

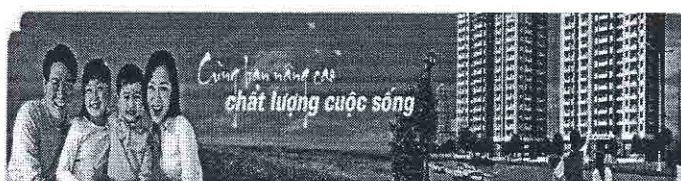
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH



### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới lần thứ 17 số 0302346036 vào ngày 01/06/2015)



### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ~~14/GCN~~ do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ~~31~~ tháng ~~12~~ năm 2015)

#### BẢN CÁO BẠCH VÀ TÀI LIỆU LIÊN QUAN ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

##### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC (THUDUC HOUSE)

- Địa chỉ: 3 – 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM.
- Điện thoại: (84.8) 39 143 111 – Fax: (84.8) 39 143 222

##### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

- Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 38233299 – Fax: (08) 38233301

Từ ngày : .....

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Họ và tên: ông NGUYỄN KHẮC SƠN
- Chức vụ: Phó tổng Giám Đốc
- Điện thoại cơ quan: (84.8) 39 143 111 – Fax: (84.8) 39 143 222

## **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới lần thứ 17 số 0302346036 vào ngày 01/06/2015)



### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Giá bán:	12.500 đồng/cổ phiếu.
Tổng số lượng chào bán:	20.982.363 cổ phiếu.
Tổng giá trị chào bán:	209.823.630.000 đồng (theo mệnh giá).

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

##### **CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

- Địa chỉ: Lầu 28 - Cao ốc Văn phòng Bitexco, 2 Hải Triều, Quận 1, HCM.
- Điện thoại: (08) 3824 5252 Fax: (08) 3824 5250
- Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

- Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, Số 76 Lê Lai, Quận 1, Tp. HCM.
- Điện thoại: (08) 38233299 Fax: (08) 38233301.
- Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn) Email: [info@hsc.com.vn](mailto:info@hsc.com.vn)

**MỤC LỤC**

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:.....	5
1. Rủi ro về kinh tế: .....	5
2. Rủi ro về luật pháp: .....	5
3. Rủi ro đặc thù (ngành, Công ty, lĩnh vực hoạt động): .....	6
4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán: .....	7
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu: .....	9
6. Rủi ro khác: .....	11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH:.....	12
1. Tổ chức phát hành: .....	12
2. Tổ chức tư vấn: .....	12
III. CÁC KHÁI NIỆM: .....	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: .....	15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....	15
2. Cơ cấu tổ chức Công ty và Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:.....	18
a. Đại hội đồng cổ đông: .....	19
b. Hội đồng quản trị: .....	19
c. Ban Kiểm soát: .....	20
d. Ban Tổng Giám đốc: .....	20
e. Các phòng ban nghiệp vụ: .....	21
f. Hệ thống thông tin liên lạc, môi trường văn hóa: .....	24
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn Cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông. ....	25
a. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm ngày 06/03/2015): .....	25
b. Cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ: .....	25
c. Cổ đông nắm giữ từ 5% số cổ phần:.....	26
4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành. ....	27
a. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát và Cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức: .....	27
b. Danh sách các Công ty con của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH vốn góp từ 51% trở lên):.....	27
c. Các công ty liên doanh – liên kết: (TDH sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).....	29
5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	32
6. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:.....	36
6.1. Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty:.....	36
6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2013, 2014 và quý 1/2015.....	49
6.3. Nguyên vật liệu .....	51
6.4. Chi phí sản xuất:.....	52
6.5. Trình độ công nghệ: .....	52
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm:.....	53

6.7.	Hoạt động Marketing: .....	53
6.8.	Nhãn hiệu thương mại:.....	54
6.9.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết (TDH update):.....	54
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: .....	59
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất:.....	59
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:.....	59
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:.....	60
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành:.....	60
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành:.....	62
8.3.	Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới .....	63
9.	Chính sách đối với người lao động:.....	64
9.1.	Số lượng người lao động trong Công ty: .....	64
9.2.	Chính sách đối với người lao động:.....	64
9.3.	Chính sách đào tạo: .....	65
10.	Chính sách cổ tức: .....	66
11.	Tình hình hoạt động tài chính: .....	66
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản:.....	66
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: .....	68
12.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:.....	69
12.1.	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị: .....	69
12.2.	Danh sách Ban Kiểm soát:.....	74
12.3.	Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng: .....	78
13.	Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty): .....	85
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức: .....	86
14.1.	Kế hoạch (triệu đồng): .....	86
14.2.	Mục tiêu chiến lược năm 2015:.....	86
14.3.	Các giải pháp để thực hiện mục tiêu năm 2015: .....	87
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:.....	88
16.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	88
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất ...): .....	88
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán: .....	88
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN: .....	89
1.	Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán .....	89
2.	Loại cổ phiếu: .....	89
3.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu:.....	89
4.	Tỷ lệ phân bổ quyền:.....	89
5.	Tổng số tiền dự kiến thu được:.....	89
6.	Đối tượng chào bán: .....	89

7. Mệnh giá:.....	89
8. Giá chào bán dự kiến:.....	89
9. Phương pháp tính giá:.....	89
10. Phương thức phân phối:.....	90
11. Thời gian phân phối cổ phiếu:.....	90
12. Đăng ký mua cổ phiếu:.....	91
13. Phương thức thực hiện quyền:.....	92
14. Phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến:.....	92
15. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	92
16. Các hạn chế liên quan đến đợt phát hành:.....	93
17. Các loại thuế có liên quan:.....	93
18. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:.....	93
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:.....	94
1. Mục đích chào bán:.....	94
2. Phương án khả thi:.....	94
2.1. Dự án 4 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM giai đoạn 2.....	94
2.2. Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM (Spring Town).....	97
2.3. Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức Long An giai đoạn 2.....	101
2.4. Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM (khu nhà ở TDH – Tocontap).....	104
2.5. Dự án Chung cư TDH – Phước Long:.....	108
2.6. Bổ sung vốn lưu động: 12.279.537.500 đồng.....	110
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:.....	111
1. Phương án sử dụng vốn từ phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:.....	111
2. Phương án xử lý trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến:.....	113
IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN:.....	114
1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:.....	114
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:.....	114
3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:.....	114
X. PHỤ LỤC:.....	115

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần này để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc tham gia đầu tư của mình đối với cổ phiếu niêm yết của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.

### 1. Rủi ro về kinh tế:

Rủi ro kinh tế là những biến đổi của nền kinh tế và sự thay đổi của các chính sách kinh tế tác động vào hoạt động của doanh nghiệp.

Theo Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2014 ước tính tăng 5,98% so với năm 2013, trong đó quý I tăng 5,06%; quý II tăng 5,34%; quý III tăng 6,07%; quý IV tăng 6,96%. Trong mức tăng 5,98% của toàn nền kinh tế thì riêng đối với khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,14%, cao hơn nhiều mức tăng 5,43% của năm 2013, đóng góp 2,75 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 5,96%, đóng góp 2,62 điểm phần trăm. Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 7,15% so với năm trước, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo có chuyển biến khá tích cực với mức tăng cao là 8,45%, cao hơn nhiều so với mức tăng của một số năm trước (Năm 2012 tăng 5,80%; năm 2013 tăng 7,44%) (Nguồn: Tổng Cục Thống kê).

CPI tháng 12/2014 tăng 1,84% so với cùng kỳ năm 2013. CPI bình quân năm 2014 tăng 4,09% so với bình quân năm 2013, mức tăng khá thấp trong 10 năm trở lại đây. Trong năm 2014, chỉ số giá tiêu dùng bình quân mỗi tháng tăng 0,15%.

Tiếp tục sự tăng trưởng năm 2014, trong quý I 2015, vượt qua mọi dự báo của các chuyên gia, theo Tổng cục thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm của quý ước tính tăng 6,03%, cao nhất so với cùng kỳ 5 năm qua. Do từ đầu năm đến nay, ngành công nghiệp và hầu hết các ngành dịch vụ kinh doanh đều tăng trưởng. Cụ thể, giá trị gia tăng của khu vực công nghiệp (chiếm tới 30% GDP) tăng tới 8,35%, gần gấp đôi mức tăng cùng kỳ hai năm trước; chỉ số sản xuất ngành công nghiệp (IIP) cũng tăng hơn 9%, gấp đôi cùng kỳ năm ngoái. Hoạt động kinh doanh bất động sản có cải thiện hơn, đạt mức tăng 2,55%, cao hơn mức tăng 2,38% của cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, kết quả khảo sát từ hơn 3.200 doanh nghiệp trong ngành công nghiệp chế biến chế tạo cho thấy gần 70% doanh nghiệp có số đơn đặt hàng trong quý 1 tăng hoặc ổn định.

Để hạn chế bớt tác động của rủi ro kinh tế, Công ty chú trọng cải tiến hệ thống quản trị, nâng cao chất lượng phục vụ và chú trọng đến vấn đề quản lý chi phí.

### 2. Rủi ro về luật pháp:

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh hoạt động của Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi các luật sau: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật thuế xuất nhập khẩu và các quy định khác về xây dựng. Ngoài ra, Công ty còn chịu tác động của các chính sách và chiến lược của ngành.

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và có những quy định chồng chéo nhau, đôi khi các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu cập nhật gây khó khăn trong việc áp dụng. Tuy nhiên, Việt Nam đã gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) nên môi trường pháp lý dần hoàn thiện và tuân theo các quy định chung của quốc tế.

Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Khi Công ty đã trở thành công ty đại chúng và niêm yết chính thức thì phải tuân theo các quy định của Luật Chứng khoán. Hiện nay các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro về luật pháp này, Công ty luôn chủ động, thường xuyên cập nhật quy định pháp luật, tìm hiểu, nghiên cứu về các thay đổi của pháp luật đồng thời thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù (ngành, Công ty, lĩnh vực hoạt động):**

#### *Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí*

Đặc thù ngành và quy định của pháp luật trong lĩnh vực bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp cần phải có qui mô lớn về vốn trong thời gian dài, do tốc độ giải ngân rất chậm và thời gian đầu tư, đền bù, giải tỏa, thi công, nghiệm thu, bàn giao công trình thường kéo dài. Quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, như tăng chi phí và giá thành; công nợ phải thu; phải trả và dòng tiền hoạt động.

#### *Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm*

Ngoài ra, những yếu tố khác cũng có thể gây rủi ro nhất định cho doanh nghiệp như: Khách hàng vi phạm cam kết mua bán; Thay đổi của thị trường vốn vay và cổ phiếu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn; Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí khác; Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản trên một phân khúc thị trường nhất định, dẫn đến mất cân đối cung cầu.

#### *Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào*

Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là xi măng, sắt thép vẫn có xu hướng biến động làm ảnh hưởng đến chi phí đầu vào của Công ty, làm biến động kết quả kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, nền kinh tế đang dần ổn định, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở sẽ phát triển trong tương lai. Dự báo diễn biến của thị trường tương lai cho thấy nhiều khả năng thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới, nhưng sẽ xuất hiện xu hướng cạnh tranh mạnh hơn tại thị trường văn phòng cho thuê. ThuDuc House đã có uy tín trong ngành và được nhiều đối tượng khách hàng, nhà đầu tư tổ chức biết đến nên hoạt động của Công ty là tương đối ổn định. Vấn đề khó khăn nhất của công ty là đảm bảo huy động vốn kịp thời cho các dự án và dòng tiền luân chuyển kinh doanh.

#### 4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:

Rủi ro của đợt chào bán: giá cổ phiếu của Công ty đóng cửa tại ngày 26/05/2015 là 16.900 đồng, theo phương án phát hành giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 12.500 đồng/cổ phiếu. Với mức chênh lệch giá giữa giá thị trường và giá chào bán cho cổ đông hiện hữu thì khả năng bán hết số cổ phần dự kiến chào bán là khả thi. Nhưng từ nay đến ngày chính thức phát hành thị trường có những thay đổi khó lường trước được như thế nào nên tại ngày chính thức phát hành vẫn còn tiềm ẩn rủi ro Công ty sẽ không bán hết số cổ phần chào bán. Để hạn chế bớt rủi ro này Công ty đã có kế hoạch cụ thể cho từng dự án được nêu chi tiết như nội dung bên dưới.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán: đợt phát hành này Công ty sử dụng tiền thu được đầu tư vào các dự án bất động sản, nếu các dự án này được thực hiện không theo đúng tiến độ, không chào bán và thu được tiền theo như dự kiến thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

##### **Rủi ro đối với dự án 4 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM giai đoạn 2**

Dự án này do Công ty TDH làm chủ đầu tư, đây là dự án toàn bộ nhà liên kế, hiện đã đền bù 100% đang hoàn chỉnh hồ sơ để cơ quan ban ngành phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, dự án đã hoàn chỉnh san lấp mặt bằng và bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng. Do thủ tục hành chính, các chính sách liên quan đến đầu tư trong ngành bất động sản chông chéo và thay đổi liên tục nên Dự án thường bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch. Đây là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản. Dự án này cũng được tài trợ một phần từ tiền vay ngân hàng và cũng chịu rủi ro về biến động lãi suất.

Đợt phát hành lần này sẽ huy động 50 tỷ đồng cho dự án (trong đó 30 tỷ vào tiền sử dụng đất và 20 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng), theo tiến độ triển khai hiện nay, dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 4/2015. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, làm phát sinh thêm chi phí (như chi phí phạt vì chậm nộp tiền sử dụng đất...), và cũng sẽ tác động đến kế hoạch mở bán và làm giảm doanh thu dự kiến của công ty.

Vì thế, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, thoái vốn khỏi một số khoản đầu tư khác, hoặc kêu gọi đối tác khác góp vốn đầu tư, tập trung bán hàng tồn kho đẩy mạnh thu hồi công nợ để tập trung vốn ưu tiên phát triển dự án này để đảm bảo dự án không bị chậm tiến độ.

##### **Rủi ro đối với dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM (Spring Town)**

Dự án này do Công ty cổ phần đầu tư Phước Long làm chủ đầu tư, Công ty TDH góp vốn là 66,9%. Đây là dự án nhà liên kế và xây dựng nhà cao tầng để phục vụ cho các đối tượng có nhu cầu. Hiện đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, đang thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch cục bộ một khu nhà cao tầng sang thấp tầng của dự án. Do thủ tục hành chính, các chính sách liên quan đến đầu tư trong ngành bất động sản chông chéo và thay đổi liên tục nên Dự án thường bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch. Đây là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản. Dự án này cũng được tài trợ một phần từ tiền vay ngân hàng và cũng chịu rủi ro về biến động lãi suất.



Đợt phát hành lần này sẽ huy động 50 tỷ đồng cho dự án (trong đó 40 tỷ vào tiền sử dụng đất và 10 tỷ vào thiết kế xây dựng chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2), dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 4/2015. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ góp vốn mà Thuduc House đã cam kết góp với các đối tác khác vào dự án này. Trong trường hợp Thuduc House không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, thoái vốn khỏi một số dự án đầu tư, đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho, thu hồi công nợ để tập trung vốn góp đúng tiến độ cho dự án này.

Trường hợp không tìm được nguồn tài trợ nào khác, và các đối tác khác vẫn góp vốn đúng tiến độ thì Thuduc House sẽ giảm tỷ lệ góp vốn của mình theo đúng lượng vốn góp thực tế cho đến thời điểm hiện tại hoặc kêu gọi thêm đối tác khác cùng góp vốn vào dự án. Do đó xác suất xảy ra việc chậm tiến độ của dự án là khá thấp, tuy nhiên trong trường hợp này kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty sẽ bị ảnh hưởng.

### **Rủi ro đối với dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức Long An giai đoạn 2**

Dự án này do Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương làm chủ đầu tư, Công ty TDH góp vốn là 65%. Đây là dự án phân lô bán nền và xây dựng trung tâm thương mại. Khu 1 hiện đang trong giai đoạn xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, khu 2 đang tiến hành đền bù 10% còn lại, điều chỉnh quy hoạch 1/500, xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích đã bồi thường giải phóng mặt bằng. Do thủ tục hành chính, các chính sách liên quan đến đầu tư trong ngành bất động sản chông chéo và thay đổi liên tục nên Dự án thường bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch. Đây là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản Dự án này cũng được tài trợ một phần từ tiền vay ngân hàng và cũng chịu rủi ro về biến động lãi suất.

Đợt phát hành lần này sẽ huy động 50 tỷ đồng cho dự án (trong đó 15 tỷ vào tiền sử dụng đất và 35 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng), theo tiến độ triển khai hiện nay, dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 4/2015. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ góp vốn mà Thuduc House đã cam kết góp với các đối tác khác vào dự án này. Trong trường hợp Thuduc House không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, thoái vốn khỏi một số dự án đầu tư, đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho, thu hồi công nợ để tìm nguồn vốn cho dự án này.

Trường hợp không tìm được nguồn tài trợ nào khác, và các đối tác khác vẫn góp vốn đúng tiến độ thì Thuduc House sẽ giảm tỷ lệ góp vốn của mình theo đúng lượng vốn góp thực tế cho đến thời điểm hiện tại hoặc kêu gọi thêm đối tác khác cùng góp vốn vào dự án. Do đó xác suất xảy ra việc chậm tiến độ của dự án là khá thấp, tuy nhiên trong trường hợp này kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty sẽ bị ảnh hưởng.

### **Rủi ro đối với dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM (khu nhà ở TDH – Tocontap)**

Dự án này do Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư, Công ty TDH góp vốn là 65%. Đây là dự án nhà liên kế và xây dựng nhà cao tầng. Hiện đã hoàn thành thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đang tháo dỡ mặt bằng, đang lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Do thủ tục hành chính, các chính sách liên quan đến đầu tư trong ngành

bất động sản chông chéo và thay đổi liên tục nên Dự án thường bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch. Đây là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản. Dự án này cũng được tài trợ một phần từ tiền vay ngân hàng và cũng chịu rủi ro về biến động lãi suất.

Đợt phát hành lần này sẽ huy động 50 tỷ đồng cho dự án (trong đó 40 tỷ vào tiền sử dụng đất và 10 tỷ vào xây dựng cơ sở hạ tầng), theo tiến độ triển khai hiện nay, dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 4/2015. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, làm phát sinh thêm chi phí, và cũng sẽ tác động đến kế hoạch mở bán và làm giảm doanh thu dự kiến của công ty.

Vì thế, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, thoái vốn khỏi một số khoản đầu tư khác, hoặc kêu gọi đối tác khác góp vốn đầu tư, tập trung bán hàng tồn kho đẩy mạnh thu hồi công nợ để tập trung vốn cho dự án.

Trong trường hợp không tìm được nguồn tài trợ nào khác, công ty sẽ tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại toàn bộ hoặc một phần của dự án để tạo doanh thu và dòng tiền cho công ty.

#### **Rủi ro đối với dự án Chung cư TDH – Phước Long**

Dự án này do Công ty TDH làm chủ đầu tư. Đây là dự án xây nhà chung cư. Đã thi công xong hầm, móng và đã điều chỉnh thiết kế theo dòng sản phẩm S-Home và đang triển khai thi công phần thân hoàn thiện công trình. Hiện tại dự án này đã bị kéo dài thời gian thực hiện hơn kế hoạch và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng bị tăng cao hơn so với dự toán. Đây là rủi ro đặc thù của dự án bất động sản.

Đợt phát hành lần này sẽ huy động 50 tỷ đồng cho dự án (trong đó 10 tỷ vào tiền sử dụng đất và 40 tỷ vào xây dựng chung cư), theo tiến độ triển khai hiện nay, dự kiến sẽ sử dụng số tiền trên trong quý 4/2015. Do đó việc không thu đủ số tiền như kế hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, làm phát sinh thêm chi phí, và cũng sẽ tác động đến tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng.

Vì thế, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến, công ty sẽ tìm nguồn vốn khác để thay thế như vốn vay tín dụng, thoái vốn khỏi một số khoản đầu tư khác, hoặc kêu gọi đối tác khác góp vốn đầu tư, tập trung bán hàng tồn kho đẩy mạnh thu hồi công nợ để tập trung vốn cho dự án.

Trong trường hợp không tìm được nguồn tài trợ nào khác thì hiện nay dự án này bắt đầu thi công phân thân và đã được phép mở bán, do đó, công ty sẽ đẩy mạnh bán hàng từ dự án để thu trước tiền bán từ khách hàng nhằm đảm bảo giao nhà đúng tiến độ cho dự án.

#### **5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu:**

Việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ gây ra sự pha loãng giá trị cổ phiếu, cụ thể như sau:

Số lượng cổ phiếu dự kiến tăng thêm tối đa trong năm 2015 từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

<b>Cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ phiếu chào bán</b>	<b>Giá chào bán dự kiến</b>	<b>Vốn điều lệ</b>
Trước khi phát hành			419.647.260.000
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	20.982.363	12.500	209.823.630.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.982.363</b>		<b>629.470.890.000</b>

Mức độ pha loãng thu nhập cơ bản của cổ phiếu và pha loãng giá trên thị trường do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu.

Công ty thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 419.647.260.000 đồng lên 629.470.890.000 đồng. Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ là 62.947.089 cổ phiếu. Sau khi lượng cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, các cổ đông nên lưu ý việc:

**- Pha loãng về thu nhập cơ bản trên cổ phiếu (EPS)**

Do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận nên sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS của Công ty.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế} - \text{Chi phí ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

EPS dự kiến năm 2015 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu:

$$\frac{52.988.904.545^{(1)} - 0}{41.964.726} = 1.263 \text{ đồng}$$

EPS dự kiến năm 2015 khi 20.982.363 cổ phiếu được phân phối:

$$\frac{52.988.904.545^{(1)} - 0}{62.947.089} = 842 \text{ đồng}$$

Tuy nhiên, do thời điểm phát hành vào khoảng quý 4/2015, nên EPS dự kiến năm 2015 được tính theo số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm như sau:

$$\frac{52.988.904.545^{(1)} - 0}{47.210.317^{(2)}} = 1.122 \text{ đồng}$$

<sup>(1)</sup> Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2015 của Công ty.

<sup>(2)</sup> Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2015.

Như vậy, so với không phát hành thêm cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phiếu TDH (tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2015) sau khi Công ty phát hành tăng vốn điều lệ giảm 141 đồng.

**- Điều chỉnh kỹ thuật giá cổ phiếu TDH trên thị trường**

Phát hành thêm cổ phiếu làm cho khối lượng cổ phiếu tăng thêm và giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật trên thị trường tại ngày không hưởng quyền phát hành thêm. Giá cổ phiếu TDH sau khi pha loãng:

$$\frac{PR_{t-1} + (I_1 \times Pr_1)}{1 + I_1}$$

Trong đó:

$PR_{t-1}$  : Giá cổ phiếu trước khi thực hiện quyền mua cổ phiếu

$I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua cổ phiếu

$Pr_1$  : Giá cổ phiếu bán cho người có quyền mua cổ phiếu

Tại thời điểm tính toán, giá thị trường của cổ phiếu TDH là 16.900 đồng (ngày 26/05/2015). Sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 2:1) với giá 12.500 đồng/cổ phần thì giá cổ phiếu TDH sau khi pha loãng là:

$$\frac{16.900 + (50\% \times 12.500)}{1 + 50\%} = 15.433 \text{ đồng}$$

## 6. Rủi ro khác:

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh ... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc hoàn toàn) ... Để hạn chế tối đa những thiệt hại có thể xảy ra, Công ty dự kiến sẽ tham gia mua bảo hiểm cho tài sản và các công trình xây dựng mà Công ty tiến hành thực hiện theo quy định về hồ sơ xây dựng của từng dự án.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHIU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH:

### 1. Tổ chức phát hành:

- Ông **LÊ CHÍ HIẾU** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông **NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG** Chức vụ: Tổng Giám Đốc
- Ông **QUAN MINH TUẤN** Chức vụ: Kế toán trưởng.
- Ông **NGUYỄN HƯNG LONG** Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### 2. Tổ chức tư vấn:

- Đại diện: **Johan Nyvene**
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH) cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM:

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH).
- Công ty kiểm toán: Chi nhánh Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH) thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH).
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
  - Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;
  - Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;
  - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;
  - Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;
  - Công ty mẹ, công ty con;
  - Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 58/2012/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- BCTC: Báo cáo tài chính
- BTGD: Ban Tổng Giám đốc

- BKS: Ban Kiểm soát
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên
- Công ty: Tên viết tắt của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH)
- CP: Cổ phần
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- HĐ: Hợp đồng
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- KCN: Khu công nghiệp
- SGDCK HCM: Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh
- SXKD: Sản xuất kinh doanh
- TCKT: Tài chính kế toán
- TCTD: Tổ chức tín dụng
- TGĐ: Tổng Giám đốc
- Thuế TNDN: Thuế thu nhập doanh nghiệp
- TMCP: Thương mại cổ phần
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ: Tài sản cố định
- TSLĐ: Tài sản lưu động
- UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBND: Ủy ban nhân dân
- XDCCB: Xây dựng cơ bản
- QSDĐ: Quyền sử dụng đất
- DNTN: Doanh nghiệp tư nhân
- CSHT: Cơ sở hạ tầng

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, tiền thân là Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Huyện Thủ Đức được thành lập theo quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP. HCM, với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.
- Ngày 05/10/1996 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 4569/QĐ-UBKT cho Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Huyện Thủ Đức được đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức.
- Ngày 24/11/2000 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN chuyển Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức với số vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng.
- Ngày 15/06/2001 Công ty chính thức đi vào hoạt động với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Ngày 14/12/2006, cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của ThuDuc House và cổ phiếu ThuDuc House trên thị trường.
- Từ khi niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM (HOSE), ThuDuc House đã nhiều lần vượt kế hoạch kinh doanh do Đại Hội Đồng Cổ Đông đề ra một cách ấn tượng. Điển hình như tại thời điểm 31/12/2009, tổng giá trị tài sản tăng 65,19%, tổng doanh thu tăng 155,34%, lợi nhuận trước thuế tăng 90,94% so với thời điểm 31/12/2007 của ThuDuc House Group. Và trong giai đoạn thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn 2010 – 2013, ThuDuc House cũng là một trong số ít những doanh nghiệp bất động sản duy trì và ổn định được hoạt động kinh doanh, luôn tạo ra lợi nhuận và bảo toàn được giá trị tài sản.
- Kết quả này cũng chứng minh rằng chiến lược phát triển bền vững dựa trên ba mũi nhọn kinh doanh: đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính và phát triển các hoạt động sản xuất, dịch vụ liên quan đến bất động sản là hoàn toàn đúng đắn. Ba mũi nhọn kinh doanh này tùy từng thời điểm, tùy từng chu kỳ và cơ hội của thị trường mà phát huy, từ đó mang lại lợi nhuận cao cũng như sự tăng trưởng liên tục và bền vững của Công ty.
- Do nhu cầu về tăng vốn để thực hiện đầu tư các dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh đầu tư tài chính và tham gia thành lập các Công ty thành viên và liên doanh, liên kết, nên ThuDuc House đã phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ 9 lần từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng, từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng, từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng, từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng và từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng, từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng, từ 380,93 tỷ đồng lên 381,5 tỷ đồng và từ 381,5 tỷ đồng lên 419,64 tỷ đồng.
- Bước vào năm 2015 cũng là lúc Công ty vừa tròn 25 tuổi (2/2/1990 – 2/2/2015). ThuDuc House đã trở thành 1 tập đoàn bất động sản lớn mạnh hàng đầu ở Việt Nam. Thương hiệu ThuDuc House luôn khẳng định được vị thế trên thương trường với những thành quả sản xuất kinh doanh vượt trội và được xã hội đánh giá cao về chất lượng sản phẩm dịch vụ,



đặc biệt là dòng sản phẩm căn hộ, nhà ở, khách sạn, văn phòng và các dịch vụ khác của ThuDuc House luôn đáp ứng kịp thời các nhu cầu đa dạng của nhiều tầng lớp dân cư đô thị và góp phần tạo diện mạo đô thị cho TP.HCM, Hà Nội và một số Tỉnh Thành lớn khác trong cả nước.

