



BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2012 & kế hoạch kinh doanh năm 2013



A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2012:

Năm 2012 được đánh giá là năm khó khăn nhất của nền kinh tế, đặc biệt thị trường BĐS và các doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS là đối tượng chịu ảnh hưởng lớn nhất. Tất cả các doanh nghiệp BĐS đều đối mặt với tình trạng khủng hoảng kinh tế kéo dài: tổng cầu suy giảm nghiêm trọng, tồn kho BĐS tăng cao, thanh khoản kém, lãi suất vay cao, trong khi đó nợ xấu tăng cao, thị trường chứng khoán và các kênh dẫn vốn cạn kiệt, từ đó tạo nên áp lực rất lớn về nguồn tiền, đầu tư bị tắt nghẽn, lợi nhuận sụt giảm mạnh. Hoạt động kinh doanh của Thuduc House trong năm qua cũng bị ảnh hưởng không nhỏ, mặc dù công ty đã nỗ lực hết sức với nhiều giải pháp cùng tinh thần quyết tâm cao tuy nhiên vẫn không đạt kế hoạch đề ra và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty sụt giảm đáng kể so với năm 2011.

Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2012

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2011
Tổng doanh thu	720.374.108.279	285.289.482.517	39,6%	- 52,9%
Tổng chi phí	642.996.550.214	259.194.780.523	40,3%	- 54,2%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	2.500.000.000	4.857.482.740	194,3%	69,5%

Lợi nhuận trước thuế	77.377.558.065	30.952.184.734	40,0%	- 28,2%
Lợi nhuận sau thuế	59.488.930.053	27.493.974.233	46,2%	- 11,3%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng Công ty mẹ	60.142.467.553	32.777.805.591	54,5%	- 26,2%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		870		- 26,5%

Nguồn: Báo cáo hợp nhất kiểm toán 2012

Trong năm 2012 lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty là 27,5 tỷ đồng giảm nhẹ 11,3% so với cùng kỳ và chỉ đạt 46% so với kế hoạch. Riêng lợi nhuận sau thuế của cổ đồng công ty mẹ đạt 32,8 tỷ đồng giảm 26,2% và chỉ đạt xấp xỉ gần 55% so với kế hoạch. Đây cũng là năm có mức lợi nhuận sau thuế thấp trong 11 năm qua do tình hình kinh doanh năm 2012 chuyển biến tiêu cực hơn.

2. Doanh thu:

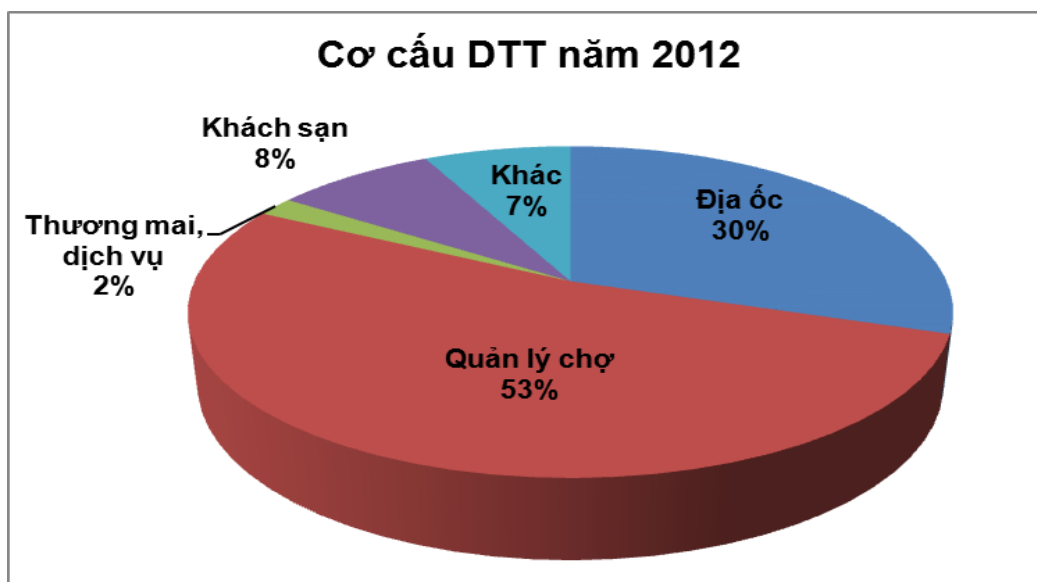
Bảng: CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2012

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2011	2012	Thay đổi	Tỷ trọng so với tổng doanh thu
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	532.970	199.936	-62,5%	70,0%
DTT BÁN HÀNG	355.644	67.830	-80,9%	
DTT CUNG CẤP DỊCH VỤ	127.833	130.798	2,3%	
DTT KINH DOANH BĐS	49.493	1.308	-97,4%	
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	45.892	78.611	71,3%	27,6%
THU NHẬP KHÁC	27.198	6.743	-75,2%	2,4%
TỔNG DOANH THU	606.060	285.289	-52,9%	100,0%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2012

Biểu đồ: Cơ cấu doanh thu thuần TDH năm 2012



Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng & cung cấp dịch vụ luôn đóng góp trung bình khoảng trên 75% giá trị tổng doanh thu qua các năm của công ty mà trong đó chủ yếu là nguồn thu từ hoạt động kinh doanh địa ốc, và quản lý chợ. Tuy nhiên trong năm 2012 tình hình thị trường BĐS vô cùng ảm đạm nên doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh địa ốc giảm mạnh, trong khi đó doanh thu thuần từ hoạt động quản lý chợ nông sản lại tăng trưởng 19%.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2012 giảm 52,9% (tương đương 320,7 tỷ đồng) so với năm trước do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm mạnh 62,5% (giảm 333 tỷ đồng). Chủ yếu là do việc sụt giảm doanh thu từ hoạt động địa ốc vì tình hình thị trường BĐS quá khó khăn, hàng tiêu thụ chậm, lượng hàng bán bị trả lại cũng tăng cao. Các khoản giảm trừ doanh thu của năm 2012 đạt tỷ lệ trên 30% so với tổng doanh thu bán hàng, trong khi đó tỷ lệ này ở năm 2011 chỉ vào khoảng 20%. Nguyên nhân là do sản phẩm bị trả lại tăng lên vì nhiều khách hàng gặp khó khăn về tài chính, buộc phải thanh lý sớm hợp đồng.

- Ngoài ra doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư giảm 97,4% là do trong năm 2011 Công ty có khoản thu từ việc bán căn nhà số 74 Phạm Ngọc Thạch.

- Riêng doanh thu hoạt động tài chính lại tăng 73% (tăng 32,7 tỷ) so với năm 2011, phần chênh lệch này có được chủ yếu là do sự đóng góp từ khoản chuyển nhượng phần vốn tại dự án Đồng Mai, và nhận cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính dài hạn. Việc gia tăng doanh thu tài chính đã góp phần đáng kể trong việc

cải thiện tổng doanh thu và tăng lợi nhuận cho công ty trong giai đoạn khó khăn hiện nay

3. Chi phí:

Bảng: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2012

Đvt: triệu đồng

ST T	CHỈ TIÊU	Năm 2011	Năm 2012	Thay đổi	Tỷ trọng so với DTT
1	Giá vốn hàng bán	347.640	151.064	-57%	75,6%
2	Chi phí bán hàng	19.511	6.824	-65%	3,4%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	65.275	50.773	-22%	25,4%
4	Chi phí tài chính	109.824	47.226	-57%	23,6%
5	Chi phí khác	23.570	3.308	-86%	1,7%
	Tổng chi phí	565.820	259.195	-54%	100,0%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2012

Trong năm 2012, Thuduc House đã rất thành công trong việc quản lý, và tiết giảm các chi phí. Tổng chi phí đã giảm 54% so với năm 2011, và có mức giảm lớn hơn so với đà giảm của tổng doanh thu. Việc tiết kiệm được nhiều chi phí chính là cơ sở giúp công ty vẫn tạo ra được lợi nhuận trong bối cảnh kinh doanh vô cùng khó khăn. Cụ thể:

- Chi phí tài chính giảm 57% (giảm 62,6 tỷ đồng) trong khi doanh thu tài chính lại tăng 32,7 tỷ đồng (tăng 73%) nên góp phần làm lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng cao.

