



# 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 số 0302346036 vào ngày 07/06/2010)



## NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên Trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.
Loại Trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi.
Thời gian đáo hạn:	<b>36 tháng.</b>
Thời gian chuyển đổi:	Cuối kì.
Lãi suất:	<b>7%/năm.</b>
Kỳ hạn trả lãi:	Định kỳ hàng năm.
Mệnh giá:	<b>100.000 đồng/Trái phiếu.</b>
Tổng số lượng niêm yết:	<b>2.088.731 Trái phiếu</b> (Hai triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi một Trái phiếu).
Tổng giá trị niêm yết:	<b>208.873.100.000 đồng</b> (Hai trăm lẻ tám tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu một trăm ngàn đồng).

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

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

- Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà AASC, số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: 04 3824 1990 Fax: 04 3825 3973
- Website: <http://www.aasc.com.vn> Email: [webmaster@aasc.com.vn](mailto:webmaster@aasc.com.vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG (GLS)

- Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: (08) 39.107.080 Fax: (08) 39.107.081
- Website: [www.gls.com.vn](http://www.gls.com.vn) Email: [info@gl.com.vn](mailto:info@gl.com.vn)

# MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:</b> .....	<b>4</b>
1. Rủi ro về kinh tế:.....	4
2. Rủi ro về luật pháp:.....	5
3. Rủi ro đặc thù (ngành, Công ty, lĩnh vực hoạt động):.....	5
4. Rủi ro trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi:.....	6
5. Rủi ro khác: .....	6
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH:</b> .....	<b>6</b>
1. Tổ chức niêm yết:.....	6
2. Tổ chức tư vấn: .....	7
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM:</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:</b> .....	<b>8</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển: .....	8
a. Giới thiệu chung về Công ty:.....	8
b. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....	9
2. Cơ cấu tổ chức Công ty:.....	10
a. Các Công ty con: .....	11
b. Các Công ty liên doanh – liên kết:.....	11
c. Các Công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu:.....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:.....	13
a. Đại hội đồng cổ đông: .....	13
b. Hội đồng Quản trị:.....	13
c. Ban Kiểm soát:.....	14
d. Ban Tổng Giám đốc: .....	14
e. Các phòng ban nghiệp vụ: .....	15
f. Hệ thống thông tin liên lạc, môi trường văn hóa:.....	17
4. 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 (tại thời điểm ngày 09/02/2011). .....	18
a. Cơ cấu cổ đông của Công ty:.....	18
b. Cổ đông sáng lập và tỷ lệ Cổ phần nắm giữ: .....	19
c. Cổ đông nắm giữ từ 5% số cổ phần:.....	19
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những Công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết. ....	20
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.....	20
b. Danh sách các Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức:.....	20
c. Các Công ty liên doanh-liên kết: (ThuDuc House sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).....	23

d. Các Công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu: .....	26
6. Hoạt động kinh doanh: .....	27
a. Các lĩnh vực kinh doanh: .....	27
b. Doanh thu sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng): .....	31
c. Lợi nhuận gộp sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng): .....	33
d. Nguyên vật liệu: .....	34
e. Chi phí sản xuất: .....	34
f. Trình độ công nghệ: .....	35
g. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản: .....	36
h. Hoạt động Marketing: .....	36
i. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền: .....	37
j. Các dự án đã và đang thực hiện tính đến thời điểm 31/12/2010: .....	38
k. Thị trường hoạt động: .....	44
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất: .....	46
a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất: .....	46
b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo: ..	47
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành: .....	48
a. Vị thế của Công ty trong ngành: .....	48
b. Triển vọng phát triển của ngành: .....	49
c. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới: .....	50
9. Chính sách đối với người lao động: .....	50
a. Số lượng người lao động trong Công ty: .....	50
b. Chính sách đối với người lao động: .....	50
10. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái phiếu: .....	51
11. Tình hình tài chính: .....	52
a. Các chỉ tiêu cơ bản: .....	52
b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: .....	55
12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng: .....	56
a. Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị: .....	56
b. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát: .....	62
c. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng: .....	65
13. Tài sản (Những tài sản thuộc sở hữu của Công ty): Thời điểm 31/12/2010 (triệu đồng): .....	69
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo (2011 - 2013): Đơn vị tính: Triệu đồng. ....	70
a. Kế hoạch (triệu đồng): .....	70
b. Phân tích tình hình hiện tại và tương lai: .....	72
c. Phương hướng thực hiện: .....	73
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức; Kế hoạch và khả năng trả lãi cho Trái chủ; Ảnh hưởng đến kế hoạch trả cổ tức của ThuDuc House khi Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu: .....	75

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...): Không có.....	77
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái phiếu niêm yết: Không có. ....	77
<b>V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT: .....</b>	<b>78</b>
1. Loại Trái phiếu:.....	78
2. Ngày phát hành: .....	78
3. Mệnh giá:.....	78
4. Tổng số Trái phiếu niêm yết:.....	78
5. Số lượng Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết:.....	79
6. Kỳ hạn của Trái phiếu: .....	79
7. Lãi suất:.....	79
8. Kỳ hạn trả lãi:.....	79
9. Phương thức thực hiện quyền: .....	79
10. Phương pháp tính giá: .....	81
11. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn:.....	83
12. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái phiếu niêm yết: .....	84
13. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: .....	85
14. Các loại thuế có liên quan:.....	85
<b>VI. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN: .....</b>	<b>85</b>
1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT: .....	85
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: .....	85
3. TỔ CHỨC TƯ VẤN: .....	85
<b>VII. PHỤ LỤC: .....</b>	<b>86</b>

# NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

### 1. Rủi ro về kinh tế:

#### **Tốc độ tăng trưởng kinh tế:**

- Trong những năm gần đây, Chính phủ Việt Nam với những chính sách tích cực, hiệu quả như: Cải cách hành chính; Thay đổi chính sách tiền tệ; Khuyến khích đẩy mạnh xuất khẩu; Thu hút nguồn vốn FDI ... đã thúc đẩy nền Kinh tế Việt Nam tăng trưởng khá mạnh và bền vững. Kết quả dễ nhận thấy nhất là tốc độ tăng trưởng GDP thật ấn tượng, luôn đạt ở mức trên 7% năm trong các năm gần đây. Năm 2008 và 2009, do ảnh hưởng chung từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt là 6,23% và 5,32%. Riêng trong năm 2010, GDP đạt 6,7% vượt mức chỉ tiêu đề ra là 6,5%.
- Vốn FDI thực hiện năm 2010 có dấu hiệu khả quan, đạt 11 tỷ USD trên tổng vốn đăng ký gần 18,6 tỷ USD. Mặc dù không đạt mục tiêu đề ra năm 2010 nhưng so với năm 2009 vốn FDI thực hiện năm 2010 đã tăng 10%. Lĩnh vực bất động sản vẫn thu hút nhiều vốn FDI nhất với 6,8 tỷ USD đăng ký mới.
- Mặc dù nền kinh tế năm 2010 đối mặt với nhiều khó khăn nhưng xét trên góc độ tổng thể nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi. Bên cạnh đó, nhiều chuyên gia cũng như các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đánh giá rất cao quá trình tăng trưởng ổn định của Việt Nam, đang xem Việt Nam là điểm đến lý tưởng để đầu tư lâu dài, trong đó lĩnh vực bất động sản đang được quan tâm và thu hút được nhiều vốn đầu tư nhất.
- Nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ làm tăng nhu cầu về nhà ở, thuê văn phòng, cao ốc, trung tâm thương mại... và thúc đẩy sự phát triển của ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản cũng như hoạt động kinh doanh của ThuDuc House.

#### **Tỷ lệ lạm phát:**

- Kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO thì nhiều chính sách bảo hộ thuế quan và hàng rào kỹ thuật khác dần dần được xóa bỏ, nguồn nguyên vật liệu đầu vào đa dạng và thuế suất sẽ giảm dần góp phần làm giảm chi phí của doanh nghiệp.
- Theo số liệu thống kê, trong 4 năm từ 2005 đến 2008, lạm phát có xu hướng tăng, cụ thể năm 2005 - tăng 8,4%, 2006 - tăng 6,6%, 2007 - tăng 12,6%, 2008 - tăng 19,89%. Tuy nhiên, CPI cả nước năm 2009 chỉ tăng 6,88%, là con số tích cực theo mục tiêu kiềm chế lạm phát năm 2009 dưới 7% của chính phủ.
- Riêng trong năm 2010 Chính phủ đặt ra mục tiêu kiềm chế chỉ số giá tiêu dùng tăng không quá 8%. Tuy nhiên, các yếu tố đầu vào quan trọng như xăng dầu, điện, nước, than,... đều tăng cộng thêm thiên tai lũ lụt kéo giá cả các mặt hàng thiết yếu khác tăng theo nên kéo theo tỷ lệ lạm phát cả nước năm 2010 tăng lên 11,75%.
- Trong năm 2011, kiềm chế lạm phát luôn là mục tiêu được quan tâm hàng đầu của Chính phủ để ổn định kinh tế vĩ mô, do đó dự báo tỷ lệ lạm phát năm 2011 sẽ giảm và kế hoạch đặt ra là giữ mức tỷ lệ lạm phát dưới 7%. Tuy nhiên theo các chuyên gia, kì vọng tỷ lệ lạm phát năm 2011 vào khoảng 10% là mức hợp lý phù hợp với thực tế đang diễn ra trong nước.

#### **Lãi suất và tỷ giá hối đoái:**

- Từ năm 2008 đến nay, tình hình lãi suất của Việt Nam diễn ra rất phức tạp, hàng loạt điều chỉnh với chính sách hỗ trợ lãi suất. Tuy nhiên, với dấu hiệu lạm phát có xu hướng tăng cao trong năm 2010 và nhằm thắt chặt tiền tệ, nhằm mục tiêu góp phần duy trì sự ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, giảm áp lực lên tỷ giá, giảm nhập siêu Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã thông báo tăng lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam lên mức 9%/năm từ ngày 05/11/2010 sau hơn 11 tháng liên tiếp duy trì lãi suất cơ bản ở mức 8% (tính từ ngày

01/12/2009). Chính sách này trực tiếp tác động làm tăng lãi suất cho vay năm 2011 so với năm 2010. Tuy nhiên đây được xem là một giải pháp nhằm ổn định kinh tế vĩ mô trong trung và dài hạn.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng kinh tế nước ta trong thời gian tới sẽ ổn định và tăng trưởng cao, những ảnh hưởng của rủi ro về kinh tế là không đáng lo ngại đối với quá trình tăng trưởng và phát triển của Công ty trong tương lai.

## **2. Rủi ro về luật pháp:**

- Văn bản pháp lý cao nhất liên quan đến hoạt động của ThuDuc House là Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở Việt Nam, Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp. Theo đó, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản được thay đổi và chỉnh sửa, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Đặc biệt là đối với những nhà đầu tư mới trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản, bởi vì muốn thâm nhập vào lĩnh vực này sẽ phải trải qua quá trình phức tạp, khó khăn trước khi họ có thể tiếp cận vào thị trường bất động sản tiềm năng hiện nay và trong tương lai.
- Tuy nhiên, với lộ trình hội nhập vào WTO thì hệ thống pháp lý Việt Nam phải hoàn thiện cho phù hợp với các chuẩn mực pháp lý thế giới, các Công ty có cơ hội làm ăn với cơ chế thông thoáng hơn và hiệu quả hơn. Giờ đây nhiều văn bản luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân liên quan đến sở hữu và đầu tư bất động sản đã được sửa đổi, hoàn thiện nhằm đảm bảo môi trường đầu tư và thông tin minh bạch, từ đó thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản thông qua kênh huy động vốn hiệu quả là thị trường chứng khoán.
- Với hơn 20 năm kinh nghiệm tham gia thị trường và tăng trưởng ổn định, ThuDuc House tin tưởng rằng những kết quả đạt được sẽ là bệ phóng vững chắc cho hành trình tăng tốc bùng nổ của ThuDuc House trong những năm sắp tới.

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

- 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.
- Cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành: Số lượng doanh nghiệp tham gia ngày càng nhiều vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực.
- 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.
- Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và vẫn có xu hướng biến động tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của Công ty, làm tăng giá vốn đối với sản phẩm kinh doanh của Công ty.
- Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng cao, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở ngày càng nhiều. Dự báo tình huống 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, tuy nhiên sẽ xuất hiện xu hướng đảo thải 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 việc bảo đảm được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi. 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 trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi:

- Đến thời hạn chuyển đổi, nếu giá thị trường thấp hơn giá chuyển đổi thì nhà đầu tư sẽ không thực hiện chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu. Như vậy, khi Trái phiếu đáo hạn thì ThuDuc House phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn gốc Trái phiếu cho Trái chủ và sẽ tạo áp lực lên dòng tiền của ThuDuc House.
- Tuy nhiên, giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu chỉ là 22.014 đồng/CP, mức giá tương đối thấp so với giá giao dịch trên thị trường hiện nay, trong bối cảnh kinh tế trong và ngoài nước đang gặp rất nhiều những thách thức: lãi suất, lạm phát, tỷ giá, nhập siêu,... Trong khi đó, thời gian chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu là khá dài, đến ngày 17/11/2012 chuyển đổi 50% và 17/11/2013 chuyển đổi 100%, khi đó những khó khăn chung sẽ dần được khắc phục và nền kinh tế cải thiện hơn so với hiện nay. Như vậy, khả năng đến thời điểm chuyển đổi, giá cổ phiếu TDH trên thị trường cao hơn giá chuyển đổi (22.014 đồng/CP) là rất cao, qua đó trái chủ không thực hiện quyền chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu là rất thấp.
- Ngoài ra, tổng giá trị Trái phiếu huy động lần này chiếm tỷ trọng nhỏ so với tổng giá trị tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu của ThuDuc House cho nên áp lực thanh toán khi Trái phiếu đáo hạn trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi là không nhiều. Dự kiến doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền trong các năm từ 2011 đến 2013 thì ThuDuc House hoàn toàn có đủ nguồn tiền để trả lãi vay định kỳ hàng năm và thanh toán nợ Trái phiếu khi đến hạn trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu. Như vậy, rủi ro Trái chủ không thu hồi được vốn gốc là rất thấp.

#### 5. Rủi ro khác:

- Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của ThuDuc House như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh,... có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây phá hủy một phần hoặc toàn bộ công trình... Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được.

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

### 1. Tổ chức niêm yết:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - Ông <b>LÊ CHÍ HIẾU</b>      | Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám Đốc. |
| - Ông <b>NGUYỄN KHẮC SƠN</b>  | Chức vụ: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc.           |
| - Ông <b>QUAN MINH TUẤN</b>   | Chức vụ: Kế toán trưởng.                                |
| - Ông <b>NGUYỄN HƯNG LONG</b> | Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.                          |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.



## 2. Tổ chức tư vấn:

- Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc Trường Chinh**.
- Chức vụ: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số **01/2010/HĐTV-GLS** ký ngày **26/04/2010** với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. 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 cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM:

Những từ, nhóm từ viết tắt hoặc khó hiểu, hoặc có thể gây hiểu lầm được thể hiện trong bản cáo bạch được định nghĩa như sau:

UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.
ThuDuc House	Tên viết tắt của “Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức”.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông của ThuDuc House.
HĐQT	Hội đồng Quản trị của ThuDuc House.
BKS	Ban Kiểm soát của ThuDuc House.
Điều lệ Công ty	Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.
Bản cáo bạch	Bản cáo bạch niêm yết Trái phiếu chuyển đổi của ThuDuc House.
CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS).
Tổ chức kiểm toán	Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán.
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.
BĐS	Bất động sản.
TMCP	Thương mại cổ phần
HĐTV	Hội đồng thành viên
TTTM	Trung tâm thương mại

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:

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

###### a. Giới thiệu chung 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: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.
- Điện thoại: (84.8) 39 333 090
- Fax: (84.8) 39 333 123
- 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, P.Bình Thới, Q. 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 15/06/2001 và cấp mới số 0302346036 vào ngày 07/06/2010.
- Vốn điều lệ: **378.750.000.000 đồng** (Ba trăm bảy mươi tám tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).
- **Ngành nghề kinh doanh:**
  - Quản lý kinh doanh nhà; dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch, đấu giá, quảng cáo, quản lý và tư vấn bất động sản.
  - Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác.
  - Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức.
  - Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp – thoát nước công trình.
  - Sản xuất lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép; Sản xuất gạch, ngói, gạch bông; San lấp mặt bằng; Trang trí nội ngoại thất; Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị.
  - Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, cho thuê kho bãi, nhà, văn phòng, đại lý kí gửi hàng hóa; Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng.
  - Đại lý mua bán xăng dầu, nhớt; Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

- Mua bán chế biến hàng nông sản, thực phẩm; Thiết kế tạo mẫu, in trên bao bì; Tổ chức hội Chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại.

**b. 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 vượt kế hoạch kinh doanh do Đại Hội Đồng Cổ Đông đề ra một cách ấn tượng. Đến thời điểm 31/12/2010, tổng giá trị tài sản tăng 110,84%, tổng doanh thu tăng 208,46%, lợi nhuận trước thuế tăng 75,52% so với thời điểm 31/12/2007 của ThuDuc House Group.
- ✚ 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 – ngân hàng 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 6 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.
- ✚ Bước vào năm 2010 cũng là lúc ThuDuc House vừa tròn 20 tuổi (2/2/1990 – 2/2/2010). 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 hiện nay đã có 8 Công ty thành viên, 10 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:**

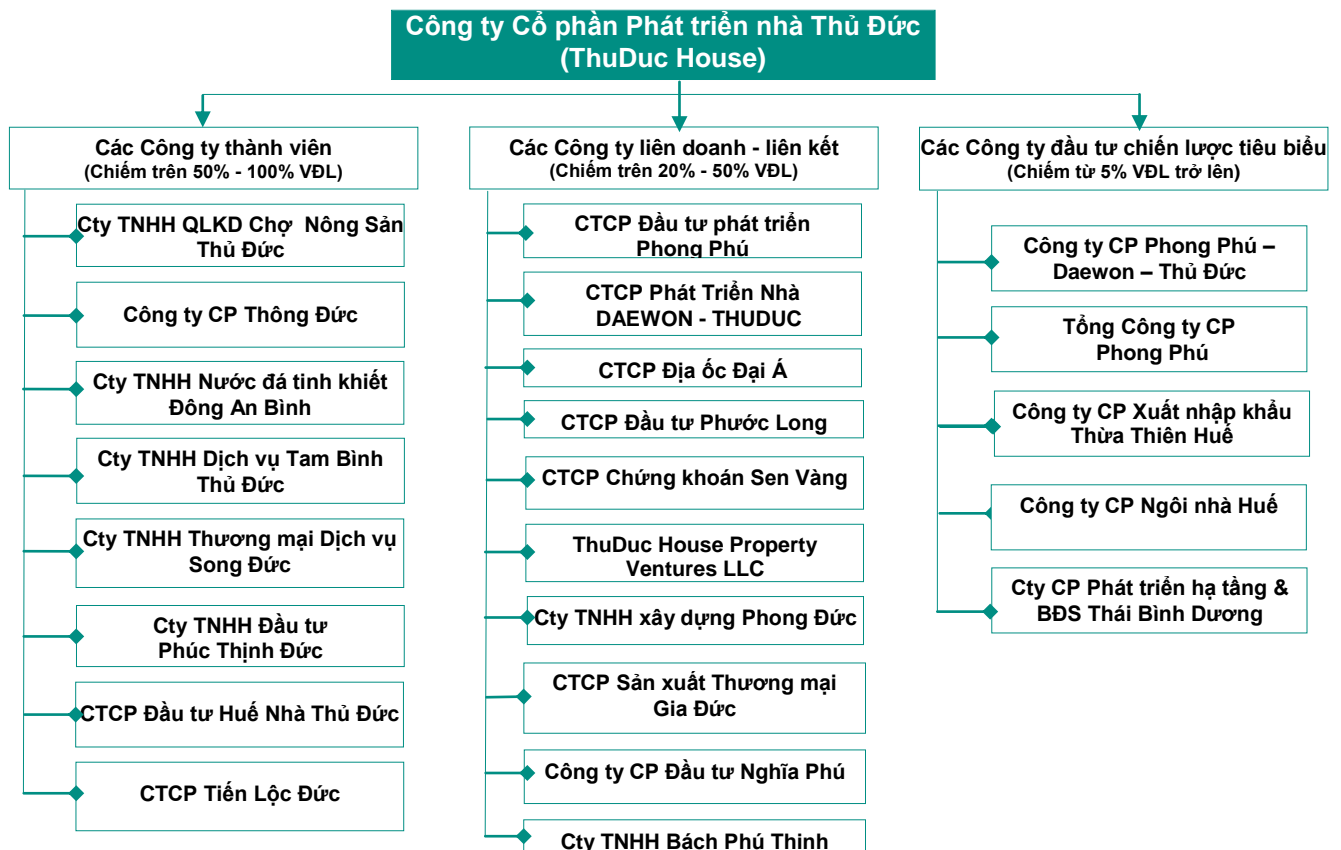
- Luôn trong nhóm các Công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 10 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh.
- Cung cấp sản phẩm và dịch vụ về bất động sản nhằm thoả mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu **“Cùng bạn nâng cao chất lượng cuộc sống”**.
- Tạo ra cơ hội nghề nghiệp cho người lao động với thu nhập ổn định, môi trường làm việc thân thiện và phát triển nghề nghiệp.
- 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.
- Duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức tối thiểu 20%/năm trong 5 năm tới.

**Chiến lược phát triển:**

- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực. Gia tăng 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 và khá.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, khách sạn, không gian thương mại cho thuê, các dự án khu công nghiệp có chọn lọc.
- Quốc tế hoá về vốn, đối tác và địa bàn đầu tư.

**2. Cơ cấu tổ chức Công ty:**

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức 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 thông qua.



**a. Các Công ty con:**

Stt	Tên doanh nghiệp	Địa chỉ
1	Công ty TNHH QL&KD Chợ Nông sản Thủ Đức	• 141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh Khiết Đông An Bình	• Số 4, đường số 4, khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
3	Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình – Thủ Đức	• Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
4	Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Song Đức	• 139B Quốc lộ 1A, KP 5, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.
5	Công ty Cổ Phần Thông Đức	• 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
6	Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	• 6B1-4 Đinh Bộ Lĩnh, P. 24, Q. Bình Thạnh, TP.HCM.
7	Công ty CP Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức	• Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
8	Công ty CP Tiến Lộc Đức	• 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM.