- ThuDuc House có quy mô và chức năng ngày càng mở rộng: từ kinh doanh bất động sản với gần 40 dự án nhà ở khu đô thị mới, khu biệt thự, nhà phố; căn hộ chung cư, trung tâm thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn ... đến lĩnh vực sản xuất – dịch vụ: đầu tư xây dựng công trình chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, nhà máy sản xuất nước đá tinh khiết, trạm xăng dầu, kho bãi, dịch vụ bảo vệ, quản lý văn phòng ... Bên cạnh đó ThuDuc House tiếp tục đầu tư tài chính có hiệu quả cũng như đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.
- ThuDuc House giờ đây đã có đầy sức mạnh, đầy tiềm lực để vươn tầm ra cả nước và vượt biển để hội nhập với thế giới. ThuDuc House ngày nay đã có 8 công ty thành viên, 8 công ty liên doanh liên kết và nhiều công ty khác ThuDuc House có góp vốn đầu tư. Địa bàn đầu tư từ TP. HCM đã vươn ra Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Đồng Nai, Long An và sang tận Hoa Kỳ.

- **Mục tiêu:**

- Luôn trong nhóm các công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản và nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu "*Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn*".
- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của công ty.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.
- Chú trọng đảm bảo lợi ích và gia tăng sự hài lòng cho khách hàng. Với khẩu hiệu "*Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn*", các dự án của ThuDuc House luôn hướng đến sự hoàn thiện chất lượng, sự tinh tế, đạo đức kinh doanh và uy tín thương hiệu nhằm mang lại các giá trị đích thực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng.

- **Chiến lược phát triển:**

- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị 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, khá và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập dưới trung bình.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, không gian thương mại và nhiều loại hình bất động sản phù hợp với vị thế từng dự án
- Dự kiến năm 2015 sẽ là giai đoạn mở cửa và hội nhập sâu rộng, nên việc đầu tư bất động sản sẽ thuận lợi hơn do Nhà Nước sẽ ban hành nhiều quy định pháp luật thuận lợi cho hoạt động đầu tư. Chiến lược kinh doanh của công ty vẫn tập trung vào 02 lĩnh vực nòng cốt:
  - Bất động sản, tập trung dòng sản phẩm nhà thấp tầng và S-home (căn hộ nhỏ dành cho người có thu nhập trung bình)
  - Thương mại – Xuất nhập khẩu. Trong đó ưu tiên đẩy mạnh hoạt động Chợ Đầu mối Nông sản thực phẩm Thủ Đức, xuất khẩu và dịch vụ - thương mại.

• **Một số thông tin cơ bản về Công ty**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
- Tên tiếng Anh: **THU DUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt: **THUDUC HOUSE**
- Địa chỉ: **3 – 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM.**
- Điện thoại: **(84.8) 39 143 111**
- Fax: **(84.8) 39 143 222**
- Website: **[www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)**
- Email: **[thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)**
- Số tài khoản ngân hàng: **10201 0000 179229**
- Ngân hàng mở tài khoản: **Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn – 35 Nguyễn Văn Bá, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, TP. HCM.**
- Mã số thuế: **0302346036**
- Giấy chứng nhận đầu tư: **Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới số 0302346036 thay đổi lần thứ 17 ngày 01/06/2015.**
- Vốn điều lệ: **419.647.260.000 đồng (Bốn trăm mười chín tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu chục ngàn đồng).**

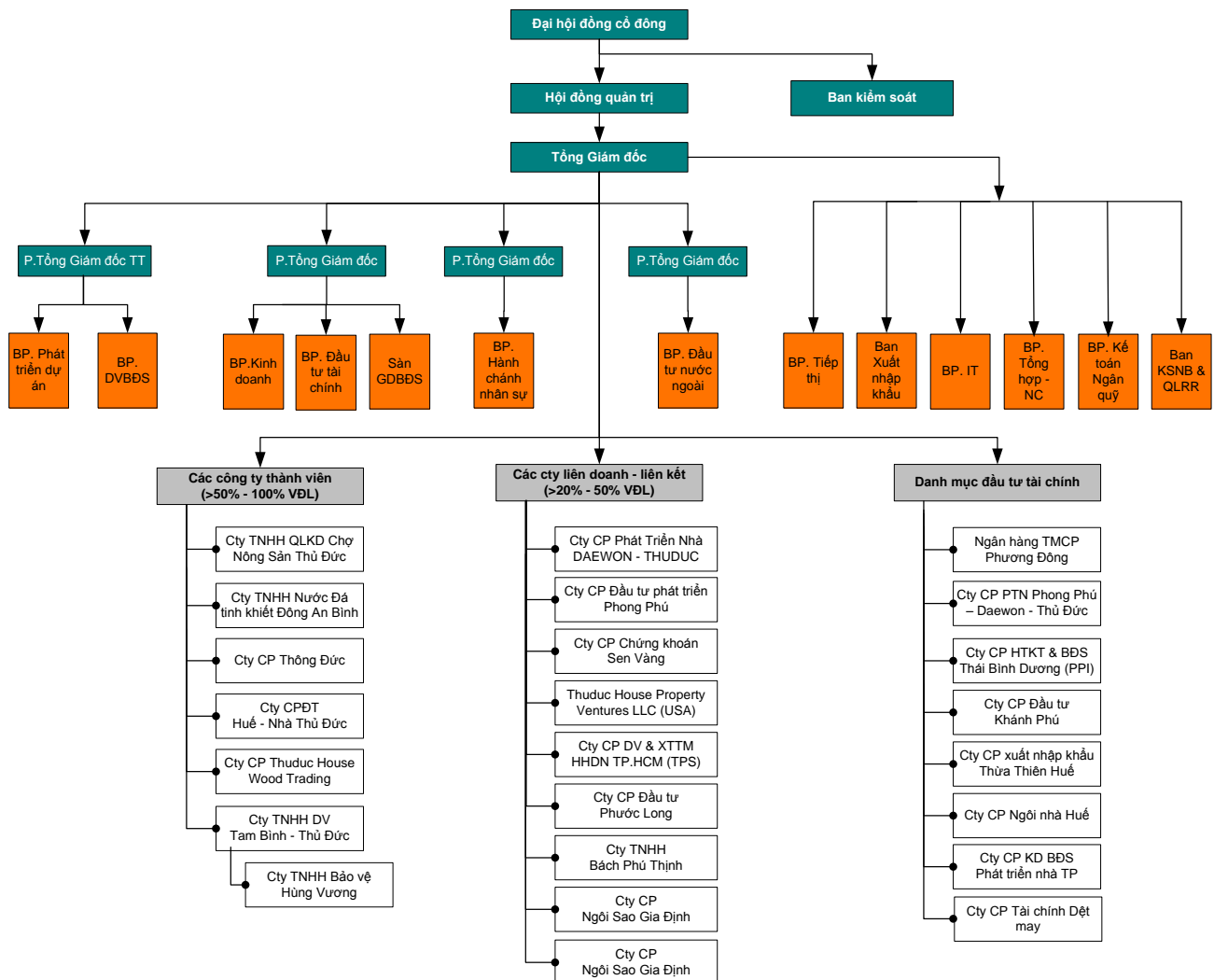
- Logo:



- Slogan: Cùng bạn nâng cao chất lượng cuộc sống.

**2. Cơ cấu tổ chức Công ty và Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:**

- Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức được tổ chức và hoạt động theo Luật đầu tư, Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.



**a. Đại hội đồng cổ đông:**

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thẩm quyền cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:
  - Thảo luận và thông qua: Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm; Báo cáo của Ban kiểm soát; Báo cáo của Hội đồng quản trị; Mức chia cổ tức hàng năm; Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty; Số lượng thành viên HĐQT.
  - Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.
  - Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

**b. Hội đồng quản trị:**

- Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Thuduc House hiện nay bao gồm 03 thành viên, trong đó có 01 thành viên hội đồng quản trị độc lập, HĐQT có nhiệm vụ:
  - Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi Cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính.
  - Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm.
  - Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty.
  - Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc.
  - Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty.
  - Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.
  - Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.
- Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp sau khi Công ty thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, Công ty đã ban hành các quy định quản trị nội bộ gồm:
  - Quy chế quy định thủ tục quản trị cơ bản (liên quan đến chức năng – nhiệm vụ các bộ phận trong Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức).
  - Quy chế quản trị của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (liên quan đến Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát).
  - Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
- Hội đồng quản trị hiện có 3 người bao gồm:
  - Ông Lê Chí Hiếu - Chủ tịch
  - Ông Trần Quang Nghị - Phó Chủ tịch
  - Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Thành viên kiêm Tổng giám đốc

**c. Ban Kiểm soát:**

- Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, cụ thể như sau: Đề xuất lựa chọn kiểm toán; Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý; Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý; Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý; Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận.
- Ban kiểm soát Thuduc House bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành. Ban kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành Công ty.

**d. Ban Tổng Giám đốc:**

- Ban Tổng Giám đốc bao gồm:
  - Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Tổng Giám Đốc
  - Ông Trần Quang Nhường - Phó Tổng Giám Đốc thường trực
  - Ông Phạm Đình Kháng - Phó Tổng Giám Đốc
  - Bà Phạm Thị Thanh Bình - Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông Nguyễn Khắc Sơn - Phó Tổng Giám Đốc
- Bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng giám đốc và 04 Phó Tổng giám đốc điều hành, một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc điều hành có thể đồng thời cùng là thành viên Hội đồng quản trị và do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một Nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.
- Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và không nhất thiết phải là cổ đông Công ty. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:
  - Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty.
  - Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Kiến nghị về số lượng và các loại cán bộ quản lý và tư vấn cho Hội đồng quản trị để quyết định mức lương, thù lao ... của cán bộ quản lý.
  - Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty.
  - Chuẩn bị các bảng dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bảng dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh.

- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

**e. Các phòng ban nghiệp vụ:**

• **Bộ phận Phòng Kế toán – Ngân quỹ:**

- Kiểm tra chứng từ, đảm bảo tính hợp pháp, trung thực và chính xác.
- Báo cáo đầy đủ – chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên.
- Phối hợp thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm; Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của điều lệ Công ty.
- Quản lý nguồn vốn và triển khai thực hiện thanh quyết toán các khoản thu – chi theo đúng kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Phối hợp với Phòng Quản trị Dữ liệu tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất – kinh doanh để phục vụ cho việc tổng kết, lập kế hoạch hàng năm phục vụ tổng kết năm và Đại hội cổ đông theo định kỳ.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, hải quan, ngân hàng, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra tài chính, kiểm tra kế toán nội bộ các đơn vị thành viên. Nắm bắt và lưu trữ dữ liệu kế toán của các đơn vị liên doanh, liên kết.

• **Bộ phận Kinh doanh:**

- Thực hiện chức năng bán hàng và xây dựng mở rộng mạng lưới bán hàng nhằm giới thiệu, tìm kiếm và thu hút khách hàng sử dụng sản phẩm – dịch vụ của Công ty.
- Phối hợp với Bộ phận Marketing và Bộ phận Dịch vụ Bất động sản để tổ chức các hoạt động khuyến mãi, tiếp thị, quảng bá sản phẩm và thương hiệu.
- Quản lý doanh thu. Quản lý chi tiết sản phẩm dịch vụ và công nợ của khách hàng.
- Lập kế hoạch, phương án bán hàng, đề xuất và xây dựng chính sách bán hàng, doanh số bán hàng liên quan đến lĩnh vực phụ trách. Xây dựng và thực hiện chính sách hậu mãi đối với khách hàng.
- Tổ chức thăm dò, khảo sát, thu thập ý kiến khách hàng để phục vụ các nghiên cứu về thị trường.

• **Bộ phận Tiếp thị:**

- Nâng cao giá trị thương hiệu ThuDuc House thông qua việc xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu, các hoạt động nâng cao hình ảnh của Công ty.
- Quan hệ với các cơ quan thông tấn báo chí nhằm truyền tải các thông tin kinh doanh, thương hiệu ThuDuc House đến công chúng.

- Quan hệ với các tổ chức chính trị – xã hội – nghề nghiệp, các hội đoàn, các nhóm cộng đồng để làm tốt công tác Public relation.
  - Hoạch định, lập, triển khai chiến lược marketing cho từng dự án, từng lĩnh vực có liên quan theo định hướng và mục tiêu của Công ty. Xây dựng, tổ chức các sự kiện, lễ hội và các chương trình quảng cáo cho thương hiệu.
  - Chịu trách nhiệm chính trong công tác nghiên cứu, khảo sát và đánh giá thị trường; định kỳ hàng tháng, quý có báo cáo nghiên cứu thị trường phục vụ công tác tổng hợp và chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
  - Lập phương án, kế hoạch xử lý khi có xảy ra khủng hoảng ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu Công ty.
- **Bộ phận dịch vụ bất động sản:**
    - Xây dựng mô hình dịch vụ bất động sản theo hướng tổ chức sàn giao dịch bất động sản tại văn phòng giao dịch và qua mạng.
    - Kinh doanh địa ốc, mua bán các loại sản phẩm và dịch vụ bất động sản (kể cả sản phẩm của Công ty).
    - Thực hiện các hoạt động dịch vụ bất động sản như: môi giới, mua bán và cho thuê bất động sản, thẩm định bất động sản, đầu tư bất động sản, các dịch vụ pháp lý bất động sản, phân phối các dự án bất động sản cho các đối tác bên ngoài và các loại hình dịch vụ bất động sản có liên quan khác ...
    - Phối hợp với Bộ phận Marketing tổ chức điều tra, nghiên cứu thị trường về các hoạt động kinh doanh nhà ở để đề xuất hướng đầu tư và kinh doanh phù hợp.
  - **Bộ phận Phát triển dự án:**

Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, gồm:

    - Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù, thủ tục cưỡng chế (nếu có) để lập bản vẽ thu hồi và giao đất.
    - Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp ...
    - Lập hợp đồng với Công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn Công ty tư vấn quản lý (nếu cần).
    - Tổ chức công tác đấu thầu, tham mưu Ban Tổng Giám Đốc chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công trình Tổng Giám đốc ký.
    - Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
    - Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.
    - Xin giấy phép xây dựng và sổ nhà cho khách hàng.
    - Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận QSDĐ cho Công ty và khách hàng.

- Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng.
- Quản lý các công trình do Công ty nhận thầu từ khâu lập hồ sơ xin đấu thầu, ký kết hợp đồng, tổ chức thi công đến nghiệm thu, hoàn công, thanh lý hợp đồng.
- **Bộ phận Đầu tư Tài chính:**
  - Thẩm định tài chính các dự án đầu tư trong và ngoài nước, tư vấn tài chính dự án cho khách hàng hoặc các thành viên của Công ty.
  - Quản lý cổ phiếu, theo dõi thị trường chứng khoán, lập kế hoạch tài chính, kiểm soát dòng tiền, tạo vốn cho dự án, theo dõi quản lý các đơn vị do ThuDuc House đầu tư tài chính ...
  - Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc công tác quản trị đầu tư tài chính – chứng khoán và ngân hàng. Đề xuất phương thức quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn lực tài chính trong đầu tư nhằm hạn chế rủi ro, đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- **Phòng Quản trị - Hành chính & Nhân sự:**
  - Tuyển dụng nhân sự; Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực. Là bộ phận tham mưu cho HĐQT, soạn thảo các tài liệu, văn kiện phục vụ Hội đồng Quản trị và Đại hội Cổ đông.
  - Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
  - Quản lý tổng kho và tài sản thuộc quyền quản lý của Công ty, các tài sản khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
  - Cập nhật nghiên cứu chính sách, chế độ, tư vấn về pháp luật cho Tổng Giám Đốc. Đề xuất, tổng hợp theo dõi quá trình thực hiện các chiến lược chung và các chiến lược từng bộ phận ...
- **Bộ phận IT:**
  - Quản lý, theo dõi tổng hợp hoạt động các đơn vị thành viên, các đơn vị nhận góp vốn và đơn vị hợp tác, liên doanh. Xây dựng hệ thống dữ liệu của toàn Công ty và các Công ty thành viên.
  - Thực hiện các đề tài nghiên cứu và phát triển theo định hướng của lãnh đạo Công ty.
  - Phụ trách mảng Công nghệ thông tin của Công ty; Trang bị và quản lý tài sản thuộc trang thiết bị công nghệ thông tin trong Công ty.
  - Quản lý vận hành hệ thống ERP: theo dõi quá trình triển khai hệ thống, tiếp nhận công nghệ bàn giao, vận hành và bảo trì hệ thống khi đi vào hoạt động ...
  - Tổng hợp tin tức, bài viết và phụ trách xuất bản bản tin ThuDuc House hàng tháng bao gồm: giấy phép xuất bản, thiết kế và in ấn ...
- **Bộ phận Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro:**
  - Thường xuyên và liên tục kiểm soát tình hình hoạt động của ThuDuc House Group để rà soát, ghi nhận và thông báo cho những người phụ trách trực tiếp có liên quan để theo dõi



hoặc chỉnh sửa các sai sót phát sinh, nhằm đảm bảo thực hiện các quy định nghiệp vụ do Tổng Giám Đốc ký ban hành.

- Kiểm soát việc tuân thủ quy trình nghiệp vụ của các công ty Thành Viên, các Bộ phận thuộc Thuduc House và nhân viên của Thuduc House Group.
- Kiểm soát nội bộ báo cáo tài chính, giám sát dòng tiền và các tỷ lệ an toàn tài chính; và các nội dung khác theo yêu cầu của Tổng Giám Đốc.
- **Bộ phận Tổng hợp nghiên cứu:**
  - Nghiên cứu và đưa ra các sản phẩm dịch vụ đa dạng và đạt chất lượng đề ra.
- **Sàn giao dịch bất động sản:**
  - Thực hiện các dịch vụ về giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua và môi giới bất động sản.
  - Phối hợp bộ phận kinh doanh xây dựng chính sách bán hàng, doanh số bán hàng liên quan đến lĩnh vực phụ trách. Xây dựng và thực hiện chính sách hậu mãi đối với khách hàng.
  - Phối hợp với bộ phận Marketing tổ chức các hoạt động khuyến mãi, tiếp thị, quảng bá sản phẩm và thương hiệu. Tổ chức thăm dò, khảo sát, thu thập ý kiến khách hàng để phục vụ các nghiên cứu về thị trường; và các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
- **Ban xuất nhập khẩu:**
  - Trực tiếp nghiên cứu thị trường, nguồn hàng, khách hàng trong và ngoài nước để xúc tiến thương mại, trong đó tập trung cho việc xuất nhập khẩu hàng nông sản.
  - Tăng cường công tác tiếp thị để đầu tư đẩy mạnh kinh doanh bao gồm hàng xuất, hàng nhập và hàng nội địa. Đề xuất các chủ trương, chính sách phù hợp với tình hình thực tế trong lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu. Đồng thời hoạch định các kế hoạch, phương án kinh doanh xuất nhập khẩu (XNK) dài hạn, ngắn hạn hoặc trong từng thương vụ kinh doanh cụ thể.
  - Theo dõi chặt chẽ và nắm bắt kịp thời tình hình thị trường, giá cả, nhu cầu hàng hóa xuất nhập khẩu để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong việc đàm phán tiến tới ký kết các hợp đồng kinh tế.
  - Chịu trách nhiệm dự thảo, lập các hợp đồng thương mại, điều kiện và hình thức thanh toán. Thực hiện tốt nghiệp vụ thủ tục XNK đúng quy định cũng như theo dõi tình hình thực hiện hợp đồng, thanh lý hợp đồng.

**f. Hệ thống thông tin liên lạc, môi trường văn hóa:**

- **Làm việc theo đội:** Một tập thể làm việc hợp tác và hiệu quả là yếu tố thiết yếu cho sự thành công. Vì vậy Công ty luôn tạo điều kiện để các cá nhân làm việc theo đội. Sự đóng góp và hợp tác của từng thành viên sẽ tạo ra sức mạnh của cả Công ty.
- **Trao đổi thông tin:** CBCNV được khuyến khích chia sẻ quan điểm, tìm kiếm thông tin, cung cấp dữ liệu và giải quyết những vướng mắc cùng với cấp trên trực tiếp, khi cần thiết cũng có thể tham khảo ý kiến của bất kỳ thành viên nào trong Ban Lãnh đạo.

- **Tôn trọng giá trị Nhân viên:** Công ty luôn xem con người là nguồn lực quý giá nhất. Vì thế, luôn tạo mọi điều kiện để CBCNV phát huy hết tiềm năng của mình bằng cách khuyến khích CBCNV tích cực học hỏi, tích lũy kinh nghiệm và tin tưởng giao phó trọng trách cao hơn.
  - **Trách nhiệm:** Sự hợp tác toàn tâm, toàn ý của mọi thành viên trong Công ty là điều cần thiết giúp Công ty phát triển vững mạnh. CBCNV cần hoàn thành công việc một cách hữu hiệu, đạt chất lượng cao và chấp hành nội qui, quy định và chuẩn mực đã đề ra.
  - **Tính chuyên nghiệp trong công việc:** Tính chuyên nghiệp được thể hiện bằng dịch vụ khách hàng chất lượng cao, dịch vụ hậu mãi chu đáo và uy tín, giao tiếp với khách hàng bằng thái độ hòa nhã, lịch thiệp, ...; Mặt khác, tính chuyên nghiệp được thể hiện bằng việc chấp hành nghiêm túc nguyên tắc quản lý điều hành, đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.
  - **Tự nguyện tham gia hoạt động xã hội và phát triển cộng đồng:** ThuDuc House tự nguyện tham gia các hoạt động từ thiện, công tác xã hội để phát triển cộng đồng, tôn trọng pháp luật.
- 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn Cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.**

**a. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm ngày 06/03/2015):**

STT	Cổ đông	Giá trị sở hữu (đồng)	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
II	Cổ đông khác	<b>419.647.260.000</b>	<b>41.964.726</b>	<b>100,00%</b>
1	Trong nước	<b>221.748.140.000</b>	<b>22.174.814</b>	<b>52,84%</b>
1.1	Cá nhân	131.413.250.000	13.141.325	31,32%
1.2	Tổ chức	90.334.890.000	9.033.489	21,53%
	<i>Trong đó:</i>			
	<input type="checkbox"/> Nhà nước:	37.026.000.000	3.702.600	8,82%
2	Nước ngoài	<b>197.899.120.000</b>	<b>19.789.912</b>	<b>47,16%</b>
2.1	Cá nhân	9.927.540.000	992.754	2,37%
2.2	Tổ chức	187.971.580.000	18.797.158	44,79%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>419.647.260.000</b>	<b>41.964.726</b>	<b>100%</b>

**b. Cổ đông sáng lập và tỷ lệ Cổ phần nắm giữ:**

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
-----	---------	---------	-----------------	-----------	---------

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	<b>Cổ đông sáng lập</b>		<b>3.711.414</b>	<b>8,84%</b>	
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33 – 39 Pasteur, Quận 01, TP. HCM	3.702.600	8,82%	Tham gia HĐQT
2	Phạm Đình Kháng	14 Nguyễn Văn Mai, Phường 08, Quận 03.	0	0%	
3	Nguyễn Hữu Tâm	2/19 Tổ 4, Khu phố 1, Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM	8.814	0,02%	
4	Nguyễn Thị Kim Loan	17 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 01, TP. HCM	0	0%	

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận. Công ty chính thức được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 15 tháng 6 năm 2001, tính đến thời điểm hiện nay, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều đã được bãi bỏ.