- Nguyên nhân chính là do công ty được hoàn nhập gần 8 tỷ đồng từ dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn, vì trong năm công ty đã mạnh tay thanh toán nhiều cổ phiếu trong danh mục đầu tư
- Lý do thứ 2 là do lãi tiền vay giảm gần 30 tỷ đồng, vì công ty chủ động trả bớt nợ vay và mặt bằng lãi suất đã hạ nhiệt nên làm giảm tổng tiền lãi so với năm 2011

- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp cũng đều giảm mạnh. Trong đó chủ yếu là việc đã giảm được trên 14,5 tỷ đồng chi phí quản lý. Và chi phí bán hàng cũng giảm mạnh 65% (giảm tương đương 12,7 tỷ đồng). Việc tiết giảm được nhiều chi phí là do công ty thực hiện chiến lược thắt chặt và cơ cấu lại bộ máy hoạt động nhằm kiểm soát và tiết kiệm chi phí trong bối cảnh kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

4. Cơ cấu tài chính:

Bảng: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN THỜI ĐIỂM 31/12/2012

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2011	2012	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	933,32	952,34	19,01	2,0%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	48,79	38,06	(10,72)	-22,0%
2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4,24	2,61	(1,63)	-38,5%
3. Các khoản phải thu	470,32	421,62	(48,70)	-10,4%
4. Hàng tồn kho	398,73	479,07	80,35	20,2%
5. Tài sản ngắn hạn khác	11,24	10,97	(0,27)	-2,4%
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	1.332,34	1.264,08	(68,26)	-5,1%
1. Tài sản cố định	225,70	190,31	(35,39)	-15,7%
2. Bất động sản đầu tư	8,71	8,04	(0,68)	-7,8%
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.033,20	1.010,38	(22,83)	-2,2%
4. Tài sản dài hạn khác	59,36	50,80	(8,56)	-14,4%
5. Lợi thế thương mại	5,36	4,55	(0,81)	-15,1%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.265,66	2.216,41	(49,25)	-2,2%
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	850,43	801,05	(49,38)	-5,8%
1. Nợ ngắn hạn	409,99	443,16	33,16	8,1%
2. Nợ dài hạn	440,43	357,89	(82,54)	-18,7%
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.318,23	1.340,31	22,09	1,7%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378,75	378,75	-	0,0%
C.LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	97,01	75,05	(21,95)	-22,6%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.265,66	2.216,41	(49,25)	-2,2%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 2012

4.1. Về cơ cấu tài sản:

- Tại thời điểm 31/12/2012 Tổng tài sản của Thuduc House group đạt 2.216 tỷ đồng giảm 49,2 tỷ, tương đương mức giảm 2,2% so với năm 2011. Xét về mặt cơ cấu, tài sản ngắn hạn đã tăng 2% và chiếm 43% tỷ trọng tổng tài sản. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên chủ yếu là do trong năm tỷ trọng hàng tồn kho tăng do hàng bán tiêu thụ chậm hơn.

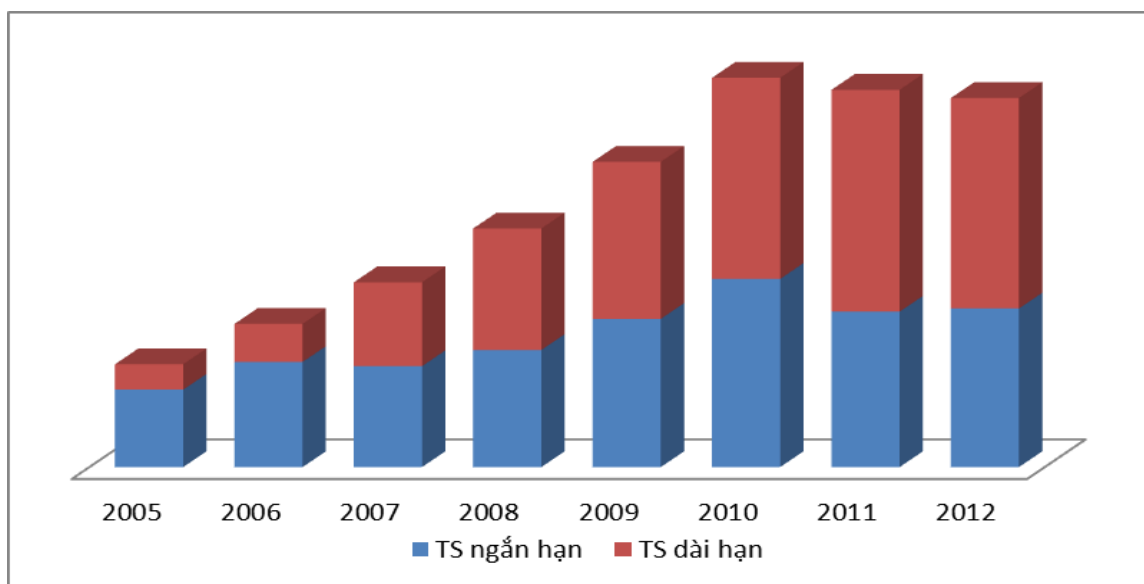
- Ngược lại giá trị tài sản dài hạn của công ty lại sụt giảm 68,2 tỷ (tương đương mức

giảm 5,1%) so với năm 2011 và chiếm tỷ trọng 57% trong tổng tài sản của công ty. Trong tài sản dài hạn của Thuduc House thì chiếm tỷ trọng lớn nhất là các khoản mục đầu tư tài chính dài hạn (chiếm 46% tổng giá trị tài sản), trong đó có nhiều khoản đầu tư vào những công ty liên doanh liên kết, các dự án có liên quan đến việc phát triển bất động sản.

- Giá trị tài sản dài hạn giảm chủ yếu là do công ty bán bớt công ty con (công ty Song Đức) và thanh toán một số khoản đầu tư tài chính dài hạn. Từ sự thay đổi trong cơ cấu tài sản cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty trong năm qua có dấu hiệu chững lại và công ty đã thực hiện biện pháp thu hẹp quy mô, hạn chế việc mở rộng đầu tư thêm để ổn định tình hình kinh doanh.

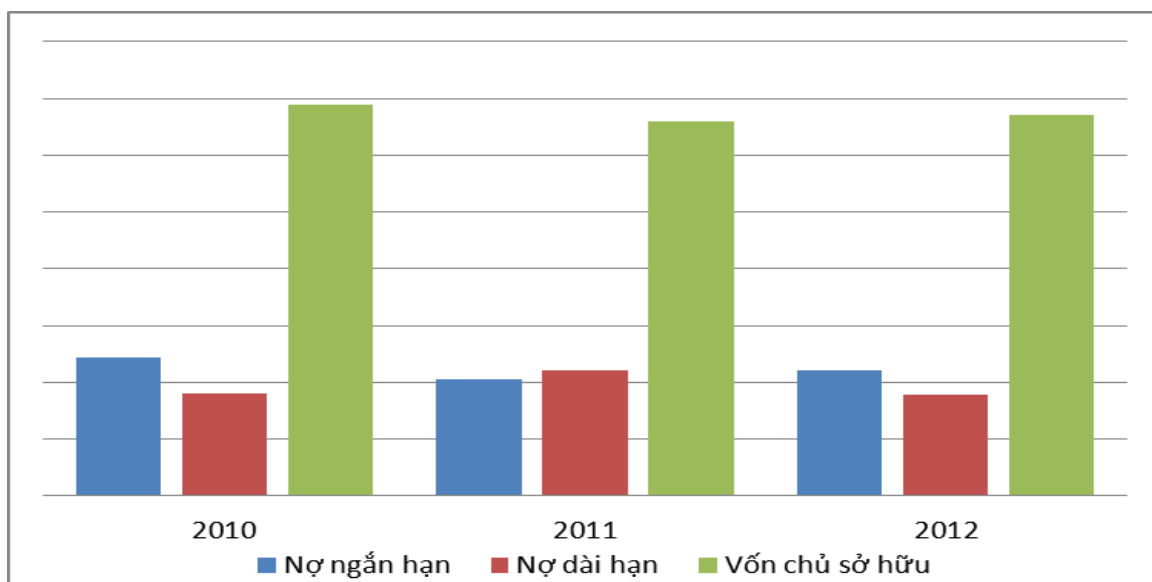
- Nhìn chung trong giai đoạn nền kinh tế phát triển ổn định (2005 - 2010) tổng tài sản của Thuduc House có tốc độ tăng trưởng đều và ấn tượng qua các năm. Và đặc biệt trong bối cảnh kinh doanh khó khăn do khủng hoảng kinh tế kể từ năm 2010 đến nay công ty vẫn bảo toàn được giá trị tổng tài sản trong khi rất nhiều doanh nghiệp bất động sản khác phải phá sản và giải thể. Điều này cho thấy công ty có nền tảng phát triển ổn định và vững chắc.