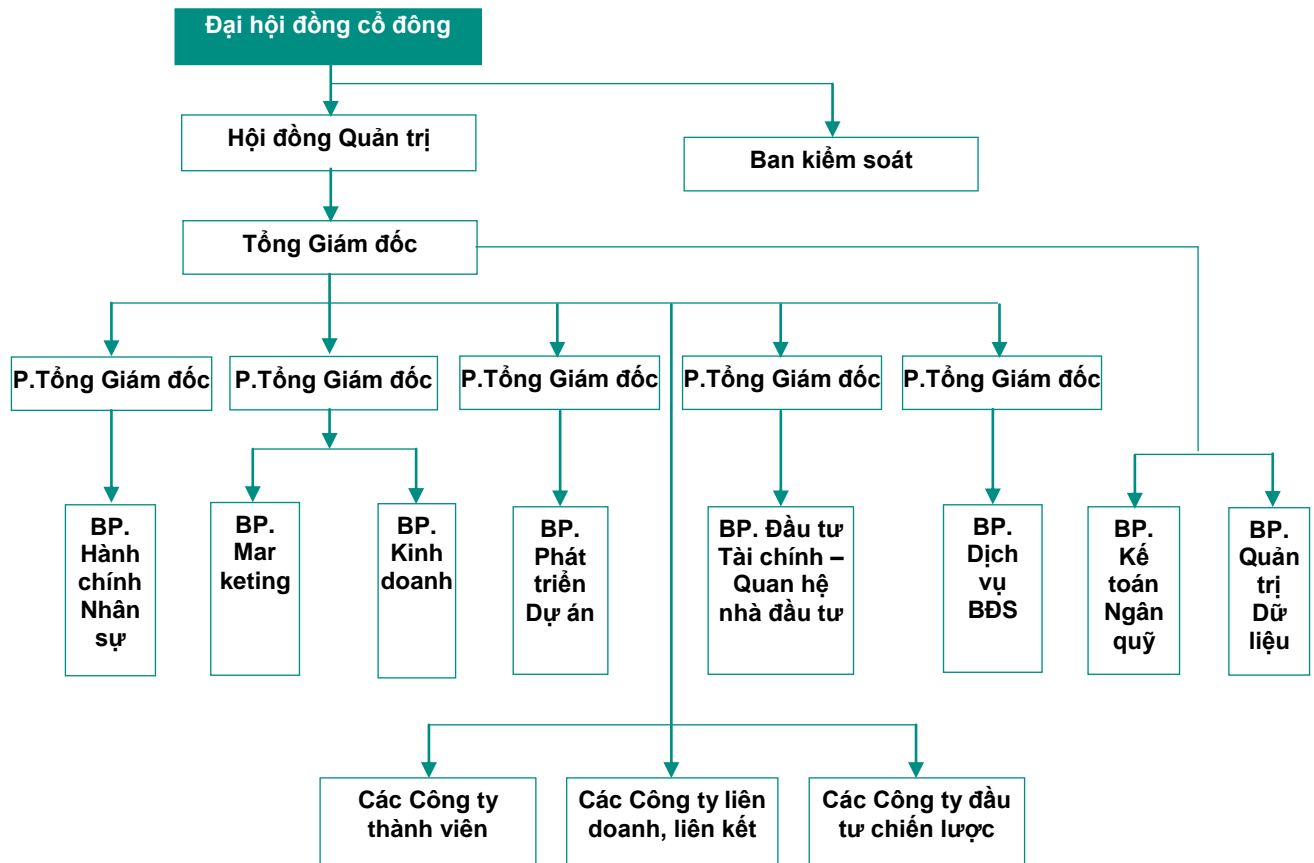
**b. Các Công ty liên doanh – liên kết:**

Stt	Tên doanh nghiệp	
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon – Thủ Đức (thành lập & đầu tư tại Việt Nam)	• Ấp 3, P.An Phú, Quận 2, TP.HCM.
2	Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	• Lầu 4, Toà nhà 225 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM.
3	Công ty CP Địa Ốc Đại Á	• Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP.HCM.
4	Công ty CP Đầu tư Phước Long	• 18 Đường Tăng Nhơn Phú, P. Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM.
5	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	• 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
6	ThuDuc House Property Ventures LLC (thành lập & đầu tư tại Mỹ)	• 2424 Hyatt Road, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ.
7	Công ty Cổ Phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức	• 638 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

Stt	Tên doanh nghiệp	
8	Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức	• Số 9/7, đường số 3, P. Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	• 48-Tầng Nhon Phú-Phường Tăng Nhơn Phú B-Quận 9, TP.HCM.
10	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	• Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM.

**c. Các Công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu:**

Stt	Tên doanh nghiệp	
1	Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Thừa Thiên Huế	• 261 Trần Hưng Đạo, Thành Phố Huế.
2	Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon – Thủ Đức	• 378 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
3	Công ty CP HTKT&BDS Thái Bình Dương (PPI)	• 31/21 Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM.
4	Tổng Công ty CP Phong Phú	• Số 48, đường Tăng Nhơn Phú, Khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.
5	Công ty CP Ngôi Nhà Huế	• 107 Phan Đình Phùng, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:**

**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 tổ chức quản lý cao nhất trong Công ty 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.

- ✚ Hiện có 2 trong số 5 thành viên của Hội đồng Quản trị tham gia điều hành trong Công ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ.
- ✚ 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 5 người bao gồm:
  - Ông **Lê Chí Hiếu** - Chủ tịch kiêm Tổng Giám Đốc
  - Ông **Trần Quang Nghị** - Phó Chủ tịch
  - Ông **Phạm Đình Kháng** - Ủy viên kiêm Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông **Nguyễn Khắc Sơn** - Ủy viên kiêm Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông **Lê Thanh Liêm** - Ủy viên

#### **c. Ban Kiểm soát:**

- ✚ Ban kiểm soát do ĐHCĐ 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 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hiện tại gồm 03 người. Đây là những cá nhân có kinh nghiệm kiểm soát, điều hành doanh nghiệp và có kiến thức, kinh nghiệm tốt về quản trị tài chính doanh nghiệp.

#### **d. Ban Tổng Giám đốc:**

- ✚ Ban Tổng Giám đốc bao gồm:
  - Ông **Lê Chí Hiếu** - Tổng Giám Đốc
  - Ông **Phạm Đình Kháng** - Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông **Trần Quang Như** - Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông **Nguyễn Khắc Sơn** - Phó Tổng Giám Đốc
  - Ông **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng** - Phó Tổng Giám Đốc
  - Bà **Phạm Thị Thanh Bình** - 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 5 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 cũng 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 bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản 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 – Quan hệ nhà đầu tư:**

- 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 & 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.
- Tổ chức xúc tiến đầu tư các dự án liên doanh với nước ngoài.







#### **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 Quản Trị Dữ Liệu:**

- 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, ...

### **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 quy, 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.

**4. 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 (tại thời điểm ngày 09/02/2011).**
**a. Cơ cấu cổ đông của Công ty:**

STT	Cổ đông	Giá trị sở hữu (đồng)	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông đặc biệt</b>	<b>75.516.690.000</b>	<b>7.551.669</b>	<b>19,94%</b>
1	Hội đồng Quản trị	73.271.920.000	7.327.192	19,35%
	<i>Trong đó:</i>			
	<input type="checkbox"/> Tổ chức nước ngoài	-	-	0,0%
	<input type="checkbox"/> Trong nước	73.271.920.000	7.327.192	19,35%
	<i>Bao gồm:</i>			
	❖ Nhà nước	33.660.000.000	3.366.000	8,89%
	❖ Khác	39.611.920.000	3.961.192	10,45%
2	Ban Giám đốc	1.113.000.000	111.300	0,29%
3	Ban kiểm soát	1.054.220.000	105.422	0,28%
4	Kế toán trưởng	77.550.000	7.755	0,02%
<b>II</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>III</b>	<b>Cổ đông khác</b>	<b>303.233.310.000</b>	<b>30.323.331</b>	<b>80,06%</b>
1	Trong nước	175.165.470.000	17.516.547	46,25%
1.1	Cá nhân	128.015.980.000	12.801.598	33,80%
1.2	Tổ chức	47.149.490.000	4.714.949	12,45%
2	Nước ngoài	128.067.840.000	12.806.784	33,81%
2.1	Cá nhân	5.710.230.000	571.023	1,51%
2.2	Tổ chức	122.357.610.000	12.235.761	32,31%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>378.750.000.000</b>	<b>37.875.000</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

**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
<b>I</b>	<b>Cổ đông Nhà nước</b>		<b>3.366.000</b>	<b>8,89%</b>	
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33-39 Pasteur, Q.1, TPHCM	3.366.000	8,89%	Tham gia HĐQT
<b>II</b>	<b>Cổ đông sáng lập</b>		<b>4.024.513</b>	<b>10,63%</b>	
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33-39 Pasteur, Q.1, TPHCM	3.366.000	8,89%	Tham gia HĐQT
2	Phạm Đình Kháng	14 Nguyễn Văn Mai, P.8, Q.3, TPHCM	643.500	1,70%	Tham gia HĐQT
3	Nguyễn Hữu Tâm	2/19 Tổ 4, KP1, P.Linh Chiểu, Q.Thủ Đức, TPHCM	10.013	0,026%	
4	Nguyễn Thị Kim Loan	17 Trần Nhật Duật, P.Tân Định, Q.1, TPHCM	5.000	0,013%	
5	Lê Thị Hiền	393//203 CMT 8, P.13, Q.10, TPHCM	-	0,00%	

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

**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, Q.1, TP.HCM	3.366.000	8,89%
2	Trần Quang Nghị	19 Tô Vĩnh Diện, P. Linh Chiểu, Q.Thủ Đức, TP.HCM	2.007.720	5,30%
3	DEUTSCHE BANK AG LONDON	Winchester House, 1 Great Winchester street, London EC2N 2DB	1.997.271	5,27%
4	RED RIVER HOLDING	9A Tú Xương, Phường 7, Quận 3, TP.HCM	2.252.985	5,95%
5	KITMC Worldwide Funds	Korea	3.091.648	8,16%
<b>Tổng cộng</b>			<b>12.715.624</b>	<b>33,57%</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

**5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những Công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết.**

**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:**

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty TNHH QL&KD Chợ Nông sản Thủ Đức	9.000.000.000	đồng	100%
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh Khiết Đông An Bình	25.100.000.000	đồng	99,6%
3	Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình – Thủ Đức	43.000.000.000	đồng	100%
4	Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Song Đức	36.000.000.000	đồng	51%
5	Công ty Cổ Phần Thông Đức	120.000.000.000	đồng	72%
6	Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	200.000.000.000	đồng	70%
7	Công ty CP Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức	30.000.000.000	đồng	75%
8	Công ty CP Tiến Lộc Đức	28.000.000.000	đồng	99,9%

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

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



**Vốn điều lệ: 09 tỷ đồng (ThuDuc House: 100%)**

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0302840598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 08/01/2003, số ĐKKD 4104000050; Đăng kí thay đổi lần thứ 3 ngày 23/11/2009.

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

Website: [www.thuducagromarket.com](http://www.thuducagromarket.com) - Email: [thuducagromarket@hcm.vnn.vn](mailto:thuducagromarket@hcm.vnn.vn)

**Chức năng hoạt động:** Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức.

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



**Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình****Vốn điều lệ: 25,1 tỷ đồng. (ThuDuc House: 99,6%)**

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng ký lần đầu ngày 23/09/2005, số ĐKKD 4102033390; Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19/07/2010.

**Trụ sở:** Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM

**Chức năng hoạt động:** Chuyên sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, dịch vụ quảng cáo thương mại, đại lý nước giải khát, bia và nước tinh khiết.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức****Vốn điều lệ: 43 tỷ đồng (ThuDuc House: 100%)**

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0303143705 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng ký lần đầu ngày 22/12/2003, số ĐKKD 4102019420; Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 07/09/2009.

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

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

**Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức****Vốn điều lệ: 36 tỷ đồng (ThuDuc House 51%)**

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4102065953 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng ký lần đầu ngày 16/10/2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22/12/2008.

Là liên doanh giữa ThuDuc House với CTCP Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (Timexco).

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

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

**Công ty Cổ phần Thông Đức****Vốn điều lệ: 120 tỷ đồng (ThuDuc House 72%)**

Mã số doanh nghiệp: 5800508948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp; Đăng ký lần đầu ngày 28/11/2006; Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 25/12/2009.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức, Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và cổ đông khác.

**Trụ sở:** 01 Phan Chu Trinh, P. 9, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

**Chức năng kinh doanh:** 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.

**Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức****Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng (ThuDuc House 70%).**

Mã số doanh nghiệp: 0308764431 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 23/05/2009; Đăng kí thay đổi lần thứ 2 ngày 04/03/2011.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (VinatexLand).

**Trụ sở:** 6B1-4 Đinh Bộ Lĩnh, P. 24, Q. Bình Thạnh, TP.HCM.

**Chức năng kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản; Quảng cáo; Tư vấn đầu tư; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; Lập dự án đầu tư; Khai thác, quản lý vận hành khu chung cư; Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng; Khách sạn; Quán ăn; Hoạt động vui chơi giải trí; Đại lý du lịch; Điều hành tour du lịch; Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức****Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng (ThuDuc House 75%)**

Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô cấp, chứng nhận lần đầu ngày 07/10/2009.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Ngôi Nhà Huế, các cổ đông khác.

**Trụ sở:** Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Chức năng kinh doanh:** 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.

**Công ty Cổ phần Tiên Lộc Đức****Vốn điều lệ: 28 tỷ đồng (ThuDuc House 99,93%)**

Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số 0310306238 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 11/09/2010; Đăng kí thay đổi lần thứ 1 ngày 08/12/2010.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và các cổ đông khác.

**Trụ sở:** 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TPHCM.

**Chức năng hoạt động:** Siêu thị: bán lẻ lương thực, thủy sản, rau - củ - quả, đồ dùng gia đình, sách – báo – tạp chí, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ... Nhà hàng, hàng ăn uống; Đại lý du lịch, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; Giáo dục mầm non, giáo dục thể thao và giải trí, giáo dục văn hóa, nghệ thuật...



**c. Các Công ty liên doanh-liên kết: (ThuDuc House sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).**

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon – Thủ Đức (thành lập & đầu tư tại Việt Nam)	322.903.150.000	đồng	40%
2	Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	200.000.000.000	đồng	27%
3	Công ty CP Địa Ốc Đại Á	30.000.000.000	đồng	36,67%
4	Công ty CP Đầu tư Phước Long	60.000.000.000	đồng	37,59%
5	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	135.000.000.000	đồng	22,49%
6	ThuDuc House Property Ventures LLC (thành lập & đầu tư tại Mỹ)	6.000.000	USD	50%
7	Công ty Cổ Phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức	10.000.000.000	đồng	45%
8	Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức	10.000.000.000	đồng	47,75%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	5.000.000.000	đồng	20%
10	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	178.000.000.000	đồng	49%

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

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

**Vốn điều lệ: 322,9 tỷ (ThuDuc House 40%)**



Giấy chứng nhận đầu tư số 41112000044 do UBND TP.HCM cấp, chứng nhận lần đầu ngày 02/03/2009.

Đơn vị liên doanh: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

**Trụ sở:** Ấp 3, P.An Phú, Quận 2, TP.HCM

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú**

**Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng (ThuDuc House: 27%).**



Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303998348 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 16/09/2005 (số ĐKKD 4103003840); Đăng kí thay đổi lần thứ 5 ngày 19/11/2009.

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

**Trụ sở:** Lầu 4, Tòa nhà 255 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM.

**Chức năng kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng & kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi; Dịch vụ tư vấn đầu tư.

**Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á****Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng (ThuDuc House: 36,67%)**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0305399526 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng ký lần đầu ngày 18/12/2007 (số ĐKKD 4103008795); Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 24/04/2010.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức, Ngân hàng TMCP Đại Á và Công ty CP Phát Triển Công Nghiệp Đô Thị Số 2.

**Trụ sở:** Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Quận 5, TP.HCM.

**Chức năng kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ định giá, môi giới, sàn giao dịch BĐS.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long****Vốn điều lệ: 60 tỷ đồng (ThuDuc House: 37,59%).**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301445891 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng ký lần đầu ngày 12/07/2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07/01/2010.

**Trụ sở:** 18 Đường Tăng Nhơn Phú, P.Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM.

**Chức năng hoạt động:** Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu Vải, 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.

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng****Vốn điều lệ: 135 tỷ đồng (ThuDuc House: 22,49%).**

Quyết định 74/2007/UBCK-GPHĐKD ngày 21/12/2007 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc cấp Giấy phép hoạt động kinh doanh cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.

Quyết định số 243/UBCK-GP ngày 17/6/2009; Quyết định sửa đổi số 285/UBCK-GP ngày 07/12/2009 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc Sửa đổi Giấy phép thành lập và hoạt động số 74/UBCK-GPHĐKD.

**Trụ sở:** 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.

**Chức năng hoạt động:** 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.

**Công ty ThuDuc House Property Ventures LLC****Vốn điều lệ: 06 triệu đô la Mỹ (ThuDuc House: 50%)**

Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 219/BKH-ĐTRNN do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 10/02/2009.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty California Newland Ventures, LLC, trụ sở chính tại 2424 Hyatt Rd, San Bernardino CA 92407, USA; Công ty Nature Coast Homes of Central Florida trụ sở tại 7279 Forest Oaks Blvd., Spring Hill, FL 34606.

**Trụ sở:** 2424 Hyatt Road, 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 khác tại California, Mississippi và những tiểu bang khác thuộc Hoa Kỳ.

#### Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức

**Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng (ThuDuc House: 30% và Công ty con: 15% (Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức))**



Mã số doanh nghiệp: 0305289072 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 09/10/2007; Đăng kí thay đổi lần thứ 5 ngày 07/12/2010.

**Trụ sở:** 638 Quốc lộ 52, P.Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.



**Ngành nghề kinh doanh:** Sản xuất và gia công các mặt hàng dệt, may. Mua bán hàng trang trí nội thất, vật tư linh kiện điện tử; Sản xuất, mua bán đồ gia dụng, trang thiết bị văn phòng; Mua bán nguyên vật liệu, các sản phẩm ngành sợi, dệt, may, bao bì...

#### Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

**Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng. (ThuDuc House: 47,75%)**



Mã số doanh nghiệp: 0304028543 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 11/10/2005; Đăng kí thay đổi lần thứ 5 ngày 12/11/2010.

Là Công ty liên doanh giữa ThuDuc House (47,75%) với Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (35%) và cổ đông khác. Chính thức đi vào hoạt động ngày 11/10/2005.

**Trụ sở:** Số 9/7, Đường số 3, P. Bình Trưng Đông, Quận 2, 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.

#### Công ty cổ phần đầu tư Nghĩa Phú

**Vốn điều lệ: 5 tỷ đồng (ThuDuc House 20%)**

Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 4103010259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp; Đăng kí lần đầu ngày 10/05/2008.

**Trụ sở:** 48 Tăng Nhơn Phú, P. Tăng Nhơn Phú B, Quận 9;

**Chức năng kinh doanh:** Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Quảng cáo bất động sản, thi công xây dựng công trình dân dụng, Công nghiệp...

#### Công ty TNHH Bách Phú Thịnh

**Vốn điều lệ: 178 tỷ đồng (ThuDuc House 49%)**

Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000509 do UBND TP.HCM cấp, đăng kí lần đầu ngày 09/06/2010.

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty Deawon Co., Ltd.

**Trụ sở:** Phường Hiệp Phú, Quận 9, TPHCM;

**Chức năng kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, mục đích đầu tư, phát triển, quản lý và kinh doanh công trình hỗn hợp cao tầng như trung tâm thương mại, nhà ở cao cấp.

**d. Các Công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu:**

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Thừa Thiên Huế	20.000.000.000	đồng	15%
2	Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon – Thủ Đức	312.975.000.000	đồng	14%
3	Công ty CP HTKT&BDS Thái Bình Dương (PPI)	121.830.000.000	đồng	15,13%
4	Tổng Công ty CP Phong Phú	500.000.000.000	đồng	5,4%
5	Công ty CP Ngôi Nhà Huế	20.000.000.000	đồng	10%

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

**Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế**

**Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng (ThuDuc House: 15%).**



Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và mã số thuế: 3300101484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp; Đăng ký lần đầu ngày 15/10/2004; Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18/11/2009.

**Trụ sở:** 261 Trần Hưng Đạo, Thành Phố Huế.

**Chức năng hoạt động:** Khai thác, chế biến khoáng sản, đá, cát, sỏi; SX gia công các mặt hàng dệt may; sản xuất kinh doanh điện năng; Xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, kinh doanh nhà, xây dựng và cho thuê CSHT...

**Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức**

**Vốn điều lệ: 312,98 tỷ đồng (ThuDuc House: 14%).**

Giấy chứng nhận đầu tư số 0110032000099 do UBND Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/08/2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 05/06/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000094 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/10/2007).

Liên doanh giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức; Tổng Công ty CP Phong Phú; Công ty CP Bất Động Sản Dệt May Việt Nam; Công ty Daewon, co., LTD. Và Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức.

**Trụ sở:** 378 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

**Chức năng hoạt động:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**

**Vốn điều lệ: 121,83 tỷ đồng (ThuDuc House: 15,13%).**



Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303414496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 25/12/2009.

**Trụ sở:** 31/21 Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM

**Chức năng hoạt động:** Xây dựng các công trình: Giao thông, dân dụng và công nghiệp, thủy lợi, điện; Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà; Đầu tư, xây dựng: cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp; Khai thác khoáng sản, đầu tư công nghiệp.

**Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú****Vốn điều lệ: 500 tỷ đồng (ThuDuc House: 5,4%).**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103012492 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 20/02/2009.

**Trụ sở:** Số 48, đường Tăng Nhơn Phú, Khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

**Chức năng hoạt động:** Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm dệt may như Sợi, chỉ may, vải Jeans, kaki, khăn bông, may mặc; Kinh doanh nhà, khu công nghiệp, trung tâm thương mại, siêu thị, khách sạn; Đầu tư vào các con, liên doanh, liên kết và đầu tư chứng khoán của các Công ty khác.

**Công ty Cổ phần Xây dựng & Phát triển Ngôi Nhà Huế****Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng (ThuDuc House: 10%).**

Giấy chứng đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Chân mây – Lăng cô cấp ngày 07/10/2009.

**Trụ sở:** 107 Phan Đình Phùng, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Chức năng hoạt động:** Khai thác đá, cát, sỏi; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; SX đồ gỗ xây dựng, nội thất; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình, kỹ thuật dân dụng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đi thuê, tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất; Dịch vụ lưu trú và du lịch.

**6. Hoạt động kinh doanh:****a. Các lĩnh vực kinh doanh:**

Ngoài bất động sản, sản phẩm dịch vụ của ThuDuc House ngày càng đa dạng, có các sản phẩm bổ sung cho thị trường. Bên cạnh đó, ThuDuc House còn đầu tư vào ngành tài chính để tạo thể liên kết và nâng cao hiệu quả vốn đầu tư. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực sau:

**✚ Đầu tư Bất động sản:**

- **Đầu tư trong nước:** Đầu tư và kinh doanh bất động sản là một trong những mũi nhọn trong chiến lược phát triển của Công ty ngay từ khi thành lập. Cho tới nay, ThuDuc House đã đạt được những thành công rực rỡ trong lĩnh vực này khi thương hiệu, uy tín và vị thế hàng đầu của Công ty đã được khẳng định qua gần 40 dự án về nhà ở và dịch vụ về bất động sản cao cấp, không chỉ giới hạn trong các loại căn hộ, biệt thự, khu đô thị mới mà còn cung ứng cho thị trường dịch vụ khách sạn, resort, văn phòng, trung tâm thương mại, chợ đầu mối nông sản... mang thương hiệu ThuDuc House.
- **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 ở nước ngoài cùng với 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 qua các dự án sau: Chung cư cao cấp Cantavil (giai đoạn 1) và Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp văn phòng cho thuê Cantavil Premier (giai đoạn 2), Quận 2, Tp.HCM liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc; dự án Centum Wealth ThuDuc House liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc, Quận 9, Tp.HCM; tiếp đến là dự án Cantavil Phong Phú, Hà Nội. Đặc biệt, ThuDuc House còn là Công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản 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 đối tác Mỹ hiện đang hoạt động ổn định.

- **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. Cụ thể: góp vốn thành lập Công ty BOO nước Thủ Đức, góp vốn và tham gia quản trị Công ty CII, ...