**c. Cổ đông nắm giữ từ 5% số cổ phần:**

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33 – 39 Pasteur, Quận 01, TP. HCM	3.702.600	8,82%
2	<b>NHÓM CỔ ĐÔNG J.P.MORGAN</b>		<b>3.339.164</b>	<b>7,96%</b>
	J.P.MORGAN SECURITIES LTD.	25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom.	905.334	2,16%
	J.P.MORGAN WHITEFRIARS INC.	500 Stanton Christiana Road, Newark, Delaware, United States	2.433.830	5,80%
3	<b>NHÓM CỔ ĐÔNG DEUTSCHE BANK</b>		<b>2.141.063</b>	<b>5,10%</b>
	Deutsche Bank aG London	Winchester House. 1 Great Winchester Street. London EC2N 2DB.	301.981	0,72%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
	Beiralimited.	Second Floor Zephyr House. 122 Mary Street. Pobox 709. George Town. Grand Cayman Ky 1 - 1107. Cayman Island	1.839.082	4,38%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>9.182.827</b>	<b>21,88%</b>

4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.

a. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát và Cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức:


- Không có.

b. Danh sách các Công ty con của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (TDH vốn góp từ 51% trở lên):


Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	37	Tỷ đồng	100,00%
2	Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình	25,1	Tỷ đồng	99,60%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	6	Tỷ đồng	70,00%
4	Công ty Cổ phần Thông Đức	220	Tỷ đồng	71,96%
5	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức	30	Tỷ đồng	75,00%
6	Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading(*)	120	Tỷ đồng	50,00%

(\*) Tỷ lệ sở hữu của TDH là 50% vốn điều lệ, nhưng tỷ lệ quyền biểu quyết là 58% nên công ty Thuduc House Wood Trading vẫn được xem là công ty thành viên của TDH


1. Công ty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức

	<p><b>Trụ sở:</b> 141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức.</p> <p><b>Chiến lược phát triển:</b> Xây dựng một trung tâm giao dịch nông sản văn minh, thiết lập sàn đấu giá nông sản, trung tâm xuất nhập khẩu, góp phần phát triển mạnh hoạt động thương mại dịch vụ trên địa bàn Thành phố và cả nước nói chung.</p>
---	---


## 2. Công ty TNHH Nước Đá Tinh khiết Đông An Bình

	<p><b>Trụ sở:</b> Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> Chuyên sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, nước đóng chai chất lượng cao; dịch vụ quảng cáo thương mại.</p>
--	--

## 3. Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình – Thủ Đức

	<p><b>Trụ sở:</b> Tòa nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức – 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> 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.</p>
---	--


## 4. Công ty Cổ phần Thông Đức

	<p><b>Trụ sở:</b> 01 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng</p> <p><b>Chức năng kinh doanh:</b> Đầu tư, xây dựng, kinh doanh và cho thuê văn phòng, nhà ở và trung tâm thương mại. Kinh doanh các dịch vụ lưu trú, ăn uống, tắm hơi, massage và dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Quảng cáo. Quản lý và kinh doanh khách sạn La Sapinette Đà Lạt.</p>
---	---

## 5. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế – Nhà Thủ Đức

 <p><b>HUE - THUDUC HOUSE</b></p>	<p><b>Trụ sở:</b> Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế;</p> <p><b>Chức năng kinh doanh:</b> Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...). Dịch vụ ăn uống khác. Dịch vụ phục vụ đồ uống. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Quảng cáo. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch. Chủ đầu tư dự án La Sapinette Lăng Cô Resort.</p>
--	---

#### 6. Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading


 <p><b>THUDUC HOUSE WOOD TRADING</b></p>	<p><b>Trụ sở:</b> 3 - 5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP. HCM</p> <p><b>Chức năng kinh doanh:</b> Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu; Bán buôn sắt, thép, kim loại khác; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn thực phẩm, nông sản các loại...</p>
--	--

#### c. Các công ty liên doanh – liên kết: (TDH sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).


Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty CP Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	US\$ 20,350,687	40%
2	Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú	200 tỷ đồng	27%
3	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	135 tỷ đồng	22,49%
4	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	10 tỷ đồng	47,75%
5	Công ty Liên doanh Thuduc House Property Venture	6 triệu USD	50%
6	Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	100 tỷ đồng	30%
7	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	10 triệu USD	49%
8	Công ty CP Dịch vụ và XTTM Hiệp hội DN	5 tỷ đồng	31,4%

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn (%)
	TP.HCM		
9	Công ty cổ phần Đầu tư Phước Long	64,8 tỷ đồng	30,71%


### 1. Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Daewon – Thủ Đức

	<p><b>Trụ sở:</b> Số 1, Ấp 3, Khu đô thị mới An Phú, Phường An Phú, Quận 02, TP. HCM</p> <p>Đơn vị liên doanh: Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc</p> <p><b>Chức năng kinh doanh:</b> 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.</p>
---	---

### 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPD)

	<p><b>Trụ sở:</b> 438 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.</p> <p><b>Chức năng kinh doanh:</b> Đầu tư, xây dựng và 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.</p>
---	---

### 3. Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng

	<p><b>Trụ sở:</b> 13 – 15 – 17 Trương Định, Phường 06, Quận 03, TP. HCM</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> Kinh doanh trong lĩnh vực chứng khoán với các dịch vụ như: môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, tự doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.</p>
---	---

### 4. Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức:



**Trụ sở:** Tòa nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM

**Chức năng hoạt động:** 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 hóa đường bộ bằng ô tô và đường thủy.

#### 5. Công ty Thuduc House Property Ventures LLC (USA)



**Đối tác liên doanh:** Công ty California Newland Ventures, LLC và Công ty Nature Coast Homes of Central Florida

**Trụ sở:** 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ.

**Chức năng kinh doanh:** Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản tại California, Hoa Kỳ.

#### 6. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định



**Trụ sở:** 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

**Chức năng kinh doanh:** Xây dựng nhà các loại. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng.

#### 7. Công ty TNHH Đầu Tư Bách Phú Thịnh:


**Đối tác liên doanh:** Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc và Công ty cổ phần Nhà Sài Gòn.

**Trụ sở:** Phường An Phú, Quận 02, TP. HCM


**Chức năng kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ người thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam.

#### 8. Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến thương mại Hiệp hội doanh nghiệp TP.HCM:



	<p><b>Trụ sở:</b> 3 – 5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP. HCM</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư, marketing ...</p>
---	---

## 9. Công ty cổ phần Đầu tư Phước Long

	<p><b>Trụ sở:</b> 18 Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 09, TP. HCM.</p> <p><b>Chức năng hoạt động:</b> Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vải các loại, sản phẩm may mặc và bông, xơ, sợi; Kinh doanh địa ốc, hợp tác khai thác nhà xưởng, kho vận; Đầu tư – liên kết trong xây dựng cơ sở hạ tầng, sản xuất công nghiệp và phân phối. Bên cạnh đó, công ty còn đầu tư vào các lĩnh vực khác như: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu dân cư; mở rộng liên doanh, liên kết.</p>
--	---

## 5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

**Lần 1 (tháng 07/2005): Tăng vốn từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.**

- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 1:1.
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành: 150.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 150.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 30 tỷ đồng.

### Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2004 ngày 06 tháng 07 năm 2004.

**Lần 2 (tháng 06/2006): Tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho CBCNV và cho đối tác chiến lược.**

- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho CBCNV và cho đối tác chiến lược. Trong đó:
  - + Cổ phiếu thưởng: 30 tỷ đồng.

- + Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng.
- + Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu thưởng: 1:1.
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu thưởng: 300.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu mới cho CBCNV: 100.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu mới cho đối tác chiến lược: 300.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 700.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 100 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông (lấy ý kiến bằng văn bản) số 534/NQ – ĐHĐCĐ ngày 09/05/2006.

**Lần 3 (tháng 07/2006): Tăng vốn từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu.**

- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu thưởng: 2:1.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu phát hành thêm: 5:1.
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu thưởng: 500.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu: 200.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 700.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 170 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2005 ngày 17/06/2006.

**Lần 4 (tháng 01/2008): Tăng vốn từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng thông qua việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược.**

- Phương thức phát hành: trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu trả cổ tức: 5:1.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu: 10:1.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 3.400.000 cổ phần.

- Số lượng phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu: 1.700.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông chiến lược: 900.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 6.000.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 230 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006 số 430/NQ – ĐHĐCĐ ngày 13/04/2007.

**Lần 5 (tháng 12/2008): Tăng vốn từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng thông qua việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.**

- Phương thức phát hành: trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu trả cổ tức: 10:1.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 2.250.000 cổ phần (500.000 cổ phiếu quỹ không được hưởng quyền).
- Số lượng phát hành thành công: 2.250.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 252,5 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007 số 525/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2008.

**Lần 6 (tháng 12/2009): Tăng vốn từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.**

- Phương thức phát hành: cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phân bổ quyền đối với cổ phiếu thưởng: 2:1.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu thưởng: 12.625.000 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 12.625.000 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 378,75 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 1277/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/11/2009.

**Lần 7 (tháng 02/2013): Tăng vốn từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng thông qua việc chuyển đổi trái phiếu đợt 1 ngày 16/11/2012.**

- Phương thức phát hành: các trái chủ thực hiện chuyển đổi trái phiếu đợt 1 ngày 16/11/2012.
- Tỷ lệ phân bổ quyền (tỷ lệ chuyển đổi): 1:4,542563.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá phát hành (giá chuyển đổi): 22.014 đồng/cổ phần.

- Số lượng phát hành: 218.086 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 218.086 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 380,93 tỷ đồng.

**Căn cứ pháp lý:**

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 số 569/NQ- ĐHĐCĐ ngày 22/04/2010.

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 499/NQ- ĐHĐCĐ ngày 16/04/2012.

CV Số 371/UBCK-QLPH ngày 24/01/2013 của UBCKNN về việc xác nhận kết quả chuyển đổi đợt 1.

**Lần 8 (tháng 12/2013): Tăng vốn từ 380,93 tỷ đồng lên 381,5 tỷ đồng thông qua việc chuyển đổi trái phiếu đợt 2 ngày 15/11/2013.**

- Phương thức phát hành: các trái chủ thực hiện chuyển đổi trái phiếu đợt 2 ngày 15/11/2013.
- Tỷ lệ phân bổ quyền (tỷ lệ chuyển đổi): 1:4,542563.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá phát hành (giá chuyển đổi): 22.014 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành: 57.334 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 57.334 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 381,5 tỷ đồng.

**Căn cứ pháp lý:**

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 số 569/NQ- ĐHĐCĐ ngày 22/04/2010.

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 499/NQ- ĐHĐCĐ ngày 16/04/2012.

CV Số 7874/UBCK-QLPH ngày 09/12/2013 của UBCKNN về việc xác nhận kết quả chuyển đổi đợt 2 năm 2013.

**Lần 9 (tháng 02/2015): Tăng vốn từ 381,5 tỷ đồng lên 419,6 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng).**

- Phương thức phát hành: cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 10:1
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng phát hành cổ phiếu thưởng: 3.814.306 cổ phần.
- Số lượng phát hành thành công: 3.814.306 cổ phần.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 419,6 tỷ đồng

**Căn cứ pháp lý:**

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 368/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2014.

Nghị Quyết Hội đồng quản trị số 1618/NQ-HĐQT ngày 29/12/2014.

CV số 492/UBCK-QLPH ngày 02/02/2015 của UBCKNN về việc xác nhận kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức.

## 6. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

### 6.1. Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực sau:

#### **Đầu tư Bất động sản:**

Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House từ khi thành lập. Cho tới cuối năm 2014, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 40 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, khu resort & khách sạn cao cấp và bên cạnh đó từ năm 2009 Thuduc House cũng đã mở rộng quy mô đầu tư sang Hoa Kỳ.

- **Đầu tư trong nước:** Thuduc House đã mở rộng hoạt động đầu tư BĐS trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP. HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An. Trong đó, tại thành phố Hồ Chí Minh các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn các Quận 9, Quận Thủ Đức, Quận 2. Một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: dự án Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc), Cụm chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH – Trường Thọ, chung cư TDH – Phước Bình, Khu dân cư Bến Lức Long An. Các dòng sản phẩm chủ yếu của Thuduc House là dòng trung bình khá và cao cấp. Kể từ năm 2010 Công ty đã và đang có chiến lược đa dạng hóa và phát triển thêm dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình và bình dân để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của thị trường BĐS Việt Nam. Ngoài ra công ty cũng đẩy mạnh việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như: Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, Vinatex ITC, Tocontap, Công ty CP Đầu Tư Phước Long, Satraseco ... việc mở rộng hợp tác giúp Công ty phát triển các dự án ở nhiều loại hình đa dạng khác nhau phù hợp với từng vị thế dự án.

**Hiện tại Công ty đang thực hiện các dự án bất động sản sau:** (Tính đến 31/03/2015)

#### 1. Dự án Cantavil Premier

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức (ThuDuc House góp vốn 40%).
- Địa điểm: Quận 02, Tp. HCM.
- Quy mô: diện tích đất là 11.170 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích sử dụng cho căn hộ là 26.140 m<sup>2</sup> (gồm 184 căn hộ và 15 penhouse), diện tích sử dụng cho văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại là 23.723 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: 60 triệu USD (tương đương 1.260 tỷ đồng).
- Tiến độ thực hiện: đã ký hợp đồng bán được 165 căn hộ (trên 89,6% số căn hộ). Phần trung tâm thương mại đã được ký hợp đồng thuê bởi các thương hiệu như: Parkson, Lotte, Big C ... và đã đưa vào hoạt động trong tháng 01/2014.
- Tình trạng pháp lý: dự án đã hoàn thành.

## 2. Dự án Chung cư TDH – Phước Long

- Chủ đầu tư: ThuDuc House.
- Địa điểm: Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM. Phía Đông Nam giáp đường nhựa và khu dân cư, phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu, phía Tây Nam giáp đường giao thông và chung cư hiện hữu 5 tầng, phía Đông Bắc giáp đường giao thông và khu nhà liền kề.
- Quy mô: diện tích đất là 3.573 m<sup>2</sup>, nằm trong khu nhà ở Phước Long.
- Thiết kế: diện tích sử dụng cho căn hộ là 10.879,2 m<sup>2</sup> (gồm 168 căn hộ), khu dịch vụ thương mại cho thuê là 373 m<sup>2</sup>, chiều cao công trình là 54,2 m.
- Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư xây dựng dự án là 149,756 tỷ đồng trả lãi vay xây dựng dự án là 13 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: đã thi công xong móng, tầng hầm. Đang triển khai thi công phần thân hoàn thiện công trình.
- Tình trạng pháp lý: Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 của UBND Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cơ cấu căn hộ của dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư TDH – Phước Long, phường Phước Long, Quận 9, TP.HCM; Quyết định số 58/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29/09/2014 về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Chung cư TDH Phước Long, phường Phước Long B, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 3. Dự án Chung cư cao cấp Centum Wealth

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (ThuDuc House góp vốn 49%).
- Địa điểm: Quận 09, Tp. HCM.
- Quy mô: diện tích đất là 11.582 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích sử dụng cho căn hộ là 46.991,9 m<sup>2</sup> (618 căn hộ); TTTM là 6.027 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD.
- Tiến độ thực hiện: Đang triển khai điều chỉnh thiết kế từ cao cấp xuống trung bình khá.
- Tình trạng pháp lý: Đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang công ty liên doanh.

## 4. Dự án Chung cư TDH – Bình Chiểu (lô I)

- Chủ đầu tư: ThuDuc House.
- Địa điểm: tọa lạc tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM. Phía Đông giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Tây giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Nam giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Bắc giáp đường nhựa trong khu quy hoạch.
- Quy mô: diện tích đất là 6.748 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích sàn chung cư là 33.186 m<sup>2</sup>, số căn hộ chung cư là 417 căn, chiều cao xây dựng là 63 m.
- Tổng vốn đầu tư: 228 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện: đang triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.
- Tình trạng pháp lý: đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0722809 ngày 29/06/2009 ; đã có Quyết định số 1353/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ngày 23/05/2007.

### 5. Dự án Chung cư TDH – Bình Chiểu (lô H)

- Chủ đầu tư: ThuDuc House.
- Địa điểm: tọa lạc tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM. Phía Đông giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Tây giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Nam giáp đường nhựa trong khu quy hoạch, phía Bắc giáp đường nhựa trong khu quy hoạch.
- Quy mô: diện tích đất là 3.754 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: tổng diện tích sàn chung cư là 18.238,5 m<sup>2</sup>, số căn hộ chung cư là 242 căn, chiều cao xây dựng là 63 m.
- Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: đang triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.
- Tình trạng pháp lý: đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0722815 ngày 29/06/2009; đã có Quyết định số 1353/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ngày 23/05/2007.

### 6. Dự án phức hợp tại 378 Phố Minh Khai – Hà Nội

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức (ThuDuc House góp 14%).
- Địa điểm: 378 Phố Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.
- Quy mô: diện tích đất là 28.726 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản đã trình lên Sở Quy hoạch kiến trúc.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (Tầng)
1	Đất hỗn hợp: VP, Siêu thị, Gara cao tầng và nhà ở	10.334	4.822	46,66	2;3 và 21
2	Cây xanh tập trung	2.573,7			
3	Nhà ở thấp tầng (No1 và No2)	12.928,5	4.853,8	37,54	3
4	Nhà trẻ – Mẫu giáo	2.900	1.160	40,00	3
<b>Tổng cộng</b>		<b>28.736,2</b>	<b>10.835,8</b>	<b>37,71</b>	

- Tổng vốn đầu tư: 1.737 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đang triển khai thiết kế, xin điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500 và phê duyệt phương án kiến trúc sơ bộ.
- Tình trạng pháp lý: Đã nộp hồ sơ xin phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ lên sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội.

#### **7. Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM (Phước Long Spring Town)**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Phước Long (ThuDuc House góp 66,9%).
- Địa điểm: Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM. Phía Đông giáp Công ty FICO, phía Tây giáp Đường Tăng Nhơn Phú, phía Nam giáp đường giao thông hiện hữu, phía Bắc giáp Trường Cao đẳng Công Thương.
- Quy mô: diện tích đất là 37.140 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích đất sử dụng cho nhà thấp tầng là 11.578,4m<sup>2</sup> (95 lô nền liền kề). Diện tích đất xây dựng cho nhóm nhà ở chung cư là 12.627 m<sup>2</sup>. Diện tích đất sử dụng cho trung tâm thương mại dịch vụ là 1.778 m<sup>2</sup>. Chiều cao xây dựng tối đa là 55 m.
- Tổng vốn đầu tư: 862.114.692.429 đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành hạ tầng giai đoạn 1 và đưa ra kinh doanh khu nhà phố Antigone. Đã hoàn chỉnh hạ tầng giai đoạn 2. Đang thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu cao tầng sang thấp tầng.
- Tình trạng pháp lý: đã có Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 30/07/2014 về việc điều chỉnh quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 của UBND Thành phố về việc cho CTCP Đầu tư Phước Long được chuyển mục đích sử dụng đất tại số 18, đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Quận 9; đã có Quyết định số 2928/QĐ-UBND ngày 14/06/2014 của UBND Thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở, trung tâm thương mại phường Phước Long B, Quận 9 do CTCP Đầu tư Phước Long làm chủ đầu tư

#### **8. Dự án Chung cư TDH – Phúc Thịnh Đức**

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (ThuDuc House góp vốn 70%).
- Địa điểm: Quận 09, Tp. HCM.
- Quy mô: diện tích đất là 14.680 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích sử dụng cho trung tâm thương mại là 1.229 m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng cho căn hộ là 50.390,2 m<sup>2</sup> (812 căn hộ).
- Tổng vốn đầu tư: 912 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đã thoả thuận tổng mặt bằng 1/500, đang triển khai thiết kế.
- Tình trạng pháp lý: đang lập thủ tục chấp thuận đầu tư và giao đất.

#### **9. Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức Long An giai đoạn 2**



- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình 135, sau đó đổi tên thành Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương theo Thông báo số 02/TB-HĐQT ngày 01 tháng 01 năm 2010 về việc đổi tên doanh nghiệp). ThuDuc House góp vốn 65%.
- Địa điểm: Thị trấn Bến Lức, Xã Phú Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
  - ✓ Khu 1: phía Bắc giáp ruộng lúa và vườn nhà dân, phía Nam giáp khu dân cư trung tâm giai đoạn 1, phía Tây giáp ruộng lúa, phía Đông giáp Đường Trần Thế Sinh.
  - ✓ Khu 2: phía Bắc giáp Đường quy hoạch số 3, phía Nam giáp trường Trung học kinh tế kỹ thuật, DNTN Thuận Kiều Vải, một số nhà dân và ruộng lúa, phía Tây giáp đường quy hoạch số 1, phía Đông giáp Đường Trần Thế Sinh.
- Quy mô: theo dự tính ban đầu dự án có diện tích đất khu 1 là 15,25 ha. Diện tích đất khu 2 là 11,4 ha. Hiện nay đã đền bù khu 1 là 152.500m<sup>2</sup>, khu 2 là 52.000m<sup>2</sup> và đã điều chỉnh quy hoạch theo đúng diện tích đền bù (phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014). Đồng thời vẫn tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại để phát triển dự án đúng theo dự kiến ban đầu.
- Thiết kế: diện tích sử dụng cho trung tâm thương mại là 7.277m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng cho đất ở là 101.227m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: theo dự tính ban đầu tổng vốn đầu tư là 266.994 tỷ đồng. Sau khi điều chỉnh quy hoạch tổng vốn đầu tư là 220,34 tỷ đồng (phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014). Khi đền bù được hết diện tích như ban đầu của dự án thì tổng vốn đầu tư sẽ sấp xỉ 266.994 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: Khu 1: đang triển khai thi công hoàn chỉnh hệ thống điện, nước. Khu 2: tiếp tục đền bù diện tích đất cho liền khoảnh để thuận lợi triển khai dự án. Hiện còn 10% diện tích đang thỏa thuận giá đền bù với một số hộ dân còn lại. Khu 2: tiếp tục đền bù diện tích đất liền khoảnh để thuận lợi triển khai dự án. Hiện còn 10% diện tích đang thỏa thuận giá đền bù với một số hộ dân còn lại.
- Tình trạng pháp lý: đã có Quyết định Số 1232/QĐ-UBND ngày 03/08/2011 về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

#### **10. Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM (khu nhà ở TDH – Tocontap)**

- Chủ đầu tư: theo hợp đồng hợp đồng hợp tác đầu tư số 1720/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2010 các bên dự kiến thành lập công ty khai thác với vốn điều lệ là 80 tỷ đồng theo tỷ lệ TDH góp 65%, Công ty cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn góp 30% và các thành viên cá nhân khác là 5%. Hiện nay các bên vẫn góp vốn theo tỷ lệ thỏa thuận trong hợp đồng nhưng chưa thành lập công ty mới, tuy nhiên để dự án triển khai đúng tiến độ và tiết kiệm chi phí các bên thống nhất giao cho Công ty cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn đứng ra làm chủ đầu tư theo như quyết định chấp thuận đầu tư số 2100/UBND-QLĐT ngày 28/10/2013 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. ThuDuc House góp vốn 65%.

- Địa điểm: Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM. Phía Đông Bắc giáp Đường 147, phía, phía Đông Nam giáp Đường Tăng Nhơn Phú, phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu, phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu và ký túc xá Trường Cao Đẳng Công thương.
- Quy mô: diện tích đất là 16.594 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích đất ở là 8.480,3 m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích đất nhà ở liên kế là 4.690,3 m<sup>2</sup> và diện tích đất ở nhóm chung cư là 3.760 m<sup>2</sup>. Chiều cao xây dựng là 65 m.
- Tổng vốn đầu tư: theo hợp đồng hợp đồng hợp tác đầu tư số 1720/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2010 tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến là 480 tỷ đồng. Sau khi điều chỉnh quy hoạch thì tổng vốn đầu tư dự kiến là 307.403.296.000 đồng (theo công văn số 651/SQHKT-QHKV2 ngày 12/03/2012 của Sở Quy hoạch kiến trúc Tp. HCM gửi UBNDTP báo cáo về việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 127, Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư và công văn chấp thuận điều chỉnh quy hoạch của UBND thành phố số 1454/UBND-ĐTMT).
- Tiến độ thực hiện: đang lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách; Đã hoàn thành thiết kế hạ tầng kỹ thuật, đang tháo dỡ mặt bằng.
- Tình trạng pháp lý: đã có quyết định giao đất và đã có Quyết định duyệt Quy hoạch 1/500.

#### 11. Dự án khu Resort La Sapinette Lăng Cô Huế

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Huế – Nhà Thủ Đức (Thuduc House góp vốn 75%).
- Địa điểm: Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Quy mô: diện tích đất là 39.240 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích đất xây dựng 10.056 m<sup>2</sup>. Trong đó: khu nhà tiếp đón: 1.470 m<sup>2</sup>, khối dịch vụ đa năng 1.540 m<sup>2</sup>, Nhà hàng 150 chỗ 377m<sup>2</sup>, Pool Bar 1.204 m<sup>2</sup>, Sea Bar 1.220 m<sup>2</sup>, Nhà nghỉ liên kế 2.212 m<sup>2</sup>, Biệt thự 960 m<sup>2</sup>, Deluxe Bungalow 560 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: 173 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: đã thi công san lấp mặt bằng, đang triển khai thiết kế chi tiết.
- Tình trạng pháp lý: đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### 12. Dự án thương mại dịch vụ và văn phòng Hàng Xanh

- Chủ đầu tư: CTCP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Satraseco (ThuDuc House góp vốn 45%).
- Địa điểm: 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.
- Quy mô: diện tích đất là 607 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích sử dụng là 3.306 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: 42,2 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: đã thi công hoàn chỉnh và ký hợp đồng cho thuê toàn bộ toà nhà, hiện đã đưa vào khai thác kinh doanh.
- Tình trạng pháp lý: đã hoàn chỉnh.

### 13. Dự án Aquila Plaza

- Chủ đầu tư: CTCP Việt Thắng (ThuDuc House góp vốn 30%).
- Địa điểm: 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Quy mô: diện tích đất là 12.670 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: Khối căn hộ kết hợp thương mại: 3.071 m<sup>2</sup>; Khối nhà liên kế: 3.256 m<sup>2</sup>; Giao thông và cây xanh: 6.343 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đang triển khai thiết kế và thoả thuận quy hoạch 1/500
- Tình trạng pháp lý: đã nộp tiền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quy hoạch.

### 14. Dự án 10ha Phường Hiệp Bình Chánh

- Chủ đầu tư: ThuDuc House.
- Địa điểm: Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Quy mô: diện tích đất là 103.000 m<sup>2</sup>.
- Tiến độ thực hiện: đang đền bù, giải phóng mặt bằng.
- Tình trạng pháp lý: UBND Thành phố đã ban hành quyết định điều chỉnh ranh cho phù hợp hiện trạng.

### 15. Dự án Bình Chiểu 4 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM giai đoạn 2

- Chủ đầu tư: ThuDuc House.
- Địa điểm: Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Phía Đông giáp Đường Ngô Quốc Chí, phía Tây giáp mương hiện hữu, phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu, phía Bắc giáp kênh Ba Bò.
- Quy mô: diện tích đất là 39.441,9 m<sup>2</sup>.
- Thiết kế: diện tích đất nhà ở liên kế là 14.553,3 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: 373.340.321.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện: Đã đền bù hoàn tất; Đang lập hồ sơ xin giao đất và triển khai xây dựng hạ tầng
- Tình trạng pháp lý: Đã có giấy chứng nhận đầu tư, đang lập thủ tục giao đất theo quy định.

- **Đầu tư nước ngoài:** Với kinh nghiệm và chuyên môn cao cùng với chiến lược nhạy bén đã đưa thương hiệu Thuduc House không những nổi bật trong nước mà còn được nhiều đối tác nước ngoài biết đến. Đặc biệt, Thuduc House còn là công ty Việt Nam đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản tại Hoa Kỳ. Năm 2009 Thuduc House thành lập công ty liên doanh với tên gọi Thuduc House Property Ventures LLC có trụ sở chính tại 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ. Chức năng kinh doanh chính của công ty này là phát triển và kinh doanh các khu nhà ở cao cấp để bán và cho thuê.