Biểu đồ: Tăng trưởng tài sản TDH qua các năm



4.2. Về cơ cấu nguồn vốn:

Biểu đồ: Cấu trúc nguồn vốn TDH từ năm 2010 - 2012



- Tại thời điểm cuối năm 2012 nợ phải trả của TDH giảm 5,8% so với năm 2011 (chiếm 37,4% tổng nguồn vốn) và vốn chủ sở hữu tăng 1,7% chiếm tỷ trọng 62,6% trong tổng nguồn vốn. Trong đó, nợ vay chỉ chiếm 27,3% trên tổng nguồn vốn và đã giảm 3,2% so với năm 2011. Với cơ cấu nguồn vốn như hiện nay Thuduc House tiếp tục được đánh giá là một trong những doanh nghiệp bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn nhất trong năm 2012 so với các công ty cùng ngành (đa số nguồn vốn của các công ty bất động sản chủ yếu là vốn vay, nhiều doanh nghiệp có tỷ lệ nợ vay khoảng 70% trên tổng vốn).

- Trong năm 2012 công ty đã chủ động giảm tỷ lệ nợ vay nhằm làm giảm bớt áp lực chi phí lãi vay cho doanh nghiệp trong điều kiện hoạt động kinh doanh không thuận lợi, đồng thời đảm bảo được cơ cấu tài chính an toàn. Cụ thể nợ vay dài hạn giảm 17,8% (giảm 63,8 tỷ) trong khi nợ vay ngắn hạn tăng 16,9% (tăng 44 tỷ) so với năm 2011. Trong đó, các khoản vay ngắn hạn chủ yếu nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động duy trì hoạt động kinh doanh cho công ty. Với việc công ty chủ động cơ cấu lại các nguồn tài trợ như trên được đánh giá là một bước đi đúng đắn của ban quản trị đã giúp công ty giảm được chi phí lãi vay, duy trì hoạt động ổn định và đảm bảo an toàn thanh khoản cho doanh nghiệp trong điều kiện kinh doanh khó khăn.

KẾT LUẬN:

Tóm lại trong năm 2012 tình hình kinh tế và thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn đã tác động làm giảm lợi nhuận của công ty từ đó dẫn đến việc các hệ số đánh giá khả năng hoạt động và khả năng sinh lời của công đều sụt giảm mạnh, chỉ số EPS chỉ còn 870 đ (giảm 26% so với năm 2011). Tuy nhiên do công ty thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn (giảm bớt tỷ lệ nợ vay) và tài sản (bán bớt công ty con và các khoản đầu tư tài chính dài hạn) đã

tạo nên một cơ cấu vốn an toàn, vẫn đảm bảo tốt được khả năng thanh khoản, tiết kiệm và quản lý được chi phí hoạt động, bảo toàn được giá trị tổng tài sản.

Một vấn đề đáng lưu ý trong năm là tồn kho bất động sản tăng cao, hàng bán tiêu thụ chậm đã làm vòng quay hàng tồn kho và vòng quay các khoản phải thu của công ty suy giảm, nếu tiếp tục không cải thiện sẽ tạo áp lực về dòng tiền và khả năng chu chuyển vốn của công ty. Đây là vấn đề cần cố gắng khắc phục trong thời gian tới.

Về phần nguồn vốn, TDH đã thiết lập được một cơ cấu vốn an toàn khi giảm tổng giá trị nợ xuống còn 37,4%, trong đó chủ yếu giảm nợ vay dài hạn, và chỉ sử dụng vốn vay ngắn hạn để phục vụ cho nhu cầu vốn lưu động. Việc gia tăng vốn chủ sở hữu đã giúp nâng cao giá trị sổ sách của cổ phiếu TDH lên 35.388 đồng/ cổ phiếu.

Tuy nhiên khoản nợ dài hạn 204 tỷ đồng từ trái phiếu chuyển đổi sẽ tạo áp lực không nhỏ cho công ty tại thời điểm đáo hạn trong năm 2013.

5. Tình hình triển khai đầu tư:

5.1. Lĩnh vực đầu tư địa ốc:

Các khoản chi đầu tư dự án lớn đã thực hiện trong năm:

Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Vốn chi trong năm 2012	Nội dung chi
1	Dự án khu đô thị Long Hội - GĐ 2 (Thị Trấn Bến Lức - Long An)	315 tỷ đồng	25.323 triệu đồng	Nhận CN QSDĐ và góp vốn
2	Khu phức hợp Phước Long Spring Town	1.000 tỷ đồng	29.037 triệu đồng	Góp vốn dự án
3	Chung cư TDH - Phước Bình	109 tỷ đồng	18.313 triệu đồng	Thi công xây dựng hoàn tất công trình
4	Chung cư TDH - Phước Long	192 tỷ đồng	14.409 triệu đồng	Thi công xây dựng phần móng
	TỔNG		87.082 triệu đồng	

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

TT	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m ²)	Diện tích khả dụng (m ²)	Số căn hộ	Tiến độ
1	Dự án Cantavil Premier (TDH:40%) (Q.2 – TP.HCM)	60 triệu USD	11.170	* Căn hộ: 26.140 * VP cho thuê & TTTM: 23.723	184 căn hộ 15 penthouse	- Đã ký hợp đồng bán 70% căn hộ (140 căn) - XD: Tính bình quân đến T11/2012 khối lượng thực hiện khoảng 60% giá trị dự toán được duyệt. Dự kiến toàn bộ dự án sẽ hoàn tất vào Quý III/2013
2	Chung cư TDH - Phước Long (TDH: 100%) (Q.9 – TP.HCM)	192 tỷ đồng	3.573	11.815	118 căn hộ	- Đã thi công xong móng, tầng hầm. Đã lập hồ sơ quyết toán, nghiệm thu công trình. - Đang điều chỉnh thiết kế thành căn hộ nhỏ theo Nghị quyết 02/NQ-CP.
3	Chung cư cao cấp Centum Wealth (TDH: 49%) (Q.9 – TP.HCM)	50 triệu USD	11.582	44.319		- Đã chuyển tên GCN QSDĐ từ tên Công ty sang Liên Doanh. - Đang triển khai điều chỉnh thiết kế từ cao cấp xuống trung bình khá.
4	Chung cư TDH - Bình Chiểu (TDH: 51%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)	422 tỷ đồng	10.502	na	na	- Đang triển khai thiết kế căn hộ diện tích nhỏ (dòng SP mới) theo Nghị quyết 02/NQ-CP.

TT	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m ²)	Diện tích khả dụng (m ²)	Số căn hộ	Tiến độ
5	Dự án phức hợp tại 378 Phố Minh Khai - Hà Nội (TDH: 14%)	80,708 triệu USD	28.726	VP và TTTM: 28.875m ² Căn hộ: 76.668m ² Nhà vườn: 3.600m ²	Na	Đang triển khai thiết kế
6	Dự án khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B Q.9 (PHUOC LONG SPRING TOWN) (TDH: 66,9%)	1.000 tỷ đồng	37.140	* Nhà thấp tầng: 11.578,7m ² * Nhóm nhà ở cao tầng : 12.627 m ² * Thương mại: 1.778 m ²	95 Lô nền liên kế.	Đã hoàn thành hạ tầng giai đoạn 1 và đưa ra kinh doanh khu nhà phố Antigone, đang tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 2
7	Chung Cư TDH – Phúc Thịnh Đức (TDH: 70%) (Q.9 – TP.HCM)	912 tỷ đồng	14.680	Thương mại: 3.420; Căn hộ: 59.320 m ²	na	Đang triển khai thiết kế theo dòng sản phẩm mới (căn hộ nhỏ).
8	Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức GĐ 2 (Long An) (TDH: 49%)	315 tỷ đồng	Khu 1 : 15.25 ha Khu 2: 11.4 ha	* Đất ở: 101.227 * Đất TMDV: 7.277	na	Khu 1: Đang triển khai thi công hệ thống điện, nước. Khu 2: Tiếp tục đền bù diện tích đất cho liên khoảnh để thuận lợi triển khai dự án,
9	Dự án khu nhà ở TDH – Tocontap (Q.9) (TDH:65%)	480 tỷ đồng	11.634	na	na	Đang điều chỉnh quy hoạch và lập thủ tục giao đất.