#### **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: góp vốn thành lập Công ty CP BOO Nước Thủ Đức, 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 Ngân hàng TMCP Phương Đông, Quỹ đầu tư cân bằng PRUBF1, 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 Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội, Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 (Long An), Dự án Khu TĐC Phục Vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi).
  - Đầu tư vào các giấy tờ có giá trị như Trái phiếu, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.
  - Ngoài ra, bên cạnh nguồn vốn huy động từ các đơn vị bạn, các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước, ThuDuc House đã chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, Công ty chứng khoán và ngân hàng. Chiến lược này đã và đang mang lại kết quả cao, giúp ThuDuc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của Công ty.
  - ThuDuc House là Công ty bất động sản đầu tiên ở phía Nam có cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán vào ngày 14/12/2006. 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 31/12/2010):**
  - Thực hiện chủ trương đầu tư tài chính thận trọng, trong năm 2010 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		
		Ngày 31/12/2010	Ngày 01/01/2010	Tăng/Giảm trong kỳ
<b>I CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b>				
1	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (1)	962.181	641.454	320.727
2	Chứng chỉ Quỹ PRUBF1	1.250.000	1.250.000	0
3	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí (2)	109.350	81.000	28.350
4	Công ty CP Xây Dựng Số 5	78.896	71.724	7.172
5	Công ty Đá Núi Nhỏ (1)	65.222	37.611	27.611
6	Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động	1.843.200	1.728.000	115.200

sản Thái Bình Dương (Công ty 135)

7	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM (2)	419.065	803.445	-384.380
---	--	---------	---------	----------

**II CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT**

1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.346.119	3.186.780	159.339
2	Ngân Hàng TM CP An Bình (1)	3.732	2.951	781
3	Công ty CP Xuất nhập khẩu & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	300.000	300.000	0
4	Quỹ Đầu tư tăng trưởng Việt Long	3.000.000	3.000.000	0
5	Tổng Công ty CP Phong Phú	2.700.000	2.700.000	0
6	Công ty CP KD BĐS Phát Triển Nhà TP	240.000	240.000	0
7	Công ty Cổ Phần XD & PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	0
8	Công ty Cổ phần Hiệp Hội và xúc tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM	50.000	0	50.000
9	Công ty Cổ phần tài chính Dệt may	3.450.000	0	3.450.000
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Khánh	200.000	0	200.000

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán 2010*

(1) Công ty nhận cổ tức bằng cổ phiếu, chia thưởng cổ phiếu của tổ chức phát hành làm thay đổi số lượng cổ phiếu nắm giữ.

(2) Mua bán chứng khoán trong kỳ.

**📌 Đầu tư Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ:**

- ThuDuc House đã 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, cửa cao cấp Sky Window, nội thất Đại Á Land, nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc, dịch vụ bảo vệ Hùng Vương, hệ thống bán lẻ TDH Good Goods, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức (Chợ A, B, C)... Năm 2009 ThuDuc House cũng đã liên kết với một số Công ty trong nước đầu tư hoàn chỉnh khách sạn La Sapinette DaLat và trung tâm thương mại Lang Biang Plaza.
- Tình hình hoạt động của các đơn vị trực thuộc như CLB Thể Dục Thể Thao Thủ Đức, Trạm Xăng Dầu Tăng Nhơn Phú (Q.9) ổn định và có lãi.
- ThuDuc House luôn quan tâm chú ý củng cố chất lượng hoạt động quản trị đối với các Công ty thành viên. Đến nay các Công ty thành viên có vốn góp ThuDuc House từ 51% đều hoạt động ổn định, có tổ chức quản lý điều hành tốt và đạt mức tăng trưởng cao so với yêu cầu kế hoạch được giao. Điển hình là các Công ty TNHH Quản Lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức, Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình đều đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cao và hỗ trợ tích cực cho chiến lược đầu tư chung của Công ty. Các đơn vị thành lập chưa lâu như Công ty CP Thông Đức, Công ty cổ phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức, Công ty TNHH TM-DV Song Đức đều hoạt động ổn định, mang lại lợi nhuận đáng kể trong năm 2010.
- Đặc biệt, với việc thành lập Công ty cổ phần Tiến Lộc Đức vào tháng 09/2010 - chuyên kinh doanh phục vụ chuỗi dịch vụ nhà hàng - siêu thị với tiêu chí mang lại cho người tiêu dùng nói chung và những cư dân tại các chung cư của ThuDuc House nói riêng những tiện ích chất lượng nhất, tạo giá trị cộng hưởng cho các sản phẩm dịch vụ của ThuDuc House thời gian tới.

**✚ Các sự kiện nổi bật từ năm 2009 đến nay:**

- Thành lập Công ty liên doanh ThuDuc House Property Ventures LLC & Blue Pacific Purchase and Development LLC tại Hoa Kỳ (Tháng 03/2009).
- Thành lập Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (Tháng 05/2009).
- Thành lập Công ty CP Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức (Tháng 10/2009).
- Lễ Công bố hợp đồng liên doanh và ký kết hợp đồng thiết kế kiến trúc dự án Chung cư cao cấp Centum Wealth - Hiệp Phú, Quận 9 (04/06/2009).
- Khai trương Sàn Giao Dịch BĐS ThuDuc House - VinatexLand tại Hà Nội (10/06/2009).
- Ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện với Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành Phố (HDBank) (18/06/2009).
- Khởi Công Chợ C - Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức (26/08/2009).
- Khởi Công Chung Cư ThuDuc House - Phước Bình - Quận 9 (27/08/2009).
- Khởi Công dự án khu phức hợp CANTAVIL PREMIER (08/09/2009).
- Khánh thành công trình Trạm Xăng Dầu số 02 (ThuDuc House góp 51%) tại Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức (08/10/2009).
- Khánh thành Khách sạn & TTTM La Sapinette Đà Lạt (28/12/2009).
- Lễ công bố dòng sản phẩm ThuDuc House Apartment (Tháng 03/2010).
- Giải thưởng “Nhà quản lý xuất sắc thời kỳ đổi mới” (Tháng 04/2010).
- Thành lập công ty TNHH Bách Phú Thịnh (giấy chứng nhận ĐKKD cấp ngày 09/06/2010).
- Lễ kỉ niệm 20 năm thành lập & phát triển ThuDuc House (Tháng 06/2010).
- Khai trương trụ sở văn phòng ThuDuc House tại 13-15-17 Trương Định, P6, Q,3, TP.HCM (Tháng 06/2010).
- Lễ ký kết hợp tác hỗ trợ tín dụng cho những khách hàng đang và sẽ sở hữu căn hộ TDH – Trường Thọ với ngân hàng Standard Chartered (37 Tôn Đức Thắng, Q.1) (12/07/2010).
- Lễ khởi công TDH – Phước Long tại Khu nhà ở Phước Long, Phường Phước Long B, Quận 9 (26/7/2010).
- Thành lập công ty cổ phần Tiến Lộc Đức (giấy chứng nhận ĐKKD cấp ngày 11/09/2010).
- Khai trương TDH Mart tại chung cư TDH – Trường Thọ (01/11/2010).
- Ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở TDH – Tocontap có diện tích 16.854,3 m<sup>2</sup> tại Quận 9 – TP.Hồ Chí Minh với TOCONTAP (05/11/2010).
- Lễ khai trương căn hộ mẫu và phát động chương trình bán hàng Chung cư TDH - Phước Bình (Tháng 12/2010).
- **Thành Tích:** Với những tiến bộ và các thành quả đạt được như trên, Công ty đã nhận được các bằng khen tặng có giá trị như:
  - Tập thể Công ty & cá nhân thành viên Ban Tổng Giám Đốc gồm Ông Lê Chí Hiếu - chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc; Ông Phạm Đình Kháng - thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc thường trực; Ông Trần Quang Nhường - Phó Tổng Giám Đốc vinh dự được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương lao động hạng III vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2005 đến 2009 (Tháng 06/2010).
  - Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc 2009; Cup vàng thương hiệu xuất sắc 2009; Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc 2009.
  - Năm 2010 là năm ghi dấu thương hiệu ThuDuc House 5 năm liền đoạt giải thưởng “Sao Vàng Đất Việt” (lễ trao giải được tổ chức tại nhà hát Hòa Bình ngày 02/09/2010).



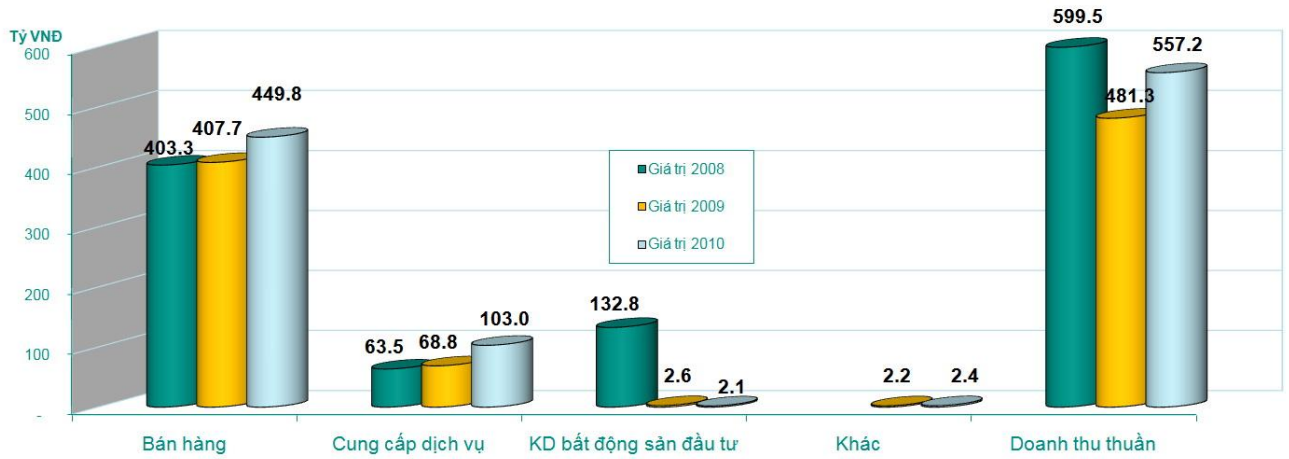
- Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) đã tổ chức lễ đón nhận chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2008 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) lần thứ hai (12/01/2011).
- Giải báo cáo thường niên ấn tượng nhất và nằm trong top 13 Công ty có số điểm cao nhất của “Cuộc bình chọn Báo cáo thường niên năm 2008” do Hội đồng bình chọn của Báo Đầu tư Chứng khoán và Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM tổ chức.
- Báo Vietnamnet chứng nhận ThuDuc House nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2010 (Tháng 12/2010).
- Bộ Xây Dựng và Công Đoàn Xây Dựng Việt Nam tặng Huy Chương Vàng chất lượng cao công trình, sản phẩm xây dựng Việt Nam năm 2010 cho dự án chung cư TDH - Trường Thọ của ThuDuc House.
- Công ty Phát triển nhà Thủ Đức là doanh nghiệp bắt động sản đầu tiên của Việt Nam nhận được giải thưởng Doanh nghiệp ASEAN (ABA) do Hội đồng Tư vấn kinh tế ASEAN-BAC trao tặng ngày 27/10/2010 tại Hà Nội. ABA là giải thưởng cho các doanh nghiệp có đóng góp lớn vào sự thịnh vượng chung của khối, với mục đích quảng bá sức cạnh tranh của doanh nghiệp ASEAN trên toàn cầu. ThuDuc House được đánh giá cao nhất về khả năng tăng trưởng.
- Tổng Giám Đốc Lê Chí Hiếu được tôn vinh danh hiệu “Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu năm 2009” và 4 năm liền đạt danh hiệu “Doanh Nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2007 - 2010”.
- Đặc biệt, cá nhân Ban Tổng Giám Đốc Công ty vinh dự nhận Bằng Khen của Thủ Tướng Chính Phủ trao tặng vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2003 – 2007 góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc theo theo quyết định số 82 QĐ/TTg ngày 15/01/2009.

**b. Doanh thu sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):**

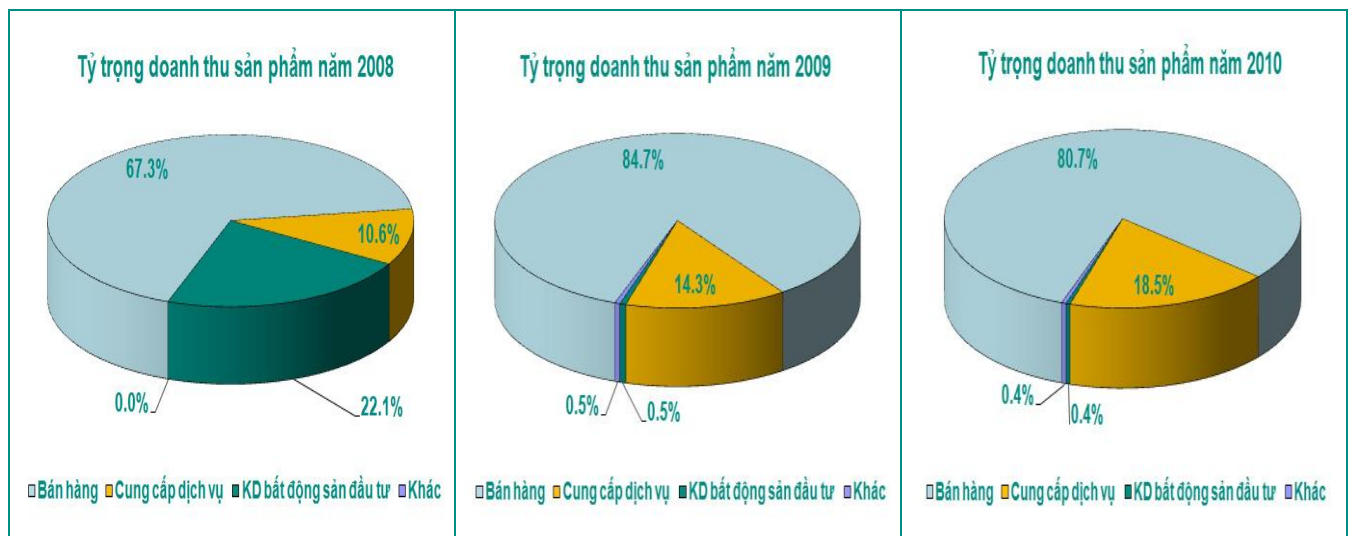
Sản phẩm	2008		2009		2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán hàng	403.274	67,3%	407.712	84,7%	449.754	80,7%
Cung cấp dịch vụ	63.499	10,6%	68.813	14,3%	102.996	18,5%
Kinh doanh bất động sản đầu tư	132.754	22,1%	2.580	0,5%	2.072	0,4%
Khác	-	0,0%	2.235	0,5%	2.418	0,4%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>599.527</b>	<b>100,0%</b>	<b>481.340</b>	<b>100,0%</b>	<b>557.240</b>	<b>100,0%</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	599.528	91,9%	481.340	77,9%	557.241	73,3%
<b>Doanh thu tài chính</b>	40.820	6,3%	89.638	14,5%	91.078	12,0%
<b>Thu nhập khác</b>	11.960	1,8%	47.113	7,6%	111.834	14,7%
<b>Tổng cộng</b>	<b>652.308</b>	<b>100,0%</b>	<b>618.091</b>	<b>100,0%</b>	<b>760.153</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010*

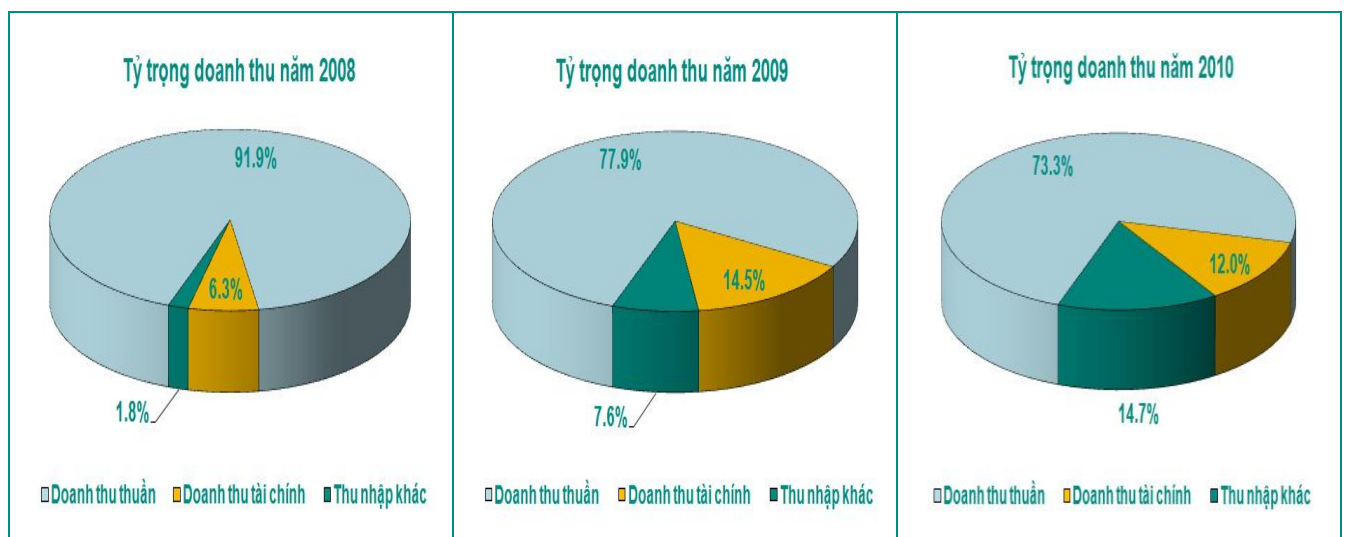
· BIỂU ĐỒ DOANH THU SẢN PHẨM, DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM



· BIỂU ĐỒ TỈ TRỌNG DOANH THU SẢN PHẨM, DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM



· BIỂU ĐỒ TỈ TRỌNG DOANH THU QUA CÁC NĂM



- Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ là 2 hoạt động đóng góp chủ yếu trong doanh thu thuần của ThuDuc House và luôn đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định trong 3 năm qua. Trong đó tỷ trọng doanh thu bán hàng tăng từ 67,3% năm 2008 lên 80,7% năm 2010 và tỷ trọng doanh thu từ cung cấp dịch vụ tăng từ 10.6% năm 2008 lên 18.5% năm 2010.
- Mặc dù tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và giao dịch trầm lắng trong năm 2010 nhưng doanh thu bán hàng năm 2010 của ThuDuc House vẫn tăng 10,32% so với năm 2009. Doanh thu 2010 chủ yếu từ các dự án công ty đã thực hiện như: Dự án Bình Chiểu (40,99 tỷ đồng), Chung cư TDH – Trường Thọ (159,8 tỷ đồng), Doanh thu ô vữa chợ B và C (25,56 tỷ đồng), Dự án An Phú (108,8 tỷ đồng), Bình An 2 (5,8 tỷ đồng)...
- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ là hoạt động chủ lực của Công ty, luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên, để đa dạng hóa hoạt động kinh doanh đầu tư, Công ty đã mở rộng hợp tác liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án đầu tư có nhu cầu vốn lớn, thành lập các Công ty thành viên hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng, dịch vụ kho bãi, quản lý Chợ... và mở rộng lĩnh vực đầu tư tài chính. Do vậy, trong năm 2009 và năm 2010 tỷ trọng doanh thu từ hoạt động tài chính và hoạt động khác tăng cao hơn so với năm 2008. Trong năm 2010, doanh thu tài chính có được chủ yếu từ hoạt động đầu tư tài chính, chứng khoán (66,75 tỷ đồng), thu nhập khác chủ yếu từ nhận lại tiền đền bù khu đất 1,8 ha Bình An (32,94 tỷ đồng) và phần chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản là quyền sử dụng đất đem góp vốn thực hiện dự án Centum Wealth Hiệp Phú (69,68 tỷ đồng).

**c. Lợi nhuận gộp sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):**

Khoản mục	2008		2009		2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán hàng	235.083	75,4%	250.961	94,8%	209.552	91,4%
Cung cấp dịch vụ	12.246	3,9%	10.415	3,9%	16.962	7,4%
Kinh doanh bất động sản đầu tư	64.516	20,7%	1.581	0,6%	956	0,4%
Khác	-	0,0%	1.742	0,7%	1.918	0,8%
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>311.845</b>	<b>100,0%</b>	<b>264.699</b>	<b>100,0%</b>	<b>229.388</b>	<b>100,0%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	40.820		89.638		91.078	
Chi phí tài chính	31.225		(8.518)		16.351	
Chi phí bán hàng	1.846		550		11.830	
Chi phí quản lý	50.443		54.939		75.066	
Thu nhập khác	11.960		47.113		111.834	
Chi phí khác	247		4.070		6.675	
Lợi nhuận (Lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	1.320		6.662		5.168	
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>282.184</b>		<b>357.071</b>		<b>327.546</b>	

**Nguồn:** Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010

**d. Nguyên vật liệu:**
**✚ Nguồn nguyên vật liệu:**

- Hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc luôn đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu nên đây là hoạt động mang lại giá trị lợi nhuận lớn nhất. Do đó, giá đất nền và chi phí vật liệu xây dựng chính là những nhân tố chính tác động đến doanh thu và lợi nhuận gộp của ThuDuc House.
- Do sở hữu 1 quỹ đất dồi dào với giá rẻ nên chi phí đất nền ổn định ở mức thấp, không gây biến động nhiều đến giá vốn hàng bán của ThuDuc House.
- Giá cả nguồn nguyên vật liệu cơ bản (bao gồm: thép, sắt, xi măng, gạch, đá, ...) là yếu tố đầu vào ảnh hưởng lớn nhất đến giá thành sản phẩm trong hoạt động kinh doanh xây dựng của ThuDuc House.
- Với mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm và tối đa hóa lợi ích khách hàng, ThuDuc House luôn lấy chất lượng nguyên vật liệu làm tiêu chí quan trọng nhất để lựa chọn nhà cung cấp vật liệu cho các công trình xây dựng. Do đó, nhà cung cấp nguyên vật liệu chủ yếu cho ThuDuc House là những tổ chức có uy tín trong lĩnh vực xây dựng.

**✚ Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận:**

- Lợi thế cạnh tranh vượt trội của ThuDuc House so với các doanh nghiệp cùng ngành là việc sở hữu một quỹ đất dồi dào với giá rẻ, với chiến lược mua đất sạch có chi phí thấp giúp cho chi phí đầu vào của doanh nghiệp được giảm thiểu đáng kể, hạn chế được các chi phí phát sinh từ việc đền bù giải phóng mặt bằng. Do đó chi phí đất nền ổn định ở mức thấp, không gây biến động nhiều đến doanh thu và lợi nhuận của ThuDuc House.
- Chi phí giá cả nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá vốn hàng bán. Do đó, sự biến động bất thường của giá nguyên vật liệu sẽ tác động đến chi phí đầu vào của hoạt động kinh doanh địa ốc và làm ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận thuần của ThuDuc House.
- Trong năm 2010, tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn, lạm phát tăng, đồng nội tệ trượt giá, chính sách vĩ mô bất ổn, giá cả hàng hóa tăng đã kéo theo giá cả các nguyên vật liệu cơ bản tăng nhanh. Mặt khác, thị trường ngoại tệ biến động bất thường, đồng USD tăng giá so với VND đã gây khó khăn cho các doanh nghiệp nhập khẩu thép, làm giá thép tăng cao. Tất cả những yếu tố trên phần nào đã tác động làm gia tăng chi phí đầu vào của ThuDuc House, dẫn đến giá vốn hàng bán của ThuDuc House trong năm 2010 tăng, làm giảm lợi nhuận gộp năm 2010 so với các năm trước.