**Thông tin dự án:**

Hình thức đầu tư: Liên doanh với Công ty tại Hoa Kỳ

Công ty thành lập ở Hoa Kỳ: THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC.

Giấy chứng nhận đầu tư số 219/BKH-ĐTRNN – Cấp ngày 10 tháng 2 năm 2009

Địa chỉ: 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ

Điện thoại: 909.496.8449 Fax: 909.586.9498 Email: ngtn@msn.com

Tổng vốn đầu tư của dự án đầu tư tại nước ngoài: 6.000.000 (sáu triệu) đô la Mỹ, tương đương 102.000.000.000 (một trăm lẻ hai tỷ) đồng Việt Nam;

Vốn đầu tư ra nước ngoài của Thuduc House là 3.000.000 (ba triệu) đô la Mỹ, tương đương 51.000.000.000 (năm mươi một tỷ) đồng.

### Kết quả kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2014 của công ty Thuduc House Property Ventures LLC đạt 4.559,35 USD lợi nhuận sau thuế trong năm 2014, giảm 5,7% so với cùng kỳ năm 2013. Tương tự như năm trước, doanh thu năm nay chỉ đến duy nhất từ nguồn thu nhập cho thuê nhà, do thị trường bất động sản Hoa Kỳ chưa thuận lợi nên công ty chưa bán thêm được căn nhà nào. Nguyên nhân chính làm lợi nhuận giảm trong kỳ là do doanh thu cho thuê nhà bị giảm -6,7% so với năm trước (giảm 6.266,11 USD) trong khi đó các chi phí bảo quản, sửa chữa và thuế bất động sản vẫn cao. Trong kỳ công ty tiếp tục thực hiện tiết kiệm và cắt giảm chi phí quản lý, lương nhân viên để đảm bảo biên lợi nhuận ròng trong điều kiện thị trường bất động sản Hoa Kỳ chưa khởi sắc.

Nhìn chung trong hơn 5 năm kể từ khi thành lập, công ty liên doanh tại Hoa Kỳ luôn tạo ra lợi nhuận liên tục qua các năm, mặc dù suất sinh lời còn khiêm tốn nhưng được xem là bước khởi đầu thành công cho chiến lược thăm dò thị trường bất động sản Hoa Kỳ.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, vốn chủ sở hữu của công ty Thuduc House Property Ventures LLC đạt 3.148.302,66 USD (nếu tính luôn phần vốn đã chuyển về nước) tăng 4,24% so với năm 2009. Công ty cũng đã bán được tổng số 4 trên 10 căn nhà với suất sinh lời trung bình là 7,86%. Và tính lũy kế đến tháng 12/2014 đã chuyển tổng cộng 773.327,05 USD về nước, bao gồm 753.000 USD vốn gốc và 20.327,05 USD lợi nhuận được chia. Thông tin lợi nhuận chi tiết từ các căn nhà đã bán như sau:

Đvt: USD

Stt	Căn nhà	Ngày bán	Giá vốn	Giá vốn + chi phí	Giá bán	Lợi nhuận ròng	Lợi suất
1	La Gaviota	2010	151.200	154.305,48	172.187,46	17.881,98	11,6%
2	Brightspot	T1/2012	263.806,66	262.806,66	288.000	25.193,34	9,6%
3	Lalania	T6/2012	180.014,74	177.093,69	190.000	12.906,31	7,3%

Stt	Căn nhà	Ngày bán	Giá vốn	Giá vốn + chi phí	Giá bán	Lợi nhuận ròng	Lợi suất
4	E.Brockton	T6/2012	267.574,69	263.573,77	275.000	11.426,23	4,3%
	Tổng	4	862.496,09	857.779,6	925.187,46	67.407,86	7,86%

**Nguồn:** Báo cáo lợi nhuận của công ty Thuduc House Property Ventures LLC

- **Đầu tư hạ tầng kỹ thuật:** Đầu tư vốn vào lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật như khu công nghiệp, nhà máy nước, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- ✚ **Đầu tư tài chính:**
  - Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, là nguồn hỗ trợ công ty về vốn và quỹ đất, tăng cường hiệu quả của đồng tiền nhàn rỗi, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro.
  - Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của ThuDuc House là:
    - Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp lần đầu như: Ngân hàng TMCP Phương Đông, Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ...
    - Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược như: mua cổ phần của Tổng Công Ty Cổ Phần Phong Phú, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long ... với giá mua hầu hết bằng mệnh giá.
    - Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS như: Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (Long An), dự án Thương mại – Dịch vụ và Văn phòng Hàng Xanh, dự án Phước Long Spring Town, TDH – Tocontap ... mục tiêu chủ yếu là nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn.
    - ThuDuc House là công ty bất động sản đầu tiên ở phía Nam có cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán vào ngày 14 tháng 12 năm 2006. Đây là một bước phát triển mang tính đột phá, mở ra hướng huy động tài chính thuận lợi cho Công ty trong giai đoạn hội nhập.
- **Danh mục cổ phiếu ThuDuc House đang đầu tư (tính đến 31/12/2014):**
  - Thực hiện chủ trương đầu tư tài chính thận trọng, trong những năm qua Ban Điều Hành Công ty đã hết sức cẩn trọng trong hoạt động đầu tư tài chính thông qua hoạt động theo dõi sát sao tình hình thị trường và giao dịch mua – bán một số mã cổ phiếu thực sự có kỳ vọng để phục vụ chiến lược đầu tư dài hạn.

---

**TT TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**


---

**SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ**


---

**Đến 31/12/2014**


---

**I CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**


---

**2.266.292**


---

1 Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí (PVI)

---

109.350

2	Công ty CP XD Số 5 (SC5)	156.942
3	Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng & BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.000.000
<b>II CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT</b>		<b>8.083.116</b>
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.607.116
2	Công ty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000
3	Tổng công ty Phong Phú	-
4	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000
5	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000
6	Công ty CP Tài Chính Dệt May (*)	3.450.000
	Công ty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000
7	Công ty CP Phước Lộc	30.000

- Trong năm 2014 nhờ thị trường chứng khoán tăng trưởng tốt công ty đã thanh toán một số khoản đầu tư tài chính dài hạn (cổ phiếu PPI, cổ phiếu Tổng công ty Phong Phú) khi đạt được mức lợi nhuận kỳ vọng và tạo dòng tiền để đáp ứng nhu cầu chi tiêu vốn và góp phần gia tăng lợi nhuận cho Công ty.
- Tổng giá trị thị trường của nhóm cổ phiếu niêm yết đã tăng trưởng 15,9 tỷ đồng giúp công ty hoàn nhập được một khoản dự phòng đáng kể, đáng chú ý là khoản đầu tư cổ phiếu PPI sau 3 năm liên tiếp bị lỗ nay đã tạo ra lợi nhuận. Đối với cổ phiếu SC5 và PVI do được mua vào giai đoạn 2006 - 2007 khi thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh nên mức giá vốn vẫn cao so với giá trị thị trường hiện tại. Tính theo giá thị trường vào ngày 31/12/2014 nhóm cổ phiếu niêm yết vẫn còn phải trích lập dự phòng 12,9 tỷ đồng (năm 2013 trích lập 33,4 tỷ đồng), giảm 27% so với giá trị vốn gốc.
- Riêng đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu PPI trong năm công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư khi mua thêm 2 triệu cổ phiếu PPI với tư cách cổ đông chiến lược giúp giảm giá vốn khoản đầu tư này và bán toàn bộ số lượng 2.119.680 cổ phiếu cũ với mức lợi nhuận bình quân là 21,7%
- Trong 3 tháng đầu năm 2015 danh mục đầu tư tài chính dài hạn không có thay đổi so với thời điểm cuối năm 2014.

#### **🚧 Đầu tư Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ:**

- Nhằm mục đích gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty cũng như mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, Thuduc House đã dành một phần vốn để đầu tư vào nhiều dự án và thành lập nhiều Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng như vật liệu xây dựng, nội thất Đại Á Land, nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc, dịch vụ bảo vệ Hùng Vương, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức, Khách sạn La Sapinette DaLat và Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza.

- Các ngành nghề sản xuất – thương mại – dịch vụ của Công ty.
  - Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình chợ đầu mối và các dịch vụ phụ trợ; thiết lập trung tâm giao dịch và xuất nhập khẩu nông sản, sàn giao dịch nông sản.
  - Vận chuyển, giao nhận và cho thuê kho bãi; các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.
  - Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.
  - Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng).
  - Liên kết kinh doanh dịch vụ xăng dầu.
  - Liên kết kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao.

Trong đó, các dịch vụ quản lý tại cụm chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức luôn là hoạt động đóng góp nhiều doanh thu nhất trong các lĩnh vực sản xuất – thương mại – dịch vụ của Công ty. Hiện nay, bên cạnh hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, công ty còn đẩy mạnh phát triển thêm hoạt động xuất khẩu hàng nông lâm khoáng sản dựa trên lợi thế sẵn có từ khu chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức và từ các đối tác trong và ngoài nước.

**Kết quả kinh doanh của các công ty con:** Sau 2 năm Thuduc House thực hiện quá trình tái cơ cấu, sắp xếp và rà soát lại hoạt động của các công ty thành viên, cùng với nỗ lực hỗ trợ các công ty con trong quá trình quản lý, phát triển kinh doanh.....hầu hết các công ty thành viên trong năm 2014 tiếp tục có kết quả kinh doanh cải thiện hơn. Cụ thể, Công ty chợ Nông Sản Thủ Đức vẫn duy trì tốt đà tăng trưởng mạnh và ổn định, công ty Phúc Thịnh Đức; nước đá Đông An Bình và đầu tư Huế Nhà Thủ Đức đã có mức tăng trưởng lợi nhuận tốt, riêng công ty Thông Đức vẫn còn phát sinh lỗ khá lớn.

**Công ty TNHH Quản lý và kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức:** Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty TNHH Quản lý và kinh doanh chợ Nông Sản Thủ Đức trong năm 2014 tiếp tục tăng trưởng ấn tượng và vượt kế hoạch đề ra giúp công ty này giữ vững vị trí là công ty con hoạt động hiệu quả nhất của Thuduc House Group trong các năm qua. Cụ thể:

Tổng Doanh thu năm 2014 đạt: 154,7 tỷ đồng, tăng 19,2% so với cùng kỳ và tiếp tục vượt kế hoạch. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính tăng 19,5% đạt 152,5 tỷ đồng và vẫn đóng góp trên 98% tổng doanh thu của công ty.

Lợi nhuận sau thuế đạt: 14,4 tỷ đồng tăng 16% so với 2013 và vượt mức 37,5% so với kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2014.

Mặc dù trong năm lượng hàng nhập chợ bình quân có suy giảm nhưng nhờ vào việc đẩy mạnh doanh thu từ hàng hoá xuất khẩu đã giúp công ty duy trì đà tăng trưởng ổn định. Ngoài ra trong năm nay công ty có phát sinh chi phí tài chính 6,6 tỷ đồng vượt trội hơn các năm trước (do khoản lỗ thoái vốn đầu tư) nhưng nhờ công ty giảm đáng kể được chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp nên biên lợi nhuận sau thuế vẫn đảm bảo như các năm trước đó

**Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức:** Mặc dù là một trong những công ty con mang lại lợi nhuận cho Thuduc House Group nhưng kết quả hoạt động kinh doanh của công ty Tam

Bình vẫn rất khiêm tốn và có chiều hướng sụt giảm mạnh trong 2 năm gần đây do còn nhiều khó khăn.

Tổng Doanh thu 2014 đạt: 5,9 tỷ đồng tăng nhẹ 5,7% so với cùng kì.

Lợi nhuận sau thuế 2013 sụt giảm mạnh 15% so với năm 2013 và chỉ đạt xấp xỉ 260 triệu đồng.

Nguyên nhân chính làm cho biên lợi nhuận thuần bị giảm so với cùng kỳ là do tỷ trọng giá vốn hàng bán trong kỳ gia tăng do chi phí dịch vụ mua ngoài tăng hơn 32% (tăng gần 600 triệu đồng). Một điểm tích cực đáng lưu ý là trong năm công ty đã duy trì tốt chính sách tiết kiệm, tổng chi phí bán hàng; chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác tiếp tục giảm 6% so với năm 2013.

**Công ty cổ phần Thông Đức:** Là công ty có khoản lỗ lớn nhất trong các công ty thành viên của Thuduc House, do công ty phải trích lập khấu hao cao theo phương pháp đường thẳng trong khi chưa có nhiều doanh thu từ khách sạn La Sapinette Đà Lạt nên làm cho công ty bị lỗ liên tiếp trong những năm qua. Tuy nhiên trong 3 năm gần đây công ty đang nỗ lực trong việc cải thiện kết quả kinh doanh giảm lỗ.

Tổng doanh thu năm 2014 đạt: 11,8 tỷ đồng chỉ đạt 84% kế hoạch và giảm sút 31,9% so với năm 2013. Doanh thu giảm là do số lượng đặt tiệc cưới, hội nghị tại Khách sạn Lasapinette Đà Lạt giảm do có nhiều nhà hàng mới khai trương và các tuyến đường chung quanh địa bàn đang thi công sửa chữa. Bên cạnh đó lượng khách hàng quốc tế (Nga, Trung Quốc, Thái Lan) cũng suy giảm do các bất ổn liên quan tới kinh tế và chính trị. Ngoài ra việc khách hàng cũ trả lại mặt bằng trung tâm thương mại Lang Biang nhưng công ty vẫn chưa tìm được khách hàng mới cũng là nguyên nhân làm cho công ty chưa thể gia tăng được doanh thu.

Doanh thu giảm sút trong khi chi phí khấu hao được hạch toán vào giá vốn vẫn cao đã làm cho khoản lỗ sau thuế của công ty Thông Đức tăng thêm so với năm trước. Cuối năm 2014 công ty tiếp tục bị lỗ 12,5 tỷ đồng (năm 2013 lỗ 8,6 tỷ đồng).

**Công ty TNHH nước đá tinh khiết Đông An Bình:** Công ty nước đá Đông an Bình sau một năm thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí đã chuyển từ lỗ hơn 1 tỷ trong năm 2013 thành có lợi nhuận 29,6 triệu trong năm 2014.

Tổng Doanh thu tương đối ổn định đạt: 7,3 tỷ đồng chỉ giảm nhẹ 0,57% so với cùng kỳ và vượt mức 5,5% so với kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế lãi 29,6 triệu đồng, mặc dù khá khiêm tốn nhưng đã vượt kế hoạch và tốt hơn rất nhiều so với khoản lỗ hơn 1 tỷ đồng trong năm 2013.

Điểm đáng ghi nhận trong năm là công ty đã tiếp tục cắt giảm chi phí khá tốt, tổng chi phí thấp hơn so với kế hoạch và giảm 1,1 tỷ (giảm 13,1%) so với năm trước. Trong đó đáng ghi nhận là việc giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng, giảm nhiều nhất là chi phí bán hàng với mức giảm hơn 720 triệu đồng.

**Công ty cổ phần Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức**



Dự án khu Resort Lăng Cô Huế hiện vẫn đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty chưa phát sinh doanh thu từ dự án mà chỉ có nguồn thu nhập từ hoạt động tài chính trong đó chủ yếu là khoản tiền lãi 920 triệu phát sinh từ tiền đặt cọc cho dự án. Chính khoản thu nhập này giúp công ty đủ chi trả chi phí quản lý hiện hành và tạo ra lợi nhuận 656 triệu đồng trong năm 2014.

Ngoài ra chi phí quản lý của công ty cũng giảm nhẹ 15% so với năm trước.

**Công ty cổ phần Thuduc House Wood Trading:** Đây là năm đầu tiên công ty Wood Trading đi vào vận hành nên còn gặp nhiều khó khăn do đây là mảng hoạt động mới mà Thuduc House vừa bắt đầu triển khai.

Theo đó công ty chỉ mới đạt doanh thu 1,23 tỷ đồng và chưa bù đắp đủ chi phí hoạt động nên lợi nhuận sau thuế bị lỗ 122,1 triệu đồng. Dự kiến trong năm tới khi tình hình kinh tế cải thiện và công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án chưa thực hiện được trong năm 2014 sẽ giúp tạo ra lợi nhuận đáng kể trong năm 2015 và đóng góp thêm lợi ích kinh tế cho tập đoàn.

#### Các sự kiện nổi bật trong năm 2013, 2014 và Quý 1/2015

##### **Năm 2013:**

- Góp vốn thành lập Công ty con: công ty cổ phần Thuduc House Wood Trading tháng 10/2013.
- UBND TP. HCM tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích đóng góp cho chương trình "Vi học sinh Trường Sa thân yêu".
- Báo Việt Nam Net chứng nhận Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất VN.
- **Thành Tích:** Với những tiến bộ và các thành quả đạt được như trên, năm 2013 Công ty đã nhận được các bằng khen tặng có giá trị như:
  - Bằng khen của Bộ Giáo Dục và Đào Tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam.
  - Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.

##### **Năm 2014:**

- Tăng tỷ lệ góp vốn vào Công ty cổ phần đầu tư Phước Long, ngày 29/09/2014 công ty này trở thành công ty con của Thuduc House.
- Thủ Tướng Chính Phủ tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.
- Thủ Tướng Chính Phủ tặng Bằng khen cho Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành và bảo trợ cho Quỹ học bổng Vừ A Dính, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.

- Danh hiệu “Doanh nghiệp bất động sản xuất sắc nhất năm 2014” (hạng mục căn hộ) do Báo Đầu tư tổ chức bình chọn
- **Thành Tích:** Với những tiến bộ và các thành quả đạt được như trên, năm 2014 Công ty còn nhận được các bằng khen tặng có giá trị như:
  - Giấy khen của Thành Đoàn TP.HCM vì đã đóng góp tích cực trong phong trào học tập, nghiên cứu khoa học nhiều năm liên tục, nhân kỷ niệm 25 năm thành lập Trung tâm phát triển khoa học và công nghệ trẻ (1989 - 2014)
  - Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2010-2014

**Quý 1/2015:**

Trong Quý 1/2015 không phát sinh sự kiện nổi bật nào.

**6.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2013, 2014 và quý 3/2015**
**a. Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty**

*Đvt: triệu đồng*

Tên sản phẩm dịch vụ	2013		2014		9 tháng - 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ Trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	257.070	62,78%	370.773	65,25%	377.826	69,33%
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	150.468	36,75%	156.800	27,59%	154.110	28,28%
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	1.944	0,47%	27.492	4,84%	12.870	2,36%
Doanh thu thuần xuất khẩu	0	0%	13.198	2,32%	181	0,03%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>409.482</b>	<b>100%</b>	<b>568.264</b>	<b>100%</b>	<b>544.987</b>	<b>100%</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

Doanh thu thuần của Công ty tăng mạnh từ năm 2013 qua năm 2014, đặc biệt cả bốn loại doanh thu thuần đều tăng. Trong đó tăng mạnh nhất là doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư, tuy nhiên doanh thu này chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu thuần từ bán hàng hóa vẫn chiếm tỉ trọng cốt yếu trong năm 2014 đạt 370.773 triệu đồng. Trong chín tháng đầu năm 2015, doanh thu của TDH tăng trưởng đáng kể khi giá trị đạt 95,90% tổng doanh thu năm 2014. Cơ cấu doanh thu thuần thay đổi nhẹ trong đó, tỷ trọng doanh thu thuần từ bán hàng hóa tăng hơn 6% so với năm 2014 do chiến lược tập trung vào giải quyết hàng tồn kho được đặt ra trong năm 2015.

**b. Giá vốn hàng bán**

*Đvt: triệu đồng*

Tên sản phẩm dịch vụ	2013		2014		9 tháng - 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ Trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Giá vốn của hàng hóa đã bán	157.881	56,41%	330.460	70,02%	317.228	71,47%
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	120.878	43,19%	129.441	27,43%	119.506	26,92%
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.139	0,41%	12.034	2,55%	4.844	1,09%

Giá vốn xuất khẩu	0	0%	0	0%	2.298	0,52%
<b>Giá vốn</b>	<b>279.898</b>	<b>100%</b>	<b>471.936</b>	<b>100%</b>	<b>443.876</b>	<b>100,00%</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

So với năm 2013, giá vốn hàng bán của Công ty trong năm 2014 tăng mạnh theo sự tăng doanh thu thuần nhưng tốc độ tăng của giá vốn hàng bán cao hơn tốc độ tăng của doanh thu thuần, đặc biệt là giá vốn của hàng hóa đã bán năm 2014 tăng mạnh so với năm 2013. Điều này làm giảm lợi nhuận gộp của Công ty. Nguyên nhân chính chủ yếu làm gia tăng giá vốn hàng bán chính là do chi phí giá vốn của các dự án địa ốc tăng nhanh do thời gian tiêu thụ kéo dài nên chi phí vốn từ lãi vay ngân hàng tích lũy trên hàng tồn kho gia tăng. Qua 9 tháng đầu năm 2015, cơ cấu giá vốn hàng bán thay đổi theo cơ cấu doanh thu thuần, chủ yếu tập trung vào hoạt động bán hàng hóa do trong năm 2015, TDH thay đổi chiến lược tập trung giải quyết hàng tồn kho của năm 2014.

### c. Giá vốn hàng bán so với doanh thu thuần

*Đvt: triệu đồng*

Tên sản phẩm dịch vụ	2013		2014		9 tháng - 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ Trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Giá vốn của hàng hóa đã bán	157.881	38,56%	330.460	58,15%	317.228	58,21%
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	120.878	29,52%	129.441	22,78%	119.506	21,93%
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.139	0,28%	12.034	2,12%	4.844	0,89%
Giá vốn xuất khẩu	0	0%	0	0,00%	2.298	0,42%
<b>Giá vốn</b>	<b>279.898</b>	<b>68,35%</b>	<b>471.936</b>	<b>83,05%</b>	<b>443.876</b>	<b>81,45%</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

Năm 2014 giá vốn hàng bán khá cao. Cụ thể trong năm 2014 tỷ lệ giá vốn/doanh thu thuần là 83,05% tăng 14,65% so với tỷ lệ giá vốn/doanh thu thuần năm 2013. Tỷ lệ giá vốn hàng bán tăng cao chủ yếu là do chi phí giá vốn hàng bán của các dự án địa ốc tăng lên do thời gian tiêu thụ kéo dài. Ngoài ra mảng dịch vụ khách sạn của khách sạn LaSapinette Đà Lạt tiếp tục có lợi nhuận gộp âm (do chi phí khấu hao cao làm giá vốn hàng bán cao hơn doanh thu) cũng góp phần làm tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần và giảm biên lợi nhuận gộp của Công ty. Qua 9 tháng đầu năm 2015, tỷ lệ giá vốn hàng bán so với doanh thu thuần duy trì ổn định do trong năm 2015 TDH tập trung thúc đẩy thực hiện nhanh các dự án và giải quyết dứt điểm tồn đọng ở các dự án cũ.

### d. Lợi nhuận gộp

*Đvt: triệu đồng*

Tên sản phẩm dịch vụ	2013		2014		9 tháng - 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ Trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp của hàng hóa đã bán	99.189	76,54%	40.313	41,85%	60.598	59,93%
Lợi nhuận gộp của dịch vụ đã cung cấp	29.590	22,83%	27.359	28,40%	34.604	34,22%
Lợi nhuận gộp của kinh doanh bất động sản đầu tư	805	0,62%	15.459	16,05%	8.026	7,94%
Lợi nhuận gộp xuất khẩu	0	0%	13.198	13,70%	- 2.117	-2,09%

Lợi nhuận gộp	129.584	100%	96.329	100%	101.111	100.00%
---------------	---------	------	--------	------	---------	---------

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

Lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2014 giảm 26% so với năm 2013, trong đó lợi nhuận gộp hàng hóa đã bán giảm mạnh nhất và chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp. Như đã giải thích lợi nhuận gộp bán hàng giảm mạnh là do tỷ trọng giá vốn hàng bán của các dự án địa ốc tăng cao. Qua 9 tháng đầu năm 2015, lợi nhuận gộp của công ty tăng đáng kể. Riêng lợi nhuận gộp 9 tháng đầu năm đã chiếm 104,96% giá trị lợi nhuận gộp năm 2014 nhờ vào nỗ lực thúc đẩy tăng trưởng doanh thu cũng như giảm thiểu giá vốn hàng bán của ban điều hành.

### 6.3. Nguyên vật liệu

#### a. Nguồn nguyên, nhiên vật liệu:

Nguyên vật liệu chính đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là quỹ đất, các loại nguyên vật liệu của ngành xây dựng như: sắt thép, xi măng, xăng dầu ... Hiện tại Công ty đang sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí đẹp và chủ yếu là tập trung tại Tp. HCM nên Công ty không gặp khó khăn trong nguồn nguyên liệu đầu vào là quỹ đất. Đối với các dự án căn hộ hay nhà ở, Công ty thuê các nhà thầu xây dựng thực hiện thi công các công trình. Các nguyên liệu sắt thép, xi măng hiện nay tại thị trường Việt Nam rất dồi dào, nguồn cung này vẫn ổn định trong vài năm tới. Hơn nữa, Công ty lựa chọn các đơn vị thực hiện thi công công trình dựa trên sự chào giá cạnh tranh tại địa điểm thi công cũng như là uy tín và chất lượng thi công.

#### b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp:

Theo đánh giá ở phần trên, nguồn nguyên, nhiên vật liệu của Công ty là ổn định trong những năm sắp tới. Kế hoạch của Công ty là tiếp tục làm tăng thêm quỹ đất để phát triển trong tương lai dài hạn. Hiện tại quỹ đất tại Tp. HCM còn rất lớn, đặc biệt là khu đô thị mới Thủ Thiêm, các Quận 2, Quận 12, ... Nói chung, trong dài hạn nguồn cung quỹ đất của Tp. HCM vẫn còn dồi dào.

#### c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng trong thời gian ngắn, sẽ làm cho kinh phí đầu tư của Công ty tăng theo. Điều này ảnh hưởng đến chi phí đầu vào nói riêng cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn ngành xây dựng. Là một công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, chi phí sản xuất của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng và đặc biệt là giá đất đầu vào. Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

#### d. Biện pháp hạn chế rủi ro về giá thành nguyên vật liệu

Nhận thức rõ rủi ro và sự ảnh hưởng lớn của giá thành nguyên vật liệu, Công ty đã có kế hoạch và biện pháp chủ động về nguồn nguyên vật liệu, cụ thể như sau:

Tìm kiếm quỹ đất tại các dự án bất động sản lớn từ chủ trương của Tp. HCM. Thực hiện một số dự án bất động sản phân lô bán nền để rút ngắn thời gian đầu tư và nhanh thu hồi vốn.