TT	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m ²)	Diện tích khả dụng (m ²)	Số căn hộ	Tiến độ
10	Dự án khu Resort La Sapinette - Huế	159 tỷ đồng	50.000	na	Na	Đang san lấp mặt bằng và triển khai thiết kế.
11	Dự án TM – DV & Văn Phòng Hàng Xanh 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 17, Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (TDH: 45%)	42,2 tỷ đồng	607	3.306m ²	Na	Đang triển khai thi công khung BTCT đến tầng 6, đã ký hợp đồng thi công hệ thống ME, PCCC, Thang máy, máy phát điện.
12	Dự án Aquila Plaza (đường Đặng Văn Bi, Quận Thủ Đức) (TDH: 30%)	1.000 tỷ đồng	12.667 m ²	na	na	Đã nộp tiền sử dụng đất, đang triển khai thiết kế, đang triển khai thỏa thuận quy hoạch 1/500.
13	Dự án 10 ha Phường Hiệp Bình Phước	na	103.000 m ²	na	na	UBND Thành phố đã ban hành quyết định điều chỉnh ranh cho phù hợp hiện trạng. Đang chuẩn bị giải phóng mặt bằng
14	Dự án Bình Chiểu 4ha (giai đoạn 2)		40.340 m ²			Hiện đang triển khai quy hoạch 1/500 và lập bản đồ hiện trạng vị trí 1/500 để thông qua Sở TNMT.

5.2. Lĩnh vực tài chính:

Danh mục cổ phiếu Thuduc House đang đầu tư:

Thực hiện chủ trương đầu tư tài chính thận trọng, và tập trung vốn cho các dự án đầu tư trọng điểm, trong năm qua công ty đã mạnh tay thanh toán các khoản đầu tư tài chính để đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án cũng như nhu cầu vốn lưu động cho công ty.

DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NĂM 2012 (Tính đến 31/12/2012)

stt	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ		
		Từ 01/01/2012	Đến 31/12/2012	Tăng/Giảm trong kỳ
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII)	10.001	0	-10.001
2	Chứng chỉ Quỹ PRUBF1	1.250.000	0	-1.250.000
3	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí	109.350	109.350	0
4	Cty CP XD Số 5	142.675	142.675	0
5	Công ty CP Chứng khoán TP.HCM (HCM)	520.805	0	-520.805
6	Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng & BĐS Thái Bình Dương	1.843.200	2.119.680	+276.480
7	Công ty Đá Núi Nhỏ (NNC)	2	0	-2
II	CỔ PHIẾU OTC			
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.346.119	3.607.116	+260.997
2	Ngân Hàng TM CP An Bình	4.100	0	-4.100
3	Cty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	306.000	0
4	Quỹ Đầu tư tăng trưởng Việt Long (VDFM)	3.000.000	0	-3.000.000
5	Tổng công ty Phong Phú	2.700.000	3.172.500	+472.500
6	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000	320.000	0
7	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	0
8	Cty CP DV & XT TM Hiệp Hội DN TP.HCM	50.000	50.000	0

stt	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ		
		Từ 01/01/2012	Đến 31/12/2012	Tăng/Giảm trong kỳ
9	Cty CP Tài Chính Dệt May	3.450.000	3.450.000	0
10	Cty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000	200.000	0

✚ Thay đổi danh mục đầu tư trong kỳ :

➤ **Thanh toán các cổ phiếu: thu về 33.229.310.204 đồng**

Tên cổ phiếu	Số lượng	Tổng dòng tiền thu
1. CII	- 10.001	205.410.800
2. Prubf1	- 1.250.000	8.487.250.000
3. HCM	- 520.805	10.992.383.584
4. ABB	- 4.100	28.700.000
5. VDFM	- 3.000.000	13.515.565.820
TỔNG CỘNG	- 4.784.906	33.229.310.204

➤ **Mua thêm cổ phiếu: chi ra 3.375.000.000 đồng**

Trong năm 2012 công ty chỉ mua thêm 337.500 cổ phiếu phát hành thêm của tổng công ty Phong Phú với tổng giá trị là **3,375 tỷ đồng**.

✚ Nhân cổ tức:

BẰNG TIỀN MẶT	BẰNG CỔ PHIẾU
<ul style="list-style-type: none"> • Tài chính Dệt may : 3.450.000.000 đồng • Địa ốc Đại Á : 2.200.000 đồng • Phong Phú : 5.400.000.000 đồng • OCB : 1.673.059.500 đồng • ABB : 2.050.000 đồng • PVI : 164.025.000 đồng • HCM : 833.488.000 đồng 	<ul style="list-style-type: none"> • PPI : +276.480 cổ phiếu • Phong Phú : +135.000 cổ phiếu • OCB : +260.997 cổ phiếu
TỔNG CỘNG :11.524.822.500 đồng	

Tình hình chi trả cổ tức :

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2011 (16/04/2012) công ty không thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2012.

Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm:

Tại thời điểm 31/12/2012, số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thuduc House là 37.875.000 cổ phiếu. Trong đó có 37.695.010 cổ phiếu đang lưu hành và 179.990 cổ phiếu quỹ.

Tháng 02/2013 công ty được ghi nhận tăng thêm 57 cổ phiếu quỹ do thực hiện mua lại cổ phiếu lẻ từ đợt chuyển đổi trái phiếu TDH41029. Do đó tại thời điểm 01/02/2013 công ty có 38.093.086 cổ phiếu đang lưu hành và trong đó có 180.047 cổ phiếu quỹ.

Báo cáo tình hình trái phiếu chuyển đổi:

Công ty đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu đợt 1 năm 2012 vào ngày 16/11/2012 và đạt kết quả như sau:

- Số lượng trái phiếu đã chuyển đổi : 48.011 trái phiếu (chiếm 2,3% tổng số trái phiếu đã phát hành)
- Tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi : 4.801.100.000 đồng
- Tổng mệnh giá trái phiếu còn lại : 204.072.000.000 đồng
- Số cổ phiếu tăng thêm do chuyển đổi : 218.086 cổ phiếu
Trong đó có 57 cổ phiếu được công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ
- Vốn điều lệ trước khi chuyển đổi : 378.750.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi chuyển đổi : 380.930.860.000 đồng
Trong đó có 180.047 cổ phiếu quỹ

Hoàn tất đầy đủ hồ sơ và thủ tục pháp lý tăng vốn cần thiết:

- Đăng ký giảm số lượng trái phiếu niêm yết:
 - Số lượng trái phiếu niêm yết sau khi chuyển đổi: 2.040.720 trái phiếu
 - Ngày thay đổi số lượng trái phiếu niêm yết: 04/01/2013
- Đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu tăng thêm:
 - Số cổ phiếu tăng thêm: 218.086 cổ phiếu
 - Ngày niêm yết bổ sung có hiệu lực: 01/02/2013
 - Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung: 06/02/2013

- Đã thực hiện thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo quy định. Cụ thể:

Ngày 05/02/2013, Công ty đã chính thức nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 01/02/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong đó vốn điều lệ đã được ghi nhận tăng từ 378.750.000.000 đồng lên 380.930.860.000 đồng.

Tình hình chi trả lãi trái phiếu năm 2012:

Công ty đã tiến hành trả lãi trái phiếu năm 2012 bằng tiền mặt, tỷ lệ 7% trên tổng mệnh giá phát hành. Thời gian thanh toán từ ngày 16/11/2012, tổng ngân sách chi trả là 14,62 tỷ.