**e. Chi phí sản xuất:**

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

Yếu tố chi phí	2008		2009		2010	
	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần
Giá vốn hàng bán	287.683	48,0%	216.641	45,0%	327.852	58,8%
Chi phí bán hàng	1.846	0,3%	550	0,1%	11.830	2,1%
Chi phí QLDN	50.443	8,4%	54.939	11,4%	75.066	13,5%
Lãi vay phải trả	-	0,0%	767	0,2%	11.176	2,0%
<b>Tổng</b>	<b>339.972</b>	<b>56,7%</b>	<b>272.897</b>	<b>56,7%</b>	<b>425.924</b>	<b>76,4%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010*

- 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.
- Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với doanh nghiệp cùng ngành. Hiệu quả quản lý chi phí được thể hiện qua tỷ trọng chi phí trong các năm 2008, 2009:
  - Tổng chi phí chiếm trong doanh thu thuần của Công ty ổn định trong 2 năm 2008, 2009 ở mức 56,7%.
  - Tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm trong doanh thu thuần của Công ty có xu hướng giảm. Năm 2009 là 45,0%, giảm 3% so với năm 2008 do chi phí giá vốn năm 2009 phát sinh từ chi phí của dự án mà Công ty đã đầu tư từ các năm trước nên chi phí đầu vào thấp.
  - Ngoài ra, hoạt động của Công ty ngày càng mở rộng tập trung đầu tư vào các dự án khu đô thị lớn (Chung cư Trường Thọ, dự án Cantavil Premier An Phú giai đoạn 2, dự án Centum Wealth, dự án TTTM & văn phòng Phố Minh Khai – Hà Nội, ...) đa dạng hóa đầu tư vào các lĩnh vực đầu tư phụ trợ khác đòi hỏi rất lớn khả năng quản lý Công ty.
- Tuy nhiên, trong năm 2010 do tình hình kinh tế không ổn định nên đã tác động làm tăng tỷ trọng tổng chi phí doanh nghiệp của ThuDuc House lên 76,4% so với doanh thu thuần, cụ thể như sau:
  - Chịu ảnh hưởng từ biến động kinh tế, lạm phát tăng cao, đã kéo theo giá các nguyên vật liệu đầu vào tăng nhanh làm tỷ trọng giá vốn hàng bán tăng lên 58,8% so với doanh thu thuần và cao hơn 13,8% so với tỷ trọng giá hàng bán của năm 2009.
  - Bên cạnh đó, trong năm 2009 Công ty chủ yếu ghi nhận doanh thu từ các dự án đất nền trong khi cùng kỳ năm nay Công ty ghi nhận doanh thu từ dự án chung cư TDH-Trường Thọ nên giá vốn hàng bán trong năm 2010 cao hơn so với năm trước.
  - Năm 2010, cùng với sự khó khăn của hệ thống ngân hàng cộng với tình hình lạm phát leo thang đã đẩy chi phí lãi vay tăng cao chiếm tỷ trọng 2% và chi phí bán hàng tăng lên chiếm tỷ trọng 2,1% so với doanh thu thuần của ThuDuc House.
  - Ngoài ra, trong năm 2010 thì chi phí bán hàng của Công ty mẹ cũng gia tăng đáng kể là do công ty thực hiện việc bán căn hộ chung cư thông qua một số sàn giao dịch bất động sản nên phải trả thêm chi phí môi giới.

#### **f. Trình độ công nghệ:**

- Nhằm góp phần để kiểm soát chi phí và hoạt động kinh doanh có hiệu quả, trong năm ThuDuc House còn nghiên cứu và đầu tư đổi mới hệ thống quản trị gồm:
  - Triển khai thành công hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 và phiên bản mới ISO 9001:2008.
  - Ngày 25/01/2010, chính thức khởi động dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp bao gồm các phân hệ quản lý như: Quản lý tài chính kế toán, Quản lý kho, Quản lý mua hàng, Quản lý bán hàng, Quản lý quan hệ khách hàng, tài liệu, Quản lý dự án và đầu tư, Quản lý bất động sản, ... Việc ứng dụng ERP trong thời điểm hiện nay là phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp ThuDuc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế đồng thời cũng giúp Công ty gia tăng lợi nhuận, góp phần tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu ThuDuc House.
- ThuDuc House đã xây dựng các quy trình quản lý nhằm đảm bảo kiểm soát chi phí hiệu quả và nâng cao chất lượng sản phẩm.

### g. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản:

- **Lĩnh vực xây dựng:** ThuDuc House có các Công ty con, Công ty liên kết và đối tác là các Công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, có quyền lợi liên quan trực tiếp với dự án. Trong quá trình xây dựng, thực hiện đúng các quy chuẩn về chất lượng. Để đảm bảo công trình thực hiện đúng tiến độ và hiệu quả, đồng thời nhằm hạn chế rủi ro và ràng buộc các bên về quyền lợi và trách nhiệm khi thực hiện dự án, ThuDuc House luôn luôn đòi hỏi phải đáp ứng những điều kiện sau:
  - Thành lập Ban Quản lý Công trình của đơn vị xây dựng;
  - ThuDuc House thành lập Ban Quản lý để kiểm tra chất lượng nguyên vật liệu đầu vào và các vật tư trước khi đưa vào thi công xây dựng;
  - Để đảm bảo chất lượng thi công công trình, ThuDuc House thuê đơn vị có chức năng chuyên ngành giám sát, kiểm tra chất lượng công trình trong thời gian đơn vị thi công hoạt động; Do đó, việc quản lý, kiểm tra chất lượng của ThuDuc House rất chặt chẽ và nghiêm ngặt.
- **Lĩnh vực phát triển dự án:**
  - Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù;
  - Lập bản vẽ thu hồi và giao đất;
  - Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, phê duyệt dự án;
  - Trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt;
  - Trình duyệt qui hoạch, đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù;
  - Xin giấy phép san lấp thi công hạ tầng, thiết kế tổng thể trình duyệt 1/500;
  - Lập thiết kế, tính hạch toán toàn bộ dự toán hạ tầng kỹ thuật, phân tích giá cả hợp lý và chọn Công ty tư vấn quản lý;
  - Lựa chọn đơn vị thi công, giám sát thi công;
  - Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng;
  - Giao đất, quản lý qui hoạch, xây dựng và ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng;
  - Quản lý chất lượng công trình;
  - Nghiệm thu công trình;
  - Kinh doanh, tiêu thụ dự án;
  - Dịch vụ hậu mãi;

### h. Hoạt động Marketing:

- Chiến lược Marketing của Công ty hướng đến hai mục tiêu sau:
  - **Mục tiêu về doanh số:** Hỗ trợ bán hết sản phẩm từ **80%** trở lên trong kế hoạch kinh doanh của Công ty đề ra.
  - **Mục tiêu về độ nhận biết thương hiệu:** Trở thành 1 trong TOP 10 thương hiệu bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Là một trong 5 Công ty mà khách hàng nghĩ đến đầu tiên khi mua sản phẩm bất động sản.
- ✚ **Truyền thông thương hiệu nội bộ Doanh nghiệp và bên ngoài:**
  - ThuDuc House đã xây dựng một kế hoạch quảng bá thương hiệu với mục tiêu đưa thương hiệu ThuDuc House trở thành một thương hiệu toàn cầu.

- Hệ thống nhận dạng thương hiệu được phổ biến trong toàn bộ hệ thống Công ty từ sản phẩm, dụng cụ văn phòng làm việc, hệ thống bảng hiệu, đồng phục,...
- Quan hệ cộng đồng (PR) là cầu nối giữa doanh nghiệp với các cơ quan đại chúng, với xã hội thông qua các chương trình sự kiện nổi tiếng do địa phương và thành phố phát động. Đặc biệt chú trọng đến các chương trình từ thiện, ...với mục đích chung tay góp sức với xã hội, thể hiện tinh thần và trách nhiệm với những giá trị sẻ chia tự nguyện và thiết thực, làm đẹp thêm văn hóa và hình ảnh ThuDuc House.
- Tham gia các hiệp hội câu lạc bộ tạo cầu nối liên kết chặt chẽ với doanh nghiệp trong công tác quảng bá thương hiệu cụ thể như: Hiệp hội doanh nghiệp TPHCM và VCCI, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội bất động sản TP.HCM ...
- Ngân sách Marketing của Công ty trong 4 năm trở lại đây có chiều hướng tăng với một số lý do như sau (do nhu cầu mở rộng quy mô, mạng lưới hoạt động kinh doanh, tầm nhìn về thương hiệu được đầu tư và mở rộng sang thị trường nước ngoài như Mỹ,...)
- **Mức độ đầu tư cho công tác xây dựng, quảng bá thương hiệu:** Ngân sách dành cho xây dựng và quảng bá thương hiệu năm 2009 là 7,5 tỷ đồng và năm 2010 là 9,3 tỷ đồng. Chi phí dự kiến cho quảng cáo và triển lãm năm 2011 là 9,3 tỷ đồng.


#### Chiến lược nghiên cứu và phát triển thị trường:

- ThuDuc House luôn có kế hoạch nghiên cứu và báo cáo khảo sát thị trường nhằm thông tin về thị trường với mục đích tham mưu cho Ban Lãnh Đạo chiến lược kinh doanh và tiếp cận những đổi mới của thị trường trong bối cảnh cạnh tranh cao.
- Bên cạnh đó, ThuDuc House cũng thông qua một số đối tác hỗ trợ công tác nghiên cứu thị trường khi chuẩn bị tung ra các sản phẩm mới.... Cụ thể khi Công ty đưa ra thị trường dòng sản phẩm mới ThuDuc House APARTMENT, ThuDuc House đã kết hợp với VIETREES tiến hành nghiên cứu và phân tích thị trường cho dòng sản phẩm chung cư dành cho người có thu nhập trung bình – khá. Đây là một nghiên cứu khá tốt, có tính ứng dụng cao, phục vụ cho chiến lược của ThuDuc House trong thời gian sắp tới.
- Chiến lược của Công ty là lựa chọn cơ hội đầu tư để phát triển sản phẩm đa dạng với nhiều phân khúc thị trường khác nhau trên cơ sở vận dụng thế mạnh về quỹ đất, công nghệ, tiềm lực tài chính, liên kết với các nhà đầu tư chiến lược để cùng phát triển. Đặc biệt, tầm nhìn chiến lược của Công ty hiện nay đã hướng mạnh theo xu hướng toàn cầu hóa, thể hiện ở nhiều dự án liên doanh với đối tác nước ngoài ở trong nước và đầu tư ra nước ngoài.

#### Hoạt động Quảng bá thương hiệu:

- Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để ThuDuc House tồn tại và phát triển. Do vậy, ThuDuc House đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ vững vị trí của mình trên thị trường.
- Các loại hình hoạt động khuyến mãi của Công ty rất đa dạng từ các chương trình khuyến mãi tặng phẩm, rút thăm trúng thưởng đến chương trình giảm giá bán căn hộ,...
- Hơn nữa, Công ty cũng tham gia các hoạt động cộng đồng như từ thiện thông qua các hiệp hội, các ban ngành, các quỹ từ thiện,...
- Công ty thường xuyên tham gia các chương trình triển lãm lớn được tổ chức định kỳ hàng năm ở trong nước và tham gia các cuộc triển lãm, hội nghị, hội Chợ ở khu vực Châu Á về chuyên ngành bất động sản và xây dựng, ... thông qua các hiệp hội, trung tâm xúc tiến thương mại nhằm tăng cường giới thiệu sản phẩm, tìm kiếm đối tác tiêu thụ, thị trường tiềm năng trong nước và trên thế giới.

### i. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:

-  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.

#### **j. Các dự án đã và đang thực hiện tính đến thời điểm 31/12/2010:**

- Để đa dạng hóa hoạt động kinh doanh đầu tư, Công ty đã mở rộng hợp tác liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước thành lập các Công ty thành viên để thực hiện các dự án đầu tư có nhu cầu vốn lớn. Các đối tác lớn có thể kể đến như sau:
  - **Tổng Công ty cổ phần Phong Phú:**
    - Tiền thân là Nhà máy Dệt Sicovina - Phong Phú trực thuộc Công ty kỹ nghệ Bông, Vải, Sợi Việt Nam được xây dựng từ năm 1964 đến năm 1967 chính thức đi vào hoạt động. Ngày 11/01/2007 Bộ trưởng Bộ Công nghiệp đã ra quyết định số 06/2007/QĐ-BCN thành lập Tổng Công ty Phong Phú, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, tạo nên sự liên kết bền chặt, xác định rõ quyền lợi, trách nhiệm về vốn và lợi ích kinh tế giữa Công ty mẹ Phong Phú với các Công ty con, tăng cường năng lực sản xuất, tiếp thị, cung ứng, nghiên cứu, đào tạo...
    - Hiện tại, Tổng Công ty Phong Phú có ba lĩnh vực hoạt động chính: Sản phẩm dệt may; Bất động sản và Thương mại du lịch; Đầu tư tài chính.
  - **Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (Vinatex Land):**
    - Được thành lập năm 2007, ra đời dựa trên nền móng vững chắc với sự kết hợp mạnh mẽ, uy tín từ các cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Dệt May Việt Nam, Tổng Công ty cổ phần Phong phú, Tổng Công ty Dệt May Hà Nội. Vinatex Land chuyên phát triển các khu đất của các công ty dệt may sau khi di dời khỏi thành phố, và thực hiện tất cả các dự án bất động sản.
    - Vinatex Land đã thực hiện các dự án bất động sản ở nhiều địa phương trên cả nước đặc biệt là tại Hà Nội và TP.HCM. Với sự hậu thuẫn mạnh mẽ của Tập đoàn Dệt May Việt Nam và các Công ty trong ngành, Vinatex Land có thể mạnh về quỹ đất, nhất là đất nhà xưởng có thể nhanh chóng chuyển thành các dự án nhà ở mà không phải vướng vấn đề giải tỏa đền bù.
  - **Công ty Tư vấn và thiết kế TAD:** Được thành lập năm 1994, là đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc chuyên nghiệp có uy tín, đẳng cấp trong nước và quốc tế. Với hơn 300 công trình, trong đó có 7 dự án đoạt giải thưởng quốc tế, 1 dự án đoạt giải thưởng Nhà nước, 22 dự án đoạt giải thưởng Kiến trúc quốc gia... TAD trong nhiều năm qua đã trở thành một trong những đối tác thân hữu và tin cậy của ThuDuc House qua những dự án như: Chợ đầu mối nông sản Tam Bình – Thủ Đức, chung cư TDH – Phước Bình, chung cư TDH – Phước Long và tiếp theo đây sẽ là dự án chung cư TDH – Phúc Thịnh Đức và Aquila Plaza.
  - **Công ty Azusa Sekkei (Nhật Bản)** được thành lập năm 1946, với kinh nghiệm hơn 60 năm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, lĩnh vực xây dựng, lĩnh vực tư vấn và kỹ thuật công trình. Là một trong những công ty thiết kế kiến trúc hàng đầu của Nhật Bản có trụ sở chính đặt tại thành phố Tokyo và nhiều văn phòng tại khắp các tỉnh trong Nhật Bản cũng như các nước khác như: Trung Quốc, Việt Nam... Azusa chiếm ưu thế và có uy tín thiết kế ở các loại công trình như: Khách sạn – Trung Tâm Thương Mại - Cảng hàng không - Phòng chờ sân bay – Bệnh viện và các khuôn viên vui chơi giải trí quy mô lớn.
  - Ngoài ra còn có các đối tác lớn như: Công ty TNHH Xây dựng Daewon; CTCP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn; CTCP Xuất nhập khẩu Tạp Phẩm Sài Gòn, ...
- Sau đây là các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai trong thời gian tới do ThuDuc House làm chủ đầu tư hoặc liên kết với các đối tác khác:



Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích khả dụng (m <sup>2</sup> )	Tiến độ
-----	-------	-----------------	-----------------------------	--------------------------------------	---------

**I. Dự án đang thực hiện:**

1	Chung cư ThuDuc House - Trường Thọ (ThuDuc House:100%) (Q. Thủ Đức – TP.HCM)	314 tỷ đồng	6.994	25.645	* Đến 15/11/2010: Đã bán 125/262 căn của dự án. Khách hàng đặt chỗ: 21 căn. Đã bàn giao cho khách hàng: 66 căn.
---	--	-------------	-------	--------	---



- Cách trung tâm Thành phố khoảng 10km theo trục giao thông chính là Xa lộ Hà Nội, nên rất thuận tiện khi vào nội thành. Với khoảng cách 60m đến đường vành đai 2 nối Xa lộ Hà Nội và đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi, cách ga Metro Bình Thái khoảng 700m (dự kiến sẽ đưa vào sử dụng năm 2013). Đồng thời với nút giao thông Đại lộ Đông Tây (Cát Lái - Cầu Rạch Chiếc) sắp hoàn thành càng tăng thêm thuận lợi cho cư dân, khi di chuyển về miền Tây qua trục cầu Phú Mỹ (đã đưa vào sử dụng) xuyên qua trung tâm đô thị Phú Mỹ Hưng, Quận 2.
- Với mật độ xây dựng chỉ chiếm 30% nên công trình có nhiều khoảng xanh, để cộng đồng dân cư có thể tận hưởng cuộc sống trong lành và yên bình. Những tiện nghi trang bị trong căn hộ là các sản phẩm có giá trị sử dụng, cũng như giá trị thẩm mỹ cao, mang lại sự sang trọng cho người sử dụng, như: hệ thống cửa gỗ xoan đào, cửa sổ Sky Window, sơn nước ICI, gương Đình Quốc, gạch Mỹ Đức, thiết bị điện Clipsal, thiết bị vệ sinh Linax, thang máy Mitsubishi,...
- Để hỗ trợ cho khách hàng về mặt tài chính, Công ty ThuDuc House đã ký hợp đồng liên kết với 7 ngân hàng lớn trong thành phố (MHB, Công Thương, Sacombank, Indovina, Abbank, Techcombank, Hdbank,...), với mức hỗ trợ tối đa lên đến 70% giá trị căn hộ và thời hạn kéo dài đến 20 năm.

2	Dự án Cantavil Premier (ThuDuc House: 40%) (Q. 2 – TP.HCM)	60 triệu USD	11.170	* Căn hộ: 26.140 m <sup>2</sup> * VP cho thuê & TTTM: 23.723	184 căn hộ và 15 penthouse * Đã động thổ tháng 09/2009. Đã bán hết 20% số lượng căn hộ với giá bán từ 29 triệu đồng/m <sup>2</sup> (chưa thuế VAT).
---	--	--------------	--------	---	--



- Khu phức hợp nằm trong dự án khu nhà ở và Trung tâm Thương mại An Phú 4,6 ha của ThuDuc House thuộc quy hoạch tổng thể 87 ha của phường An Phú quận 2, liền kề dự án Khu Đô Thị Mới An Phú 131 ha.
- Với vị trí chiến lược ở ngay cửa ngõ phía Đông thành phố, gần công viên rộng 6.8 ha gần các trường học, trường quốc tế, siêu thị, bệnh viện... Khu phức hợp được bố trí các khu chức năng sau:
  - Khối đế 4 tầng bố trí các loại hình thương mại kinh doanh thực phẩm, quần áo, kim khí điện máy phục vụ các tiện nghi mua sắm thiết yếu cho toàn khu ở.
  - Khu nhà trẻ có tổng diện tích sàn khoảng 680 m<sup>2</sup> bố trí tại tầng trệt và tiếp cận trực tiếp với sân chơi bên ngoài được tổ chức an toàn, hợp lý.
  - Hai khối tháp mỗi khối 36 tầng (cả khối đế): các tầng 1-6 là khu trung tâm thương mại dịch vụ, ẩm thực, tầng 7 rạp chiếu phim hiện đại, tầng 8-10 văn phòng cho thuê và các cửa hàng dịch vụ, tầng 11-36 bố trí các căn hộ để phục vụ các nhu cầu ở đa dạng của mỗi người dân.

3	Dự án La Sapinette - Đà Lạt (ThuDuc House: 72%)	200 tỷ đồng	7.902	* TTTM: 1.955m <sup>2</sup> * Khách sạn: 91 phòng	* Đã xây dựng hoàn chỉnh và tổ chức khánh thành, đưa vào sử dụng vào ngày 28/12/2009.
---	---	-------------	-------	--	---

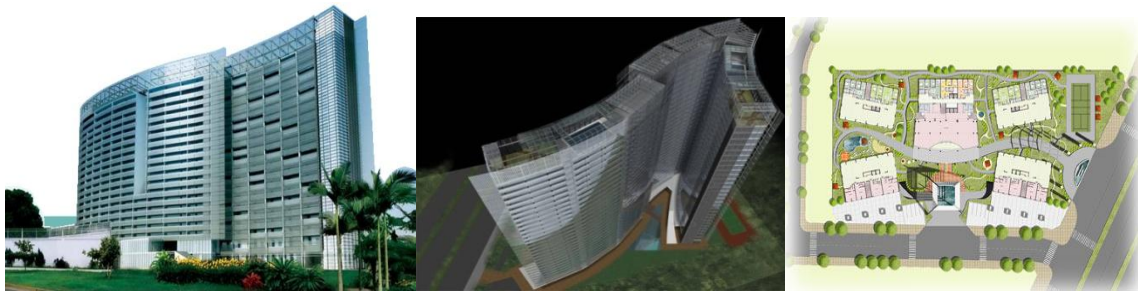


- Là sản phẩm đầu tiên của Công ty Cổ phần Thông Đức, bao gồm: Khách sạn La Sapinette và Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza. Tọa lạc trên khu đất có diện tích 7.902 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 1 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt.
- Khách sạn La Sapinette: Khách sạn 7 tầng đạt tiêu chuẩn 4 sao với đầy đủ các chức năng nhà hàng, phòng hội nghị và các tiện ích kèm theo. Cùng khu nghỉ dưỡng với 8 căn biệt thự.
- Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza: Khối trung tâm thương mại 5 tầng. Một trung tâm thương mại với thiết kế và hạ tầng hiện đại nhất thành phố hoa Đà Lạt - Trung tâm thương mại đầu tiên có hệ thống thang cuốn, thuận lợi cho du khách và người dân di chuyển khi đến tham quan, mua sắm.

4	Chợ B (ThuDuc House: 100%) (Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức)	45 tỷ đồng	12.078	5.340	258 ô vựa	* Đã hoàn tất và ký hợp đồng cho thuê khoảng 85% ô vựa.
5	Chợ C (ThuDuc House: 100%) (Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức)	20 tỷ đồng	6.278	1.900		* Công trình đã khánh thành và đưa vào sử dụng trong quý 2/2010.
6	Chung cư ThuDuc House - Phước Bình (ThuDuc House:100%) (Q. 9 – TP.HCM)	101,3 tỷ đồng	2.314	6.621		* Đã khởi công xây dựng tháng 08/2009. Đã hoàn thành phần móng, tầng hầm và đang triển khai thi

công phần thô đến tầng cuối cùng. Dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng vào quý 4/2011.

7	Chung cư ThuDuc House - Phước Long (ThuDuc House: 100%) (Q. 9 – TP.HCM)	192 tỷ đồng	3.573	11.815	118 căn hộ	* Khởi công T7/2010. Đang thi công cọc đại trà. Đang chọn đơn vị thi công phần móng, thân và hoàn thiện.
8	Centum Wealth (ThuDuc House: 49%) (Q. 9 – TP.HCM)	50 triệu USD	11.582	44.319		* Được chấp thuận đầu tư. Đang trình duyệt thiết kế cơ sở.