Đối với các dự án nhà ở, Công ty chủ động tìm kiếm các nhà thầu chào giá cạnh tranh đi kèm với chất lượng thực hiện công trình nhằm hạn chế rủi ro cho Công ty. Thường xuyên đánh giá, nhận định thật chính xác về năng lực cung cấp, chất lượng sản phẩm cũng như các yếu tố môi trường như địa lý, tập quán thương mại của các nhà cung cấp ...

Công ty đã có biện pháp ký hợp đồng giữ giá với các nhà cung cấp nên cũng hạn chế được sự tác động của tăng giá nguyên vật liệu tới giá thành công trình.

Phần lớn với các công trình được ký kết, yếu tố tăng giá, trượt giá trên thị trường trong thời gian thi công công trình đều được tính. Do vậy sẽ hạn chế phần nào những sự bất lợi do ảnh hưởng của sự thay đổi giá nguyên vật liệu đầu vào đem lại.

#### 6.4. Chi phí sản xuất:

Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty được thể hiện trong bảng sau:

*Đvt: triệu đồng*

Yếu tố chi phí	2013		2014		9 tháng - 2015	
	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần
Giá vốn hàng bán	279.898	68,35%	471.936	83,05%	443.876	81,45%
Chi phí bán hàng	5.62	1,37%	9.277	1,63%	9.147	1,68%
Chi phí QLDN	51.802	12,65%	65.228	11,48%	57.005	10,46%
<b>Tổng</b>	<b>337.32</b>	<b>82,38%</b>	<b>546.441</b>	<b>96,16%</b>	<b>510.028</b>	<b>93,59%</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

- Công tác tài chính tại Công ty được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được Kế toán trưởng trực tiếp thực hiện dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng trưởng không hợp lệ. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát chi phí.
- Tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần năm 2013 là 82,37% do doanh thu năm 2013 khá cao và chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức tương đối. Qua năm 2014 tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần là 96.16% tăng 13,79% so với năm 2013, nguyên nhân là doanh thu năm 2014 tăng so với năm 2013 nhưng không tăng mạnh bằng tốc độ tăng giá vốn hàng bán năm 2013. Do thời gian tiêu thụ dự án bị kéo dài nên đã làm tăng chi phí lãi vay vốn hoá vào dự án. Sang 9 tháng đầu năm 2015, cơ cấu giá vốn thay đổi không nhiều, tuy nhiên tỉ lệ tổng chi phí trên doanh thu thuần giảm 2,57% so với năm 2014 nhờ vào công tác quản lý chi phí doanh nghiệp chặt chẽ đã góp phần không nhỏ trong việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả, giảm thiểu chi phí cũng như nâng cao tính cạnh tranh so với doanh nghiệp cùng ngành.

#### 6.5. Trình độ công nghệ:

Do Công ty hoạt động trong ngành bất động sản nên Công ty chú trọng vào hệ thống quản trị để nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ và kiểm soát tốt chi phí. Ngoài ra, Công ty chú trọng đến việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực để giúp Công ty giữ vững vị thế cạnh tranh.

## 6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm:

Chất lượng sản phẩm dịch vụ luôn được Công ty đặt lên hàng đầu. Công ty kiểm soát chặt chất lượng sản phẩm dịch vụ đầu ra và cả chất lượng đầu vào bằng cách tuyển chọn kỹ các đối tác cung cấp dịch vụ đầu vào cho Công ty. Vì vậy Công ty đã tạo được thương hiệu mạnh trên thị trường và ngày càng củng cố vị thế cạnh tranh.

## 6.7. Hoạt động Marketing:

Trong năm 2014, thị trường bất động sản đón nhận những thông tin tích cực, nổi bật là Luật nhà ở sửa đổi sẽ chính thức được áp dụng vào tháng 7/2015, cho phép người nước ngoài sở hữu hoặc cho thuê, đồng thời luật cũng cho phép người nước ngoài được đăng ký sở hữu bất động sản. Những sửa đổi mới này theo sau các cải cách pháp lý tổng thể, phù hợp với xu thế Việt Nam sẽ thúc đẩy hoạt động kinh doanh và tạo ra môi trường tài chính cạnh tranh, minh bạch hơn. Năm 2014 đã qua đi với nhiều chuyển biến tích cực, đón chờ một năm 2015 với đầy những cơ hội cho thị trường bất động sản ở các phân khúc, đây cũng chính là lúc các chủ đầu tư rà soát lại toàn bộ các dự án nhằm tận dụng tối đa các cơ hội từ sự phục hồi của thị trường trong một vài năm tới. Trong năm 2015, Thuduc House lên kế hoạch công bố bán một số sản phẩm dự án bất động sản thuộc khu vực quận 9, với mục tiêu đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ, sản phẩm bất động sản hiện có của công ty, ngân sách cho hoạt động marketing của Thuduc House cũng được điều chỉnh theo hướng tiết kiệm, áp dụng thêm các xu hướng marketing mới và hiệu quả. Những năm gần đây, hoạt động marketing của công ty chú trọng đến giá trị hiện có và tiềm năng trong tương lai của sản phẩm, marketing giữ vai trò định vị sản phẩm và thị trường mục tiêu, cùng với việc định hướng và hỗ trợ cho các hoạt động bán hàng, phân tích năng lực cạnh tranh và nghiên cứu thị trường để nâng cao hoạt động Nghiên cứu và phát triển (R&D), 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:

Tiếp tục công tác đo lường sức khỏe thương hiệu, tăng độ nhận biết cả về chiều sâu và chiều rộng đối với thương hiệu Thuduc House “Thương hiệu uy tín 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 doanh nghiệp TP. HCM, Hiệp hội Bất Động Sản Việt Nam, Hiệp Hội Bất Động Sản TP. HCM, Forum Bất Động Sản ... 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 với phương châm “Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội”, Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: đóng góp xây dựng quỹ: Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng; Quỹ học bổng Vừ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ; Quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, Quỹ khuyến học; Hội chữ thập đỏ ... trong năm 2013, Thuduc House vinh dự nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ về công tác từ thiện xã hội trong chương trình: Lễ tổng kết 20 năm “Nồng ấm ân tình” do Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP. HCM tổ chức.

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.

Liên kết với các ngân hàng chiến lược nhằm cung cấp các gói giải pháp tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng, mặt khác thể hiện sự đồng hành cùng khách hàng trong việc lựa chọn các giải pháp tài chính và gia tăng khả năng sở hữu nhà ở của khách hàng.

#### **Đối với công tác tiếp thị sản phẩm:**


Chiến lược marketing dựa trên năng lực cạnh tranh, tập trung vào 3 yếu tố: Xây dựng thương hiệu, hình ảnh công ty ngày càng vững mạnh; Nghiên cứu thị trường để cung cấp sản phẩm và dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp. Định vị sản phẩm cho từng dự án cụ thể và nâng cao năng lực cạnh tranh để có những phương án cạnh tranh phù hợp.

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.


#### **6.8. Nhân hiệu thương mại:**


 Tên giao dịch: ThuDuc House.



 Thời gian bảo hộ: 10 năm.

 Giấy phép số: 74261.

 Ngày cấp: 08/08/2006.

 Cơ quan cấp: Cục sở hữu trí tuệ.

#### **6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết:**

##### **Hợp đồng đầu vào:**

Do đặc thù là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nên các hợp đồng đầu vào của Thuduc House chủ yếu là các hợp đồng góp vốn, liên doanh liên kết đầu tư dự án với các đối tác khác như: dự án Phước Long Spring Town (TDH 66,9%), dự án khu dân cư thị trấn Bến Lức – Long

An GD 2 (TDH 65%), dự án Thương mại – Dịch vụ và Văn phòng Hàng Xanh (TDH 45%) ... Cụ thể:

<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Hợp đồng</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>
<p>Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh giữa Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn (Satraseco) và Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House)</p>	<p>07/HĐHTKD ngày 16/02/2011</p>	<p>Mục đích: hợp tác đầu tư, xây dựng, kinh doanh cao ốc trung tâm thương mại, văn phòng tại số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM</p> <p>Sản phẩm: văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê</p> <p>Tổng mức đầu tư (giá trị hợp đồng): 42,2 tỷ đồng.</p> <p>Tỷ lệ góp vốn của TDH: 45%, lợi nhuận được chia hàng năm theo tỷ lệ góp vốn.</p> <p>Đối tác: CTCP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn (Satraseco) (góp 55%), Thuduc House (45%)</p>	<p>24 năm</p>
<p>Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Bến Lức Long An</p>	<p>91/HĐHT-08 ngày 04/07/2008</p>	<p>Mục đích: hợp tác đầu tư, xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm giai đoạn 2, thị trấn Bến Lức, Long An.</p> <p>Sản phẩm: đất nền, block chung cư, căn hộ chung cư, khu thương mại dịch vụ...</p> <p>Tổng mức đầu tư (giá trị hợp đồng): 220,34 tỷ đồng (Căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014).</p> <p>Tỷ lệ góp vốn của TDH: 65%, phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn, các bên tự quyết định giá bán.</p> <p>Đối tác: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (65%); CTCP Đầu tư &amp; xây dựng công trình 135 (nay đã</p>	<p>Từ ngày ký hợp đồng đến khi hoàn tất dự án.</p> <p>(Dự án đang trong giai đoạn thực hiện dự kiến sẽ hoàn tất trong năm 2016)</p>



Tên hợp đồng	Hợp đồng	Nội dung	Thời gian thực hiện
		đổi tên thành CTCP Đầu tư và Phát triển dự án Hạ tầng Thái Bình Dương) (35%) (Căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014)	
Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Phường Phước Long B, Quận 9 (dự án Phước Long Spring Town)	029/2008/HĐHT ĐT-DPL ngày 01/02/2008	<p>Mục đích: đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án nhà ở và trung tâm thương mại dịch vụ tại Phường Phước Long B, Quận 9.</p> <p>Sản phẩm: nhà liên kế, chung cư, trung tâm thương mại</p> <p>Tổng mức đầu tư (giá trị hợp đồng): 1.000 tỷ đồng.</p> <p>Tỷ lệ góp vốn của TDH: 66,9%, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ góp vốn, riêng phần đất nền được chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn</p> <p>Đối tác: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (66,9%); CTCP Đầu tư Phước Long (20%); Tổng công ty cổ phần Phong Phú (7,5%); CTCP Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (5,6%) (Căn cứ theo Biên bản bổ sung hợp đồng số 1811/BBBS-PL ngày 08/12/2011)</p>	<p>Hợp đồng sẽ chấm dứt khi hoàn tất việc kinh doanh sản phẩm của dự án.</p> <p>(Dự án vẫn đang trong giai đoạn thực hiện dự kiến hoàn thành năm 2019)</p>
Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở TDH – Tocontap tại số 127 Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Q.9, TP.HCM	1720/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2010	<p>Mục đích: hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở TDH – TOCONTAP nhằm kinh doanh (bán, cho thuê)</p> <p>Sản phẩm: căn hộ, nhà ở, trung tâm thương mại</p> <p>Tổng mức đầu tư (giá trị hợp đồng): 480 tỷ đồng.</p> <p>Tỷ lệ góp vốn của TDH: 65%, lợi</p>	<p>Hợp đồng sẽ chấm dứt khi hoàn tất việc kinh doanh sản phẩm của dự án.</p> <p>(Dự án vẫn đang trong giai đoạn thực hiện dự kiến hoàn</p>

Tên hợp đồng	Hợp đồng	Nội dung	Thời gian thực hiện
		nhuận được chia theo tỷ lệ góp vốn.  Đối tác: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (65%); CTCP Đầu tư và Thương Mại Tạp Phẩm Sài Gòn (30%); các thành viên cá nhân khác (5%).	thành năm 2019)

**✚ Hợp đồng đầu ra :**

Chủ yếu là các hợp đồng mua bán căn hộ, đất nền đã hoàn thiện hoặc đang mở bán như dự án chung cư TDH – Trường Thọ, chung cư TDH – Phước Bình, đất nền dự án Phước Long Spring Town ...

Tên hợp đồng	Hợp đồng	Nội dung	Thời gian thực hiện
Hợp đồng cho thuê cao ốc trung tâm TM – DV Hàng Xanh giữa CTCP TM DV Sài Gòn (Satraseco) và Công ty TNHH Xây lắp điện cơ Phú Hưng Thịnh	14/HĐKD-2012 ngày 18/12/2012	Mục đích: cho thuê toàn bộ phần thô của dự án “Trung tâm TM – DV Hàng Xanh”.  Sản phẩm: văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê  Bên cho thuê: CTCP TM DV Sài Gòn (Satraseco)  Bên thuê: Công ty TNHH Xây lắp điện cơ Phú Hưng Thịnh  Giá thuê có VAT: 324.360 USD/năm (sau mỗi 5 năm tăng giá không quá 10%)	Thời gian thuê: 24 năm từ 12/2012 đến 12/2036
Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ	660/HĐ-TT-14 ký ngày 12/6/2014	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ  Bên mua: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.  Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức  Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 1,598,324,940 đồng.	Từ 12/06/2014 đến 04/12/2015

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ	571/HĐ-TT-14 ký ngày 28/05/2014	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ Bên mua: Ông Nguyễn Đình Đoàn Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 2,251,997,550 đồng.	Từ 28/5/2014 đến 2/5/2019
Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư TDH – Phước Bình	70/HĐ-PB-14 ký ngày 17/01/2014	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Phước Bình Bên mua: Nguyễn Thị Thân. Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 1,280,000,000 đồng	Từ ngày 17/01/2014 đến ngày 07/01/2017
Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư TDH – Phước Bình	642/HĐ-PB-13 ký ngày 07/05/2013	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Phước Bình Bên mua: Vũ Thị Kim Lan. Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 983,689,175 đồng.	Từ ngày 07/05/2013 đến ngày 10/01/2017
Hợp đồng mua bán chung cư TDH – Trường Thọ	1114/HĐ-TT-2014, ký ngày 8/9/2014	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ Bên mua: Ông Trần Thanh Long Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 1,870,422,216 đồng.	Từ 8/9/2014 đến 01/09/2017
Hợp đồng mua bán chung cư TDH – Trường Thọ	02/HĐ-TT-2013 ký ngày 2/1/2013	Sản phẩm: căn hộ chung cư TDH – Trường Thọ Bên mua : Đoàn Thị Mỹ Liên Bên bán: CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	Từ 2/1/2013 đến 12/12/2016

		Tổng giá trị hợp đồng cả VAT: 1,631,129,815 đồng.	
--	--	--	--

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**
**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất:**
*(Đvt: triệu đồng)*

Stt	Chỉ tiêu	2013	2014	% ↑↓ so với	9 tháng - 2015
1	Tổng giá trị tài sản	2.259.697	2.439.213	7.94%	2.134.196
2	Doanh thu thuần	409.481	568.264	38.78%	544.987
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26.647	34.325	28.81%	11.350
4	Lợi nhuận khác	1.583	12.834	710.43%	2.389
5	Lợi nhuận trước thuế	23.800	52.298	119.74%	13.104
6	Lợi nhuận sau thuế	19.458	47.660	144.93%	7.998
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	572	1.343	-99.77%	225
8	Tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền	5%	5%	0%	0%

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty các năm qua tuy có mức lời khiêm tốn nhưng cũng còn tốt hơn nhiều công ty khác cùng ngành, doanh thu thuần năm 2014 tăng 38,78% so với năm 2013 trong khi lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2014 chỉ tăng 28,81% là do giá vốn của hàng hóa đã bán của năm 2014 tăng gấp đôi so với năm 2013 mặc dù có sự cải tiến trong công cuộc QLDN nhưng không đáng kể. Tuy nhiên, so với năm 2013, lợi nhuận sau thuế năm 2014 có sự tăng trưởng đáng kể là 144,93% nhờ vào sự đột biến xuất sắc từ nguồn lợi nhuận khác của công ty cụ thể từ khoản thanh lý các khoản đầu tư. 9 tháng đầu năm 2015, tuy doanh thu thuần chiếm 95,90% doanh thu thuần 2014, lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2015 đạt gần 8 tỷ đồng, chủ yếu do lợi nhuận trong quý 3 đem lại.

Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:

**✚ Thuận lợi:**

- **Tạo được niềm tin** nơi khách hàng do chất lượng công trình là tiêu chí được Công ty đặt lên hàng đầu. Đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp cho Công ty duy trì khách hàng thân thiết và thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng.
- Tinh thần **quyết tâm cao** của Ban lãnh đạo cùng với **trình độ chuyên môn cao** của toàn thể cán bộ nhân viên công ty và **nỗ lực không ngừng** cùng sự **gắn kết** của các công ty thành viên, đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung.
- Luôn chú trọng công tác **quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh**, xây dựng và phát triển thương hiệu.

- Đẩy mạnh **liên kết liên doanh** với các đối tác trong và ngoài nước nhằm tạo nguồn vốn đầu tư, tạo bước đệm vững chắc đưa doanh nghiệp đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển bùng nổ trong tương lai gần.

#### **Khó khăn:**

- **Quy mô vốn của Công ty còn nhỏ**, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của Công ty. Từ đó phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, đòi hỏi nhiều công sức để huy động vốn cho các dự án và phải chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính tín dụng.
- Chi phí đền bù, giải tỏa mặt bằng tăng do **thời gian kéo dài, giá đền bù tăng cao** nhiều nơi không thể thỏa thuận được dẫn đến không thể triển khai được dự án.
- Xu hướng **tăng giá nguyên vật liệu đầu vào** trên thị trường dẫn đến tăng chi phí, giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Thị trường địa ốc **giao dịch chưa sôi động** gây ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ các sản phẩm đầu ra của Công ty.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành:**

ThuDuc House là một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. Qua hơn 25 năm hình thành và phát triển, tập thể cán bộ nhân viên ThuDuc House đã không ngừng nỗ lực xây dựng thương hiệu ThuDuc House ngày một vững mạnh và có uy tín trên thị trường cùng với những thành quả to lớn đã được xã hội công nhận. Những dự án nhà ở, công trình xã hội mà ThuDuc House thực hiện đều thể hiện sự tinh tế và có giá trị đích thực, góp phần tạo thêm hình ảnh đẹp cho đô thị cả nước nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Ta có thể thấy lợi thế của Công ty thể hiện rõ ở các điểm như sau:

#### **• Thương hiệu ThuDuc House đối với đối tác trong và ngoài nước:**

- **Đầu tư trong nước:** ThuDuc House đã đạt được những thành công rực rỡ trong lĩnh vực bất động sản khi thương hiệu, uy tín và vị thế hàng đầu của công ty đã được khẳng định qua hơn 40 dự án về nhà ở và dịch vụ về bất động sản cao cấp.
- **Đầu tư nước ngoài:** Uy tín được thể hiện qua hình ảnh là đơn vị bất động sản tiên phong trong đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. ThuDuc House là Công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh tại Hoa Kỳ. Hiện nay, Công ty ThuDuc House Property Ventures LLC có trụ sở tại miền Nam bang California, do ThuDuc House liên doanh với một số đối tác khác hiện đang hoạt động ổn định tại Mỹ.

#### **• Về tiềm lực tài chính:**

- Tổng giá trị tài sản ThuDuc House vào thời điểm 31/12/2014 là 2.439 tỷ đồng và Vốn chủ sở hữu đạt 1.405 tỷ đồng.
- Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, là nguồn hỗ trợ công ty về vốn và quỹ đất, tăng cường hiệu quả của dòng tiền nhàn rỗi, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro.

- Lợi thế về năng lực tài chính cho phép ThuDuc House đáp ứng các quy định về an toàn vốn, có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ dự án.

- **Về bộ máy quản trị, điều hành:**

Sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả theo cơ chế mới và phù hợp với giai đoạn hội nhập và phát triển; Xây dựng và ban hành kịp thời, đầy đủ các quy chế, quy định quản trị cơ bản nhằm phục vụ cho công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp; xây dựng nội quy lao động, quy chế phân phối lương, thưởng, phạt công bằng, hợp lý hơn, ... nhằm góp phần tạo nên động lực để SXKD có hiệu quả.

- **Về nguồn nhân lực:**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

- **So sánh với các công ty khác cùng ngành trong năm 2014**

Công ty TDH được so sánh với các công ty hoạt động trong ngành bất động sản có quy mô gần như nhau để thấy rõ hơn kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty TDH.

Đvt: triệu đồng

Các hạng mục	TDH	SCR	NLG	HBC
Tổng tài sản	2439.213	5404.229	3929.421	5803.481
Vốn chủ sở hữu	1405.343	2284.128	1933.691	996.073
Vốn điều lệ	58%	42%	49%	17%
Doanh thu thuần	568.264	688.460	866.929	3518.783
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	34.325	-50.833	115.305	91.726
Lợi nhuận biên từ hoạt động kinh doanh	6.04%	-7.38%	13.30%	2.61%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	47.660	29.032	103.554	68.777
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu	8.39%	4.22%	11.94%	1.95%
<b>EPS</b>	<b>1.343</b>	<b>168</b>	<b>841</b>	<b>1.345</b>

**Nguồn:** BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 các công ty trên Website HSX.

- Xét về tổng tài sản, mặc dù có sự chênh lệch giữa TDH và các công ty nhưng tỉ lệ vốn sở hữu trên tổng tài sản là cao nhất so với SCR, NLG và HBC chứng tỏ công ty TDH có rủi ro thấp hơn so với các công ty còn lại trong ngành.

- Xét về doanh thu thuần tuy Công ty TDH đứng sau SCR, NLG và HBC, nhưng lợi nhuận thuần của công ty khá cao. Lợi nhuận biên từ hoạt động kinh doanh của TDH chỉ đứng sau NLG.
- Xét về lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, TDH có lãi và thấp hơn NLG và HBC, tuy nhiên tỉ suất sinh lời của TDH chỉ đứng sau NLG.
- Xét về EPS TDH đứng thứ hai sau HBC. Có thể thấy rằng hoạt động kinh doanh của TDH khá ổn định khi công ty sử dụng ít nợ nhưng lãi trên cổ phiếu vẫn cao hơn so với các công ty còn lại.
- Khi so sánh TDH với các công ty trong ngành thì nhận thấy hoạt động của TDH là ổn định hơn và trong thời gian khó khăn vừa qua Công ty TDH vẫn hoạt động hiệu quả có sinh lời. Điều này chứng tỏ Công ty TDH có tiềm lực tốt so với các công ty trong cùng ngành.

## 8.2. Triển vọng phát triển của ngành:

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030:

- **Mục tiêu đến năm 2020:**
  - Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người.
  - Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup> nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.
  - Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.
  - Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.
- **Các giải pháp thực hiện:**
  - Về chính sách đất đai: tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai ... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

- Về quy hoạch – kiến trúc: đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch. Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Về chính sách tài chính – tín dụng và thuế: bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê.
- Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở: nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê. Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình.

### **8.3. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty ThuDuc House là kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Định hướng trong tương lai của Công ty TDH là:

Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị 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, khá và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập dưới trung bình.

Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi nền kinh tế Việt Nam dần ổn định và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

## 9. Chính sách đối với người lao động:

### 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty:

- Tính đến 30/09/2015 tổng số nhân viên của ThuDuc House Group là 1.045 người, trong đó:

Đơn vị công tác	Số lượng người
Thuduc House	106
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	581
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	35
Công ty TNHH DV Bảo Vệ Hùng Vương	20
Công ty TNHH Sản Xuất Nước Đá Đồng An Bình	46
Công ty CP Thông Đức	78
Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức	6
Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	3
Công ty CP Thuduc House Wood Trading	8
Công ty CP Đầu tư Phước Long	162

- Trong tổng số 106 công nhân viên của Thuduc House gồm 63 nam và 43 nữ. Trong đó:

Thống kê trình độ:	Số lượng	Tỷ lệ
Trên đại học	11	10%
Đại học	63	60%
Cao đẳng trung cấp	10	9%
Sơ cấp	14	13%
Lao động phổ thông khác	8	8%
Thống kê tuổi đời:		
Trên 30 tuổi	82	77%
Dưới 30 tuổi	24	23%

### 9.2. Chính sách đối với người lao động:

- Mặc dù tình hình kinh doanh hết sức khó khăn, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm chi phí, tái cấu trúc nhân sự để tồn tại. Tuy nhiên, Công ty luôn cố gắng duy trì và đảm bảo việc làm, thu nhập ổn định cho CB-CNV.

- Một số chỉ tiêu:
  - Thu nhập bình quân CB-CNV: 9.439.000 đồng/tháng.
  - Chính sách bảo hiểm xã hội của người lao động (NLĐ): 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Công ty là đơn vị được Bảo Hiểm Xã Hội TP. HCM liên tục tặng bằng khen vì thành tích thực hiện tốt chính sách bảo hiểm xã hội (liên tục từ năm 1997 đến nay).
  - Chế độ phúc lợi của NLĐ: Thuduc House luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB-CNV Thuduc House học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn – nghiệp vụ ... Ban Lãnh Đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB-CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; chúc mừng và tặng quà cho CB-CNV nhân dịp sinh nhật, lễ, tết, ngày 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.
- Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của CB-CNV, Thuduc House cũng thường xuyên được tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội gia đình, ngày hội trăng rằm cho CB-CNV cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu thể dục thể thao, tham gia liên hoan văn nghệ do các ngành và đơn vị bạn tổ chức. Công đoàn cơ sở cũng phối hợp với Ban Điều Hành phát động CB-CNV làm tốt các phong trào “công sở văn minh sạch, đẹp”, “học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh”, “chấp hành tốt luật an toàn giao thông” ...
- Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ đồng bào lũ lụt, ủng hộ vì người nghèo, quỹ khuyến học, hội chữ thập đỏ, quỹ học bổng Vừ A Dính. Vận động và ủng hộ CBCNV tham gia các hoạt động văn hoá, thể dục thể thao do ban ngành phát động.

### 9.3. Chính sách đào tạo:

- Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Tại Thuduc House, công tác đào tạo, phát triển nguồn lực vẫn được duy trì thường xuyên và liên tục. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CB-CNV tham gia đào tạo.
- Năm 2014 căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo, nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, Marketing, Kinh doanh... đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị chính, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao thiệp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất. Tổng chi phí đào tạo năm 2014 là 100.000.000 đồng.