6. Các mặt hoạt động khác:

6.1. Hoạt động kinh doanh bán hàng:

Trong năm 2012 thị trường BĐS được đánh giá là gặp khó khăn nhất trong 5 năm trở lại đây, nhiều dự án bị ngưng trệ, hàng bán tiêu thụ chậm, tồn kho tăng cao, và Thuduc House cũng không tránh khỏi tác động của cuộc khủng hoảng. Tình hình tiêu thụ hàng bán trong năm giảm sút rõ rệt, doanh thu tăng chậm, hàng bán bị trả lại tăng cao do nhiều khách hàng gặp vấn đề khó khăn về tài chính không đủ khả năng chi trả đã tiến hành thanh lý lại hợp đồng và trả lại sản phẩm.

Trong năm 2012 Thuduc House chủ yếu mở bán 4 dự án chính là: Chung cư TDH Trường Thọ, chung cư TDH Phước Bình (2 dự án chung cư đều đã hoàn thiện), dự án đất nền Long Hội, dự án đất nền Phước Long Spring Town. Hiện nay tồn kho của 4 dự án này còn khoảng 30% trong đó chủ yếu là các căn hộ có diện tích lớn, giá thành cao khó tiêu thụ.

Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2012:

T T	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2012	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A.Đất nền		1.250	51	1.048	120	9,6%
1	Bình An	207	0	198	9	4,35%
2	Tam Bình	267	5	266	1	0,37%
3	Bình Chiểu	470	0	464	6	1,28%
4	Long Hội City	186	37	111	75	40,32%
5	Phước Long Spring Town	38	9	9	29	76,32%

B. Chung cư		348	41	229	119	34,19%
1	TDH- Trường Thọ	262	20	164	98	37,40%
2	TDH – Phước Bình	86	21	65	21	24,42%
Tổng cộng		1.598	92	1.277	239	14,95%

6.2. Đào tạo:

Đào tạo và phát triển nhân viên là chiến lược ưu tiên hàng đầu của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức. Mục tiêu của Công ty là không ngừng củng cố và đào tạo đội ngũ nhân viên nhiệt huyết, giỏi nghề, giàu kinh nghiệm để cùng đồng hành và phát triển với Công ty. Tại Thuduc House, mỗi CB-CNV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài tùy theo khả năng và nhu cầu.

- Tổng chi phí đào tạo năm 2012: 241.546.273 đồng
- Tổng số khoá/lớp đào tạo trong năm là: 23 khoá/lớp.

Trong đó:

- Số người tham gia khóa đào tạo: 50

Tất cả các khóa/ lớp học CB-CNV tham dự trong năm đều có chất lượng, đáp ứng được nhu cầu đào tạo, củng cố kỹ năng nghiệp vụ để CB-CNV có điều kiện làm tốt công việc được giao. 90% CB-CNV tham dự các khóa/ lớp học đã đăng ký và được phê duyệt theo kế hoạch đào tạo từ đầu năm. Phần phát sinh thêm chủ yếu là các lớp hội thảo, chuyên đề phát sinh đột xuất theo chương trình đào tạo của CB-CNV các bộ phận. Đặc biệt là trong kỳ Công ty đã liên hệ và mời giảng viên Trường Đại học ngân hàng TP.HCM tổ chức khóa học bồi dưỡng “Kế toán dành cho nhà quản lý” cho các Giám Đốc, Phó Giám Đốc, CB-CNV Thuduc House và Công ty thành viên, giúp Giám Đốc, Phó Giám Đốc Thuduc House và Công ty thành viên hiểu rõ hơn về báo cáo tài chính hay quản lý tài chính, qua đó cũng khảo sát được nhu cầu được đào tạo, học hỏi chuyên môn của CB-CNV Công ty để tiếp tục đề xuất mở những lớp bồi dưỡng khác cho CB-CNV Công ty. Công ty cũng chú trọng bồi dưỡng kiến thức kỹ năng về chăm sóc khách hàng, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng phong cách lãnh đạo... dành riêng cho từng nhóm đối tượng. Chính sách đào tạo của Thuduc House đã góp phần tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh trong môi trường cạnh tranh hiện nay.

6.3. Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu:

Nhằm thực hiện thắt chặt chi phí trong giai đoạn khó khăn của thị trường BĐS 2012, Thuduc House cũng đã tiết giảm ngân sách cho hoạt động marketing theo hướng tiết kiệm và hiệu quả. Trong các năm qua, Hoạt động marketing của công ty không chạy theo bề nổi và xu hướng chung của thị trường mà chú trọng đến giá trị tiềm năng của sản phẩm là chính, Marketing mang tính dẫn dắt và hỗ trợ cho các hoạt động bán hàng, xoay vào giá trị thực của sản phẩm và hướng đúng đối tượng khách hàng ở từng phân khúc nhất định.

✚ Đối với công tác PR thương hiệu

- Tăng độ nhận biết cả về chiều sâu và chiều rộng đối với thương hiệu Thuduc House “Thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, là một trong những công ty mà khách hàng quan tâm và tin tưởng khi mua sản phẩm bất động sản”.

- Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp hội Bất Động Sản Việt Nam, Hiệp Hội doanh nghiệp TP.HCM, Hiệp Hội Bất Động Sản TP.HCM, Forum Bất Động Sản, CLB Địa Ốc...nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết. Đồng thời, Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp bằng cách tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện gắn kết ý thức của cán bộ - nhân viên đối với cộng đồng nhằm duy trì và nâng cao hình ảnh thương hiệu đối với công chúng.

- Xây dựng các Sàn Giao Dịch Bất Động Sản và liên kết với mạng lưới các Sàn trên địa bàn TP.HCM và Hà Nội để hỗ trợ bán sản phẩm của Thuduc House.

✚ Đối với công tác tiếp thị sản phẩm

- Chiến lược marketing không đại trà, tập trung vào những thế mạnh từ năng lực cạnh tranh cốt lõi dựa trên kinh nghiệm, uy tín thương hiệu và chất lượng sản phẩm – dịch vụ, vừa tiết kiệm kinh phí nhưng mang lại hiệu quả cao trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

- Phát triển và đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu thị trường và marketing chuyên nghiệp, qua đó, nhằm xây dựng một data base thông tin tối ưu, tham mưu cho ban lãnh đạo trong việc hoạch định các chiến lược phát triển và tạo ra các sản phẩm với giá thành phù hợp với thị trường và thỏa mãn được thị hiếu của khách hàng ở từng thời điểm.

- Quảng bá sản phẩm thông qua các kênh truyền thông phổ biến như website, mạng xã hội và chuyên ngành, các công cụ SEO (Search Engine Optimization)... Song song với việc tổ chức các event nhằm giới thiệu quảng bá sản phẩm đến trực tiếp với khách hàng cụ thể và chính xác hơn. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho công ty,

Công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng. Làm tốt công tác này chính là việc nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House. Cụ thể: Trong dịp cuối năm 2012, Công ty đã tổ chức thành công hai chương trình “TDH – Xuân Yêu Thương”... được khách hàng và cư dân ủng hộ và tham gia nhiệt tình..

6.4. Hoạt động vì cộng đồng

Cùng với mục tiêu đem lại sự thịnh vượng cho cổ đông và làm tăng giá trị doanh nghiệp, thương hiệu Thuduc House không chỉ được xã hội tôn vinh với vai trò 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, đồng thời góp phần nâng cao văn hóa & ý thức sống vì cộng đồng trong bản thân từng CB-CNV Thuduc House.

Một số hoạt động xã hội năm 2012:

Tài trợ chương trình Đêm “Tri ân những tấm lòng vàng” – Hội bệnh nhân nghèo TP.HCM

Tài trợ Chương trình “Ấm tình mùa xuân” 2012

Tài trợ Quỹ “Vì người nghèo” Phường Phước Long B

Tài trợ Hội bảo trợ bệnh nhân nghèo – ghép giác mạc cho người nghèo

Tài trợ kinh phí trang bị đồng phục Mùa hè xanh – 2012 (áo thun + nón tai bèo)

Tài trợ Quỹ “Đền ơn đáp nghĩa” P. Hiệp Bình Phước

Tài trợ chương trình DVD “Biển đảo quê hương” - Ủng hộ Trường Sa Việt Nam

Tài trợ chương trình “Vì học sinh Trường Sa thân yêu”

6.5. Hoạt động quan hệ với các đối tác

Trong năm qua, Thuduc House vẫn nhận được sự quan tâm của khá nhiều công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Thông qua việc gặp gỡ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, Thuduc House tiếp tục giới thiệu các dự án mới và cập nhật tiến độ thực hiện các dự án hiện tại. Bên cạnh đó, việc định hướng chiến lược phát triển của công ty trong những năm sắp tới cũng là yếu tố quan tâm hàng đầu của các tổ chức nước ngoài. Đối với Thuduc House, việc minh bạch hóa thông tin thông qua các cuộc họp với các

tổ chức trong và ngoài nước luôn luôn được củng cố và nâng cao nhằm tăng cường tính chuyên nghiệp trong hoạt động quan hệ nhà đầu tư.

