - 15/02/2008
			15/01/2008	40.000		26/01 - 26/02/2008				
			20/03/2008	200.000		24/03 - 24/06/2008	30/06/2008	0		24/03 - 24/06/2008
			30/06/2008	200.000		24/06 - 24/12/2008	31/12/2008	139.000		24/12/2008
			29/02/2008	100.000		04/03 - 31/05/2008	29/04/2008	100.000		29/02 - 25/04/2008
3	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty Con của TDH	30/05/2008	100.000		02/06 - 31/08/2008	8/9/2008	29.000		02/06 - 31/08/2008
			8/9/2008	71.000		10/09 - 31/12/2008	20/11/2008	71.000		10/09 - 17/11/2008
			10/3/2008	300.000		14/03 - 14/06/2008	21/05/2008	300.000		14/03 - 16/05/2008
4	Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Mua cp quỹ	2/5/2008	200.000		26/05 - 26/08/2008	21/08/2008	200.000		26/05 - 20/08/2008
			24/10/2008	750.000		29/10 - 29/01/2009	05/02/2009	750.000		29/10 - 23/01/2009
5	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng Hợp SG	TV HĐQT	7/4/2008	136.000		07/07 - 07/10/2008	18/07/2008	136.000		07/07 - 15/07/2008

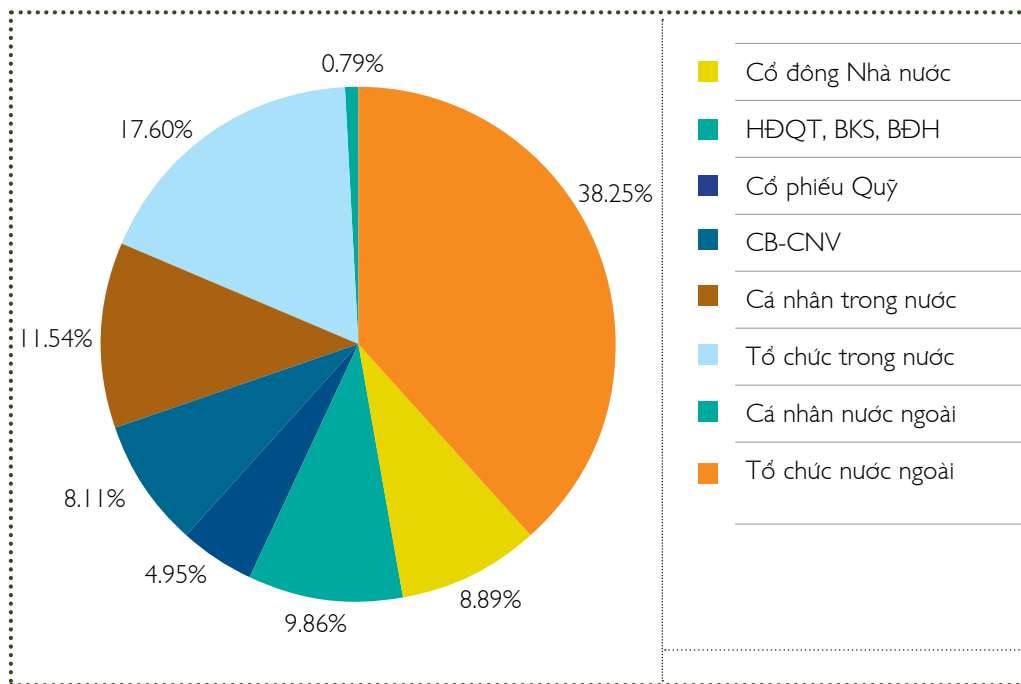


## ▲ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN

Stt	Ngôđời thờihiển	Mốiquan hệ TDH	Ngàythoảng báo	SI CP giao dích		Thời gian Nk thờihiển	Ngày báo cáo	SI cp giao dích TT		Thời gian thờihiển
				Bàùn	Mua			Bàùn	Mua	
6	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	2/6/2008	5.000		04/06 - 04/12/2008	10/12/2008	0		04/06 - 04/12/2008
7	Trần Quang Nhưông	Phó TGĐ	19/06/2008	6.000		20/06 - 20/09/2008	16/07/2008	6.000		20/06 - 10/07/2008
8	Quan Minh Tuấn	Kế Toán trưởng	20/06/2008	5.000		23/06 - 23/09/2008	26/09/2008	3.400		23/06 - 23/09/2008
9	Thái Bằng Ấu	TV BKS	21/10/2008	30.000		24/10 - 24/04/2009	4/11/2008	30.000		24/10 - 31/10/2008
10	Lê Chí Hông Hanh	Em CT HĐQT	30/12/2008	25.640		31/12/2008	31/12/2008	25.640		31/12/2008
11	Lê Dã Hạc	Con CT HĐQT	30/12/2009	25.640		31/12/2008	31/12/2008	25.640		31/12/2008
12	Trần Thị Tiến	Mẹ TV HĐQT	25/10/2007	200.000		25/10 - 25/01/2008	30/01/2008	79.710		25/10 - 25/01/2008
13	Phạm Thị Xuân Lan	Vợ CT HĐQT	10/1/2008	50.000		14/01 - 14/04/2008	09/06/2008	30.000		14/01 - 25/02/2008
			09/06/2008	7/10/2008	50.000		13/06 - 13/12/2008	07/12/2008	50.000	
			20/10/2008	50.000		22/10 - 22/04/2009				