- Đặc biệt, thực hiện chỉ đạo của UBCKNN về việc tổ chức các khóa đào tạo cấp Chứng chỉ Quản trị công ty cho các cán bộ quản lý trong công ty đại chúng, Công ty đã tổ chức đăng ký khóa học quản trị Công ty cho các thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám Đốc. Ngoài việc nâng cao chất lượng quản trị công ty trong các công ty cổ phần đại chúng, góp phần tăng cường hiệu quả hoạt động, nâng cao tính minh bạch của thị trường, khóa học còn cung cấp kiến thức và kỹ năng về quản trị công ty theo đúng quy định pháp lý của Việt Nam và chuẩn mực quốc tế cho các thành viên quản trị.

## 10. Chính sách cổ tức:

- Công ty chủ trương trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2012 ngày 18/04/2013, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2013.
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2013 ngày 15/04/2013, trong năm 2014 Công ty sẽ thực hiện chi trả 5% cổ tức bằng tiền mặt của năm 2013 và tạm ứng 5% cổ tức bằng tiền mặt của năm 2014; đồng thời phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng 10%).
- Căn cứ vào nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2014, ngày 02/02/2015 công ty đã thanh toán cổ tức cho cổ đông năm 2014 là 5% trị giá 19.075.210.000 đồng.

## 11. Tình hình hoạt động tài chính:

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/09/2015, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

- **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Công ty tính và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản theo quy định của Nhà nước. Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước vào thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014, và 30/09/2015 như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
Thuế giá trị gia tăng	5.662.536.185	6.454.727.865	3.651.393.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.427.502.080	1.657.596.468	3.614.620.876
Tiền thuê đất	0	5.482.979.990	0
Thuế thu nhập cá nhân	49.264.708	138.548.176	214.050.809
Thuế tài nguyên	0	0	2.578.720

Phí, lệ phí và các khoản nộp khác	429.335.080	644.196.129	426.034.960
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.568.638.053</b>	<b>14.378.048.628</b>	<b>7.908.679.185</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3/2015 hợp nhất

- Tổng dư nợ vay (triệu đồng):**

Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/09/2015, Công ty đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ.

Chỉ Tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
Vay và nợ ngắn hạn	150.295	185.689	135.789
Nợ dài hạn đến hạn trả	92.065	91.000	35.855
Vay và nợ dài hạn	273.100	308.204	330.733

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3/2015 hợp nhất

- Tình hình công nợ hiện nay (triệu đồng):**

**Các khoản phải thu:**

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
1. Phải thu khách hàng	197.318	155.932	304.528
2. Trả trước cho người bán	148.087	127.652	51.197
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	0	621
5. Các khoản phải thu khác	112.002	105.586	21.661
6. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	0	-1.486	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>457.407</b>	<b>387.683</b>	<b>378.007</b>

**Các khoản phải trả:**

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
<b>Nợ ngắn hạn.</b>	<b>485.674</b>	<b>532.376</b>	<b>383.097</b>
1. Vay và Nợ Ngắn hạn	242.360	276.689	135.789
2. Phải trả người bán	44.253	121.893	95.019
3. Người mua trả tiền trước	22.998	50.970	21.471
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.569	14.378	7.909
5. Phải trả người lao động	6.429	11.292	6.797
6. Chi phí phải trả	13.558	13.238	12.816
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	120
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	144.143	38.799	97.276
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.364	5.117	5.900
<b>Nợ dài hạn.</b>	<b>325.042</b>	<b>392.395</b>	<b>390.766</b>

1. Phải trả dài hạn khác	51.942	83.864	35.855
2. Vay và nợ dài hạn	273.100	308.204	330.733
3. Doanh thu chưa thực hiện	0	327	0
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	19.591
<b>Tổng cộng</b>	<b>810.716</b>	<b>924.771</b>	<b>773.863</b>

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	2013	2014	9 tháng - 2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2.05	2.23	2.30
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1.12	0.97	1.35
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%):</b>			
Tỷ số Nợ/Tổng tài sản	35,88%	37,91%	36,26%
Tỷ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	59,56%	65,80%	57,86%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần):</b>			
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.18	0.23	0.26
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0.60	0.84	0.85
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>			
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,75%	8,39%	0,01%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,43%	3,39%	0,01%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,86%	1,95%	0,004%
Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	6,51%	6,04%	0,02%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	572	1.343	225

**Nguồn:** BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC quý 3 2015 hợp nhất

- Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty là tốt, cả hai năm đều lớn hơn 2 lần. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty đạt tỷ lệ  $\geq 1$  lần. Qua 9 tháng đầu năm 2015, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh tăng do áp dụng chiến lược trong năm 2015 của TDH – tập trung giải quyết dứt điểm các hàng tồn đọng. Nhìn chung các hệ số của Công ty là ổn định và an toàn.
- Tỷ số Nợ/Tổng tài sản (thấp hơn 50%) và Tỷ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (thấp hơn 100%) của Công ty đều ở mức thấp do Công ty vay nợ ít. Đặc biệt, vào cuối quý 3 năm 2015, TDH đã giải quyết khoản nợ của ngân hàng HDBank khiến tỷ số nợ/Vốn chủ sở hữu của THD giảm đáng kể. Các tỷ số của Công ty là ổn định qua các năm và ở mức an toàn.

- Chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty ở mức thấp, do đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản, các chỉ số này thường thấp hơn các ngành khác. Ngoài ra trong những năm qua bị ảnh hưởng của tình hình kinh tế làm cho hoạt động của Công ty gặp nhiều khó khăn nên chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty bị thấp. Tuy nhiên vào năm 2014 vòng quay tổng tài sản và vòng quay hàng tồn kho được cải thiện tốt hơn so với năm 2013 nhờ tình hình kinh tế tích cực hơn so với năm 2013.
- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty ở mức thấp do bị ảnh hưởng của tình hình kinh tế làm cho hoạt động của Công ty gặp nhiều khó. Tuy vậy, trong năm 2014 các chỉ tiêu này đã tăng lên đáng kể so với năm 2013 nhờ hoạt động thanh lý đất ở Tam Bình và thanh lý các khoản đầu tư tài chính.

## 12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

### 12.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

Căn cứ vào kết quả bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2015-2020) được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2014 tổ chức ngày 21/04/2015 thì thành viên HĐQT hiện tại gồm 3 thành viên. Tuy nhiên số lượng thành viên cần bầu là 5 thành viên, do đó chủ tọa đại hội đã xin ý kiến đại hội và được cổ đông chấp thuận sẽ bầu bổ sung 2 thành viên HĐQT còn thiếu trong cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2015 (Nội dung này đã được nêu tại mục VIII.3 trong Biên Bản ĐHCĐ thường niên 2014 số 512/BB-ĐHCĐ.2014)

Các thành viên Hội đồng quản trị hiện tại gồm:



Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Chủ tịch	Ông Lê Chí Hiếu	01/11/1957	020955215
Phó chủ tịch	Ông Trần Quang Nghị	19/10/1960	021773291
Ủy viên kiêm Tổng giám đốc	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	18/10/1976	022953189



**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên:	LÊ CHÍ HIẾU
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/11/1957
Nơi sinh:	Tiền Giang
CMND:	020955215, ngày cấp 01/10/2003, nơi cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	1B1 Khu phố 5, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Tiến sĩ Quản trị kinh doanh
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ 1980 – 1986	Công tác tại Ngân hàng Nhà nước Huyện Thủ Đức (cũ)
+ 1986 – 1988	Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Xây dựng – CN Thủ Đức
+ 1988 – 1989	Trưởng Phòng Kế hoạch Thống kê – UBND Huyện Thủ Đức
+ 1989 – 1994	Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch – UBND Huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND Huyện Thủ Đức.
+ 1994 – 2001	Giám Đốc Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức
+ 2001 – 04/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.
+ 04/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	+ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPD) + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú – Daewon - Thủ Đức. + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh. + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức. + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading + Chủ tịch Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức.

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	4.480.012 cổ phần, chiếm 10,68% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	3.702.600 cổ phần, chiếm 8,82% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	777.412 cổ phần, chiếm 1,85% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Vợ: Phạm Thị Xuân Lan, nắm giữ 313.507 cổ phần, chiếm 0,74% vốn điều lệ Em: Lê Chí Hồng Hạnh, nắm giữ 14.157 cổ phần, chiếm 0,034% vốn điều lệ Con: Lê Dã Hạc, nắm giữ 42.471 cổ phần, chiếm 0,101% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên:	TRẦN QUANG NGHI
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/10/1960
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	021773291, ngày cấp 26/03/2012, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	19 Tô Vĩnh Diện, Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	0913.903.892
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ 1980 – 1995	Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú
+ 1995 – 1996	Phó phòng kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú



+ 1996 – 1997	Phó Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú
+ 1997 – 1998	Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú
+ 1998 – 2001	Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
+ 2001 – 2003	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Dệt Phong Phú
+ 2003 -2009	Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Phong Phú
+ 2009 -2010	Ủy viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc thường trực Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty cổ phần Phong Phú
+ 2010 -2013	Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú
+ 2013 – 2014	Chủ tịch Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú
+ 01/2015 – nay	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Dệt May Việt Nam Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	+ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Tập đoàn Dệt May Việt Nam. + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Coats Phong Phú.
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	1.482.492 cổ phần, chiếm 3,53% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	1.482.492 cổ phần, chiếm 3,53% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc**

Họ và tên:	NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	18/10/1976
Nơi sinh:	TP.HCM
CMND:	022953189, ngày cấp 14/09/2007, nơi cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	144/6 Quốc lộ 13, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Tiến sĩ Quản trị kinh doanh, Thạc sĩ Kinh tế
<i>Quá trình công tác:</i>	
1995-2005	Học và làm việc tại Sydney – Australia
2005- 05/2010	Giám đốc kinh doanh tiếp thị - Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Từ 06/2010	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Từ 03/2011 – 04/2015	Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
04/2015 đến nay	Ủy viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Ủy viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	+ Thành viên HĐQT Công ty CP Phát Triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI) + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ & Xúc tiến Thương mại HHDN TP.HCM + Thành viên HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading

- + Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ Khí Xăng Dầu Petrolimex
  - + Thành viên HĐQT Công ty CP Vàng bạc đá quý Bến Thành
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015): 52.800 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 52.800 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Cha: **Nguyễn Văn Huây**, nắm giữ 10.890 cổ phần, chiếm 0,026% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

**12.2. Danh sách Ban Kiểm soát:**


Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Trưởng ban	Ông Nguyễn Hưng Long	02/02/1966	022187277
Ủy viên	Ông Thái Duy Phương	21/11/1980	023334156
Ủy viên	Ông Thái Bằng Âu	12/09/1957	021607672


**Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên:

**NGUYỄN HƯNG LONG**

Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/02/1966
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	022187277, ngày cấp 23/07/2014, nơi cấp: CA Tp. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	DD 6, Bạch Mã, Phường 15, Quận 10, Tp. HCM
Số điện thoại liên lạc:	0913734890
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
Quá trình công tác:	
+ 02/1989 – 12/1990	Công tác tại Lực lượng Thanh niên xung phong TP. HCM
+ 01/1991 – 10/1995	Công tác tại Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh
+ 10/1995 – 10/1999	Công tác tại Cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà nước tại DN TP. HCM
+ 10/1999 – 2011	Công tác tại Chi cục Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính
+ 2011 – nay	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh địa ốc III
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	24.200 cổ phần, chiếm 0,058% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	24.200 cổ phần, chiếm 0,058% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên:	Thái Duy Phương
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/11/1980
Nơi sinh:	Bình Dương
CMND:	023334156 cấp ngày 31/10/2009 nơi cấp CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	355 Nguyễn Trọng Tuyển, P.1, Quận Tân Bình, TP.HCM
Số điện thoại liên lạc:	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính
Quá trình công tác:	
+ 02/2008 – 07/2008	Giao dịch viên Ngân hàng ANZ New Zealand
+ 09/2008 – 02/2010	Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn uỷ thác Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM
+ 03/2010 đến nay	+ Chuyên viên phòng Thẩm định, Phòng quản trị nguồn nhân lực Cty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM + Ủy viên Ban Chấp Hành Công Đoàn Cơ sở thành viên Cơ quan; công đoàn Cty Đầu tư tài chính Nhà nước TP.HCM
+ 01/2010 đến nay	Thành viên Ban quản lý dự án “Hỗ trợ kỹ thuật nâng cao năng lực nội bộ Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị thành phố và nâng cao năng lực các nhà quản lý dự án được Cơ quan Phát triển Pháp tài trợ” (gọi tắt là “Dự án HCE”)
+ 03/2014 đến nay	Thành viên Tổ công tác dự án “Hỗ trợ kỹ thuật 1 triệu EUR” do Liên minh Châu Âu tài trợ
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Ủy viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chuyên viên Phòng Quản trị Nguồn nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.Hồ Chí Minh
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/02/2014):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	<b>THÁI BẰNG ÂU</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/09/1957
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	021607672, ngày cấp 02/03/2011, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	R4-62 Hưng Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Quận 07, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	0903 673 310
Trình độ chuyên môn:	Tốt nghiệp Đại học
Quá trình công tác:	
+ 1976 – 1979	Đội trưởng, trợ lý Phòng Chính trị Tổng đội 3 Thanh niên xung phong TP. HCM
+ 1980 – 1985	Sinh viên Đại học Tổng hợp TP. HCM
+ 1986 – 1987	Thực tập sinh tại Liên Xô (Cộng hoà Liên Bang Nga)
+ Từ 1988 – 2002	Giảng viên Đại học Tổng hợp TP. HCM
+ Từ 1997 – 2005	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Long An. Chuyên viên văn phòng đại diện nước ngoài
+ 2005 – nay	Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI)

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI)
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	33.684 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	33.684 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**12.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:**


Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Tổng giám đốc	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	18/10/1976	022953189
Phó Tổng giám đốc thường trực	Ông Trần Quang Nhường	14/04/1962	022439437
Phó Tổng giám đốc	Ông Phạm Đình Kháng	25/05/1956	020588885
Phó Tổng giám đốc	Bà Phạm Thị Thanh Bình	17/08/1964	021787476
Phó Tổng giám đốc	Ông Nguyễn Khắc Sơn	30/08/1970	022317213
Kế toán trưởng	Ông Quan Minh Tuấn	26/09/1963	021772545



**Tổng Giám Đốc:** Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Xem phần Ủy viên HĐQT



**Phó Tổng Giám Đốc thường trực**

Họ và tên:	TRẦN QUANG NHƯỞNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	14/04/1962
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	022439437, ngày cấp 13/01/2003, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	833/38B, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
+ 1981 – 1991	Nhân viên Phòng Thống kê Thủ Đức
+ 1991 – 2001	Trưởng Phòng kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
+ 2001 – 03/2011	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
+ 03/2011 đến nay	Phó Tổng Giám Đốc thường trực Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám Đốc thường trực Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	58.080 cổ phần, chiếm 0,14% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	58.080 cổ phần, chiếm 0,14% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Có quyền lợi như cổ đông của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không



### Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên: PHẠM ĐÌNH KHÁNG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 25/05/1956

Nơi sinh: Xã Phong An, Huyện Phong Điền, Thừa Thiên Huế

CMND: 020588885, ngày cấp 23/02/2005, nơi cấp: CA TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 14 Nguyễn Văn Mai, Phường 08, Quận 03, TP. HCM

Số điện thoại liên lạc: (08) 39 143 111

Trình độ chuyên môn: Tiến Sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

+ 1984 – 1989 Giám đốc xí nghiệp Đóng Tàu Đại Thắng – Sở Thủy Sản TP. HCM

+ 1989 – 1992 Phó Giám đốc Thường trực Công ty Kho vận Nhà Bè

+ 1993 – 1994 Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO

+ 1995 - 2000 Đội Trưởng Đội thi công Cơ giới Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

+ 2000 – 2001 Trưởng Phòng Quản lý Dự án Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

+ 2001 đến 03/2011 Ủy viên Hội Đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

+ 03/2011 đến nay Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 24/02/2014):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Em: Phạm Quốc Thắng, nắm giữ 3 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không



### Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên:	PHẠM THỊ THANH BÌNH
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/08/1964
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	021787476, ngày cấp 21/03/2011, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	13 Khổng Tử, Khu phố 4, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, Cử nhân Luật
Quá trình công tác:	
+ 1985 – 1991	Công tác tại Công ty sản xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Thủ Đức
+ 1991 – 1993	Phó phòng Kế hoạch nghiệp vụ Công ty xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Thủ Đức
+ 1993 – 1994	Nhân viên Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức
+ 1994 – 1996	Phó Phòng Kế hoạch vật tư Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức

+ 2001 – 04/2010	Trưởng phòng kinh doanh – Giám đốc kinh doanh tiếp thị - Giám Đốc bán hàng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
+ Từ 04/2010 đến nay	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	8.250 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	8.250 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không


**Phó Tổng Giám Đốc:**

Họ và tên:	NGUYỄN KHẮC SƠN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	30/08/1970
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	022317213, ngày cấp 30/08/2007, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 12, Đường Nội khu, Khu phố Mỹ Quang, Phú Mỹ Hưng Quận 07, TP. HCM
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
+ 1994 – 2001	Trưởng phòng mua hàng Công ty VMEP – SYM Việt Nam

+ 2006 – 05/2010	Giám đốc Bộ phận đầu tư tài chính Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ 06/2010 – 04/2011	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ 04/2011 – 04/2015	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ 04/2015 đến nay	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thông Đức. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	34.100 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	34.100 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không


**Kế toán trưởng**

Họ và tên:	QUAN MINH TUẤN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/09/1963
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	021772545, ngày cấp 01/04/2011, nơi cấp: CA TP. HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	145B Đặng Văn Bi, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.

	HCM
Số điện thoại liên lạc:	(08) 39 143 111
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính kế toán
Quá trình công tác:	
+ 09/1981 – 08/1988	Kế toán trưởng Phòng Xây dựng Huyện Thủ Đức
+ 08/1988 – 06/1990	Kế toán trưởng Đội Quản lý Nhà Huyện Thủ Đức
+ 06/1990 – 02/2000	Nhân viên Kế toán Công ty QL & phát triển nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty phát triển nhà & Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức
+ 02/2000 – 03/2006	Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển nhà & Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ 03/2006 đến nay	Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 06/03/2015):	8.530 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	8.530 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Vợ: Nguyễn Thị Ánh Tuyết, nắm giữ 3.538 cổ phần, chiếm 0,008% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Có quyền lợi như cổ đông của Công ty
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

### 13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty):

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính quý 3 /2015 hợp nhất (triệu đồng):

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
<b>I. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>213.203</b>	<b>65.598</b>	<b>147.605</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	139.561	32.966	106.595
Máy móc thiết bị	36.703	32.966	106.595
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.197	5.248	8.949
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.689	2.905	8.949

TSCĐ khác 21.052 2.905 18.147

**II. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất

Phần mềm máy tính

**Tổng cộng**
**14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức:**
**14.1. Kế hoạch (triệu đồng):**

Với quan điểm thận trọng kế hoạch kinh doanh trong năm 2015 và 2016 được ước tính như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2014 (thực hiện)	Năm 2015 (kế hoạch)	% ↑↓ KH 2015 so với TH 2014	Năm 2016 (kế hoạch)	Tăng giảm 2016 so với 2015
	Giá trị	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓
Vốn điều lệ	381.504	629.470	65,00%	629.470	0%
Tổng Doanh thu	614.676	806.142	31,15%	856.435	6,23%
Lợi nhuận trước thuế	52.299	67.716	29,48%	78.315	15,65%
Lợi nhuận sau thuế	47.660	52.989	11,18%	61.967	16,9%
EPS (đồng)	1.343	842	-37,30%	0,984	16,9%
LN sau thuế / Tổng doanh thu	7,75%	6,57%	-15,23%	7,23%	0,66%
LN sau thuế / Vốn điều lệ	12.49%	8.42%	148.00%	9.84%	1,42%
Cổ tức tính trên mệnh giá	5%	5%	0%	5%	0%

**14.2. Mục tiêu chiến lược năm 2015 và 2016:**

Trong năm 2015 và 2016, mục tiêu chính của Ban điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để tiếp tục đưa công ty tăng trưởng mạnh; nâng cao khả năng sinh lời cũng như hiệu quả hoạt động hơn nữa cho phù hợp với tiềm năng phát triển vốn có. Năm 2015 và 2016, Công ty sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực bất động sản, xuất nhập khẩu và xây dựng hạ tầng kỹ thuật với các chiến lược cụ thể như sau:

- Bất động sản vẫn giữ là ngành kinh doanh chủ lực, tập trung vào các mặt công tác trọng yếu để nâng cao doanh thu và cải thiện hơn nữa biên lợi nhuận gộp cho hoạt động này, cụ thể:
  - Quản lý tốt các dự án theo quy định của pháp luật đồng thời đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, thiết kế tốt để phục vụ kinh doanh có hiệu quả.

- Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiền sử dụng đất, pháp lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng, thúc đẩy thực hiện nhanh các dự án.
- Tích cực tìm kiếm thêm quỹ đất thông qua việc mở rộng liên doanh liên kết đầu tư.
- Giải quyết dứt điểm các tồn đọng ở các dự án cũ.
- Nâng cao trình độ quản trị dự án, quản lý công trình phù hợp thông lệ quốc tế.
- Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh và xuất khẩu nông sản, khoáng sản (cát biển, đá) sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ trước. Trong đó chú trọng vấn đề an toàn tài chính và hiệu quả kinh doanh, quản lý tốt các rủi ro tiềm năng và tận dụng tối đa vốn đầu tư của đối tác.
- 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.

#### 14.3. Các giải pháp để thực hiện mục tiêu năm 2015 và năm 2016:

##### - Lĩnh vực bất động sản:

- Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh công tác bán hàng giải quyết dứt điểm tồn kho còn lại của các dự án đã mở bán, tích cực thu hồi công nợ, nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí.
- Nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.
- Tập trung vào các công trình, hạng mục triển khai đầu tư và tiêu thụ nhanh các dự án Bình Chiểu 2, Phước Long Spring Town, Tocon Tap, Long Hội City; chung cư dành cho người có thu nhập trung bình; chung cư cao cấp; riêng bất động sản du lịch (khách sạn, khu nghỉ dưỡng..) sẽ đầu tư khi thị trường khởi sắc hơn và kêu gọi đối tác cùng liên doanh.
- Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại tại các chung cư, văn phòng còn tồn và các mặt bằng mới đầu tư thêm trong năm 2014.

##### - Lĩnh vực xuất khẩu hàng nông sản và khoáng sản:

- Tích cực tìm kiếm đối tác thích hợp để ký hợp đồng lâu dài ổn định cho một số sản phẩm như dăm gỗ, viên gỗ nén, mì lát, trái cây các loại...
- Liên kết các mỏ cung cấp cát, đá có đủ trữ lượng và chất lượng phù hợp để xuất sang Singapore.

##### - Các giải pháp khác

- Tiếp tục theo dõi rà soát, củng cố hoạt động các Công ty thành viên để nâng cao hiệu quả, hạn chế thua lỗ.
- Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, quản lý công nợ, kiểm soát nội bộ. Vận hành trơn tru các chương trình ISO, ERP, quản lý chất lượng sản phẩm.



Nâng cao hơn nữa tính kỷ luật, năng động, sáng tạo của đội ngũ quản trị và nhân viên, tạo môi trường quản lý ngày càng minh bạch, tiên tiến và hiệu quả, đồng thời xây dựng văn hóa Công ty ngày càng phong phú, nền tảng và vững mạnh.

- Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, chuẩn bị nguồn vốn thật vững mạnh để tạo điều kiện hoàn thành chiến lược phát triển kinh doanh trong năm tới:
  - Thực hiện cơ cấu lại nợ vay với mức lãi suất rẻ hơn.
  - Tăng cường hiệu quả quản lý vốn.
  - Đối với khoản đầu tư ở Hoa Kỳ: sẽ bán tiếp các căn nhà khi có lợi nhuận và chuyển thêm một phần vốn về nước.
  - Sử dụng các biện pháp tài chính bổ sung từ nguồn phát hành chứng khoán, tìm nhà đầu tư thoái vốn toàn bộ hoặc một phần một số dự án và công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết.
  - Tăng cường thu hồi công nợ
  - Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

#### 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

- Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2015 và 2016 có thể được đảm bảo thực hiện.
- Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

#### 16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Trong Quý IV/2015

#### 17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất ...):

- Không có.

#### 18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:

- Không có.

## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:

### 1. Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán

- Luật doanh nghiệp số 60/2007/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/11/2007.
- Luật chứng khoán số 70/2008/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/6/2007. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 62/2010/QH 11 ngày 24/11/2010.
- Nghị quyết số 513/NQ-ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ ThuDuc House thông qua ngày 21 tháng 04 năm 2015.

### 2. Loại cổ phiếu:

- Cổ phiếu phổ thông.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu:

- 20.982.363 cổ phiếu.

### 4. Tỷ lệ phân bổ quyền:

- Tỷ lệ thực hiện: 2:1. Tại ngày chốt danh sách thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, 02 quyền mua được quyền mua 01 cổ phần phát hành thêm.

### 5. Tổng số tiền dự kiến thu được:

- 262.279.537.500 đồng.

### 6. Đối tượng chào bán:

- Cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền.

### 7. Mệnh giá:

- 10.000 đồng.

### 8. Giá chào bán:

- 12.500 đồng/cổ phần

### 9. Nguyên tắc xác định giá phát hành:

Theo Nghị quyết HĐQT số 742/NQ-HĐQT, giá phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của TDH được xác định là 12.500 đồng/cổ phiếu. Các nguyên tắc xác định giá phát hành được trình bày chi tiết trong biên bản họp HĐQT của TDH số 392/BB-HĐQT, ngày 06/04/2015, chi tiết như sau:

- Nhu cầu vốn cần triển khai cho các dự án và bổ sung vốn lưu động trong năm 2015 vào khoảng 250 tỷ đến 270 tỷ. Bên cạnh đó dựa vào kế hoạch kinh doanh, dự báo khả năng sinh lời và để tránh việc pha loãng cổ phiếu quá nhiều HĐQT đã lựa chọn tỷ lệ phát hành 2:1 để đảm bảo EPS kỳ vọng không quá thấp (tối thiểu từ 800 đồng/cp trở lên).