- Cao ốc có 02 tầng hầm, là nơi bố trí các thiết bị kỹ thuật và bãi đậu xe, sức chứa gần 320 ô tô và 700 xe máy, đáp ứng đủ nhu cầu đậu xe cho cư dân; tầng trệt là khu vực dịch vụ, bán lẻ, sảnh, vườn trẻ, sinh hoạt cộng đồng. Tầng 2 bố trí 03 căn hộ và các khu thương mại dịch vụ. Từ tầng 3 đến tầng 19 bố trí 343 căn hộ cao cấp được thiết kế sang trọng. Tất cả căn hộ đều được lắp đặt hệ thống đường truyền tín hiệu ti vi, internet, báo cháy tự động. Tầng 20 là khu bể bơi, thể dục thể thao, chăm sóc sức khỏe. Đặc biệt chung cư cao cấp Centum Wealth được trang bị hệ thống ga trung tâm và hệ thống xử lý nước thải hiện đại đảm bảo vệ sinh môi trường cho cư dân.
- Ngoài ra, còn được trang bị đầy đủ hệ thống điện nước chính, và dự phòng có 9 thang máy, 5 thang bộ, truyền hình cáp, ADSL tốc độ cao,...

9	Chung cư ThuDuc House - Bình Chiểu (ThuDuc House: 51%) (Q. Thủ Đức – TP.HCM)	422 tỷ đồng	10.502			* Đang thiết kế cơ sở và góp ý chỉnh sửa layout căn hộ.
---	---	-------------	--------	--	--	---



- Cao ốc 15 tầng TDH - Bình Chiểu thuộc dự án Khu Đô Thị Mới Bình Chiểu 21.2 ha, tọa lạc trên đường Ngô Chí Quốc dẫn ra tỉnh lộ 43.
- Các căn hộ trong cao ốc TDH – Bình Chiểu được hưởng tầm nhìn đẹp do cảnh quan sông

nước quanh dự án Khu Đô Thị Mới Bình Chiểu và vẻ đẹp của các ngôi nhà biệt thự vườn xinh xắn, được xây mới với kiểu dáng kiến trúc đẹp, thiết kế kỹ lưỡng hài hòa trong tổng thể với qui mô lớn.

**II. Dự án chuẩn bị triển khai:**

1	Dự án Phố Minh Khai – Hà Nội (ThuDuc House: 14%)	94,3 triệu USD	28.726	TTTM: 28.875m <sup>2</sup> : 76.668m <sup>2</sup> : 3.600m <sup>2</sup>	* Đang thiết kế ý tưởng và chọn đơn vị tư vấn triển khai thiết kế chi tiết.
2	Khu Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội (ThuDuc House: 10%)	1.265 tỷ đồng	2.250.000		* Đang thực hiện quy hoạch 1/2000 để cập nhật quy hoạch 1/2000 chung của Hà Nội.
3	Khu đô thị Nhân Phú (Khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B) (ThuDuc House: 57,5%) (Q. 9)	1.000 tỷ đồng	37.140	143.000	* Đã thực hiện thẩm định giá khu đất. Đang trình UBND Quận 9 điều chỉnh quy hoạch 1/500.
4	Cao ốc phức hợp văn phòng, TM-DV, khách sạn & căn hộ cho thuê - Lăng Cô Huế (ThuDuc House: 100%)	150 triệu USD	137.840		* Đã có quyết định thu hồi đất. * Đang kiểm tra hiện trạng và áp giá đền bù cho các hộ dân.



- Có qui mô 13,78 ha, nằm trong quy hoạch tổng thể Khu Kinh tế Chân Mây Lăng Cô. Khu kinh tế Chân Mây-Lăng Cô, có diện tích 27.108 ha, bao gồm thị trấn Lăng Cô và các xã Lộc Thủy, Lộc Tiến, Lộc Vĩnh của huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên - Huế. Thị trấn Lăng Cô cách sân bay Đà Nẵng 20km, sân bay Phú Bài Huế 50km.
- Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, với cơ chế, chính sách mở ổn định, lâu dài, cơ sở hạ tầng tại đây được quan tâm đặc biệt, hiện đang được tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện, nhằm tạo môi trường thuận lợi hình thành đô thị mới. Nơi đây sớm trở thành hạt nhân của vùng kinh tế trọng điểm miền Trung và cả nước. Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô sẽ là vùng đất hứa.

5	Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn	234,4 tỷ	267.000	125.803	* Đang phân chia đất nền và đầu tư hạ tầng
---	-------------------------------------	----------	---------	---------	--

	Bến Lức giai đoạn 2 (Long An) (ThuDuc House: 49%)	đồng				kỹ thuật.
6	Dự án Khu Tái định cư Phục vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi) (TDH: 40%)	1.012 tỷ đồng	200.000			* Đang thiết kế mẫu nhà và chung cư. Thực hiện lập phương án đền bù.
7	Dự án Khu Chung Cư Phúc Thịnh Đức (ThuDuc House: 70%) (Q. 9 – TP.HCM)	912 tỷ đồng <sup>(1)</sup>	14.680	58.240		* Đang thiết kế ý tưởng. Dự kiến khởi công vào Quý III/2011, và hoàn thành vào Quý IV/2013.
8	Dự án khu Resort La Sapinette - Huế	159 tỷ đồng	50.000			* Đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở.
9	Dự án Bình Khánh – Thủ Thiêm (ThuDuc House : 20%) (Q.2 gần An Phú, An Khánh)	7.168 tỷ đồng	384.000			* Đang trong giai đoạn hoàn thiện thiết kế. Khu tái định cư: 2010 – 2013, khu căn hộ 2011 -2015.
10	Dự án TTTM – DV & Văn phòng Hàng Xanh (ThuDuc House : 49%) (219 – 221 XVNT, P.17, Bình Thạnh)	42,2 tỷ đồng	607	4.427		* Dự án hợp tác với CTCP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn. Dự kiến đầu tháng 4/2011 sẽ khởi công xây dựng.
11	Dự án Căn hộ Aquila Plaza - Khu đất 120 Đặng Văn Bi, P. Bình Thọ, Thủ Đức (ThuDuc House: 30%)	1.000 tỷ đồng	18.099	600		* Dự án hợp tác kinh doanh với Vinatex Land. Dự kiến khởi công vào tháng 10/2011 và hoàn thành vào quý IV/2013.

### III. Dự án đang tiến hành nghiên cứu thẩm định:

1	Cao ốc VP cho thuê 169 Điện Biên Phủ, P 15, Bình Thạnh.		1.269,1 m <sup>2</sup>			* Dự án hợp tác với CTCP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn.
2	Dự án 10,3 ha tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức.		103.000			* Ngày 30/08/2010 UBND TPHCM đã giao cho TDH làm chủ đầu tư thực hiện dự án.
3	Dự án Khu đất 236 Điện Biên Phủ, P.17,		1.433			* Dự án hợp tác kinh doanh cùng Công ty

Q. Bình Thạnh.		vận tải Xăng Dầu Vitaco			
4	Dự án Khu trung tâm hội nghị triển lãm và Nhà ở chuyên gia khu công nghệ cao quận 9.	107.000	ThuDuc House là chủ đầu tư.		
5	Dự án khu đất 78 Ba Vân, P.14, Q. Tân Bình TPHCM.	2.210	* Dự án hợp tác kinh doanh cùng Công ty TNHH Hóa Chất Tân Phú Cường.		
6	Dự án khu đất 53/1 Phan Văn Hớn, P.Tân Thới Nhất, Q.12.	14.175	* Dự án hợp tác kinh doanh cùng Công ty TNHH Hóa Chất Tân Phú Cường.		
7	Khu nhà ở TDH – Tocontap phường Phước Long B Q.9 (ThuDuc House: 70%)	480 tỷ đồng	17.230,9	70.000	* Dự án hợp tác đầu tư với CTCP Xuất nhập khẩu Tạp Phẩm Sài Gòn. Đang xin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể và lập QH 1/2000.

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.*

**Ghi Chú:** (1): 105 tỷ đồng tiền đền bù đất nhà xưởng, chưa tính tiền SDD nộp cho Nhà nước và chi phí xây dựng.

#### k. Thị trường hoạt động:

##### Thị trường mục tiêu:

- Vẫn nhất quán với chiến lược kinh doanh thận trọng, bảo toàn vốn nhưng không bỏ lỡ cơ hội thị trường. Theo đó trên cơ sở 04 mũi chiến lược kinh doanh hiện hữu gồm đầu tư kinh doanh bất động sản - đầu tư tài chính ngân hàng - đầu tư hạ tầng cơ sở và đa dạng hoá các loại hình kinh doanh dịch vụ trên cơ sở các dự án có sẵn (dịch vụ nước đá Chợ - kho - cây xăng, ...). Trong giai đoạn mới, ThuDuc House sẽ chuyển qua chiến lược đa phương hóa, quốc tế hóa về tất cả lĩnh vực như vốn, nhân lực, địa bàn, quy mô. Chủ động đổi mới trong bối cảnh cạnh tranh cao và đi sâu phát triển phân khúc thị trường ngách, trên cơ sở nhấn mạnh đặc điểm riêng biệt của sản phẩm:
  - ThuDuc House sẽ tập trung chuyên sâu đầu tư bất động sản, bên cạnh dòng sản phẩm cao cấp đã xây dựng như Cantavil, Centum thì ThuDuc House sẽ sáng tạo, phát triển thêm dòng sản phẩm mới cho các dự án trung bình – khá mà ThuDuc House chuẩn bị cung cấp cho thị trường như căn hộ ThuDuc House - Trường Thọ, ThuDuc House - Phước Long... với tiêu chí đẹp, hiện đại, gần gũi môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí, giá thành phù hợp với nhu cầu và có dấu ấn riêng của ThuDuc House.
  - Tiếp tục tập trung vào các khu đất nhà xưởng, đất dự án có sẵn, hạn chế thủ tục đền bù giải toả trực tiếp với dân. Với các dự án cần thiết phải thực hiện công tác đền bù giải toả vẫn khảo sát tìm cơ hội nếu thực sự có tiềm năng và giá đền bù còn rẻ.
  - Công ty có kế hoạch mở rộng phát triển sang lĩnh vực bất động sản du lịch để sẵn sàng liên doanh liên kết với nước ngoài khi đủ điều kiện. Nghiên cứu đầu tư các lĩnh vực văn phòng, trường học, bệnh viện khi tìm được nguồn đất rẻ, địa bàn thích hợp và có đối tác phù hợp, có chuyên môn, ...

- Tiếp tục phát huy thế mạnh về quan hệ hợp tác liên doanh, liên kết với các đối tác lớn trong và ngoài nước để phát huy theo hướng đa dạng hoá sản phẩm, thị trường, đa dạng hoá đối tác để có thể thực hiện các công trình, dự án quy mô lớn, ... từ đó mở ra nhiều cơ hội kinh doanh và nâng cao sức cạnh tranh của Công ty.
- Với định hướng kinh doanh rõ ràng, hoạt động của Công ty được mở rộng hơn với nhiều cơ hội và lượng khách hàng tiềm năng đông đảo hơn. ThuDuc House giờ đây không còn là một Công ty mang tính chất địa phương nữa mà là một tập đoàn đa quốc gia, đa ngành nghề.

#### **✚ Mạng lưới khách hàng và các loại sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho khách hàng:**

- Khách hàng của ThuDuc House rất đa dạng về thành phần xã hội, trình độ học vấn, nghề nghiệp, chức vụ, độ tuổi, trình độ văn hoá, cụ thể như: Từ 2008 trở về trước: 80 – 90 % khách hàng là nhà đầu tư; Từ 2009 đến nay: 80 – 90 % khách hàng có nhu cầu để ở.
- Với nhiều dự án thành công, sản phẩm của ThuDuc House được khách hàng trong và ngoài nước biết đến với một thương hiệu mạnh và có uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. ThuDuc House không chỉ bán sản phẩm mà còn thực hiện các quyền lợi cho khách hàng như: dịch vụ hậu mãi, các tiện ích môi trường, không gian sống, ...
- Các hợp đồng lớn đã và đang được ký kết với Thuduc Hosue chủ yếu là Nhà Nước mua để bố trí tái định cư cho các dự án của Thành phố hoặc địa phương cụ thể như: Ban Quản lý dự án khu vực đầu tư Thủ Đức; Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận Bình Thạnh.

#### **✚ Hoạt động bán hàng:**

- Trong 4 năm gần đây thì sản phẩm của ThuDuc House chủ yếu là sản phẩm đất nền (chung cư Phước Bình và Phước Long cũng đã đưa vào khai thác trên 10 năm). Hiện tại, Chung cư ThuDuc House Trường Thọ đang bán.
- Hình thức thanh toán theo từng đợt theo từng loại sản phẩm nhưng rất linh hoạt với thời gian kéo dài từ 12 tháng đến 15 tháng.

#### **✚ Đội ngũ bán hàng và Hệ thống phân phối:**

- Đội ngũ nhân viên bán hàng thực hiện từ tư vấn khách hàng, ký kết, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ, ... cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng. Ngoài ra, có gần 10 nhân viên làm việc tại sàn giao dịch, chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.
- Hệ thống phân phối của ThuDuc House được chia theo khu vực. Khu vực Phía Nam: Hệ thống phân phối của Công ty bao gồm sàn GD BĐS của Công ty và các sàn liên kết như Sacomreals, Tín Nghĩa và một số sàn nằm trong mạng lưới liên kết của Tín Nghĩa như: Sàn giao dịch BĐS Thế Giới Căn Hộ, FicoHome, Nam Việt, Ngân Lộc, LandMart, Danh Khôi, Nhà Việt Nam, ... Khu vực Phía Bắc: Công ty đã liên kết với Vinatex Land thành lập sàn giao dịch bất động sản ở Hà Nội.

#### **✚ Dịch vụ hậu mãi:**

- ThuDuc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm cũng như việc thực hiện các quyền lợi cho khách hàng từ dịch vụ hậu mãi cho đến dịch vụ chăm sóc khách hàng, ... Công ty có các dịch vụ chăm sóc khách hàng với hiệu quả cao như: Sẵn sàng tư vấn pháp luật miễn phí cho khách hàng; Thành lập đường dây nóng trả lời khiếu nại của khách hàng; Hướng dẫn vay vốn mua sản phẩm qua ngân hàng; Vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao cho khách hàng.

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất:**
**a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất:**
**📊 Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng):**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	% ↑↓ 2009 /2008	% ↑↓ 2010 /2009
1	Tổng giá trị tài sản	1.432.980	1.833.444	2.337.891	27,9%	27,5%
2	Doanh thu thuần	599.528	481.340	557.241	-19,7%	15,8%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	269.152	307.366	217.220	14,2%	-29,3%
4	Lợi nhuận khác	11.713	43.044	105.160	267,5%	144,3%
5	Phần lợi nhuận (lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	1.320	6.662	5.168	404,7%	-22,4%
6	Lợi nhuận trước thuế	282.185	357.072	327.547	26,5%	-8,3%
7	Lợi nhuận sau thuế	212.040	299.012	248.230	41,0%	-17,0%
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (*)	198.377	294.382	248.864	48,4%	-15,5%
9	Cổ tức	69.750	92.812	-	33,1%	
10	Tỷ lệ cổ tức/lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	35.2%	31.5%	20% (**)		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010.

(\*) Lợi nhuận bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh năm 2008 là 8.794 triệu đồng, năm 2009 là 64.429 triệu đồng và năm 2010 là 10.148 triệu đồng.

(\*\*) Theo nghị quyết Đại hội cổ đông 2009, tỷ lệ chia cổ tức 2010 là 18% mệnh giá. Đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 với tỷ lệ 10% mệnh giá vào ngày 10/01/2011 (Tổng ngân sách chi trả 37,875 tỷ đồng). Do kết quả hoạt động kinh doanh của ThuDuc House năm 2010 khả quan, lợi nhuận vượt kế hoạch năm, Đại Hội Đồng Cổ Đông ThuDuc House ngày 18/04/2011 đã thống nhất điều chỉnh tỷ lệ cổ tức năm 2010 từ 18% lên 20% (Dự kiến là 75,750 tỷ), tức tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt Đợt 2 năm 2010 sẽ điều chỉnh tăng từ 8% lên 10%.

- Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tương đối tốt trong năm 2008 và 2009, với tổng tài sản tăng bình quân gần 30%. Riêng trong năm 2008, doanh thu tăng đột biến với 218% và lợi nhuận sau thuế tăng 28,9% so với năm 2007. Sang năm 2009, do thị trường bất động sản bị ảnh hưởng bởi những thay đổi của Luật đất đai và khủng hoảng kinh tế thế giới, nên doanh thu năm 2009 giảm 19,7% so với năm 2008, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế lại tăng 41% so với năm 2008 do có sự đóng góp từ lợi nhuận tài chính và ThuDuc House được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp từ quý 4/2008 đến hết năm 2009 theo chính sách kích cầu của chính phủ để chống suy giảm kinh tế.
- Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2010, mặc dù doanh thu thuần năm 2010 gia tăng 15,8% so với năm 2009, tuy nhiên do tình hình kinh tế năm 2010 không thuận lợi, lạm phát, lãi suất tăng đã làm gia tăng tổng chi phí của doanh nghiệp dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm



2010 của doanh nghiệp giảm 17% so với năm 2009 nhưng vẫn vượt 11,2% so với kế hoạch lợi nhuận sau thuế 223,23 tỷ do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Nhìn chung, so với các đơn vị khác trong cùng ngành bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản kém sôi động như 2 năm vừa qua, thì hoạt động kinh doanh của Công ty rất hiệu quả, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty lớn.

## **b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động 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.
- Văn bản pháp luật liên quan đến đầu tư bất động sản thay đổi liên tục buộc Công ty phải thường xuyên cập nhật thông tin và gây không ít khó khăn cho hoạt động kinh doanh.
- 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.
- Năm 2009 và trong 6 tháng đầu năm 2010, mặc dù tình hình lạm phát bước đầu đã được ngăn chặn, nền kinh tế vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố mất cân đối khá nghiêm trọng, sang quý 3, chính phủ vừa bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ thì tiếp đến xảy ra hàng loạt yếu tố tác động cả trong và ngoài nước làm cho lạm phát quay đầu tăng trở lại. Bước sang đầu năm 2011, tình hình kinh tế vĩ mô càng căng thẳng: Ngân sách tiếp tục bội chi lớn, cán cân thanh toán thiếu hụt, tỷ giá hối đoái ngày càng tăng sức ép cho việc phá giá đồng nội tệ, thị trường chứng khoán chậm hồi phục, chỉ số CPI tăng quá mức kỳ vọng.
- Những biến động vĩ mô khiến cho 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 kinh doanh của Công ty.
- Giá bán các căn hộ chung cư của các nhà đầu tư ngày càng bị giảm do thanh khoản của thị trường quá yếu, thu nhập của cư dân bị ảnh hưởng bởi lạm phát và do sức ép của các khoản nợ vay đến kỳ đáo hạn. Trong khi việc huy động vốn của khách hàng ngày càng khó khăn thì việc huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán cũng bị bế tắc bởi tính thanh khoản và niềm tin của nhà đầu tư đã giảm sút, chưa kể dòng tiền của nhà đầu tư nước ngoài đã có dấu hiệu rút vốn một phần.

### **+ Quyết sách của lãnh đạo ThuDuc House:**

Năm 2010, ThuDuc House vẫn đứng vững là nhờ sự thay đổi chiến lược kinh doanh và những giải pháp thích hợp mà Ban Quản trị đã đề ra từ đầu năm, cụ thể như sau:

- Hình thành dòng sản phẩm mới TDH – APARTMENT bao gồm hàng loạt dự án như chung cư TDH - Trường Thọ, TDH - Phước Bình, TDH - Phước Long, nhằm vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình khá với loại căn hộ có chất lượng cao.

- Quyết liệt đổi mới bộ máy quản trị từ cấp cao trở xuống, qua đó trong năm đã chọn được nhiều cán bộ trẻ giỏi, bổ sung cho Ban Tổng Giám Đốc 3 người và nhiều cán bộ khác ở cấp Giám đốc và Phó Giám đốc các bộ phận. Từ đó đã tạo ra thêm sức bật, sinh khí mới và tính năng động sáng tạo cao hơn ở đội ngũ quản trị viên.
- Xây dựng thành công hệ thống quản trị tiên tiến ERP theo giải pháp SAP với giá cả hợp lý. Việc sử dụng nguồn lực của công ty qua đó cũng trở nên thông suốt và có hiệu quả hơn.
- Tiếp tục tìm kiếm quỹ đất dự trữ thông qua việc liên doanh kiên kết với các công ty có sẵn đất nhà xưởng, thực thi chiến lược của HĐQT trong việc chuyển hướng đầu tư để hạn chế việc giải tỏa trong dân.
- Thường xuyên rà soát đánh giá việc quản lý chi phí, quản lý chất lượng xây dựng. Đặc biệt là xây dựng tốt văn hóa công ty, giữ được sự minh bạch, công khai trong công tác điều hành, trong đấu thầu, từ đó góp phần giữ sự trong sạch trong đội ngũ, cắt giảm những chi phí bất hợp lý và không hợp lệ, tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm dịch vụ của công ty.
- Tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi của công ty đó là đầu tư kinh doanh bất động sản. Kể cả các hoạt động SX, DV khác cũng đều xoay quanh để phục vụ cho hoạt động kinh doanh chính hoặc tận dụng mặt bằng của các dự án BĐS để phát triển, tạo hiệu quả cộng hưởng lâu dài.

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

### a. 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 20 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. 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.

ThuDuc House từ một công ty với xuất phát điểm 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp năm 1990. Ngày nay ThuDuc House đã vươn vai trở thành một tập đoàn bất động sản lớn mạnh hàng đầu VN. Đặc biệt hơn là sau 10 năm (2001 – 2010) cổ phần hóa, ThuDuc House có những bước phát triển đầy ấn tượng, bùng nổ như: Tổng tài sản của ThuDuc House năm 2001 từ 61,8 tỷ đồng đã tăng lên 2.338 tỷ đồng, tăng gần 38 lần so với thời điểm cổ phần hóa. Doanh thu của ThuDuc House trong năm 2001 là 20,5 tỷ đồng đã tăng lên 602,4 tỷ đồng, tăng gần 30 lần so với thời điểm cổ phần hóa.

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... đến lĩnh vực sản xuất - dịch vụ. ThuDuc House ngày nay đã có hơn 8 Công ty thành viên, 10 Công ty liên doanh liên kết và nhiều Công ty khác ThuDuc House có góp vốn đầu tư. Địa bàn đầu tư của ThuDuc House từ TP HCM đã vươn ra Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Đồng Nai, Long An và sang tận Hoa Kỳ...

- **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.

Đầu tư ở Uzbekistan: Mặc dù thị trường bất động sản có nhiều tiềm năng nhưng khi đầu tư từ Việt Nam thì vấn đề rủi ro về tỷ giá là rất lớn do đó HĐQT ThuDuc House thống nhất chủ

trương dừng đầu tư tại Uzbekistan. Trên thực tế, Công ty chưa giải ngân và chưa chính thức nộp đơn xin cấp giấy phép đầu tư ra nước ngoài cho dự án này.

Với việc đạt được giải thưởng doanh nghiệp tốt nhất ASEAN năm 2010 là một sự kiện quan trọng đối với ThuDuc House. Đây là bước đệm vững chãi cho ThuDuc House vững tin khẳng định thương hiệu trên nấc thang hội nhập với cộng đồng khu vực ASEAN đúng như định hướng mà Đảng và Nhà nước đã đề ra: “Hướng đến cộng đồng ASEAN: Từ tầm nhìn đến hành động”.

Trong năm 2010, đã có hơn 40 công ty chứng khoán, quỹ đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam và cả nhiều quỹ đầu tư chưa có văn phòng tại Việt Nam cũng đã sang thăm và làm việc với ThuDuc House nhằm tìm hiểu và cập nhật thường xuyên các thông tin về tình hình hoạt động cũng như kết quả kinh doanh của Công ty; có thể kể đến các đối tác nước ngoài như Neon Liberty Investment, Quỹ PXP, Red River Holdings, Credit Agricole Asset Management, Quỹ Spinnaker; JP Morgan .... Trong số đó, khoảng 50% là các đối tác lần đầu tiên đến làm việc với ThuDuc House; điều đó cho thấy rằng mã chứng khoán ThuDuc House rất được các nhà đầu tư quan tâm và đánh giá cao về tiềm năng phát triển.