6.6. Hoạt động IT:

Việc triển khai hệ thống quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP) đã hoàn chỉnh từ cuối năm 2012 và dần đi vào hoạt động ổn định. Hệ thống giúp quản lý chặt chẽ hơn các nguồn lực, số liệu công ty. Hệ thống là một trung tâm dữ liệu tập trung thống nhất để phục vụ cho công tác báo cáo rõ ràng và minh bạch hơn. Đặc biệt, các báo cáo tài chính; các báo cáo tiến độ, chi phí dự án; các báo cáo phục vụ cho công tác kinh doanh... đã được phát triển phù hợp yêu cầu và tình hình hoạt động riêng của công ty.

Hệ thống BI-BO lên báo cáo phục vụ lãnh đạo với đầy đủ các bảng, biểu đồ có so sánh các số liệu kế toán, kết quả kinh doanh, chỉ số tài chính, chỉ số chứng khoán... giữa các kỳ, các năm nhằm cung cấp kịp thời mọi số liệu cho Ban quản trị khi cần ra quyết định.

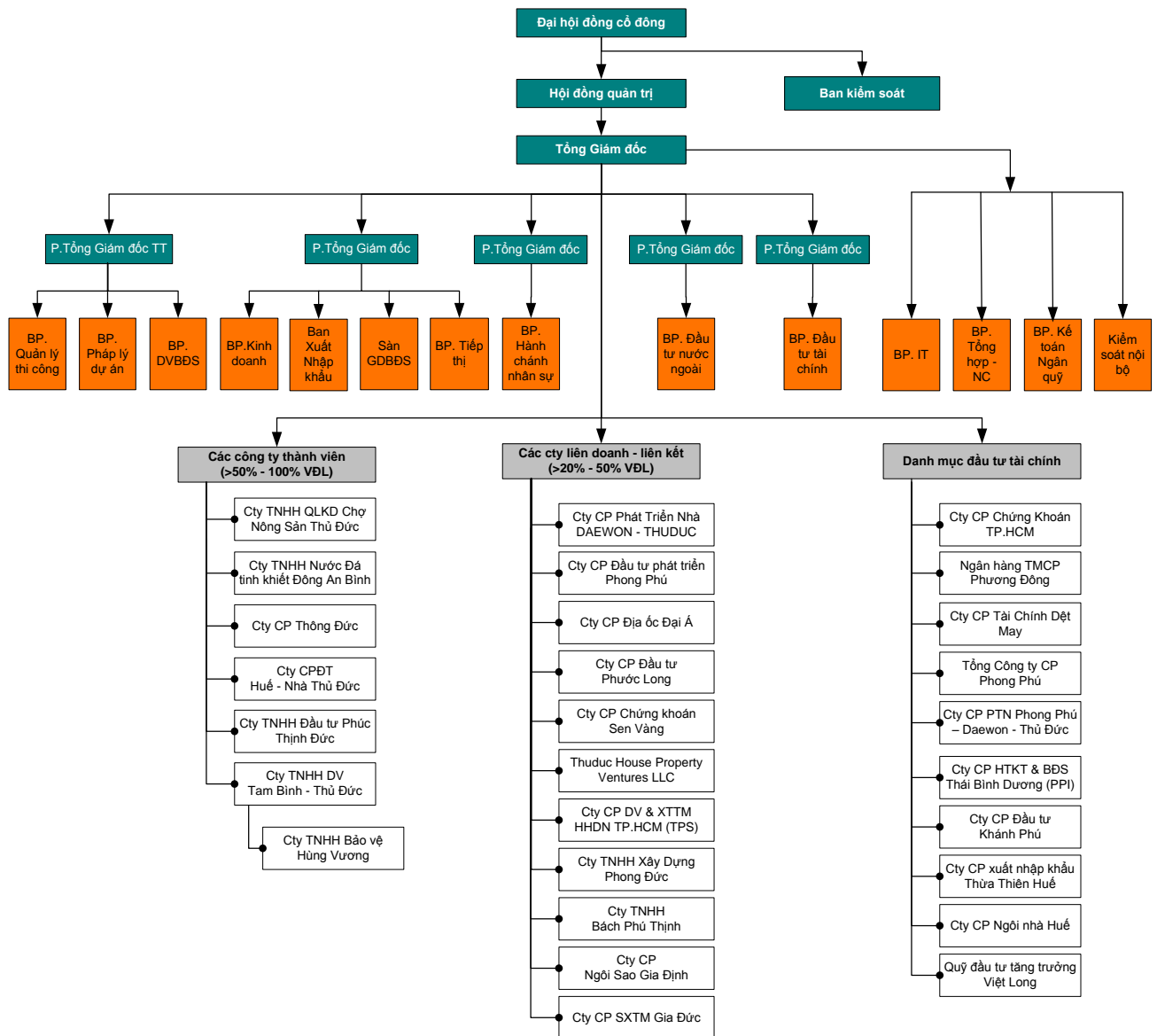
Song song đó, Website thuduchouse.com tiếp tục phát huy vai trò quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và cung cấp thông tin đến cổ đông, nhà đầu tư... Quan trọng nhất là phần công bố thông tin theo đúng yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý.

Ngoài ra, các thông tin về các hoạt động của công ty tiêu biểu, thông tin về các dự án, các sản phẩm, các chương trình hỗ trợ khách hàng cũng được cập nhật liên tục, linh động trên các website riêng của từng dự án và trên các trang mạng xã hội của công ty.

II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN TRỊ CÁC ĐƠN VI THÀNH VIÊN, LIÊN DOANH LIÊN KẾT:

1. Tình hình tổ chức:

1.1. Sơ đồ tổ chức:



1.2. Thống kê nhân sự và chính sách lao động:

Tính đến 31/12/2012 tổng số nhân viên của Thuduc House Group là 824 người. Trong đó, đội ngũ CB-CNV thuộc Thuduc House là 104 người gồm 66 nam và 38 nữ.

Tính đến 31/12/2012, trên 70% 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.

Thống kê tổng hợp tình hình nhân sự Thuduc House:

- Trình độ:
- Trên Đại học: 7 người, đạt tỷ lệ 6,7%
- Đại học: 58 người, đạt tỷ lệ 55,8%

- Cao đẳng: 5 người, đạt tỷ lệ 4,8%
- Khác: 34 người, đạt tỷ lệ 32,7%

1.3. Những thay đổi trọng yếu trong ban quản trị, ban điều hành năm 2012:

Ngày 28/02/2012 công ty đã thông qua Nghị Quyết bổ nhiệm ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng làm thành viên Hội Đồng quản trị thay thế ông Phạm Đình Kháng. Nghị quyết này đã được các cổ đông thông qua tại Đại hội cổ đông năm tài chính 2011 được tổ chức ngày 16/04/2012.

Không có sự thay đổi trong ban điều hành.

2. Tình hình quản trị các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết:

2.1. Danh sách các Công ty con và Công ty liên doanh liên kết:

Đến thời điểm 31/12/2011, danh sách các Công ty con và Công ty liên doanh liên kết Thuduc House có góp vốn đầu tư như sau:

✓ 06 Công ty con (vốn góp Thuduc House từ 51% trở lên):

Giảm số lượng công ty con từ 8 công ty xuống còn 6 công ty do:

- Sáp nhập Công ty CP Tiến Lộc Đức vào Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức.
- Thoái 100% vốn tại Công ty TNHH TM – DV Song Đức

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (Đồng)	Tỷ lệ vốn của TDH
1	Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM	37 tỷ	100,00%
2	Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	25,1 tỷ	99,60%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Tòa nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.	43 tỷ	70,00%
4	Công ty Cổ phần Thông Đức	Số 1 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	220 tỷ	71,96%
5	Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	13-15-17 Trương Định, P6, Q3, TP. HCM	200 tỷ	70,00%

6	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế Nhà Thù Đức	Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế;	30 tỷ	75,00%
---	--	---	-------	--------

✓ **11 Công ty liên doanh liên kết (vốn góp Thuduc House từ 20-50%):**

Không có sự thay đổi. Hiện nay số công ty liên doanh liên kết của Thuduc House vẫn là 11 công ty.