- Tại thời điểm 31/12/2014 giá trị sổ sách của cổ phiếu TDH là 36.837 đồng/cp và giá thị trường trong 3 tháng đầu năm 2015 dao động trung bình trong khoảng 17.000 đồng – 19.000 đồng/cp, do đó giá trị kỳ vọng cổ phiếu tại thời điểm phát hành vào khoảng 18.000 đồng/cổ phiếu.
- Trên cơ sở so sánh các mức giá, tỷ lệ phát hành và nhu cầu vốn dự kiến, đồng thời để đảm bảo thành công cho đợt phát hành cũng như để tạo giá trị thặng dư cho cổ đông, HĐQT nhận thấy giá cổ phiếu dự kiến chào bán bằng khoảng 1/3 giá trị sổ sách là phù hợp, do đó giá phát hành dự kiến là **12.500 đ/cp** (đã làm tròn lên)

Như vậy mức giá chào bán đề xuất là 12.500 đồng, mức giá này cũng chỉ bằng khoảng 65% - 75% so với giá thị trường nên kỳ vọng gia tăng mức hấp dẫn cho đợt phát hành.

#### 10. Phương thức phân phối:

- Bước 1: Thông báo quyền mua

Sau khi chốt danh sách cổ đông phân bổ quyền mua, Công ty hoặc các thành viên lưu ký sẽ thông báo đến các cổ đông về việc thời gian phát hành, thời gian nộp tiền mua cổ phần.

- Bước 2: Thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu và thanh toán tiền mua cổ phần.

Các cổ đông trên danh sách sở hữu cuối cùng thực hiện đăng ký quyền mua cổ phần theo tỉ lệ quy định.

Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định trong thời hạn đăng ký mua cho phép.

Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông được mua cổ phần có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng cho bên thứ ba) theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

- Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền.

Kết thúc thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần, Công ty sẽ tập hợp danh sách cổ đông đã mua cổ phần để lập phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có).

Toàn bộ số tiền bán cổ phần được chuyển vào tài khoản phong tỏa.

Bước 4: Phân phối chứng khoán.

Công ty sẽ thực hiện việc phân phối chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.

#### 11. Thời gian phân phối cổ phiếu:

Cổ phiếu sẽ được phân phối chào bán cho các cổ đông hiện hữu trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty có Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian dự kiến bắt đầu thực hiện trong Quý IV/2015.

Lịch trình chào bán cổ phiếu phát hành:

STT	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	D
2	Làm việc với SGDCK và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin về việc chào bán trên bản tin TTCK	(D+5) đến (D+7)
4	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông	D+20
5	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	D+26
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+28) đến (D+58)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+28) đến (D+63)
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua CP cho TT Lưu ký	(D+64) đến (D+67)
9	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền cho Công ty	(D+67) đến (D+68)
10	Thực hiện bán số cổ phiếu của cổ đông không mua hết và cổ phiếu được làm tròn cho các đối tượng khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt.	(D+69) đến (D+75)
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+80

(Ghi chú: Thời gian trên chỉ tính theo ngày làm việc)

- Lưu ý: Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phần mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

## 12. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Phương thức thanh toán: chuyển khoản.
- Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu:
  - Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: đăng ký và nộp tiền mua tại các Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
  - Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và các cá nhân, tổ chức khác: đăng ký và nộp tiền mua tại trụ sở chính của ThuDuc House:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (ThuDuc House) Số 3 – 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM – Điện thoại: (84.8) 39 143 111 – Fax: (84.8) 39 143 222.

**13. Phương thức thực hiện quyền:**

- Tỷ lệ thực hiện: 2:1. Tại ngày chốt danh sách thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, 02 quyền mua được quyền mua 01 cổ phần phát hành thêm
- Người sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng cho bên thứ ba).
- Giá chuyển nhượng, thanh toán tiền chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận.

Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết:

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và cổ phiếu không bán hết, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định đối tượng chào bán với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

**14. Về tỷ lệ chào bán thành công và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến:**

- Công ty dự kiến sử dụng tiền theo kế hoạch sau:
  - Dự án nhà thấp tầng:
    - (1) Bình Chiểu (giai đoạn 2): 50 tỷ đồng.
    - (2) Phuoc Long – Spring Town: 50 tỷ đồng.
    - (3) Long Hội – City: 50 tỷ đồng.
    - (4) TDH – Tocontap: 50 tỷ đồng.
  - Dự án chung cư
    - (5) TDH – Phước Long: 50 tỷ đồng.
    - (6) Bổ sung vốn lưu động: 12.279.537.500 đồng
- Về tỷ lệ chào bán thành công hoặc số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án cần triển khai ngay trong năm 2015, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến là 76,2% (tương đương với số tiền thu được tối thiểu là 200 tỷ đồng để đầu tư cho 4 dự án đầu theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống)
- Do đó, trong trường hợp chào bán không thành công hoặc không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến là 200 tỷ đồng. Sau khi phân bổ vốn cho các dự án theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống, số vốn còn thiếu hụt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức sẽ chủ động tìm kiếm nguồn tài trợ khác, nguồn vốn tín dụng hoặc, thoái vốn khỏi một số khoản đầu tư hoặc kêu gọi đối tác góp vốn...
- Trong trường hợp không tìm được nguồn tài trợ nào khác, công ty sẽ không rót vốn vào các dự án theo thứ tự đã nêu.

**15. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:**

Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của người nước ngoài.

Sau khi niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định pháp luật hiện hành.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 06/03/2015, Công ty có 357 cổ đông nước ngoài sở hữu 19.789.912 cổ phần, chiếm 47,16% vốn điều lệ của Công ty.

#### **16. Các hạn chế liên quan đến đợt phát hành:**

Cổ phiếu chào bán lần này được tự do chuyển nhượng.

#### **17. Các loại thuế có liên quan:**

- ThuDuc House hiện tại thực hiện nghĩa vụ chính với Nhà nước thông qua các loại thuế:
  - Thuế giá trị gia tăng được quốc hội thông qua ngày 03/06/2008: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.
  - Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03/06/2008: Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
  - Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 21/11/2007 và các loại thuế khác: Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **18. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:**

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
- Số tài khoản: 177010000026107 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

## **VI.**

## VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

### 1. Mục đích chào bán:

- Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lần này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn để đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản tiềm năng và bổ sung vốn lưu động cho công ty nhằm mục đích gia tăng doanh thu và lợi nhuận để thực hiện chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

### 2. Phương án khả thi:

- Thực hiện chiến lược phát triển giai đoạn 2015 – 2020. Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án đầu tư trọng điểm để nâng cao năng lực cạnh tranh, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, tạo đà phát triển bùng nổ trong 5 năm tới. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho các dự án và bổ sung vốn lưu động cụ thể như sau:

#### 2.1. Dự án 4 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM giai đoạn 2

- **Tên chủ đầu tư:** ThuDuc House.
- **Tổ chức lập phương án khả thi:** CTCP thương mại dịch vụ đầu tư quốc tế Việt Nam.
- **Cấp thẩm quyền phê duyệt:** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc ThuDuc House.
- **Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở, đảm bảo việc phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như kết nối được với hệ tầng chung của khu vực xung quanh. Góp phần cải tạo cảnh quan kiến trúc, cải thiện môi trường sống và nâng cao hệ thống cơ sở hạ tầng khu vực.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:** Chủ trương chung của Thành phố đến năm 2020 sẽ giảm dần từ nội thành ra ngoại thành để mật độ dân cư trong thành phố ngày càng giảm nhằm hạn chế kẹt xe, ô nhiễm môi trường ... Quận Thủ Đức là địa bàn trọng điểm đô thị hoá.
- **Kế hoạch triển khai:** 2015 – 2021 (thời gian xây dựng 6 năm, bắt đầu mở bán từ năm 2016 vừa xây dựng vừa mở bán)
- **Đối tác tham gia:** Không.
- **Ngân hàng cho vay dự án:** hiện nay dự án này chỉ sử dụng vốn chủ sở hữu và chưa có nhu cầu vay vốn. Dự kiến sẽ liên hệ với một trong các ngân hàng VietBank, VP Bank hoặc OCB để vay số tiền là 100 tỷ đồng khi có nhu cầu, thời gian dự kiến vay kể từ năm 2016. Do hiện nay công ty chưa có nhu cầu vay nên chưa liên hệ với các ngân hàng do đó chưa có cam kết cấp hạn mức tín dụng cho dự án.
- **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Sở Xây Dựng đã có tờ trình số 12038/TTr-SXD-PTĐT ngày 30/12/2014 gửi cho UBND Thành phố về việc đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức
- **Địa điểm thực hiện dự án:** khu đất quy hoạch thuộc tờ bản đồ số 54, 55 Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức có quy mô thực hiện dự án cho liên khoảnh với diện tích là 39.441,9 m<sup>2</sup>, vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp Đường Ngô Chí Quốc.
  - Phía Tây giáp mương hiện hữu.
  - Phía Nam giáp mương nước
  - Phía Bắc giáp đất trống đang san lấp
- **Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 39.441,9 m<sup>2</sup> với quy mô:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng nhóm nhà ở</b>	<b>27.370,9</b>	<b>69,4</b>
1	Đất ở (nhà liên kế có sân vườn)	14.553,3	37,0
2	Đất cây xanh	6.017,0	15,3
3	Đất giao thông – bãi đậu xe	6.800,6	17,2
<b>B</b>	<b>Đất ngoài nhóm ở</b>	<b>12.071,0</b>	<b>30,6</b>
1	Trường mầm non	3.900	9,9
2	Trường trung học cơ sở	1.700	4,3
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	230	0,6
4	Đất giao thông	4.265,0	10,8
5	Đất cây xanh ven rạch	1.976,0	5,0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>39.441,9</b>	<b>100</b>
<b>C</b>	<b>Các thông số khác</b>		
1	Dân số dự kiến	580	người
2	Mật độ xây dựng bình quân	≤ 35%	
3	Tầng cao tối đa	5	tầng

- **Tiến độ thực hiện dự án:**

<b>NĂM 2014</b>	
-	<b>Quý 1/2014:</b> Ban quản lý dự án phối hợp với hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng, đến và tiếp xúc với các hộ dân để thương lượng mức giá đền bù.
-	<b>Quý 2/2014:</b> Tiếp tục thương lượng thỏa thuận giá đền bù và trình xin ý kiến ban TGD phê duyệt quyết định giá đền bù thêm cho hộ dân.
-	<b>Quý 3/2014:</b> Hoàn tất việc trả tiền đền bù cho hộ dân, Lập thủ quy hoạch phê duyệt 1/500, San lấp mặt bằng các thửa đã đền bù.
-	<b>Quý 4/2014:</b> Thỏa thuận thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các sở ban ngành; Phê duyệt quy hoạch 1/500; lập thủ tục giao đất; san lấp mặt bằng.



**NĂM 2015**

- **Quý 1/2015:** Hoàn chỉnh san lấp mặt bằng, được cấp giấy chấp thuận đầu tư, đang lập thủ tục giao đất.
- **Quý 2/2015:** tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật
- **Quý 3/2015 (kế hoạch):** tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, lập thủ tục đầu tư khác theo quy định.
- **Quý 4/2015 (kế hoạch):** Hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và thực hiện nghĩa vụ tài chính

**• Tình trạng pháp lý:**

- Quyết định số 5530/QĐ-UBND ngày 29/10/2012 về việc điều chỉnh Quyết định số 3237/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBNDTP về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.
- Quyết định số 955 ngày 03/07/2013 về việc phê duyệt đầu tư dự án 4 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp. HCM giai đoạn 2.
- Đã có Giấy phép quy hoạch số 104/GPQH ngày 06/11/2013.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ngày 04/2013.
- Đã có giấy xác nhận diện tích đã đền bù, giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án.
- Quyết định 6312/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/10/2014 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức.
- Tờ trình số 12038/TTr-SXD-PTĐT của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/12/2014 về việc chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở Bình Chiểu, tại phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức.
- Quyết định số 328/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/01/2015 về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức

**• Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRỊ GIÁ</b>
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>595.609.000.000 đồng</b>
<b>Nguồn vốn</b>	
1. Vốn tự có	175.609.000.000 đồng
2. Vốn vay	100.000.000.000 đồng
3. Vốn ứng trước của khách hàng	320.000.000.000 đồng

**• Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TỔNG CỘNG (đồng)</b>
-----------------	-------------------------

<b>I. Doanh thu</b>	<b>839.500.000.000</b>
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>718.822.181.818</b>
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	595.609.000.000
2. Thuế VAT (10%)	76.318.181.818
3. Quảng cáo tiếp thị	8.395.000.000
4. Lãi vay ngân hàng	38.500.000.000
<b>III. Thu nhập trước thuế</b>	<b>120.677.818.182</b>
<b>IV. Thu nhập ròng</b>	<b>94.135.718.182</b>
<b>V. NPV</b>	<b>55.257.697.495</b>
<b>VI. IRR</b>	<b>13,51%</b>

- **Tổng chi phí đã chi của toàn dự án lũy kế đến ngày 30/06/2015:** 68,79 tỷ đồng (toàn bộ là vốn chủ sở hữu) cho các hạng mục gồm: chi đền bù; trích lập bản đồ hiện trạng vị trí; chi tư vấn lập thủ tục đầu tư; các chi phí khác (đo vẽ bản đồ hiện trạng, san lấp mặt bằng...)
- **Nhu cầu về vốn đầu tư trong tương lai:** 526,819 tỷ, trong đó: 106,819 tỷ đồng vốn chủ sở hữu; 100 tỷ đồng vốn vay; và 320 tỷ đồng vốn ứng trước của khách hàng.

## 2.2. Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM (Spring Town)

- **Tên chủ đầu tư:** Công ty cổ phần đầu tư Phước Long, ThuDuc House góp 66,9%.
- **Tổ chức lập phương án khả thi:** Công ty cổ phần kiểm định và tư vấn xây dựng Gia Định.
- **Cấp thẩm quyền phê duyệt:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư Phước Long.
- **Mục tiêu đầu tư:** Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế của khu đất.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:** Chủ trương chung của Thành phố đến năm 2020 sẽ giảm dần từ nội thành ra ngoại thành để mật độ dân cư trong thành phố ngày càng giảm nhằm hạn chế kẹt xe, ô nhiễm môi trường ... Quận 9 là địa bàn trọng điểm đô thị hoá.
- **Kế hoạch triển khai:** từ năm 2014 đến 2019 (hoàn thành hạ tầng trong 2014, từ 2015 – 2019 vừa mở bán vừa hoàn thành xây dựng nhà liên kế và chung cư bàn giao cho khách)
- **Đối tác tham gia:** CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (66,9%); CTCP Đầu tư Phước Long (20%); Tổng công ty cổ phần Phong Phú (7,5%); CTCP Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (5,6%). (Cập nhật theo Biên bản bổ sung hợp đồng số 1811/BBBS-PL ngày 08/12/2011)
- **Hình thức góp vốn:** các đối tác góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án đúng với tỷ lệ đã cam kết

- **Hình thức phân chia lợi nhuận** (cập nhật theo Biên bản bổ sung hợp đồng số 1811/BBBS-PL ngày 08/12/2011): Lợi nhuận thu được từ dự án được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn. Riêng đối với sản phẩm nhà ở liên kế các bên thống nhất phân chia sản phẩm diện tích đất ở theo tỷ lệ góp vốn của các bên, từng bên sẽ tự hạch toán doanh thu theo giá bán của diện tích mà mình sở hữu, tự hạch toán lợi nhuận và tự kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.
- **Ngân hàng cho vay dự án:** dự án dùng tiền từ các đối tác góp vốn đầu tư và huy động vốn từ khách hàng nên không dùng tiền vay từ ngân hàng. Riêng đối với khoản góp vốn của Thuduc House vào dự án này Thuduc House đã đi vay 100 tỷ để góp vốn đầu tư theo hợp đồng tín TD11/024/HCM ngày 01/03/2011 với ngân hàng HDBank.
- **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Sở Xây Dựng đã có tờ trình số 2230/TT-SXD-PTĐT ngày 21/3/2014 gửi cho UBND Thành phố về việc đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở, trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long làm chủ đầu tư. Ngày 16/6/2014 UBND Thành phố đã ban hành quyết định số 2928/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở, trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long làm chủ đầu tư.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** tọa lạc tại Khu phố 4, Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM, được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí để định giá số 391/2009/KĐ-TV ngày 12/08/2009 do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập và bản đồ hiện trạng vị trí để lập hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt số 65191/CN-TNMT ngày 31/08/2011. Vị trí khu đất như sau: phía Đông giáp Công ty FICO, phía Tây giáp Đường Tăng Nhơn Phú, phía Nam giáp đường giao thông hiện hữu, phía Bắc giáp Trường Cao đẳng Công Thương.
- **Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 37.140 m<sup>2</sup> với quy mô:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng nhóm nhà ở chung cư</b>	<b>12.627</b>	<b>34,0</b>
1	Đất xây dựng chung cư	5.053	13,6
2	Đất cây xanh – thể dục thể thao	3.657,3	9,8
3	Đất giao thông nội bộ	3.916,7	10,5
<b>B</b>	<b>Đất xây dựng nhóm nhà ở riêng biệt</b>	<b>17.973,5</b>	<b>48,39</b>
1	Đất xây dựng nhà ở	11.578,4	31,2
2	Đất cây xanh – thể dục thể thao	2.712	7,3
3	Đất giao thông nội bộ	3.674,1	9,9
<b>C</b>	<b>Đất công trình dịch vụ công cộng</b>	<b>4.923</b>	<b>13,3</b>
1	Đất giáo dục	3.145	8,4
2	Đất thương mại dịch vụ	1.778	4,9

3	Đất giao thông ngoài nhóm ở	1.616,5	4,3
	<b>Tổng cộng</b>		
<b>C</b>	<b>Các thông số khác</b>		
1	Dân số dự kiến	228	người
2	Tầng cao tối đa	3 - 14	tầng

- **Tiến độ thực hiện dự án:**

<b>NĂM 2014</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Quý 1/2014:</b> Điều chỉnh chấp thuận thủ tục đầu tư theo quy định.</li> <li>- <b>Quý 2/2014:</b> Điều chỉnh quyết định giao đất; Hoàn chỉnh thiết kế hạ tầng kỹ thuật để thoả thuận thiết kế cơ sở với các sở ban ngành.</li> <li>- <b>Quý 3/2014:</b> Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh cho toàn khu; Lập thủ tục định giá để xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước.</li> <li>- <b>Quý 4/2014:</b> Tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh.</li> </ul>
<b>NĂM 2015</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Quý 1/2015:</b> Lập hồ sơ nghiệm thu quyết toán, hoàn công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- <b>Quý 2/2015:</b> Xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước phần dự án cao tầng chuyển sang thấp tầng; lập thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước theo quy định.</li> <li>- <b>Quý 3/2015 (kế hoạch):</b> lập thủ tục thẩm định lại giá đất do điều chỉnh từ khu cao tầng xuống thấp tầng, triển khai xây dựng nhà liên kế</li> <li>- <b>Quý 4/2015 (kế hoạch):</b> Nộp tiền sử dụng đất, xây dựng nhà liên kế, triển khai thiết kế khu cao tầng.</li> </ul>

- **Tình trạng pháp lý:**

- Các biên bản và nghị Quyết HĐQT về việc đầu tư góp vốn dự án:
  - + Biên bản họp HĐQT số 716/BB-HĐQT ngày 29/05/2008 về việc thông qua chủ trương tham gia góp vốn đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở – trung tâm thương mại và dịch vụ tại phường Phước Long B, Quận 9 (tỷ lệ góp vốn 50%).
  - + Biên bản họp HĐQT số 1923/BB-HĐQT ngày 13/12/2010 (nội dung chính về việc thông qua chủ trương nâng tỷ lệ góp vốn của dự án từ 50% lên 57,5%).
  - + Trích yếu Nghị quyết HĐQT số 848B/NQ-HĐQT ngày 02/07/2011 (nội dung chính về việc thông qua chủ trương nâng tỷ lệ góp vốn của dự án từ 57,5% lên 66,9%).
- Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án và phụ lục bổ sung hợp đồng:
  - + Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư khu nhà ở và trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long và Công ty TNHH

xây dựng Phong Đức và Công ty Cổ phần Bất động sản dệt may Việt Nam số 029/2008/HĐHTĐT-DPL ngày 01/02/2008.

- + Biên bản bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 9 số 227/BBBSHĐ.029/2008.
  - + Biên bản bổ sung hợp đồng 2 kèm theo hợp đồng hợp tác số 029/2008/HĐHTĐT-DPL.
  - + Biên bản bổ sung hợp đồng số 1811/BBBS-PL.
  - Quyết định số 5405/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 về việc duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất diện tích 37.140m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 597, Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9 theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, trung tâm thương mại.
  - Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long được chuyển mục đích sử dụng đất tại số 18, Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9 để đầu tư dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại.
  - Công văn số 699/UBND-ĐTMT ngày 21/02/2012 về việc chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở, trung tâm thương mại Phước Long tại Phường Phước Long B, Quận 9 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long.
  - Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 08/08/2013 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở, trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long làm chủ đầu tư.
  - Quyết định số 2928/QĐ-UBND ngày 14/06/2014 của UBND Thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở, trung tâm thương mại phường Phước Long B, Quận 9 do CTCP Đầu tư Phước Long làm chủ đầu tư;
  - Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 30/07/2014 về việc điều chỉnh quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 của UBND Thành phố về việc cho CTCP Đầu tư Phước Long được chuyển mục đích sử dụng đất tại số 18, Đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Quận 9.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRỊ GIÁ</b>
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>1.025.000.000.000</b>
<b>Nguồn vốn</b>	
1. Vốn tự có và huy động	675.000.000.000
2. Vốn ứng trước của khách hàng	350.000.000.000

- **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TỔNG CỘNG (đồng)</b>
-----------------	-------------------------

<b>I. Doanh thu</b>	<b>1.447.626.438.000</b>
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>1.158.002.403.455</b>
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	1.025.000.000.000
2. Thuế VAT (10%)	131.602.403.455
3. Chi phí tiếp thị quảng cáo	1.400.000.000
<b>III. Thu nhập trước thuế</b>	<b>289.624.034.545</b>
<b>IV. Thu nhập ròng</b>	<b>225.906.746.945</b>
<b>V. NPV</b>	<b>49.629.576.837</b>
<b>VI. IRR</b>	<b>13,71%</b>

- **Tổng chi phí đã chi của toàn dự án tại ngày 30/06/2015:** tổng chi phí các bên đã chi theo tiến độ góp vốn hiện nay là 385 tỷ đồng, riêng trong đó phần vốn chi thực tế của Thuduc House là 257,6 tỷ đồng, chủ yếu chi cho các hạng mục: chi đền bù, chi san lấp thi công hạ tầng, chi nộp tiền sử dụng đất, lãi vay....
- **Nhu cầu về vốn đầu tư trong tương lai:** 640 tỷ đồng; trong đó: 290 tỷ từ vốn chủ sở hữu và/hoặc vốn huy động khác; 350 tỷ vốn ứng trước của khách hàng.

### 2.3. Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức Long An giai đoạn 2

- **Tên chủ đầu tư:** Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình 135, sau đó đổi tên thành Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương theo Thông báo số 02/TB-HĐQT ngày 01 tháng 01 năm 2010 về việc đổi tên doanh nghiệp), ThuDuc House góp vốn 65%.
- **Tổ chức lập phương án khả thi:** Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương.
- **Cấp thẩm quyền phê duyệt:** Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương.
- **Mục tiêu đầu tư:** dự án góp phần thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hóa của Huyện Bến Lức nói riêng và Tỉnh Long An nói chung.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:** Chủ trương chung của nhà nước xây dựng Tỉnh Long An là một thành phố vệ tinh của Thành phố nhằm giảm dân từ nội thành ra ngoại thành để mật độ dân cư trong thành phố ngày càng giảm để hạn chế kẹt xe, ô nhiễm môi trường ... Dự án nằm trong trung tâm Thị xã Bến Lức – Long An, gần đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương nên thuận lợi đi lại từ Thành phố HCM đến Bến Lức.
- **Kế hoạch triển khai:** từ năm 2013 đến năm 2015 (thời gian xây dựng hạ tầng 1 năm).

- **Đối tác tham gia:** CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức (65%); CTCP Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (35%) (Cập nhật theo Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ký ngày 01/04/2014)
- **Hình thức góp vốn:** các đối tác góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án đúng với tỷ lệ đã cam kết
- **Hình thức phân chia lợi nhuận** (cập nhật theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐHT ký ngày 14/06/2011): Lợi nhuận của dự án được phân chi theo hình thức phân chia sản phẩm (diện tích đất nền kinh doanh) theo tỷ lệ hợp tác đầu tư của các bên.
- **Ngân hàng cho vay dự án:** dự án dùng tiền từ các đối tác góp vốn đầu tư và huy động vốn từ khách hàng nên không dùng tiền vay từ ngân hàng. Riêng đối với khoản góp vốn của Thuduc House vào dự án này Thuduc House đã đi vay 18,29 tỷ để góp vốn đầu tư theo hợp đồng tín dụng số 11.33.0002/HĐTD – TDH ngày 28/01/2011 với Vietin Bank
- **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Không.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** dự án nằm trong tổng thể khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức, thuộc Thị trấn Bến Lức, Xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Dự án được chia làm hai khu:
  - Khu 1: phía Bắc giáp ruộng lúa và vườn nhà dân, phía Nam giáp khu dân cư trung tâm giai đoạn 1, phía Tây giáp ruộng lúa (tương lai là khu dân cư Đường số 10), phía Đông giáp Đường Trần Thế Sinh.
  - Khu 2: phía Bắc giáp đường quy hoạch số 3 (khu dân cư trung tâm giai đoạn 1), phía Nam giáp trường Trung học kinh tế kỹ thuật, DNTT Thuận Kiều Vải, một số nhà dân và ruộng lúa (cách quốc lộ 1A), phía Tây giáp đường quy hoạch số 1 (khu dân cư trung tâm giai đoạn 1), phía Đông giáp Đường Trần Thế Sinh.
- **Quy mô dự án:** theo dự tính ban đầu dự án có diện tích đất khu 1 là 15,25 ha. Diện tích đất khu 2 là 11,4 ha. Hiện nay đã đền bù khu 1 là 152.500m<sup>2</sup>, khu 2 là 52.000m<sup>2</sup> và đã điều chỉnh quy hoạch theo đúng diện tích đền bù (phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014). Đồng thời vẫn tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại để phát triển dự án đúng theo dự kiến ban đầu.
- **Tiến độ thực hiện dự án:**

NĂM 2014	
-	<b>Quý 1/2014:</b> Tiếp tục thương lượng thoả thuận giá đền bù phần còn lại; Tiếp tục xây dựng cơ sở hạ tầng của khu 1
-	<b>Quý 2/2014:</b> Điều chỉnh quy hoạch 1/500 khu 2; Tiếp tục thương lượng thoả thuận giá đền bù phần còn lại; Tiếp tục xây dựng cơ sở hạ tầng của khu 1
-	<b>Quý 3/2014:</b> Thoả thuận quy hoạch 1/500 khu 2; Lập thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật

thông qua các ban ngành theo quy định; Tiếp tục thoả thuận đền bù
- <b>Quý 4/2014:</b> Tiếp tục đền bù các hộ dân đồng ý giá thương lượng; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật
<b>NĂM 2015</b>
- <b>Quý 1/2015:</b> Tiếp tục đền bù các hộ dân đồng ý giá thương lượng; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- <b>Quý 2/2015:</b> tiếp tục triển khai thiết kế CSHT khu 2; tiếp tục thoả thuận đền bù các hộ còn lại; tiếp tục xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- <b>Quý 3/2015 (kế hoạch):</b> Hoàn thành đền bù và tiếp tục đầu tư hạ tầng kỹ thuật
- <b>Quý 4/2015 (kế hoạch):</b> Thực hiện nghĩa vụ tài chính, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và lập các thủ tục đầu tư khác theo quy định.