## ▲ CƠ CẤU VỐN CỔ PHẦN

Stt	Loại	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông Nhà nước	2.244.000	8,89%
2	HĐQT, BKS, BĐH	2.490.887	9,86%
3	Cổ phiếu Quỹ	1.250.226	4,95%
4	CB –CNV	2.048.163	8,11%
5	Cá nhân trong nước	2.914.708	11,54%
6	Tổ chức trong nước	4.444.239	17,60%
7	Cá nhân nước ngoài	200.558	0,79%
8	Tổ chức nước ngoài	9.657.219	38,25%
<b>Tổng cộng</b>		<b>25,250,000</b>	<b>100,00%</b>



## ▲ MỘT SỐ CỔ ĐÔNG LỚN

Tại thời điểm 05/03/2009, 10 cổ đông lớn của Công ty gồm:

Stt	Tên cổ đông	Loại	Số CP nắm giữ đến thời điểm 05/03/2009	Tỷ lệ (%)
1	Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Tp.HCM	Cổ đông Nhà nước	2.244.000	8,89%
2	KITMC Worldwide Vietnam	Tổ chức nước ngoài	1.479.163	5,86%
3	Trần Quang Nghị	Ủy viên HĐQT	1.338.480	5,30%
4	Citigroup Global Markets Ltd	Tổ chức nước ngoài	905.747	3,59%
5	Deutsche Bank Ag London	Tổ chức nước ngoài	673.411	2,67%
6	Kitmc Worldwide China Vietnam Fund	Tổ chức nước ngoài	602.573	2,39%
7	Lionel Hill Limited	Tổ chức nước ngoài	601.057	2,38%
8	Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam	Tổ chức trong nước	521.150	2,06%
9	The Hong Kong And Shanghai Banking Corporation	Tổ chức nước ngoài	511.378	2,03%
10	Epsom Limited	Tổ chức nước ngoài	496.811	1,97%





## ▲ CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

### Công ty TNHH QL & KD Chợ nông sản Thủ Đức

**Voán ñieàu leä:** 3 tỷ đồng. (ThuDuc House: 100%)

**Trụ sở:** 141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP. HCM

**Website:** www.thuducagromarket.com

**Email:** thuducagromarket@hcm.vnn.vn

**Chòuc naêng hoaït ñoäng:** Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức.

**Chieán löõc phaùt trieån:** Xây dựng một trung tâm giao dịch nông sản văn minh, thiết lập sàn đấu giá nông sản, trung tâm xuất nhập khẩu cho nông dân, góp phần phát triển mạnh hoạt động thương mại dịch vụ trên địa bàn quận Thủ Đức và toàn Thành phố nói chung.



### Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

**Voán ñieàu leä:** 10 tỷ đồng.

Là Công ty liên doanh giữa ThuDuc House (65%) với Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (35%). Hoạt động chính thức vào ngày ngày 11/10/2005.

**Truï sôù:** Toà nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Xa lộ Xuyên Á, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.

**Chòuc naêng hoaït ñoäng:** Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thi công cơ giới, thủy lợi, cầu đường, hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng hoá đường bộ bằng ô tô và đường thủy.



### Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình

**Voán ñieàu leä:** 25 tỷ đồng. (ThuDuc House: 99,6%)

**Truï sôù:** 141 Xa lộ xuyên Á, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM

**Chòuc naêng hoaït ñoäng:** Chuyên sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, dịch vụ quảng cáo thương mại, đại lý nước giải khát, bia và nước tinh khiết.



#### Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức

**Voán ñieàu laä:** 22 tỷ đồng (chuẩn bị tăng vốn lên 43 tỷ đồng).  
(ThuDuc House: 70%, Công ty TNHH QLKD chợ NS Thủ Đức: 30%)

**Truï söù:** Toà nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Xa lộ Xuyên Á, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức.

**Chöùc naêng hoaït ñoäng:** Vận chuyển, giao nhận, cho thuê kho bãi và các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hoá. Tư vấn, môi giới bất động sản.



#### Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức

**Voán ñieàu laä:** 10 tỷ đồng (ThuDuc House: 40%, Công ty TNHH XD Phong Đức: 15%)

**Truï söù:** 16A Xa Lộ Hà Nội, P.Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

**Chöùc naêng hoaït ñoäng:** Sản xuất, gia công cửa nhựa các loại, các mặt hàng dệt, may. Mua bán hàng trang trí nội thất, vật tư linh kiện điện tử. Sản xuất, mua bán đồ gia dụng, trang thiết bị văn phòng. Mua bán nguyên vật liệu, các sản phẩm ngành sợi, dệt, may, bao bì...



#### Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Song Đức

**Voán ñieàu laä:** 36 tỷ đồng.

Là Công ty liên doanh giữa ThuDuc House (51%) với Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (49%).

**Truï söù:** 139B Quốc lộ 1A, KP 5, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.

**Chöùc naêng hoaït ñoäng:** Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan (trừ Gas). Bảo dưỡng, sửa chữa, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Lưu giữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi). Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải: giao nhận hàng hóa. Quảng cáo.

**SONG ĐỨC**



## CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

### Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức

Voán ñieàu laä: US\$ 20.350.687

Truï söu: P. An Phú, Quận 2

**Nhòn vò lieän doanh:** Tập ñoàn Daewon - Hàn Quốc

Liên doanh giữa ThuDuc House (tỷ lệ vốn góp 40% bằng giá trị quyền sử dụng đất) và Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc (tỷ lệ vốn góp 60%) theo giấy chứng nhận đầu tư số 411032000009 ngày 03/02/2004 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp.

**Chòuc naêng hoait ñoäng:** Liên doanh đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ đối tượng thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam.



### Công ty CP Đầu Tư Phát triển Phong Phú

Voán ñieàu laä: 100 tỷ ñồng. (ThuDuc House: 35%).

Liên doanh giữa ThuDuc House và Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và Cổ ñông khác trên cơ sở giấy phép kinh doanh số 4103003840 ngày 16/09/2006 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư cấp.

Trụ sở: Lô E 1707, lầu 17, Toà nhà Sunwah (115 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM).

**Chòuc naêng hoait ñoäng:** Đầu tư, xây dựng & kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi. Hoạt động dịch vụ tư vấn đầu tư.



### Công ty Cổ phần Thông Đức

Voán ñieàu laä: 30 tỷ ñồng. (ThuDuc House: 39%)

Trụ sở: 01 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt

**Nhòic thaønh laäp böui:** Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức (39%), Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (51%) và Cổ ñông khác (10%).

**Chòuc naêng hoait ñoäng:** Hoạt động xây dựng, đầu tư & kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng và xây dựng Trung tâm thương mại đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và giải trí của người dân địa phương và khách hàng có nhu cầu.





### Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á:

**Voán ñieàu laä:** 30 tỷ đồng. (ThuDuc House: 39%)

**Truï söu:** Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Quận 5, TP.HCM

**Ñöôic thaønh laäp böu:** Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức, Ngân hàng TMCP Đại Á và Công ty CP Phát Triển Công Nghiệp Đô Thị Số 2.

**Chöuc naèng hoait ñoäng:** Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ định giá, môi giới, sàn giao dịch bất động sản.



### Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức

**Voán ñieàu laä:** 500 tỷ đồng. (ThuDuc House: 10%).

Liên doanh 6 đơn vị gồm Quỹ đầu tư Phát triển đô thị TP.HCM (HIFU), Tổng Công Ty Xây dựng Số 1, Công ty CP cơ điện lạnh (REE), Công ty CP Nước và Môi trường (WACO), Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CI) và Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức (ThuDuc House) đã được UBND Thành phố công nhận trúng thầu đầu tư dự án BOO nhà máy Nước Thủ Đức theo quyết định số 5569/QĐ-UB.

**Truï söu:** 479 Xa lộ Hà Nội, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức.

**Chöuc naèng hoait ñoäng:** Kinh doanh và cung cấp nguồn nước sạch cho Thành phố với công suất 300.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm theo phương thức xây dựng - vận hành - sở hữu (BOO) với tổng vốn đầu tư là 1.487,24 tỷ đồng. Trạm bơm nước thô công suất 315.000 m<sup>3</sup>/ngày được đặt tại Hóa An trên sông Đồng Nai, Tỉnh Đồng Nai. Nhà máy xử lý nước có công suất 300.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm được xây dựng tại Quận Thủ Đức, TP.HCM.



### Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long

**Voán ñieàu laä:** 50 tỷ đồng. (ThuDuc House: 18,7%).

**Truï söu:** 18 Đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

**Chöuc naèng hoait ñoäng:** Sản xuất, kinh doanh, Xuất nhập khẩu vải sợi các loại, sản phẩm may mặc. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, kinh doanh địa ốc, xây dựng. Kinh doanh các sản phẩm công nghiệp.













**THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

384 Vo Van Ngan St., Binh Tho Ward, Thu Duc Dist., HCMC

Tel: (84.8) 3896 6676 - Fax: (84.8) 3896 1123

Email: [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)

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