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ vốn của TDH
1	Công ty CP Phát triển nhà Daewon - Thù Đức	P.An Phú, Quận 2, TP.HCM	US\$ 20.350.687	40%
2	Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú	Tầng 12-2 - Tòa nhà 24C Phan Đăng Lưu, P6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.	200 tỷ	26%
3	Công ty CP Địa ốc Đại Á	Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Quận 5, TP.HCM.	30 tỷ	36,67%
4	Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú	48 Tầng Nhơn Phú, P.Tầng Nhơn Phú B, Q.9, TP.HCM	2,5 tỷ	20%
5	Công ty CP Đầu tư Phước Long	18 Đường Tăng Nhơn Phú, P.Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.	60 tỷ	37,6%
6	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3, TP.HCM	135 tỷ	22,49%
7	Công ty CP sản xuất thương mại Gia Đức	636 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh.	10 tỷ	30%
8	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Tòa nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM	10 tỷ	47,75%
9	Công ty Liên doanh Thuduc House Property Venture	985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ	6 triệu USD	50%
10	Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM.	100 tỷ	30%

11	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc và Công ty CP Nhà Sài Gòn.	10 triệu USD	49%
----	-----------------------------	---	--------------	-----

2.2. Kết quả kinh doanh của các công ty con:

Thuduc House không ngừng tăng cường công tác quản lý vốn tại các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết thông qua việc cử, bố trí cán bộ tham gia thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện vốn góp của Thuduc House; tham gia HĐQT, BKS hoặc Ban Điều Hành tại các đơn vị. Việc quản lý, giám sát và chỉ đạo chiến lược đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết được thực hiện thông qua người đại diện vốn được bố trí tham gia nhiệm vụ quản trị, điều hành. Thuduc House đã góp phần định hướng các Công ty quyết định đầu tư và quản lý doanh nghiệp hiệu quả, bảo vệ lợi ích của Thuduc House.

stt	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU		LỢI NHUẬN SAU THUẾ			
		2012	So với 2011	2012	Tăng giảm so 2011	Kế hoạch 2012	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch
1	Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	108.070	19,4%	10.596	12,4%	7.082	149,6%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	6.520	6,2%	740	6,6%	900	83%
3	Công ty cổ phần Thông Đức	19.810	-14,6%	(16.457)		(2.450)	-
4	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	7.418	-10,4%	(3.471)		131	-
5	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	586	-68,2%	(2.230)	-	-	-
6	Công ty cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (*)	-	-	-	-	-	-

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

1. Triển vọng ngành bất động sản 2013

Những tháng đầu năm 2013 thị trường BĐS đã đón nhận nhiều nguồn thông tin tích cực từ các biện pháp hỗ trợ của chính phủ, tạo ra nhiều cơ hội và hy vọng cho thị trường trong năm 2013 như: nghị quyết 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Trong đó cũng có một số biện pháp cho thị trường BĐS (gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ đồng, cho vay ưu đãi lãi suất 6%...); Thông tư 02/2013/TT-BXD về việc cho phép chuyển đổi dự án nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội đồng thời cho phép một số dự án được chia nhỏ căn hộ cho phù hợp với nhu cầu thị trường.....

Tuy nhiên liều thuốc của chính phủ chỉ có tác động mạnh hỗ trợ cho phân khúc nhà bình dân, và tạo động lực phát triển nhà ở xã hội mà chưa đủ mạnh để có thể giải quyết dứt điểm được những căn bệnh lâu năm của thị trường. Thị trường sẽ vẫn tồn tại nhiều vấn đề khó khăn như: tình trạng mất cân đối cung cầu quá lớn do đó tồn kho sẽ vẫn ở mức cao và dự đoán giá bất động sản sẽ tiếp tục suy giảm trong nửa đầu năm 2013, quá trình tái cơ cấu ngân hàng chậm nên việc xử lý nợ xấu của nền kinh tế nói chung và nợ xấu bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục chậm trễ kéo dài gây khó khăn về nguồn vốn trung và dài hạn cho các doanh nghiệp bất động sản, nhiều dự án sẽ tiếp tục bị đình trệ, ngưng tiến độ do động thái thực hiện tái cơ cấu thị trường của Bộ xây dựng, các chi phí sử dụng đất, chi phí xây dựng vẫn ở mức cao....

Thị trường trong năm 2013 sẽ chưa có những chuyển biến tích cực rõ ràng và tiếp tục biến đổi sâu sắc về cả chất và lượng. Nhiều doanh nghiệp yếu kém sẽ bị thanh lọc, các thương vụ thoái vốn, mua bán, sát nhập dự án, liên doanh liên kết giữa các công ty sẽ diễn ra nhiều hơn. Về cơ cấu thị trường cũng sẽ có những chuyển biến lớn:

Phân khúc căn hộ: Theo dự báo của Savill nguồn cung căn hộ trong năm 2013-2014 sẽ vào khoảng 10.000 căn hộ mới, cung cầu vẫn mất cân đối do đó mặt bằng giá sẽ tiếp tục suy giảm. Tuy nhiên nguồn cung căn hộ cao cấp và trung bình dự báo sẽ giảm do nhiều chủ đầu tư sẽ tiếp tục trì hoãn tiến độ, trong khi đó nguồn cung dòng sản phẩm trung bình, dưới trung bình và nhà ở xã hội sẽ tăng mạnh, giúp tăng thanh khoản cho thị trường ở phân khúc này. Ngoài ra các chính sách hỗ trợ từ chính phủ sẽ có tác động tốt và giúp thị trường căn hộ cải thiện hơn vào cuối năm.

Phân khúc văn phòng cho thuê: Theo dự báo của Savill nguồn cung văn phòng cho thuê năm 2013 sẽ tiếp tục tăng khoảng 150.000 m², tuy nhiên do tình hình kinh tế chưa cải thiện nên nhu cầu thuê vẫn thấp và các chủ đầu tư sẽ đối mặt với nhiều khó khăn, giá cho thuê tiếp tục suy giảm ở hầu hết các hạng.

Phân khúc mặt bằng bán lẻ: theo dự báo của Colliers trong năm 2013, thị trường thành phố Hồ Chí Minh sẽ tăng thêm 130.000 m² sàn bán lẻ gia nhập từ hơn 10 dự án. Mặc dù thị trường bán lẻ vẫn đang trong giai đoạn khó khăn của tình hình kinh tế đi xuống, nhưng TP.HCM vẫn rất đầy sức hút đối với các nhà bán lẻ nước ngoài. Do đó kỳ vọng trong năm 2013 giả cả mặt bằng bán lẻ sẽ không nhiều biến động và sẽ tiếp tục chứng kiến sự cạnh tranh của các chủ đầu tư..