• **Tình trạng pháp lý:**

- Các biên bản và nghị Quyết HĐQT về việc đầu tư góp vốn dự án:
  - + Biên bản họp HĐQT số 931/BB-HĐQT ngày 03/07/2008 thông qua chủ trương tham gia hợp tác góp vốn đầu tư dự án Khu dân cư Trung Tâm Giai đoạn 2, thị trấn Bến Lức, Long An (tỷ lệ 49%).
  - + Nghị quyết HĐQT số 184/NQ-HĐQT ngày 03/03/2014 về việc thay đổi tỷ lệ góp vốn tại dự án Long Hội (Bến Lức – Long An) (nội dung tăng tỷ lệ góp vốn từ 49% lên 65%).
- Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04183 ngày 09/03/2011 và số CT04182 ngày 09/03/2011
- Hợp đồng hợp tác đầu tư Khu dân cư trung tâm giai đoạn 2 tại Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình 135 và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức Số 91/HĐHT-08 ngày 04/07/2008.
- Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/PLHĐHT ngày 14/01/2011.
- Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/PLHĐHT ngày 14/06/2011
- Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/PLHĐHT ngày 01/04/2014.
- Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 17/02/2009 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư trung tâm giai đoạn 2 mở rộng, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 501031000116 cấp ngày 15 tháng 6 năm 2009 do UBND tỉnh Long An cấp phép thực hiện dự án.
- Thông báo số 02/TB-HĐQT ngày 01/01/2010 về việc đổi tên doanh nghiệp, giới thiệu mẫu dấu mới và chữ ký của Ban Tổng Giám Đốc CTCP Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (tên cũ là CTCP đầu tư và xây dựng công trình 135)



- Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 23/06/2010 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng và bất động sản Thái Bình Dương (đợt 1, giai đoạn 2).
  - Quyết định số 1232/QĐ-UBND ngày 03/08/2011 về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư trung tâm giai đoạn 2 Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng):**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRỊ GIÁ</b>
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>266.994.000.000</b>
<b>Nguồn vốn</b>	
1. Vốn tự có	245.994.000.000
2. Vốn vay	21.000.000.000

- **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TỔNG CỘNG (đồng)</b>
<b>I. Doanh thu</b>	<b>366.891.000.000</b>
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>266.994.000.000</b>
<b>III. Thu nhập trước thuế</b>	<b>99.897.000.000</b>
<b>IV. Thu nhập thuần</b>	<b>71.926.000.000</b>
<b>V. NPV</b>	<b>31.050.000.000</b>
<b>VI. IRR</b>	<b>41%</b>

- **Tổng chi phí đã chi của toàn dự án tại ngày 30/06/2015:** tổng chi phí các bên đã chi theo tiến độ góp vốn hiện nay là 162,4 tỷ đồng, riêng trong đó phần vốn chi thực tế của Thuduc House là 105,57 tỷ đồng, chủ yếu chi cho các hạng mục: chi đền bù, chi san lấp thi công hạ tầng, chi nộp tiền sử dụng đất, các chi phí khác (lãi vay, thẩm định hồ sơ, phí công chứng...)
- **Nhu cầu về vốn đầu tư trong tương lai:** 104,59 tỷ đồng; trong đó: 83,59 tỷ vốn chủ sở hữu; 21 tỷ vốn vay ngân hàng.

#### **2.4. Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM (khu nhà ở TDH – Tocontap)**

- **Tên chủ đầu tư:** theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1720/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2010 các bên dự kiến thành lập công ty khai thác với vốn điều lệ là 80 tỷ đồng theo tỷ lệ TDH góp 65%, Công ty cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn góp 30% và các thành viên cá nhân khác là 5%. Hiện nay các bên vẫn góp vốn theo tỷ lệ thoả thuận trong hợp đồng nhưng chưa thành lập công ty mới, tuy nhiên để dự án triển khai đúng tiến độ và tiết kiệm chi phí các bên thống nhất giao cho Công ty cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn đứng ra làm chủ đầu

tư theo như quyết định chấp thuận đầu tư số 2100/UBND-QLĐT ngày 28/10/2013 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. ThuDuc House góp vốn 65%.

- **Tổ chức lập phương án khả thi:** Công ty cổ phần kiểm định và tư vấn xây dựng Gia Định.
- **Cấp thẩm quyền phê duyệt:** Chủ tịch hội Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tạp phẩm Sài Gòn.
- **Mục tiêu đầu tư:** Dự án đầu tư khu nhà ở nhằm cải tạo môi trường khu vực, kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà cho khu vực trên địa bàn quận 9.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:** Chủ trương chung của Thành phố đến năm 2020 sẽ giảm dân từ nội thành ra ngoại thành để mật độ dân cư trong thành phố ngày càng giảm nhằm hạn chế kẹt xe, ô nhiễm môi trường ... Quận 9 là địa bàn trọng điểm đô thị hoá.
- **Kế hoạch triển khai:** năm 2014 đến năm 2019 (cuối năm 2015 hoàn chỉnh hạ tầng, từ 2016 – 2019 vừa mở bán và hoàn thành xây dựng).
- **Đối tác tham gia:** ThuDuc House góp 65%, Công ty cổ phần đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn góp 30% và các thành viên cá nhân khác là 5%.
- **Hình thức góp vốn:** các đối tác góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án đúng với tỷ lệ đã cam kết
- **Hình thức phân chia lợi nhuận:** Lợi nhuận của dự án được chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn
- **Ngân hàng cho vay dự án:** hiện nay dự án này chỉ sử dụng vốn chủ sở hữu và chưa có nhu cầu vay vốn nên chưa liên hệ với các ngân hàng do đó chưa có cam kết cấp hạn mức tín dụng cho dự án. Dự kiến sẽ liên hệ với một trong các ngân hàng VietBank, VP Bank hoặc OCB để vay 100 tỷ đồng khi có nhu cầu. Thời gian dự kiến vay trong năm 2016.
- **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** UBND Quận 9 đã có văn bản số 2100/UBND-QLĐT ngày 28/10/2013 về chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ phần Tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** khu đất thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 15 Bộ địa chính Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM. Phía Đông Bắc giáp đường 147, phía Đông Nam giáp Đường Tăng Nhơn Phú, phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu, phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu và ký túc xá Trường Cao đẳng Công Thương.
- **Quy mô dự án:** diện tích khu quy hoạch đã trừ lộ giới Đường Tăng Nhơn Phú và Đường 147 là 16.594,4 m<sup>2</sup>.
  - Diện tích đất ở nhà liên kế: 4.690,3 m<sup>2</sup>.
  - Diện tích đất ở nhóm chung cư: 3.760 m<sup>2</sup>.
  - Diện tích đất giao thông, cây xanh: 2.962,1 m<sup>2</sup>.
  - Diện tích đất giáo dục, mầm non: 5.000 m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 182 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông thuộc lộ giới: 589,7 m<sup>2</sup>.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 65 m.

- **Tiến độ thực hiện dự án:**

<b>NĂM 2014</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Quý 1/2014:</b> Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các sở ban ngành.</li><li>- <b>Quý 2/2014:</b> Thoả thuận thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các sở ban ngành; Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước</li><li>- <b>Quý 3/2014:</b> - Tháo dỡ tổng mặt bằng di dời nhà xưởng; Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước</li><li>- <b>Quý 4/2014:</b> Tiếp tục tháo dỡ mặt bằng</li></ul>
<b>NĂM 2015</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Quý 1/2015:</b> Tháo dỡ mặt bằng</li><li>- <b>Quý 2/2015:</b> hoàn tất tháo dỡ mặt bằng, triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính</li><li>- <b>Quý 3/2015 (kế hoạch):</b> Chuẩn bị thẩm định giá khu đất</li><li>- <b>Quý 4/2015 (kế hoạch):</b> Đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đóng tiền sử dụng đất</li></ul>

- **Tình trạng pháp lý:**

- Biên bản họp HĐQT số 1289/BB-HĐQT ngày 19/08/2010 thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại Phường Phước Long B, Q.9 hợp tác với CTCP Xuất Nhập Khẩu Tạp Phẩm Sài Gòn (tỷ lệ góp vốn 65%).
- Đã có Công văn số 2100/UBND-QLĐT ngày 28/10/2013 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở tại Phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư.
- Công văn số 651/SQHKT-QHKV2 ngày 12 tháng 3 năm 2012 báo cáo về điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 127 đường Tăng Nhơn Phú, phường P.Long B, Q.9 do CTCP Đầu tư và Thương mại tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư
- Công văn số 1454/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 04 năm 2012 của UBND thành phố về việc chấp thuận điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 127 đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9 do CTCP Đầu tư và Thương mại tạp phẩm Sài Gòn làm chủ đầu tư

- Quyết định số 6430/QĐ-UBND ngày 09/12/2013 về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại tại phẩm Sài Gòn sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại Phường Phước Long B, Quận 9.
  - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ngày 08/2013.
  - Hợp đồng hợp tác đầu tư Xây dựng và kinh doanh nhà ở TDH – Tocontap tại số 127 Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM giữa TOCONTAP SAIGON & THUDUC HOUSE Số 1720/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2010.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRỊ GIÁ</b>
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>459.147.542.590</b>
<b>Nguồn vốn</b>	
1. Vốn tự có	139.147.542.590
2. Vốn huy động khác	220.000.000.000
3. Vốn vay ngân hàng	100.000.000.000

- **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TỔNG CỘNG (đồng)</b>
<b>I. Doanh thu</b>	<b>613.982.000.000</b>
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>515.564.088.045</b>
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	426.147.542.590
2. Lãi vay ngân hàng	33.000.000.000
3. Thuế VAT (10%)	55.816.545.455
4. Quảng cáo tiếp thị	600.000.000
<b>III. Thu nhập trước thuế</b>	<b>98.417.919.955</b>
<b>IV. Thu nhập ròng</b>	<b>76.765.971.325</b>
<b>V. NPV</b>	<b>30.749.920.112</b>
<b>VI. IRR</b>	<b>12,86%</b>

- **Tổng chi phí đã chi của toàn dự án tại ngày 30/06/2015:** tổng chi phí các bên đã chi theo tiến độ góp vốn hiện nay là 34,98 tỷ đồng, riêng trong đó phần vốn chi thực tế của Thuduc House là 22,74 tỷ đồng, chủ yếu chi cho các hạng mục: chi lập dự án đầu tư, chi thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công và lập tổng dự toán, chi thiết kế ý tưởng, các chi phí khác.
- **Nhu cầu về vốn đầu tư trong tương lai:** 424,16 tỷ đồng; trong đó: 104,16 tỷ vốn chủ sở hữu; 100 tỷ vốn vay ngân hàng và 220 tỷ vốn huy động khác.

## 2.5. Dự án Chung cư TDH – Phước Long:

- **Tên chủ đầu tư:** ThuDuc House.
- **Tổ chức lập phương án khả thi:** Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đàm Phan.
- **Cấp thẩm quyền phê duyệt:** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc ThuDuc House.
- **Mục tiêu đầu tư:** đầu tư xây dựng phát triển khu vực theo quy hoạch tổng mặt bằng của Tp. HCM và quy hoạch chi tiết về phát triển khu dân cư đô thị. Hình thành một khu nhà ở, thương mại hoàn chỉnh với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ cho nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:** Quận 9 là địa bàn trọng điểm đô thị hoá. Do đó, Quận 9 không ngừng chỉnh trang đô thị một số khu vực cho phù hợp quy hoạch chung. Ngoài ra, dự án nằm trong khu dân cư quy hoạch hoàn chỉnh, cạnh UBND Quận 9, gần chợ, siêu thị, trường học ..., khu công nghệ cao, nhà xưởng ..., Xa Lộ Hà Nội, diện tích căn hộ nhỏ phù hợp cho các khách hàng mới lập gia đình có nhu cầu ở riêng nên rất thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu sinh sống để làm việc tại đây.
- **Kế hoạch triển khai:** từ năm 2013 – 2015.
- **Đối tác tham gia:** không.
- **Ngân hàng cho vay dự án:** hiện nay dự án này đã ký kết hợp đồng cấp tín dụng số CHCM.HĐN.15.55 ngày 18/05/2015 với ngân hàng Vietbank, hạn mức cấp tín dụng cam kết là 60 tỷ, hiện đã giải ngân được 15 tỷ đồng.
- **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Không.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** khu đất xây dựng chung cư nằm trong dự án khu nhà ở Phước Long, Phường Phước Long B, Quận 09, bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể số 9422/GĐ-ĐCND ngày 21/03/2003. Vị trí khu đất như sau: phía Đông Nam giáp đường nhựa và khu dân cư, phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu, phía Tây Nam giáp đường giao thông và chung cư hiện hữu 05 tầng, phía Đông Bắc giáp đường giao thông và khu nhà liên kế.
- **Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 3.573 m<sup>2</sup> với chỉ tiêu quy hoạch:
  - Diện tích đất xây dựng: 1.228,8 m<sup>2</sup>.
  - Diện tích đất giao thông, sân bãi, cây xanh: 1.775,6 m<sup>2</sup>.
  - Mật độ xây dựng: 34,39%.
  - Hệ số sử dụng đất: 4,8.
  - Chiều cao xây tối đa: 54,2 m.
  - Số lượng căn hộ: 168 căn
  - Tầng cao xây dựng: 1 tầng hầm, 14 tầng gồm trệt, lửng và 12 lầu

- **Tiến độ thực hiện dự án:**

<b>NĂM 2014</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- UBND, Sở xây dựng đã ban hành Quyết Định điều chỉnh cơ cấu căn hộ.</li><li>- Triển khai thiết kế kỹ thuật thi công</li></ul>
<b>NĂM 2015</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Quý 1/2015:</b> Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công</li><li>- <b>Quý 2/2015:</b> Triển khai đấu thầu; thi công phần thân; xác định nghĩa vụ tài chính với nhà nước</li><li>- <b>Quý 3/2015 (kế hoạch):</b> Xây dựng công trình</li><li>- <b>Quý 4/2015 (kế hoạch):</b> Xây dựng công trình và thực hiện nghĩa vụ tài chính</li></ul>

- **Tình trạng pháp lý:**

- Quyết định số 708/TTg ngày 27/09/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty quản lý và phát triển Nhà huyện Thủ Đức, TP.HCM để xây dựng khu nhà ở kinh doanh;
- Quyết định phê duyệt dự án Chung cư TDH – Phước Long số 1419/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2008 của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức.
- Đã có Công văn số 1337/SXD-TĐDA ngày 20/02/2014 điều chỉnh cơ cấu, diện tích căn hộ theo Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/03/2013 của Bộ Xây dựng.
- Công văn số 1857/SXD-TĐDA ngày 11/03/2014 về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/03/2013 đối với dự án Chung cư TDH Phước Long do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư.
- Quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng chung cư Phước Long, Phường Phước Long B, Quận 9.
- Quyết định số 58/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29/09/2014 về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Chung cư TDH Phước Long, phường Phước Long B, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 23/04/2014 của UBND TPHCM phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ dự án chung cư TDH Phước Long, P. Phước Long, Quận 9
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- **Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRỊ GIÁ</b>
-----------------	----------------

<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>149.756.092.109</b>
<b>Nguồn vốn</b>	
<b>1. Vốn tự có và huy động khác</b>	119.756.092.109
<b>3. Vốn vay ngân hàng</b>	30.000.000.000

- **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TỔNG CỘNG (đồng)</b>
<b>I. Doanh thu</b>	<b>206.941.000.000</b>
<b>II. Tổng chi phí</b>	<b>182.568.910.291</b>
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	149.756.092.109
2. Lãi vay ngân hàng	13.000.000.000
3. Thuế VAT (10%)	18.812.818.182
4. Quảng cáo tiếp thị	1.000.000.000
<b>III. Thu nhập trước thuế</b>	<b>24.372.089.709</b>
<b>IV. Thu nhập ròng</b>	<b>18.279.067.282</b>
<b>V. NPV</b>	<b>9.875.511.957</b>
<b>VI. IRR</b>	<b>10,15%</b>

*Ghi chú: Dự án chung cư TDH – Phước Long đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 58/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29/09/2014 điều chỉnh cho quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009, tuy nhiên tổng vốn đầu tư của dự án không thay đổi, và được ghi rất rõ tại cuối điều 2 trong Quyết định số 58/QĐ-SXD-TĐDA như sau: “Những nội dung không đề cập tại quyết định này vẫn giữ nguyên theo quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08 tháng 01 năm 2009 của Sở xây dựng”. Do đó, tổng vốn đầu tư được phê duyệt vẫn giữ nguyên theo quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009 trước đó.*

- **Tổng chi phí đã chi của toàn dự án lũy kế đến ngày 30/06/2015:** 50,72 tỷ đồng (trong đó 36,72 tỷ là vốn chủ và 14 tỷ vốn vay) cho các hạng mục gồm: chi thi công phần móng, phần thân; chi lập dự án đầu tư, chi thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công và lập tổng dự toán, chi thiết kế ý tưởng, chi khác (phối cảnh 3D, tư vấn giám sát, trả lãi vay, in brochure dự án...)
- **Nhu cầu về vốn đầu tư trong tương lai:** 99,3 tỷ, trong đó: 83,03 tỷ đồng vốn chủ sở hữu và huy động khác; 16 tỷ đồng vốn vay.

## 2.6. Bổ sung vốn lưu động: 12.279.537.500 đồng

Số tiền 12.279.537.500 đồng còn lại sau khi đã tài trợ cho các dự án theo kế hoạch như trên, công ty sẽ dùng để bổ sung vào vốn lưu động nhằm hỗ trợ hoạt động kinh doanh. Cụ thể dùng chi trả các chi phí hoạt động của công ty như chi phí bán hàng, chi phí quản lý...

**VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:**
**1. Phương án sử dụng vốn từ phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:**

Theo dự kiến đợt phát hành này nếu chào bán được hết số lượng cổ phiếu phát hành với giá là 12.500 đồng/cổ phần thì số tiền sẽ thu được dự kiến là 262.279.537.500 đồng. Do vậy kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành sẽ được phân bổ chi tiết như sau:

Dự án	Số tiền đã đầu tư (luỹ kế đến 30/06/2015)	TDH góp vốn	Tiến độ sử dụng vốn
Dự án nhà ở thấp tầng			
Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2	<b>68,79 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 0 tỷ. + Vốn chủ: 68,79 tỷ. + Chi cho các hạng mục chính: chi đền bù, trích lập bản đồ hiện trạng vị trí, tư vấn lập thủ tục đầu tư, đo vẽ bản đồ hiện trạng, san lấp mặt bằng.	TDH: 100%	Số tiền của TDH: <b>50 tỷ</b> . Trong đó: + 30 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 20 tỷ vào xây dựng CSHT. + Thời gian: quý 4 năm 2015.
Dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại Phường Phước Long B, Quận 09, Tp. HCM	<b>257,6 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 100 tỷ. + Vốn chủ: 157,6 tỷ. + Chi cho các hạng mục chính: chi đền bù, san lấp thi công hạ tầng, nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 1, lãi vay	TDH: 66,9%	<b>Số tiền của đối tác: 24,75 tỷ</b> . Thời gian: quý 4 năm 2015. Trong đó: + 19,8 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 4,95 tỷ vào vào thiết kế xây dựng chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2. <b>Số tiền của TDH: 50 tỷ</b> . Trong đó: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 10 tỷ vào thiết kế xây dựng chung cư và khu thương mại; hoàn chỉnh hệ thống điện giai đoạn 2. + Thời gian: quý 4 năm 2015.
Dự án khu dân cư trung tâm Thị trấn Bến Lức giai đoạn 2	<b>105,57 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 18,29 tỷ. + Vốn chủ: 87,28 tỷ. + Chi cho các hạng mục chính: chi đền bù, san lấp thi công hạ tầng, nộp tiền sử dụng đất, lãi vay, thẩm định	TDH: 65%	<b>Số tiền của đối tác: 27 tỷ</b> . Thời gian: quý 4 năm 2015. Trong đó: + 8 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 19 tỷ vào xây dựng CSHT và đền bù giải phóng mặt bằng. <b>Số tiền của TDH: 50 tỷ</b> .



<b>Dự án</b>	<b>Số tiền đã đầu tư (luỹ kế đến 30/06/2015)</b>	<b>TDH góp vốn</b>	<b>Tiến độ sử dụng vốn</b>
	hồ sơ, công chứng		Trong đó: + 15 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 35 tỷ vào xây dựng CSHT. + Thời gian: quý 4 năm 2015.
Dự án khu nhà ở TDH – Tocontap	<b>22,74 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 0 tỷ. + Vốn chủ: 22,74 tỷ. + Chi cho các hạng mục chính: lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, bản vẽ, thiết kế ý tưởng, thiết kế hệ thống chiếu sáng.	TDH: 65%	<b>Số tiền của đối tác: 27 tỷ.</b> Thời gian: quý 4 năm 2015. Trong đó: + 20 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 7 tỷ vào xây dựng CSHT. <b>Số tiền của TDH: 50 tỷ.</b> Trong đó: + 40 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 10 tỷ vào xây dựng CSHT. + Thời gian: quý 4 năm 2015.
<b>Dự án chung cư</b>			
Dự án Chung cư TDH – Phước Long	<b>50,72 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 14 tỷ. + Vốn chủ: 36,72 tỷ. + Chi cho các hạng mục chính: thi công phần móng, lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, bản vẽ, thiết kế ý tưởng, lãi vay, marketing	TDH: 100%	<b>Số tiền của TDH: 50 tỷ.</b> Trong đó: + 10 tỷ vào tiền sử dụng đất. + 40 tỷ vào xây dựng Chung cư. + Thời gian: quý 4 năm 2015.
Bổ sung vốn lưu động			12.279.537.500 đồng Chi trả các chi phí hoạt động của công ty gồm chi phí bán hàng và chi phí quản lý. Thời gian: dự kiến giải ngân hàng tháng bắt đầu từ tháng 10/2015 đến tháng 03/2016, mỗi tháng 2,05 tỷ đồng.
<b>Tổng cộng</b>	<b>505,42 tỷ</b> , trong đó: + Vốn vay: 132,29 tỷ. + Vốn chủ: 373,13 tỷ.		

## 2. Phương án xử lý trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến:

Trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến (262.279.537.500 đồng):

Công ty sẽ phân bổ số tiền thực tế thu được cho các dự án theo thứ tự ưu tiên đã liệt kê. Phần thiếu hụt còn lại Công ty sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn vay tín dụng, nguồn tài trợ khác (đã được nêu cụ thể trong từng dự án) để đảm bảo đủ nguồn vốn.

Trong trường hợp không tìm được nguồn tài trợ khác, Công ty sẽ chậm triển khai các dự án còn lại hoặc không bổ sung vốn lưu động.

## IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN:

### 1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Điện thoại: (84.8) 39 143 111

Fax: (84.8) 39 143 222

Website: [www.Thuduchouse.com.vn](http://www.Thuduchouse.com.vn)

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

### 2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 28 - Cao ốc Văn phòng Bitexco, 2 Hải Triều, Quận 1, HCM.

Điện thoại: (08) 3824 5252 Fax: (08) 3824 5250

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

### 3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Tòa nhà AB, Tầng 5&6, Số 76 Lê Lai, Quận 01, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 38233299

Fax: (08) 38233301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

Email: [info@hsc.com.vn](mailto:info@hsc.com.vn)

#### Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành:

Với tư cách là Tổ chức tư vấn phát hành cho đợt chào bán cổ phần ra công chúng lần này của TDH, Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) nhận thấy rằng khả năng thành công của cuộc chào bán là tương đối cao, dựa trên mức giá phát hành là 12.500 đồng/cổ phần (giá đóng cửa cổ phiếu TDH ngày 26/05/2015 là 16.900 đồng/cổ phiếu) thì mức giá chào bán là hợp lý và đủ hấp dẫn các cổ đông hiện hữu. Việc huy động thành công sẽ góp phần mang lại nguồn vốn kịp thời cho Công ty đầu tư vào các dự án nhằm mang lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty.

**X. PHỤ LỤC:**

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
2. Bản cáo bạch.
3. Bản sao Điều lệ công ty.
4. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.
5. Quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua bộ hồ sơ phát hành.
6. Giấy chứng nhận ĐKKD.
7. Các BCTC kiểm toán hợp nhất và BCTC kiểm toán của TDH năm 2013, 2014.
8. BCTC hợp nhất và BCTC riêng của TDH quý 2/2015
9. SYLL các thành viên HĐQT, BKS, BGĐ, KTT có chữ ký xác nhận.
10. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
11. Nghị quyết ĐHĐCĐ/ HĐQT, giấy CN ĐKKD của những lần tăng vốn trước đây
12. Xác nhận của ngân hàng HDBank về số tài khoản phong tỏa để nhận tiền mua cổ phiếu
13. Hồ sơ pháp lý các dự án có sử dụng tiền thu được từ việc phát hành

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2015

TM. Tổ chức phát hành

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



  
LÊ CHÍ HIẾU


Trưởng Ban Kiểm Soát

  
\_\_\_\_\_

NGUYỄN HƯNG LONG

Tổng Giám Đốc



  
NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

Kế Toán Trưởng

  
\_\_\_\_\_

QUAN MINH TUẤN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ...20... tháng ...12... năm 2015

TM. Tổ chức Tư vấn

Tổng Giám Đốc ✓



*Johan Nyvene*

JOHAN NYVENE