#### Về tiềm lực tài chính:

- Tổng giá trị tài sản ThuDuc House vào thời điểm 31/12/2010 là 2.338 tỷ đồng và Vốn chủ sở hữu đạt 1.378 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 đồng 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 sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- Trong năm ThuDuc House còn nghiên cứu và đầu tư đổi mới hệ thống quản trị: Dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp bao gồm các phân hệ quản lý như: Quản lý tài chính kế toán, Quản lý kho hàng, Quản lý mua hàng, Quản lý bán hàng, Quản lý quan hệ khách hàng, tài liệu, Quản lý dự án và đầu tư, Quản lý bất động sản và hệ thống báo cáo phục vụ lãnh đạo. Việc ứng dụng ERP trong thời điểm hiện nay là phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp ThuDuc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế đồng thời cũng giúp Công ty gia tăng lợi nhuận, góp phần tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu ThuDuc House.

#### 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.

### **b. Triển vọng phát triển của ngành:**

- Nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam là rất lớn, tiềm tích trữ trong dân rất nhiều. Do đó yếu tố đầu ra của thị trường bất động sản còn tiềm năng rất lớn. Theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua cả nước đã xây dựng mới và cải tạo được khoảng 700 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> sàn. Hiện tại số m<sup>2</sup> tính theo đầu người khoảng 16m<sup>2</sup>. Định hướng phát triển đến năm 2020, số m<sup>2</sup> nhà ở bình quân trên đầu người là 25m<sup>2</sup> với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở, trong khi đó hiện

tại có khoảng 1,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m<sup>2</sup>).

- Cùng với sự phát triển lạc quan của nền kinh tế thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 7% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, thị trường quản lý bất động sản do đó có rất nhiều tiềm năng.
- Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở TP.HCM đang tăng cao. Theo dự báo từ các Công ty quản lý và cho thuê bất động sản, giá văn phòng cho thuê ở khu vực TP.HCM có khả năng tăng thêm 10% trong vòng những năm tới.
- Cùng với sự hình thành các khu dân cư mới của TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng... cũng như các tỉnh lân cận trong những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các tổ chức kinh tế như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và sẽ kéo theo nhu cầu thuê văn phòng của các Công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.
- Trong năm 2011, theo dự báo của CBRE, đối với thị trường nhà ở thì nguồn cung sản phẩm căn hộ chung cư có mức giá trung bình sẽ được tung ra khá lớn với 17.228; nguồn cung căn hộ hạng sang và cao cấp sẽ gấp 2,85 lần so với năm 2010. Trong khi đó, người mua vẫn đang chờ đợi giá nhà và lãi suất sẽ song hành cùng giảm. Mặt khác, với việc Nhà Nước phá giá tiền đồng sẽ dẫn đến xu hướng nhiều người sẽ chuyển sang đầu tư mua căn hộ hơn.
- Về thị trường văn phòng cho thuê thì do giá thuê văn phòng trong năm 2010 đã giảm hầu như xuống mức thấp nhất nên thị trường văn phòng cho thuê được đánh giá sẽ khởi sắc hơn. Đối tượng khách hàng tiềm năng sẽ là các ngân hàng trong và ngoài nước đang có xu hướng thuê các tòa nhà làm trụ sở chính hay chi nhánh. Theo dự báo của các công ty nghiên cứu thị trường thì tổng diện tích thực thuê mới trong năm 2011 sẽ đạt mức cao nhất từ trước đến nay, ở mức hơn 250.000m<sup>2</sup>.
- Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty ThuDuc House là kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

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

- Với tốc độ tăng trưởng dân số của Việt Nam như hiện nay cộng với sự phát triển lạc quan về kinh tế trong tương lai thì nhu cầu nhà ở và văn phòng cho thuê sẽ tăng lên.
- Hơn nữa Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20 m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Do đó, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, chung cư và kinh doanh bất động sản của ThuDuc House được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước nhằm tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

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

### **a. Số lượng người lao động trong Công ty:**

- Tính đến 31/12/2010 tổng số nhân viên của ThuDuc House Group là **872** người. Trong đó, đội ngũ CB-CNV thuộc ThuDuc House là 93 người gồm 61 nam và 32 nữ. Cán bộ nhân viên ThuDuc House có 8 người sau đại học, 48 đại học, 4 cao đẳng - trung cấp, 33 sơ cấp và lao động phổ thông.

### **b. Chính sách đối với người lao động:**

-  **Chế độ làm việc:**

- Công ty đã ban hành quy chế đào tạo; Ban hành (sửa đổi) quy chế phân phối tiền lương; Phát hành Sổ tay nhân viên. Bình quân thu nhập CB-CNV trong năm 2010 khoảng 15.000.000 đồng/người/tháng.
- Ngoài ra, chú trọng xây dựng quan hệ lao động hài hòa trong doanh nghiệp; Quan tâm thiết thực đời sống văn hóa, tinh thần của công nhân lao động theo tiêu chí “Hiệu quả sản xuất kinh doanh luôn gắn liền với việc xây dựng và phát triển con người và văn hóa Công ty”.
- Kết quả ThuDuc House luôn xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn, không xảy ra tranh chấp lao động, cũng như các trường hợp vi phạm về tác phong, kỷ luật lao động. Văn hóa doanh nghiệp trong đơn vị càng được nhân lên từ ý thức tự giác của CB-CNV.

**✚ Chính sách tuyển dụng, đào tạo, đánh giá năng lực chuyên môn:**

- Ý thức được vấn đề nhân sự là chìa khoá của thành công, nhiều năm qua công tác đào tạo và tái đào tạo nguồn nhân lực luôn được ThuDuc House đưa vào chương trình trọng điểm. Những nhân viên giỏi nghiệp vụ, có ý thức học tập chuyên cần luôn được Công ty ghi nhận và đánh giá cao.
- Thông qua kế hoạch và chương trình đào tạo hằng năm, Công ty khuyến khích nhân viên học tập và rèn luyện theo định hướng chuyên môn và phù hợp với sở trường, như tham gia các khoá đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn.

**✚ Chính sách lương, khen thưởng, trợ cấp:**

- 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 sản xuất kinh doanh có hiệu quả.

## 10. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái phiếu:

**✚ Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái phiếu:**

- Đợt phát hành Trái phiếu chỉ huy động được 208.873.100.000 đồng trong tổng số vốn 600.000.000.000 đồng cần huy động. Do đó số vốn còn thiếu là 391.126.900.000 đồng sẽ được bù đắp bằng các nguồn cụ thể theo các phương án sau:

Phương án	Nguồn thu	Tổng tiền thu	Bổ sung cho các dự án
Phương án 1	Điều chỉnh xây dựng phương án mới, phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.	<b>391.126.900.000</b>	(1) Dự án Chung cư TDH – Phước Long (TDH góp vốn 100%), số tiền: <b>96.000.000.000</b>
Phương án 2	Bổ sung từ một số dự án có nguồn thu từ năm 2010 và khoản tiền thu từ khách hàng nộp tiền trước: a). Nguồn thu từ dự án TDH - Trường Thọ trong năm 2011. b). Chung cư TDH – Phước Long và chung cư TDH – Phước Bình cuối năm 2011 cho nguồn thu có thể bổ sung cho 3 dự án còn lại.	<b>207.000.000.000</b> <b>168.000.000.000</b>	(2) Dự án Chung cư TDH – Phước Bình (TDH góp vốn 100%), số tiền: <b>95.126.900.000</b>
	Thanh lý các khoản đầu tư tài chính: theo báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2010, đến thời điểm 31/12/2010, giá trị các khoản đầu tư tài chính dài hạn của TDH là 426,6 tỷ đồng.	<b>100.000.000.000</b>	(3) Dự án Khu tái định cư Bình Khánh và Căn hộ cao cấp Cantavil Thủ Thiêm (TDH góp vốn: 20%), số tiền: <b>200.000.000.000</b>
	Vay Ngân hàng.	<b>100.000.000.000</b>	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>966.126.900.000</b>

**Nguồn:** Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

- Ngoài dự kiến vay vốn kể trên, ThuDuc House chưa có kế hoạch vay nợ thêm trong suốt thời gian phát hành Trái phiếu.

**Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái phiếu trong danh mục nợ của Công ty:**

- Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House 2010 xác nhận nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và là một khoản nợ không có đảm bảo. Các Trái phiếu phát hành cùng đợt có thứ tự ưu tiên thanh toán và quyền yêu cầu thanh toán như nhau.
- Trong danh mục nợ của ThuDuc House, Trái phiếu chuyển đổi sẽ được ưu tiên thanh toán sau các khoản nợ có đảm bảo khác sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước.

## 11. Tình hình tài chính:

### a. Các chỉ tiêu cơ bản:

**Trích khấu hao TSCĐ:**

- Khấu hao TSCĐ được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng: Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định
- Thời gian sử dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:
  - Nhà cửa, vật kiến trúc: 6 – 22 năm
  - Máy móc, thiết bị: 5 – 8 năm
  - Phương tiện vận tải: 5 – 8 năm
  - Thiết bị văn phòng: 3 – 5 năm
  - TSCĐ vô hình: 3 – 44 năm

**Mức lương bình quân:**

Thu nhập bình quân của CBCNV Công ty năm 2010 là 15.000.000 đồng/người/ tháng và ở mức cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

**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 31/12/2010, 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 31/12/2008, 31/12/2009 và 31/12/2010 như sau (Theo công văn xác nhận số 676/TB-TTHT của cục thuế TP.HCM - triệu đồng):

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Thuế giá trị gia tăng.	19.892	22.555	5.584
Thuế thu nhập cá nhân	3.748	1.340	4.824
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	74.140	8.939	86.455

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Thuế khác	5	6	5
<b>Tổng cộng</b>	<b>97.785</b>	<b>32.840</b>	<b>96.868</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức*

**Trích lập các quỹ theo luật định:**

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo kiến nghị của Hội đồng Quản trị và được Đại Hội đồng Cổ đông thông qua. Hàng năm, theo quy định của pháp luật, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Trích Quỹ dự phòng tài chính không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% Vốn điều lệ.
- Trích 10% Quỹ khen thưởng và phúc lợi.

**Các nguồn quỹ tính đến ngày 31/12/2010 (Triệu đồng)**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Quỹ đầu tư phát triển.	27.540	32.502	42.888
Quỹ dự phòng tài chính.	112.781	218.463	306.893
Quỹ khen thưởng phúc lợi	14.059	17.270	13.454

**Tổng dư nợ vay (triệu đồng):**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Vay và nợ ngắn hạn.	14.000	65.272	299.994
<i>Trong đó, Nợ dài hạn đến hạn trả.</i>	<i>14.000</i>	<i>34.374</i>	<i>39.000</i>
Vay và nợ dài hạn	66.536	89.976	270.315
<i>Trong đó, Trái phiếu. (*)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>208.873</i>

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

**Các khoản phải thu:**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Phải thu từ khách hàng.	65.650	131.938	325.650
Trả trước cho người bán.	34.233	132.579	153.142
Các khoản phải thu khác.	23.128	44.719	96.575
Thuế GTGT được khấu trừ.	134	5.709	5.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>123.145</b>	<b>314.945</b>	<b>580.867</b>

**Các khoản phải trả (Triệu đồng):**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2010</b>
<b>Nợ ngắn hạn.</b>	<b>200.873</b>	<b>285.269</b>	<b>489.486</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	14.000	65.272	299.994
2. Phải trả người bán	12.294	28.877	12.927
3. Người mua trả tiền trước	123.255	55.450	26.989
4. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	39.050	70.729	50.534
5. Phải trả người lao động	8.299	7.348	12.956
6. Chi phí phải trả	501	51.218	66.300
7. Phải trả nội bộ	-	-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.474	6.375	6.332
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	13.454
<b>Nợ dài hạn.</b>	<b>210.813</b>	<b>250.058</b>	<b>359.436</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	-	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	143.589	159.093	87.962
4. Vay và nợ dài hạn	66.536	89.976	270.315
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	688	989	1.123
7. Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	-	-	36
<b>Tổng cộng</b>	<b>411.686</b>	<b>535.327</b>	<b>848.922</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010.*

**Ghi chú:**

(\*) Nợ dài hạn từ việc phát hành Trái phiếu chuyển đổi ngày 17/11/2010 với kỳ hạn 3 năm.

(\*\*) Trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2008, 2009, khoản mục “Quỹ khen thưởng phúc lợi” được ghi nhận trong mục “Nguồn vốn chủ sở hữu”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2010, khoản mục này được quy định thuộc mục “nợ ngắn hạn”.



**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):</b>			
Thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,50	3,12	2,31
Thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,53	1,47	1,45

Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của ThuDuc House qua các năm luôn đạt tỷ lệ cao, an toàn và tương đối ổn định. Các hệ số thanh toán ngắn hạn cao cho thấy giá trị tài sản lưu động của ThuDuc House luôn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

**2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%):**

Tỷ số Nợ/Tổng tài sản	28,7%	29,2%	36,3%
Tỷ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	41,7%	43,5%	61,6%

Tỷ lệ cơ cấu vốn của ThuDuc House thể hiện một cơ cấu tài chính an toàn khi đa số tài sản của ThuDuc House được tài trợ bằng nguồn vốn chủ sở hữu, nợ vay chiếm tỷ trọng thấp. Mặt khác cơ cấu nợ qua các năm có xu hướng tăng do ThuDuc House đang phát triển đẩy mạnh đầu tư và tăng cường hiệu quả đòn bẩy tài chính.

**3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần):**

Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,42	0,26	0,24
Vòng quay tài sản cố định	7,82	2,40	2,26
Vòng quay vốn lưu động	0,85	0,54	0,49
Vòng quay các khoản phải thu	9,01	4,87	2,44
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,68	0,50	0,74

Vòng quay các khoản phải thu của ThuDuc House có xu hướng giảm qua các năm và năm 2010 đang ở mức thấp. ThuDuc House cần cải thiện khả năng thu hồi vốn nhanh hơn trong các năm sau. Trong năm 2010 vòng quay các khoản phải thu giảm mạnh là do tình hình thị trường bất động sản trầm lắng, do đó ThuDuc House thực hiện chính sách bán chịu cho khách hàng là 1 chính sách hợp lý để kích thích tăng trưởng doanh thu.

Vòng quay hàng tồn kho tương đối ổn định và có xu hướng tăng trong năm 2010 cho thấy lượng hàng bán của ThuDuc House tăng ổn định qua các năm, đặc biệt trong năm 2010 tình hình bất động sản gặp nhiều khó khăn nhưng ThuDuc House vẫn gia tăng số lượng hàng bán vì thế hàng tồn kho giảm đáng kể.

Vòng quay tổng tài sản và vòng quay tài sản cố định thấp và có xu hướng giảm do ThuDuc House đang trong quá trình đẩy mạnh đầu tư tập trung phát triển lợi nhuận trong giai đoạn 2010 - 2020, giá trị các khoản phải thu và tài sản cố định tăng lên. Do đó, trong các năm sau ThuDuc House sẽ tập trung sử dụng tài sản có hiệu quả hơn.

**4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):**

Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	35,37%	62,12%	44,55%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	21,48%	24,30%	18,01%

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	14,80%	16,31%	10,62%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	44,89%	63,86%	38,98%

Các hệ số về khả năng sinh lời của ThuDuc House cao, đặc biệt tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu ở mức cao chứng tỏ ThuDuc House hoạt động hiệu quả và khả năng sinh lời lớn. Mặc dù năm 2010 khả năng sinh lời của ThuDuc House giảm đáng kể so với 2 năm trước nhưng do ThuDuc House đang trong giai đoạn mở rộng đầu tư để thực hiện kế hoạch gia tăng lợi nhuận đột biến trong giai đoạn 2010 -2020 và đây được xem là một chính sách tích cực và hợp lý để nâng cao khả năng sinh lời trong các năm tiếp theo.

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2008, 2009 và 2010*

*Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế chưa loại trừ lợi ích cổ đông thiểu số, và lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh năm 2008 là 8.793.894.668, năm 2009 là 64.428.769.202 đồng và năm 2010 là 10.147.924.963 đồng.*

**Đánh giá ảnh hưởng của đợt phát hành Trái phiếu đối với các chỉ tiêu tài chính:**

Thông qua đợt phát hành Trái phiếu chuyển đổi 2010 ThuDuc House huy động được 208,87 tỷ đồng để đầu tư cho các dự án, làm gia tăng khoản mục nợ dài hạn và tài sản dài hạn trong cơ cấu vốn của ThuDuc House . Do đó, đã làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu tài chính sau:

- Nợ dài hạn tăng lên làm tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản và tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng đáng kể so với năm 2008 và 2009.
- Mở rộng đầu tư tài sản dài hạn do đó làm giảm khả năng sinh lời trên tài sản của ThuDuc House cụ thể làm giảm vòng quay tổng tài sản, tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) cũng giảm tương đối so với các năm trước.

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

### a. Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị:



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	Ông Phạm Đình Kháng	25/05/1956	020588885
Ủy viên	Nguyễn Khắc Sơn	30/08/1970	022317213
Ủy viên	Ông Lê Thanh Liêm	21/08/1960	024188843

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám Đốc**

Họ và tên:	<b>LÊ CHÍ HIẾU</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/11/1957
Nơi sinh:	Mỹ Tho - Tiền Giang
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ thường trú:	59/56 Đường 6, khu phố 4, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3933 3090
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Tiến sĩ Kinh tế
Quá trình công tác:	Từ 1980 – 1986: Công tác tại Ngân hàng Nhà Nước Huyện Thủ Đức Từ 1986 – 1988: Công tác tại Ngân hàng đầu tư và xây dựng - CN Thủ Đức. Từ 1988 – 1989: Trưởng phòng Kế hoạch - Thống kê - UBND Huyện Thủ Đức. Từ 1989 – 1992: Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch - UBND Huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND Huyện Thủ Đức. Từ 1994 – 2001: Giám Đốc Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức Từ 2001 đến nay: Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Chức vụ hiện nay:	+ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. + Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII). + Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPI). + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh. + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú – Daewon - Thủ Đức.
Số cổ phần nắm giữ:	3.941.932 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu:	575.932 cổ phần.
Đại diện sở hữu:	3.366.000 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

**Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Họ và tên:	<b>TRẦN QUANG NGHỊ</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/10/1960
Nơi sinh:	TP. Hồ Chí Minh
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ thường trú:	19 Tô Vĩnh Diện, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	848 3 8963 533
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	Từ 1980 – 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú Từ 1995 – 1997: Phó Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú Từ 1997 – 2001: Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú Từ 2001 – 2003: Phó Tổng Giám Đốc Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú Từ 2003 – 2008: Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Phong Phú Từ 2009 – 2010: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Tổng Công ty Cổ Phần Phong Phú.

Từ 2011 đến nay: Ủy viên HĐQT – Tổng Giám Đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ Phần Phong Phú.

Từ tháng 04/2011: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Chức vụ hiện nay: + Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức  
+ Ủy viên HĐQT – Tổng Giám Đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam.  
+ Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ Phần Phong Phú.

Số cổ phần nắm giữ: 2.093.310 cổ phần.

*Trong đó: Sở hữu:* 2.007.720 cổ phần.

*Đại diện sở hữu:* 85.590 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

#### **Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm 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

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Phong An, Huyện Phong Điền, Thừa Thiên Huế

Địa chỉ thường trú: 14 Nguyễn Văn Mai, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3933 3090

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế

Quá trình công tác: Từ 1984 – 1989: Giám đốc Xí nghiệp Đóng Tàu Đại Thắng - Sở Thủy Sản TP.HCM

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

Từ 1993 – 1994: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO

Từ 1995 – 2000: Đội trưởng Đội thi công Cơ giới Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

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

Từ 2001 – đến nay: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ

phần Phát triển nhà Thủ Đức

Chức vụ hiện nay:

- + Ủy viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.
- + Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
- + Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức
- + Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức
- + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần SXTM Gia Đức
- + Giám đốc Công ty Cổ phần Thông Đức

Số cổ phần nắm giữ: 643.500 cổ phần.

*Trong đó: Sở hữu:* 643.500 cổ phần.

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

#### **Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

Họ và tên: **Nguyễn Khắc Sơn**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/08/1970

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: 341, P.3, Lô C, Tầng 24-25 Cao Đạt, P.1, Q.5, TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3933 3090

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác: 1994 – 2001: SYM - Việt Nam

2006 – 05/2010: Giám Đốc Bộ phận Đầu tư Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Từ tháng 06/2010: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Từ tháng 04/2011: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Chức vụ hiện nay:	+ Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng. + Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long.
Số cổ phần nắm giữ:	31.000 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu:	31.000 cổ phần.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

### Ủy viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	<b>Lê Thanh Liêm</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/8/1960
Nơi sinh:	Vĩnh Long
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Vĩnh Long
Địa chỉ thường trú:	23 Huỳnh Mẫn Đạt, Phường 19, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3728 2336
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	Từ 4/1982: Nhân viên nhà máy Dệt - Công ty Dệt Phong Phú. Từ 1998: Phó Giám đốc nhà máy Dệt. Từ 01/2000: Q.Giám đốc nhà máy Dệt. Từ 09/2000: Giám đốc nhà máy Sợi. Từ 10/2001: Giám đốc nhà máy May. Từ 04/2004: Trợ lý Tổng Giám đốc. Từ 04/2006: Giám đốc điều hành. Từ 01/2008 – nay: Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam. Từ 02/2009 - 7/2010: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú.
Chức vụ hiện nay:	Tổng Giám Đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam. Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Số cổ phần nắm giữ: 7.500 cổ phần.  
 Trong đó: Sở hữu: 7.500 cổ phần.  
 Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

**b. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:**


Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Trưởng ban	Ông Nguyễn Hưng Long	01/01/1966	022187277
Ủy viên	Ông Thái Bằng Âu	12/09/1957	021607672
Ủy viên	Ông Lê Văn Bắc	18/08/1970	023740142

**Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên: **NGUYỄN HƯNG LONG**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 02/02/1966  
 Nơi sinh: Xã Tân Kiên - Huyện Bình Chánh – TP.HCM  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Xã Tân Kiên - Huyện Bình Chánh – TP.HCM  
 Địa chỉ thường trú: DD 6, Bạch Mã, phường 15, quận 10, TP HCM  
 ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 9320 053  
 Trình độ văn hóa: 12/12



Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành tài chính tổng hợp, Cử nhân Luật.
Quá trình công tác:	Từ 1989 – 1990: Công tác tại Lực lượng Thanh niên xung phong TP.HCM. Từ 1991 – 1995: Công tác tại Sở Tài chính Thành Phố. Từ 1995 – 1999: Công tác tại Cục Quản lý Vốn và Tài sản Nhà Nước tại Doanh nghiệp TP.HCM Từ 1999 – đến nay: Công tác tại Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài Chính TP.HCM
Chức vụ hiện nay:	+ Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức + Phó trưởng phòng Công Nghiệp Xây Dựng Giao Thông - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài Chính TP.HCM.
Số cổ phần nắm giữ:	37.000 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	37.000 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi 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. Hồ Chí Minh
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	TP.HCM
Địa chỉ thường trú:	R4-62 Hưng Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Q.7, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3933 3090
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	Từ 1980 – 1997: Giảng viên Đại học Tổng hợp TP.HCM. Từ 1998 – 2001: Chuyên viên Văn phòng Đại diện Nước ngoài Từ 2002 – đến nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm Ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI).
Chức vụ hiện nay:	+ Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức

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

Số cổ phần nắm giữ: 68.422 cổ phần.