2. Mục tiêu chiến lược năm 2013:

Với mục tiêu tập trung nguồn lực, duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, giúp công ty tiếp tục ổn định, trụ vững qua giai đoạn khủng hoảng nhằm đối phó với những khó khăn và thách thức còn kéo dài trong năm 2013 và đạt kết quả kinh doanh tốt nhất, đồng thời đón nhận thời cơ mới, vươn mình để phát triển cho những năm sau. Mục tiêu chiến lược của năm 2013 hướng vào các trọng điểm như sau:

a/ Bất động sản vẫn là ngành kinh doanh chủ lực nhưng bên cạnh các phân khúc nhà trung bình khá và cao cấp sẽ tập trung hướng mạnh vào phân khúc nhà bình dân với dòng sản phẩm mới – S-Home. Nghiên cứu điều chỉnh thiết kế những chung cư có nhiều căn hộ lớn sang căn hộ nhỏ, giá thấp phù hợp với sức mua của thị trường. Tiếp tục hợp tác với những đối tác có quỹ đất để phát triển thêm nhiều dự án có tiềm năng cho những năm tới. Sẵn sàng tham gia các chương trình xây dựng nhà ở xã hội theo chính sách mới của Nhà nước nếu phù hợp để tạo thêm doanh thu. Đẩy mạnh tiêu thụ các sản phẩm còn tồn kho để tạo vốn tài đầu tư.

b/ Trong lúc tình hình bất động sản còn khó khăn, tiêu thụ chậm, Thuduc House sẽ mở thêm hoạt động kinh doanh và xuất nhập khẩu nông sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên nền tảng hoạt động hiện hữu của chợ đầu mối NSTP Thủ Đức và các đối tác chuyên ngành đã có kinh nghiệm. Nếu kinh doanh thành công và thuận lợi sẽ duy trì và phát triển mở rộng trong thời gian tới.

c/ Tìm kiếm mở rộng hoạt động nhận thầu nhận thầu xây lắp như xây dựng giao thông theo phương thức BT, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Những hoạt động này cũng nhằm tìm kiếm thêm nguồn doanh thu phụ, bổ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

d/ Ổn định hoạt động SXKD của các Công ty thành viên và liên doanh, khắc phục tình trạng thua lỗ tiến tới đảm bảo tất cả các Công ty đều có lợi nhuận.

3. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2013

3.1. Giải quyết hàng tồn kho:

- Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho còn lại, chủ yếu là hàng tồn kho của 4 dự án chính đang mở bán: TDH - Trường Thọ, Long Hội City, TDH - Phước Bình, Phước Long Spring Town.

- Đẩy nhanh tiến độ triển khai thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công dự án S-Home tại lô I và lô H chung cư Bình Chiểu; điều chỉnh thiết kế dự án Phúc Thịnh Đức, chung cư TDH - Phước Long theo hướng căn hộ cho người có thu nhập trung bình, dự kiến tung ra thị trường khoảng 1.000 căn hộ S-Home trong năm 2013 - 2014.

- Thiết lập các tổ teamwork tiếp cận sâu sát hơn với địa phương, các nhà máy, công ty để quảng bá giới thiệu sản phẩm rộng rãi đến mọi người. Tập trung tại các quận 2, quận 9, quận Thủ Đức, quận Bình Thạnh và các tỉnh lân cận.

- Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê như: tầng 8 Cantavil, mặt bằng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức...

3.2. Tập trung đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh hàng nông sản:

- Tập trung xúc tiến nghiên cứu thị trường và đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản sang các thị trường khối Asean và Đông Á. Khai thác thị trường Campuchia để thu mua sản lát, đậu nành cung cấp cho các thị trường cần nhập khẩu.

- Liên doanh với các đơn vị đã có kinh nghiệm để kinh doanh phân bón và gạo.

3.3. Giám sát và nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên, các phòng ban:

- Phát huy vai trò của Ban Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro trong việc duy trì việc tăng cường quản lý và kiểm soát chặt chẽ các công ty thành viên, tích cực hỗ trợ kiểm soát chi phí, tăng doanh thu để giảm lỗ tại Cty Thông Đức và Cty nước đá Đông An Bình, nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên còn lại.

- Tiếp tục rà soát, sắp xếp lại bộ máy hoạt động, các phòng ban và thực hiện việc quản lý chặt chẽ, tiết kiệm chi phí từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên.

3.4. Tạo dòng tiền, cân đối nguồn vốn và đảm bảo khả năng thanh khoản:

- Tập trung giải quyết tốt vấn đề công nợ dây dưa của khách hàng, đối tác. Nhanh chóng thu hồi những công nợ còn tồn đọng.

- Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng một phần vốn hoặc cùng hợp tác đầu tư ở một số dự án tiềm năng như khách sạn La Sapinette Đà Lạt, dự án Phúc Thịnh Đức, dự án Lăng Cô Huế, dự án Hà Nội....

- Thực hiện thoái vốn các danh mục đầu tư tài chính để tạo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh như cổ phiếu Ngân hàng Phương Đông (OCB), CTCP Tài chính Dệt May (TFC).

- Sẽ chuyển thêm một phần vốn từ dự án Hoa Kỳ về nước nếu bán được nhà và có lợi nhuận.

- Tranh thủ các nguồn vốn vay:

- Thanh toán một phần nợ vay của các ngân hàng và công ty, cơ cấu lại các khoản nợ phù hợp với danh mục đầu tư trọng điểm.

- Nghiên cứu phát hành thêm cổ phiếu và/hoặc trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư chiến lược.

3.5. Đầu tư có trọng điểm:

- Lựa chọn những doanh mục ưu tiên để tập trung vốn đầu tư dứt điểm.

- Tiếp tục liên doanh với các chủ đầu tư có quỹ đất tiềm năng để hợp tác cùng phát triển.

4. Kế hoạch kinh doanh năm 2013:

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty, Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2013, như sau:

4.1. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013:

Đvt: đồng

CHỈ TIÊU	THUDUC HOUSE GROUP	CÔNG TY MẸ
Tổng doanh thu	685.455.816.947	550.501.613.378
Tổng chi phí	627.606.379.330	494.983.266.870
Phần lời/lỗ trong công ty LD - LK	2.000.000.000	
Lợi nhuận trước thuế	59.849.437.617	55.518.346.508
Thuế TNDN	6.316.345.769	3.849.586.627

Lợi nhuận sau thuế	53.533.091.848	51.668.759.881
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	55.333.091.848	

4.2. Tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm:

Stt	Tên dự án	Mục tiêu
1	Dự án khu nhà ở Tocontap – TDH	Tiếp tục hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý như: duyệt quy hoạch kiến trúc 1/500, hoàn chỉnh và được phê duyệt thiết kế HTKT, thiết kế cơ sở mẫu nhà liền kề, triển khai xây dựng HTKT theo quy hoạch
2	Chung cư TDH – Phước Long	Thiết kế lại theo dòng sản phẩm S-Home, thỏa thuận lại quy hoạch 1/500; hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, tổ chức tư vấn chào giá cạnh tranh; triển khai thi công công trình
3	Dự án Phước Long Spring Town 3,7 ha phường Phước Long quận 9	Hoàn chỉnh và được phê duyệt thiết kế cơ sở khu B1; xây dựng hoàn chỉnh HTKT giai đoạn 2.
4	Dự án chung cư TDH – Bình Chiểu (lô I & lô H)	Thỏa thuận lại quy hoạch 1/500; duyệt lại thiết kế cơ sở theo dòng sản phẩm S-Home.
5	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức – Long An	Phối hợp PPI đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT để bàn giao cho khách hàng
6	Dự án 4ha Bình Chiểu (giai đoạn 2)	Thỏa thuận bồi thường GPMB, chấp thuận đầu tư dự án, thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT
7	Dự án Hiệp Bình Phước 10,3 ha	Xin cấp giấy phép quy hoạch cho khu đất, thành lập ban GPMB, đền bù GPMB, ký hợp đồng tư vấn, thỏa thuận quy hoạch tỷ lệ 1/500

4.3. Kế hoạch chi đầu tư năm 2013:

STT	HẠNG MỤC	Ước chi (triệu đồng)
-----	----------	----------------------

I.	CHI DỰ ÁN	123.500
1	Chung cư TDH - Trường Thọ	500
2	Chung cư TDH – Phước Bình	10.000
3	Chung Cư TDH - Phước Long (14 Tầng)	33.000
4	Dự án chung cư TDH – Bình Chiểu (lô I & lô H)	10.000
5	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2 (4ha)	50.000
6	Dự án Hiệp Bình Chánh 10,3 ha	20.000
7	Dự án 1,8 ha Hiệp Bình Phước	
II.	ĐẦU TƯ GÓP VỐN LIÊN DOANH – LIÊN KẾT	188.000
8	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức – Long An	30.000
9	Dự án Phước Long Spring town 3,7 ha	60.000
10	Dự Án 1,5 Ha Hiệp Bình Phước	1.000
11	Dự Án Khu Nhà ở TDH – Tocontap	55.000
12	Dự án Nguyễn Thị Minh Khai – Hà Nội	2.000
13	Dự án 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh	20.000
TỔNG CỘNG		291.500

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ CHÍ HIẾU