*Trong đó: Sở hữu:* 68.422 cổ phần.

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

#### Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **LÊ VĂN BẮC**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 18/08/1970

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: TP.HCM

Địa chỉ thường trú: 493A/ 60 đường CMT8, P13, Q10, TP. HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3821 4246

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính, QTKD

Quá trình công tác: Từ 9/1993 – 10/2007: Công tác tại Công ty cổ phần SX TM XNK Như Ngọc. Các nhiệm vụ đã đảm nhiệm: Trưởng phòng XNK, Kế toán trưởng, Phó giám đốc, Giám đốc, Thành viên HĐQT, Phó TGĐ.

Từ 11/2007 – Nay: Công tác tại Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị TPHCM, nay là Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TPHCM. Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng công ty.

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TPHCM.

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần.

*Trong đó: Sở hữu:* 0 cổ phần.

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

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


<b>Chức vụ</b>	<b>Tên</b>	<b>Năm sinh</b>	<b>CMND</b>
Tổng giám đốc	Ông Lê Chí Hiếu	01/11/1957	020955215
Phó Tổng giám đốc	Ông Phạm Đình Kháng	25/05/1956	020588885
Phó Tổng giám đốc	Ông Trần Quang Nhường	14/04/1962	022439437
Phó Tổng giám đốc	Ông Nguyễn Khắc Sơn	30/08/1970	022317213
Phó Tổng giám đốc	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	18/10/1976	022953189
Phó Tổng giám đốc	Bà Phạm Thị Thanh Bình	17/08/1964	021787476
Kế toán trưởng	Ông Quan Minh Tuấn	26/09/1963	021772545

**Tổng Giám đốc:** Ông Lê Chí Hiếu - Xem phần Chủ tịch HĐQT

**Phó Tổng Giám Đốc:** Ông Phạm Đình Kháng - Xem phần Ủy viên HĐQT

**Phó Tổng Giám Đốc:** Ông Nguyễn Khắc Sơn - Xem phần Ủy viên HĐQT

**Phó Tổng Giám Đốc**

Họ và tên: **TRẦN QUANG NHƯỜNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 14/04/1962

Nơi sinh:	Thủ Đức, TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Vĩnh Long
Địa chỉ thường trú:	833/38b, P.Linh Tây, Q.Thủ Đức, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3933 3090
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế.
Quá trình công tác:	Từ 1981 – 1991: Nhân viên phòng Thống kê Thủ Đức Từ 1991 – 07/2001: Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức Từ 07/2001 – đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
Chức vụ hiện nay:	+ Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức + Giám đốc Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức. + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TMDV Song Đức
Số cổ phần nắm giữ:	52.800 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	52.800 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

**Phó Tổng Giám Đốc**

Họ và tên:	<b>NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	18/10/1976
Nơi sinh:	Thành phố Hồ Chí Minh
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú: 144/6 khu phố 2 – Bình Triệu - Hiệp Bình Chánh - Thủ Đức – TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3933 3090

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế

Quá trình công tác: 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  
2007- đến nay: Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc - Đại Á Land  
2008 - đến nay: Ủy viên HĐQT - Công ty CP đầu tư và Xây dựng Công trình 135  
- TP.HCM -  
Bắt đầu từ tháng 06/2010: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Số cổ phần nắm giữ: 20.000 cổ phần.  
*Trong đó: Sở hữu:* 20.000 cổ phần.  
*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi 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: Củ Chi, TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Củ Chi, TP.HCM

Địa chỉ thường trú: 13, Khổng Tử, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, TP.HCM.

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3933 3090

Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế. Cử nhân Luật.
Quá trình công tác:	Từ 8/1985 – 6/1993: Phó phòng Kế hoạch nghiệp vụ - Công ty SXKD Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức. Từ 7/1993 – 1994: Công ty quản lý và phát triển nhà Thủ Đức. Từ 1994 – 1996: Phó phòng Kế hoạch vật tư - Công ty quản lý và phát triển nhà Thủ Đức. Từ 2001 – 4/2010: Trưởng phòng kinh doanh – Giám đốc kinh doanh tiếp thị - Giám đốc bán hàng – Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức. Từ 5/2010 đến nay: Phó Tổng giám đốc – Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
Chức vụ hiện nay:	+ Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
Số cổ phần nắm giữ:	7.500 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	7.500 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

**Kế toán trưởng**

Họ và tên:	<b>QUAN MINH TUẤN</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/09/1963
Nơi sinh:	TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Vĩnh Long
Địa chỉ thường trú:	145B, KP5, P.Trường Thọ, Q.Thủ Đức, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3933 3090
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân tài chính kế toán.

Quá trình công tác:	<p>Từ 09/1981 – 08/1988: Kế toán trưởng - Phòng Xây dựng Huyện Thủ Đức</p> <p>Từ 08/1988 – 06/1990: Kế toán trưởng - Đội Quản lý Nhà Huyện Thủ Đức</p> <p>Từ 06/1990 – 02/2000: Nhân viên Kế toán - Công ty Quản lý &amp; Phát triển nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà &amp; Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức</p> <p>Từ 02/2000 – 06/2001: Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển Nhà &amp; Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức</p> <p>Từ 06/2001 – 03/2006: Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển nhà Thủ Đức</p> <p>Từ 03/2006 – đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức</p>
Chức vụ hiện nay:	<p>+ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức</p> <p>+ Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty CP Đầu Tư Phước Long</p>
Số cổ phần nắm giữ:	7.755 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu:	7.755 cổ phần.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

**13. Tài sản (Những tài sản thuộc sở hữu của Công ty): Thời điểm 31/12/2010 (triệu đồng):**

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	GTCL/NG
<b>I. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>237.232</b>	<b>28.010</b>	<b>209.222</b>	<b>88%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	155.179	8.901	146.278	94%
Máy móc thiết bị	45.533	11.096	34.437	76%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10.308	3.010	7.298	71%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.653	2.409	2.244	48%
TSCD khác	21.559	2.594	18.965	88%
<b>II. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>25.823</b>	<b>3.064</b>	<b>22.759</b>	<b>88%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>263.055</b>	<b>31.074</b>	<b>231.981</b>	<b>88%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2010.*

**14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo (2011 - 2013):** Đơn vị tính: Triệu đồng.

**a. Kế hoạch (triệu đồng):**

Chỉ tiêu	2011		2012		2013	
	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓
Vốn điều lệ (*)	378.750	0,0%	426.191	12,5%	473.632	11,1%
Doanh thu thuần (không tính doanh thu tài chính)	720.387	29,3%	1.192.434	65,5%	2.405.037	101,7%
Lợi nhuận trước thuế	212.953	-35,0%	350.958	64,8%	549.414	56,5%
Lợi nhuận sau thuế (đã loại trừ lợi nhuận phải chia cho cổ đông thiểu số và các bên liên doanh, liên kết)	178.895	-25,1%	251.238	40,4%	412.060	64,0%
EPS (đồng)	4.723		6.533		9.538	
LN sau thuế / doanh thu thuần	25%		21%		17%	
LN sau thuế / Vốn điều lệ	47%		59%		87%	
Cổ tức tính trên mệnh giá	20%		20%		20%	

(\*) **Ghi chú:** Vốn điều lệ được tính đã bao gồm cả phần cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái phiếu với giá định tất cả các Trái chủ sẽ chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu thành cổ phiếu vào ngày tròn năm thứ 2 (17/11/2012) và 50% số lượng Trái phiếu còn lại vào ngày tròn năm thứ 3 (17/11/2013).

 **Mục tiêu chiến lược năm 2011:**

**“Sẵn sàng cho một chặng đường tiếp theo với những ước mơ, kỳ vọng và lòng tin vào một tương lai rực rỡ hơn”**

Với mục tiêu duy trì tốc độ phát triển bền vững, chinh phục thị trường và giữ vững vị thế hàng đầu về đầu tư kinh doanh và quản lý bất động sản, đồng thời chủ động được nguồn vốn và phát huy thế mạnh liên doanh liên kết; ThuDuc House vẫn sẽ đảm bảo triển khai đầu tư dự án đúng tiến độ, tận dụng tất cả ưu thế của công ty nhằm đối phó với những khó khăn và thách thức có thể xảy đến trong năm 2011 và đạt kết quả kinh doanh tốt nhất bằng những biện pháp sau:

- Đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm tiêu thụ các sản phẩm đã hoàn thành.
- Triển khai đầu tư các dự án trọng điểm đúng kế hoạch, đúng tiến độ để chuẩn bị nguồn sản phẩm cung cấp cho thị trường khi thị trường bất động sản phục hồi trở lại.
- Chuẩn bị sẵn nguồn vốn cho một số dự án có tính trung hoặc dài hạn.
- Nghiên cứu xây dựng một dòng sản phẩm mới, đó là căn hộ giá rẻ nhưng đầy đủ tiện ích để bán, cho thuê, phục vụ tầng lớp công nhân viên chức, người lao động có thu nhập thấp.
- Tìm hiểu thị trường và tận dụng cơ hội đầu tư vào dự án mới, chuẩn bị nguồn sản phẩm và doanh thu cho 05 năm tiếp theo.
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư xây dựng dự án.
- Ứng dụng hệ thống ISO 9001:2008 và hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp (ERP) vào quản trị doanh nghiệp một cách hiệu quả nhất.

 **Kế hoạch kinh doanh năm 2011:**



- Những chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược đã được Công ty vạch ra. Điều kiện thị trường đang tạo cơ hội thuận lợi cho Công ty mở rộng hoạt động kinh doanh của mình.
- Xây dựng dòng sản phẩm mới cho công nhân viên chức với căn hộ giá rẻ để bán, cho thuê, thuê mua ở một số khu đất có sẵn như khu nhà trọ chợ Đầu Mối Tam Bình, khu Bình Chiểu 2, khu Hiệp Bình Phước. Dòng sản phẩm này dựa vào ưu thế có sẵn về quỹ đất dự trữ giá rẻ, đồng thời nghiên cứu áp dụng các vật liệu thay thế rẻ tiền kết hợp với việc khéo léo bố trí thiết kế căn hộ có diện tích nhỏ, hợp lý nhưng vẫn đầy đủ tiện ích để phục vụ nhu cầu nhà ở của đại đa số người lao động cả trước mắt lẫn lâu dài.
- Tiếp tục đổi mới phương thức bán hàng, quảng bá thương hiệu, tận dụng các phương tiện hiệu quả nhưng chi phí thấp như internet (web, mạng xã hội), khai thác kho dữ liệu khách hàng có sẵn kết hợp với chào hàng trực tiếp tại các cơ quan, đơn vị, cũng như tận dụng các mối quan hệ hiện có của ThuDuc House.
- Đình hoãn các dự án mang tính trung hạn và dài hạn như các dự án Bất động sản du lịch ở Huế, hoặc một số dự án phải đền bù giải tỏa phức tạp. Tuy nhiên vẫn không bỏ qua các cơ hội có thể đem lại những dự án tiềm năng cho giai đoạn kế tiếp.
- Tiếp tục tập trung vào các dự án có thể đem lại doanh thu và lợi nhuận ngay như chung cư ThuDuc House - Phước Bình, khu dân cư - TTTM Nhân Phú, khu nhà phố và biệt thự Bến Lức-Long An, khu chung cư TDH - Phúc Thịnh Đức, khu TTTM và căn hộ Aquila Plaza...
- Phần đầu đảm bảo tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm:
  - Chung cư ThuDuc House - Trường Thọ (Thủ Đức): Tiếp tục thực hiện bàn giao căn hộ cho khách hàng. Đến 15/11/2010: Đã bán 125/262 căn của dự án. Khách hàng đặt chỗ: 21 căn. Đã bàn giao cho khách hàng: 66 căn.
  - Chung cư ThuDuc House - Phước Bình (Q.9): Khai trương căn hộ mẫu và chào bán 46 căn hộ đầu tiên của dự án chung cư TDH - Phước Bình từ ngày 01/03/2011 đến 30/04/2011 với giá bán bình quân khoảng 17 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).
  - Chung cư ThuDuc House - Phước Long (Q.9): Thi công hoàn tất phần móng, tầng hầm, thân và hoàn thiện và các hạng mục khác như: PCCC, M&E; Thi công hoàn tất nhà mẫu và thực hiện giới thiệu, chào bán trong quý 4/2011.
  - Chung cư Phúc Thịnh Đức (P. Phước Long A, Q.9) (ThuDuc House: 70%): Hoàn tất thủ tục đầu tư; Triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán; Thi công móng tầng, tầng hầm, chào bán trong quý 4/2011.
  - Dự án Khu nhà ở Nhân Phú - Khu nhà ở & TTTM phường Phước Long B do Công ty CP Đầu Tư Phước Long làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 57,75%): Hoàn chỉnh điều chỉnh quy hoạch kiến trúc tỷ lệ 1/500; Triển khai thiết kế HKT và khu nhà thấp tầng; Triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chào bán trước các lô đất nền.
  - Dự án Trung tâm thương mại - dịch vụ, văn phòng Hàng Xanh (ThuDuc House 45%): Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế và lập dự toán; Triển khai thi công.
  - Dự án Cantavil Premier - Cantavil An Phú, Q.2, giai đoạn 2 (ThuDuc House: 40%): Đến thời điểm hiện nay đã có 40 khách hàng ký kết hợp đồng góp vốn mua căn hộ và hơn 40 khách hàng đăng ký giữ chỗ để mua căn hộ với giá từ 29 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Đặc biệt là đã có khách hàng đặt cọc để ký kết hợp đồng góp vốn cho căn Duplex - Penthouse trị giá tương đương 1 triệu đô và các căn Penthouse còn lại của tòa nhà D2 cũng đã được khách hàng đăng ký giữ chỗ.
  - Dự án Centum wealth Hiệp Phú - Q.9 (ThuDuc House: 49%): Hoàn tất thủ tục đầu tư; Triển khai thiết kế kỹ thuật và dự toán; Thi công móng và tầng hầm.
  - Dự án TTTM & Văn phòng phố Minh Khai - Hà Nội (ThuDuc House: 14%): Hoàn tất thủ tục đầu tư; Thiết kế ý tưởng, thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán; Xây dựng móng và chào bán trong quý 4/2011.
  - Dự án khu đô thị mới Đồng Mai- Hà Nội (ThuDuc House: 10%): Thiết kế quy hoạch kiến trúc 1/2000; Thiết kế quy hoạch kiến trúc 1/500.

- Dự án Khu dân cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 – Long An do Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 49%): Tiếp tục phối hợp cùng Công ty CP Phát triển Hạ Tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương hoàn tất đền bù; Triển khai cơ sở hạ tầng kỹ thuật; Chào bán vào quý 3/2011.
- Dự án Căn hộ Aquila Plaza - Khu đất 120 Đặng Văn Bi, P. Bình Thọ, Thủ Đức do Công ty CP Đầu Tư Ngôi sao Gia Định làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 30%): Hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai thi công.
- Chung cư ThuDuc House - Bình Chiểu (Thủ Đức): Hoàn tất thiết kế cơ sở, chuẩn bị điều kiện khởi công dự án.
- Dự án khu nhà trọ cho thuê (chợ đầu mối NSTP Thủ Đức) - thí điểm dòng sản phẩm mới: căn hộ giá rẻ dành cho công nhân viên chức: Hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai thi công.

## b. Phân tích tình hình hiện tại và tương lai:

- Những tháng cuối năm 2010, tình hình kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng đã có những chuyển biến tích cực sau một thời gian chịu ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng năm 2009.
- Đối với năm 2011, có nhiều thách thức như: Mục tiêu của Chính phủ năm nay là ưu tiên hạn chế lạm phát, giảm chi tiêu công, giảm đầu tư, hoãn các dự án chưa cần thiết khởi công, khống chế tốc độ tăng trưởng tín dụng dưới 20%, tăng lãi suất, tăng tỷ giá,... tức là Chính phủ dùng các đòn bẩy kinh tế để hãm bớt nhu cầu đầu tư bằng dòng tiền cung ứng ra thị trường. Vì thế, năm nay ngành bất động sản sẽ có khó khăn nhất định.
- Tuy nhiên, thị trường vẫn có thời cơ khi một số tín hiệu cho thấy khi giá vàng tăng, giá USD tăng, thu nhập người dân ngày càng cải thiện, hành lang pháp lý ngày càng hoàn thiện hơn, tính minh bạch thông tin trên thị trường tốt hơn, cộng với tình hình chính trị xã hội ổn định tạo môi trường đầu tư tốt cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước,... Vì thế, có thể dự đoán rằng thị trường bất động sản năm 2011 sẽ bắt đầu giai đoạn hồi phục và phát triển tương đối ổn định so với năm 2010, số lượng giao dịch sẽ nhiều hơn và giá bất động sản sẽ có xu hướng tăng trở lại. Hiện có một xu hướng là Chính phủ giảm dòng tiền vào bất động sản thì người dân lại đang có xu hướng đổ tiền vào bất động sản để tránh sự mất giá của đồng tiền.
- Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn sẽ luôn chịu sự phụ thuộc nhiều vào nền kinh tế, vào các chính sách tín dụng của hệ thống ngân hàng cũng như các thay đổi luật của chính phủ.

### Điểm mạnh:

- ThuDuc House là Công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về tài chính mạnh.
- ThuDuc House là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản. Là Công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh tại Mỹ, liên doanh với một số đối tác đang có hoạt động kinh doanh ổn định tại Mỹ.
- ThuDuc House có thể mạnh và uy tín với đối tác trong việc thành lập các Công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực.
- Đội ngũ nhân sự ThuDuc House trẻ, có trình độ nghiệp vụ chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng, thiết kế.
- Thương hiệu và vị thế của ThuDuc House ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng kinh doanh địa ốc.

### Điểm yếu:

- Thiếu vốn đầu tư là tình trạng chung hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản vì tổng vốn đầu tư cho mỗi dự án là quá lớn.
- Chưa xây dựng được quỹ đất ở khu trung tâm TP.HCM.

### Cơ hội:

- Việt Nam có nhiều triển vọng tăng trưởng kinh tế sau giai đoạn hậu khủng hoảng nhờ vào các chính sách quản lý và định hướng phát triển của Chính Phủ như cổ phần hóa các doanh

ngiệp nhà nước, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, và đầu tư phát triển hàng loạt dự án cơ sở hạ tầng trên toàn quốc. Từ đó, nâng cao nhu cầu tiêu dùng trong nước và mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.

- Nằm trong kế hoạch thực hiện chương trình phát triển đô thị giai đoạn 2011-2025, trong đó TPHCM phấn đấu nâng diện tích nhà ở bình quân từ 13m<sup>2</sup>/người hiện nay lên 22m<sup>2</sup>/người đến năm 2025. Cụ thể, mỗi năm thành phố phải xây dựng mới trung bình 7-8 triệu m<sup>2</sup> nhà ở, một lượng cầu mà hiện nay các doanh nghiệp xây dựng nhà ở chưa đáp ứng được.
- Luật áp dụng từ ngày 01/01/2009, về việc cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài được mua căn hộ chung cư trong các dự án nhà ở thương mại với thời hạn sở hữu là 50 năm. Nghị quyết cũng quy định 5 nhóm đối tượng người nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam sẽ góp phần giúp thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn.
- Với chiến lược chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, Công ty chứng khoán và ngân hàng đã và đang mang lại kết quả cao, giúp ThuDuc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của Công ty.
- Việc triển khai dự án ERP-SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp ThuDuc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế đồng thời cũng giúp Công ty gia tăng lợi nhuận, góp phần tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu ThuDuc House.

#### Thách thức:

- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, đó là: chính sách chi phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản.
- Ngày càng nhiều sản phẩm bất động sản chất lượng cao đưa vào thị trường, tạo ra sự cạnh tranh gay gắt từ các Công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài.
- Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án vẫn khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng.
- Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư, đòi hỏi chủ đầu tư phải có những biện pháp khác để bù cho sự biến động giá nguyên vật liệu.
- Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.
- Lãi suất cho vay trung và dài hạn hiện nay của Ngân hàng được đưa ra ở mức cao, khiến các doanh nghiệp khó mà tiếp cận với nguồn vốn huy động từ kênh này.

#### c. Phương hướng thực hiện:

Chiến lược mới của ThuDuc House là quốc tế hóa cả về quy mô, phạm vi, địa bàn hoạt động, đối tác, nhân lực, vốn đầu tư. ThuDuc House đã cân nhắc và lựa chọn thị trường bất động sản Hoa Kỳ là thị trường nước ngoài đầu tiên để đầu tư. Có thể nói rằng sự hiện diện của ThuDuc House Property Ventures LLC tại bờ Tây nước Mỹ, dù quy mô ban đầu còn nhỏ, nhưng đã chứng tỏ doanh nghiệp Việt Nam sẵn sàng hội nhập và có thể sánh vai với bạn bè năm châu. ThuDuc House đang nghiên cứu thị trường Mỹ để tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư trong thời gian tới. Bên cạnh đó, ThuDuc House chủ động tiếp cận những đổi mới của thị trường trong bối cảnh cạnh tranh cao và đi sâu phát triển phân khúc thị trường chuyên biệt, trên cơ sở nhấn mạnh đặc điểm riêng biệt của sản phẩm như tập trung chuyên sâu đầu tư bất động sản.

**Tập trung đầu tư các dự án bất động sản trọng điểm và nghiên cứu thêm dòng sản phẩm mới:** Bên cạnh dòng sản phẩm cao cấp thông qua Công ty liên doanh với nước ngoài như Cantavil, Centum và dòng sản phẩm căn hộ cho người có thu nhập trung bình khá ThuDuc House Apartment bao gồm hàng loạt cụm chung cư như TDH - Trường Thọ, TDH - Phước Long, ThuDuc House - Phước Bình, TDH - Bình Chiểu, Phúc Thịnh Đức. ThuDuc

House sẽ nghiên cứu đầu tư mô hình nhà ở để bán, bán trả góp hoặc cho thuê cho công nhân viên chức có thu nhập thấp trên cơ sở tận dụng nguồn quỹ đất có sẵn gần các khu công nghiệp, khu chế xuất của dự án Bình Chiểu, Tam Bình, để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của đối tượng công nhân, viên chức, lực lượng vũ trang và sinh viên.

**Đa dạng hóa các loại hình kinh doanh dịch vụ trên cơ sở tận dụng cơ hội có sẵn:** Tiếp tục phát triển ổn định khối sản xuất và dịch vụ thuộc cụm công trình chợ đầu mối NSTP Thủ Đức như khai thác quản lý, cho thuê ô vữa, văn phòng, cửa hàng xăng dầu, dịch vụ kho bãi, nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc, dịch vụ bảo vệ Hùng Vương, hệ thống bán lẻ TDH Good Goods... Bên cạnh đó, đẩy mạnh phát triển các nhãn hàng vật liệu xây dựng sẵn có như cửa cao cấp Sky Windows, nội thất Đại Á Land...

**Tìm kiếm cơ hội phát triển nguồn quỹ đất tương lai:** Trên cơ sở tìm hiểu thị trường và tận dụng cơ hội tối đa, ThuDuc House đã không ngừng tăng cường quỹ đất cho công ty, dự kiến với quỹ đất hiện tại có thể phát triển dự án đến khoảng năm 2020; chưa kể những dự án đang trong giai đoạn thương thảo. Hiện tại ThuDuc House đã và đang tập trung nguồn vốn phát triển các dự án với nhiều quy mô khác nhau và các dự án này sẽ đem lại doanh thu khá cao cho trong vòng 4 - 5 năm tới.

#### **Quản trị điều hành:**

- Kiện toàn bộ máy quản trị. Tăng cường công tác giám sát và chỉ đạo hoạt động đối với bộ máy giúp việc Công ty.
- Triển khai thành công dự án ERP kết hợp với việc áp dụng phương thức quản lý theo hướng đổi mới tư duy, năng động, hiện đại, kịp thời.
- Sử dụng vốn hiệu quả. Chú trọng chất lượng sản phẩm, uy tín khách hàng, giữ vững thế mạnh thương hiệu.
- Thực hành tiết kiệm, chủ động cắt giảm các khoản chi phí không cần thiết, trong đó chi phí lương chủ động giảm tỷ lệ giao khoán từ 5% xuống còn 4,5% trên doanh thu bất động sản.

#### **Tài chính:**

- Thay phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi sang phát hành Trái phiếu thường để bổ sung nguồn vốn đầu tư trong trung và dài hạn, thu hồi vốn và bổ sung dòng tiền cho công ty.
- Cơ cấu danh mục tài chính, tập trung vào các quỹ đầu tư, Công ty đầu tư tài chính trợ để tạo thế liên kết về tài chính.
- Chủ động nguồn vốn vay đầu tư ngắn hạn và trung hạn, tập trung trọng tâm vào các dự án khả năng thu hồi vốn nhanh, hạn chế đầu tư dài hạn. Tham gia thí điểm mô hình Quỹ tín thác bất động sản khi được phép thành lập của Trung Ương và UBND Thành phố.
- Tận dụng ưu thế thương hiệu để tranh thủ các nguồn vốn khác từ đối tác.
- Thanh toán bớt một số cổ phiếu khi điều kiện thị trường thuận lợi.
- Chuyển nhượng một số diện tích đất tại các dự án chưa triển khai đầu tư ngay.

#### **Quản lý dự án - Kinh doanh - Marketing:**

- Tăng cường công tác quản lý dự án, nhất là công tác kiểm soát chi phí. Nghiên cứu sâu về các thiết kế, quy hoạch, chọn lựa vật liệu xây dựng, bố trí layout căn hộ để xây dựng dòng sản phẩm mới có giá rẻ cho công nhân viên chức.
- Đẩy mạnh công tác quản lý chất lượng, phát triển sản phẩm mới với ưu thế riêng và sức cạnh tranh cao.
- Xác định thị trường mục tiêu, khách hàng trọng điểm và sản phẩm chủ lực. Tranh thủ thời cơ, tiến độ để cung ứng nguồn sản phẩm đúng thời điểm.
- Áp dụng linh hoạt chính sách bán hàng.
- Kết hợp quảng bá thương hiệu ThuDuc House với thương hiệu từng nhóm sản phẩm riêng biệt, phối hợp hỗ trợ phát triển thương hiệu các đơn vị thành viên.

- Tích cực tham gia tài trợ, hỗ trợ cho các hoạt động mang tính xã hội, văn hóa cao để thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng của doanh nghiệp, kết hợp với xây dựng thương hiệu hiệu quả tạo ảnh hưởng sâu rộng và lâu dài.

#### **Nâng cao hiệu suất sử dụng vốn:**

- Tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- Huy động vốn từ nhiều nguồn như: phát hành chứng khoán, vay ngân hàng,...

#### **Nhân sự:**

- Xây dựng tiêu chuẩn hóa trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho các chức danh, vị trí công tác của cán bộ công nhân viên. Đối với cán bộ lãnh đạo và quản lý cần quan tâm cả hai mặt: năng lực thực hiện công việc và phẩm chất cá nhân. Đối với nhân viên cần quan tâm về ý thức kỷ luật, ý thức học hỏi vươn lên.
- Tổ chức đào tạo và đào tạo lại hoặc bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ.
- Sẵn sàng thải hồi hoặc chuyển đổi thay thế những người không đủ năng lực.
- Luân chuyển sắp xếp bố trí lại nhân sự trong các phòng ban toàn Công ty để học hỏi kinh nghiệm làm việc, tạo tính năng động và linh hoạt trong công việc.
- Định kỳ phải đánh giá chất lượng cán bộ quản lý để đưa vào diện quy hoạch phù hợp với năng lực quản lý điều hành, phù hợp với công việc; có chính sách đãi ngộ phù hợp, động viên kịp thời trên cơ sở năng lực, hiệu quả công việc đạt được.
- Tuyển dụng, đào tạo thêm đội ngũ nhân sự để chuẩn bị nguồn nhân sự cử tham gia vào các đơn vị có ThuDuc House tham gia liên doanh, liên kết.
- Triển khai thành công dự án ERP kết hợp với việc áp dụng phương thức quản lý theo hướng đổi mới tư duy, quản lý năng động, hiện đại, kịp thời.

### **15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức; Kế hoạch và khả năng trả lãi cho Trái chủ; Ảnh hưởng đến kế hoạch trả cổ tức của ThuDuc House khi Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu:**

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS) đã tiến hành thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin để đưa ra những đánh giá và dự báo khách quan về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức như sau:

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

- Kể từ năm 2010, tình hình kinh tế thế giới sau khủng hoảng đã dần đi vào ổn định. Riêng Việt Nam, nền kinh tế đã hồi phục sớm và cho những tín hiệu tích cực. Mặc dù kinh tế vĩ mô đầu năm 2011 vẫn gặp một ít khó khăn như tình hình lạm phát cao, USD tăng giá so với VND... nhưng với các biện pháp tích cực ưu tiên kiềm chế lạm phát của chính phủ nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, chúng tôi kỳ vọng tình hình kinh tế trong năm 2011 sẽ ổn định và khả quan hơn.
- Lĩnh vực bất động sản trong năm qua cũng hồi phục với số lượng giao dịch và giá cả tăng hơn năm 2009. Mặt khác bất động sản cũng là lĩnh vực thu hút được nhiều vốn đầu tư FDI nhất trong năm 2010. Do đó các yếu tố trên cũng tạo điều kiện thuận lợi để ThuDuc House đẩy mạnh tiêu thụ và phát triển các dự án tiềm năng của mình trong những năm sắp tới.
- Qua tổng kết thông tin các dự án Bất động sản khả thi do ThuDuc House làm chủ đầu tư và góp vốn tham gia, cho thấy việc hoàn thành dự án đúng tiến độ, đưa vào tiêu thụ sản phẩm rất thuận lợi, đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra trong giai đoạn 5 năm tới, bởi những yếu tố sau:
  - ThuDuc House với bề dày kinh nghiệm và uy tín trong ngành đã tạo được thương hiệu nổi tiếng với chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi vượt trội. Do vậy, đã tạo cho khách hàng sự tin tưởng cao khi mua sản phẩm của mình.
  - Các dự án bất động sản của ThuDuc House nằm ở vị trí quan trọng, giao thông thuận lợi, có tiềm năng phát triển mạnh trong tương lai, sẽ tạo được sự hấp dẫn rất lớn đối với

khách hàng, nhà đầu tư (Ví dụ: Dự án Cantavil Bình Khánh – Thủ Thiêm, Cantavil Premier, Centum Wealth, ...).

- Việc áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến của thế giới và hệ thống đối tác lớn, lâu năm trong ngành xây dựng cùng với việc kiểm soát chi phí hiệu quả đã giúp ThuDuc House đẩy nhanh tiến độ dự án, giúp hạ giá thành, do đó giá bán cũng cạnh tranh.
- Các sản phẩm của ThuDuc House được thiết kế hài hòa, tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên, có nhiều tiện ích kèm theo như: Trung tâm thương mại, giải trí, thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ hậu mãi tốt... nên rất được khách hàng ưa chuộng, tâm đắc.
- Hệ thống tiếp thị, phân phối hoạt động hiệu quả thông qua các kênh truyền thông tổng hợp và các đối tác liên doanh trong khâu tiêu thụ cùng với chính sách thanh toán, tín dụng linh hoạt phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.
- Ngoài ra, lĩnh vực đầu tư tài chính cũng là thế mạnh của ThuDuc House, chiếm tỷ trọng tương đối cao trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận, đồng thời giúp ThuDuc House cơ cấu, huy động, sử dụng hiệu quả nguồn vốn.
- Qua phân tích, đánh giá kế hoạch của ThuDuc House (Mục IV.14.a), cho thấy doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền từ các dự án khả thi và hoạt động đầu tư tài chính trong 5 năm tới có thể đảm bảo được khả năng thanh toán lãi Trái phiếu và tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch của ThuDuc House.

Chỉ tiêu	2011	2012	2013
Tiền cổ tức dự chia <sup>(1)</sup>	75.750	85.238	94.726
Tỷ lệ % Cổ tức/ Lợi nhuận sau thuế <sup>(2)</sup>	42%	34%	23%

- Theo quy định của Điều lệ ThuDuc House, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty. Theo kế hoạch của ThuDuc House, mức chi cổ tức các năm tiếp theo dự kiến là **20%/mệnh giá**. Cổ tức năm 2011 chiếm tỷ lệ hơi cao, đến 42% so với lợi nhuận sau thuế, các năm 2012 – 2013 chiếm tỷ lệ nhỏ, chỉ 34% và 23% so với lợi nhuận sau thuế <sup>(2)</sup>. Do đó, ThuDuc House đảm bảo có khả năng chia trả cổ tức hàng năm cho cổ đông từ nguồn lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ theo luật định.

#### **Đánh giá kế hoạch và khả năng trả lãi cho Trái chủ:**

Chỉ tiêu	2011	2012	2013
Tiền trái tức dự kiến phải trả <sup>(1)</sup>	14.621	14.621	7.311
Tỷ lệ % Trái tức/ Lợi nhuận sau thuế <sup>(2)</sup>	8%	6%	2%
Tỷ lệ % Số cổ phiếu chuyển đổi từ Trái phiếu/ Tổng số cổ phiếu sau khi chuyển đổi <sup>(3)</sup>		11%	10%

- Lãi suất Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House chỉ là 7%/mệnh giá, rất thấp so với lãi suất ngân hàng hiện nay và tiền lãi Trái phiếu phải trả chiếm tỷ lệ rất nhỏ so với lợi nhuận sau thuế <sup>(2)</sup>. Do đó, ThuDuc House hoàn toàn có khả năng thanh toán trái tức hàng năm cho Trái chủ.

#### **Đánh giá ảnh hưởng đến kế hoạch trả cổ tức của ThuDuc House khi Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu:**

- Số cổ phiếu chuyển đổi từ Trái phiếu vào năm 2012, 2013 chỉ chiếm tỷ lệ 11% và 10% so với tổng số cổ phiếu sau khi chuyển đổi <sup>(3)</sup>. Trong kế hoạch của ThuDuc House, khoản mục Vốn điều lệ được tính đã bao gồm cả phần cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái phiếu và EPS pha loãng của ThuDuc House các năm 2012, 2103 vẫn tăng mạnh và ở mức cao. Qua đó cho thấy việc huy động vốn từ Trái phiếu chuyển đổi của ThuDuc House để tài trợ cho các dự án là hiệu quả, đem lại nguồn thu đột biến từ năm 2012 trở đi và đảm bảo thanh toán cổ tức theo kế hoạch, nên việc chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu vào các năm 2012, 2013 không ảnh hưởng nhiều đến kế hoạch chi cổ tức của ThuDuc House.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của ThuDuc House, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận mà ThuDuc House đưa ra là có tính khả thi, có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức và thanh toán trái tức hàng năm như kế

hoạch, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

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, dựa trên những cơ sở 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 chứng khoán 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. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...):** Không có.

---

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái phiếu niêm yết:** Không có.

**V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT:**
**1. Loại Trái phiếu:**

- Trái phiếu chuyển đổi

**2. Ngày phát hành:**

- Ngày phát hành: 17/11/2010

**3. Mệnh giá:**

- Mệnh giá: 100.000 đồng (Một trăm ngàn đồng).

**4. Tổng số Trái phiếu niêm yết:**

- Số lượng: 2.088.731 Trái phiếu (Hai triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi một trái phiếu).
- Cơ cấu sở hữu Trái phiếu niêm yết theo danh sách trái chủ chốt ngày 16/03/2011:

STT	Trái chủ	Giá trị sở hữu (đồng)	Số TP sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Trái chủ đặc biệt</b>	<b>47.434.800.000</b>	<b>474.348</b>	<b>22,71%</b>
1	Hội đồng Quản trị	45.854.300.000	<b>458.543</b>	21,95%
	<i>Trong đó:</i>			
	➤ Tổ chức nước ngoài	-	-	0,00%
	➤ Trong nước	45.854.300.000	458.543	21,95%
	<i>Bao gồm:</i>			
	▪ Nhà nước	33.660.000.000	336.600	16,12%
	▪ Khác	12.194.300.000	121.943	5,84%
2	Ban Giám đốc	1.503.000.000	15.030	0,72%
3	Ban kiểm soát	-	-	0,00%
4	Kế toán trưởng	77.550.000	775	0,04%
<b>II</b>	<b>Trái chủ khác</b>	<b>161.438.300.000</b>	<b>1.614.383</b>	<b>77,29%</b>
1	Trong nước	74.130.400.000	741.304	35,49%
1.1	Cá nhân	55.535.000.000	555.350	26,59%
1.2	Tổ chức	18.595.400.000	185.954	8,90%
2	Nước ngoài	87.307.900.000	873.079	41,80%
2.1	Cá nhân	2.746.900.000	27.469	1,32%
2.2	Tổ chức	84.561.000.000	845.610	40,48%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>208.873.100.000</b>	<b>2.088.731</b>	<b>100,00%</b>



**5. Số lượng Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết:**

- Không có.

**6. Kỳ hạn của Trái phiếu:**

- Thời hạn: 36 tháng

**7. Lãi suất:**

- Lãi suất: 7%/năm theo hình thức lãi suất cố định.

**8. Kỳ hạn trả lãi:**

- Kỳ hạn: Lãi Trái phiếu sẽ được chi trả định kỳ 12 tháng một lần so với ngày phát hành cho người sở hữu Trái phiếu bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

**9. Phương thức thực hiện quyền:****+ Thời gian thực hiện chuyển đổi:**

- Trái chủ có quyền chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu sở hữu vào ngày tròn năm thứ hai kể từ ngày phát hành và 50% còn lại vào ngày tròn năm thứ ba.
- Vào ngày tròn năm thứ hai, Trái chủ có quyền thực hiện chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu sở hữu hoặc không thực hiện chuyển đổi.
- Phần Trái phiếu chuyển đổi chưa thực hiện chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ hai kể từ ngày phát hành sẽ tiếp tục được quyền chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ ba. Phần Trái phiếu không thực hiện chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ hai và năm thứ ba sẽ được Công ty thanh toán bằng tiền mặt vào ngày tròn năm thứ ba.

**+ Giá chuyển đổi:**

- Giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi bằng 60% giá thị trường tại thời điểm phát hành và được điều chỉnh theo quy định của điều khoản chống pha loãng. Giá thị trường tại thời điểm phát hành là bình quân giá đóng cửa 10 ngày giao dịch liên tiếp trước ngày giao dịch không hưởng quyền mua Trái phiếu.
- Theo đó, tính được bình quân giá đóng cửa 10 ngày giao dịch liên tiếp gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (28/09/2010) như sau:

Ngày giao dịch	Giá
27/09/2010	35.000
24/09/2010	36.500
23/09/2010	35.800
22/09/2010	36.800
21/09/2010	36.800
20/09/2010	38.000
17/09/2010	38.100
16/09/2010	36.700
15/09/2010	36.500
14/09/2010	36.700
<b>Giá bình quân</b>	<b>36.690</b>

- Giá chuyển đổi =  $36.690 \times 60\% = 22.014$  đồng/cổ phiếu.

**100.000**

- Tỷ lệ chuyển đổi là 1: ----- tương đương 1 : **4,542563**

**22.014**

(Có nghĩa là nhà đầu tư sở hữu 1 Trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành **100.000/22.014** cổ phiếu, tương đương **4,542563** cổ phiếu).

**+ Phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ khi trái chủ thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu:**

- Khi tính số cổ phiếu mà người sở hữu trái phiếu được chuyển đổi, nếu ra kết quả là số lẻ thập phân thì sẽ được làm tròn theo nguyên tắc bỏ đi phần số lẻ thập phân.

*Ví dụ: Nhà đầu tư chuyển đổi 1.000 trái phiếu, thì số cổ phiếu chuyển đổi tính ra là  $1.000 \times (100.000/22.014) = 4.542,56$  cổ phiếu và sẽ được làm tròn thành 4.542 cổ phiếu.*

**+ Điều khoản chống pha loãng:**

- Trong khoản thời gian từ thời điểm phát hành đến khi chuyển đổi, để đảm bảo quyền lợi của trái chủ, giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh giá tham chiếu của cổ phiếu TDH trên Sở GDCK TPHCM trong các trường hợp Thuduc House:

- Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu;
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá thấp hơn giá thị trường tại thời điểm phát hành;
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Ngoài ra giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ không được điều chỉnh trong bất kỳ trường hợp nào khác.

**+ Quyền của người sở hữu Trái phiếu:**

- Trái phiếu chuyển đổi sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu theo tỷ lệ quy định của Thuduc House và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Được Thuduc House thanh toán tiền lãi Trái phiếu đầy đủ định kỳ hàng năm.
- Nhà đầu tư được tự do chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và cầm cố vay vốn Trái phiếu trong quan hệ dân sự theo pháp luật.
- Khống chế tỷ lệ sở hữu Trái phiếu của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá 49% tổng số Trái phiếu của đợt phát hành này.

**+ Điều chỉnh tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu TDH:**

Nhằm đảm bảo sau khi chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của NĐTNN không vượt quá tỷ lệ khống chế theo quy định hiện hành là 49%, ngày 19/05/2001 UBCKNN đã ban hành công văn số 1412/UBCK-PTTT cho phép cố định tỷ lệ sở hữu của NĐTNN tại Việt Nam đối với cổ phiếu TDH của Thuduc House như sau:

**- Giới định:**

- Đến thời điểm chuyển đổi (ngày 17/11/2012 và 17/11/2013), tỷ lệ sở hữu Trái phiếu của NĐTNN bằng với tỷ lệ **khống chế** theo quy định phát hành Trái phiếu chuyển đổi Thuduc House là 49% tổng số Trái phiếu của đợt phát hành này (hiện tại, NĐTNN chiếm tỷ lệ 41,80% so với tổng số Trái phiếu đã phát hành).
- Đến thời điểm chuyển đổi (ngày 17/11/2012 và 17/11/2013), tất cả nhà đầu tư trong nước sẽ

không thực hiện chuyển đổi Trái phiếu sở hữu và NĐTNN sẽ chuyển đổi 100% số lượng Trái phiếu sở hữu.

- Vốn điều lệ của ThuDuc House sẽ không thay đổi trong khoản thời gian từ thời điểm phát hành đến khi chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu. Trong trường hợp có phát hành thêm thì giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ được điều chỉnh theo điều kiện chống pha loãng đã nêu ở mục V.12 trong Bản cáo bạch phát hành.

- Theo đó, điều chỉnh tỷ lệ nắm giữ của NĐTNN đối với cổ phiếu TDH tại HSX như sau:


TT	Nội dung	Giá trị
1	Giá trị mệnh giá Trái phiếu (đồng)	208.873.100.000
2	Giá chuyển đổi (đồng/cổ phiếu)	22.014
3	Số cổ phần chuyển đổi từ trái phiếu của NĐTNN = (1)/(2)*49%	4.649.215
4	Số cổ phần hiện đang lưu hành	37.875.000
5	Số cổ phần sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu = (3)+(4)	42.524.215
6	Số lượng cổ phần NĐTNN được phép sở hữu sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu = (5) x 49%	20.836.865
7	Số lượng cổ phiếu được phép sở hữu tối đa của NĐTNN trước khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu = (6)-(3)	16.187.650
8	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của NĐTNN đề nghị cố định = (7)/(4)	42,74%

Như vậy, khi điều chỉnh tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu TDH tại HSX từ 49% xuống 42,74%, đến ngày tròn năm thứ ba (17/11/2013), sau khi tất cả nhà đầu tư trong nước không thực hiện chuyển đổi Trái phiếu sở hữu và NĐTNN chuyển đổi 100% số lượng Trái phiếu sở hữu thì vẫn sẽ đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu TDH tại HSX không vượt quá với tỷ lệ khống chế theo quy định hiện hành là 49%.

#### Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền:

- Trong trường hợp Trái chủ không thực hiện quyền chuyển đổi ThuDuc House cam kết hoàn lại mệnh giá Trái phiếu vào thời gian đáo hạn.

#### 10. Phương pháp tính giá:

 Giá Trái phiếu được tính toán dựa trên giá trị tương lai của trái tức và giá cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu có tính đến hiệu ứng pha loãng cổ phiếu.

- Giá định:** Tất cả các Trái chủ sẽ chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu vào ngày tròn năm thứ 2 (17/11/2012) và 50% số lượng Trái phiếu còn lại vào ngày tròn năm thứ 3 (17/11/2013).

- Công thức định giá Trái phiếu:**

$$P = \sum_{k=0}^n C_k * (1 + r)^{-k}$$

#### Trong đó:

- P : Giá của Trái phiếu.
- C<sub>k</sub> : Thu nhập của Trái phiếu năm thứ k.
- r : Lợi tức theo yêu cầu của Trái chủ ≈

**WACC = 19,85% (\*)**

(\*): Xem cách tính WACC trong mục 11 - phần V bên dưới.

+ Để định giá Trái phiếu, ThuDuc House dựa trên những giả định và đưa ra hai cách tính như sau (Đơn vị tính: tính trên 1 Trái phiếu):

- **Cách 1: Thu nhập Trái phiếu ( $C_k$ ) được tính toán dựa trên giá thị trường của cổ phiếu vào thời gian chuyển đổi trong tương lai có tính đến hiệu ứng pha loãng.**

+ Năm 2012 và 2013, thu nhập của 1 Trái phiếu bao gồm: tiền lãi + tổng giá trị chuyển đổi

o **Tiền lãi cuối kỳ:** Năm 2012 là 7.000 đồng và tiền lãi năm 2013 là 3.500 đồng (do Trái chủ đã chuyển đổi 1/2 Trái phiếu vào cuối năm 2012 nên tiền lãi năm 2013 chỉ còn nhận 3.500 đồng).

o **Tổng giá trị chuyển đổi:**

$$\text{Giá trị chuyển đổi 2012:} = \frac{100.000}{22.014} \times \frac{1}{2} \times \text{Giá cổ phiếu trên thị trường năm 2012}$$

$$\text{Giá trị chuyển đổi 2013:} = \frac{100.000}{22.014} \times \frac{1}{2} \times \text{Giá cổ phiếu trên thị trường năm 2013}$$

+ **Tốc độ tăng giá cổ phiếu trên thị trường:** Với quan điểm thận trọng, giả định P/E trong năm 2012 và 2013 không thay đổi so với cuối năm 2010 là **5,47**, là mức P/E thấp mà nhà đầu tư có thể chấp nhận được. Do đó Tốc độ tăng giá cổ phiếu trên thị trường sẽ được giả định bằng với tốc độ tăng trưởng EPS qua các năm. Với tốc độ tăng EPS ấn tượng từ năm 2012 đến 2013 thì đầu tư vào Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House 2010 là một khoản đầu tư hấp dẫn.

+ Trong đó chỉ tiêu EPS đã được tính toán theo số lượng cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi bao gồm cả số cổ phiếu phát sinh thêm được chuyển đổi từ Trái phiếu (EPS pha loãng).

+ Giá thị trường của cổ phiếu ThuDuc House tại ngày 31/12/2010 là **34.500** đồng.

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
EPS	6.303	4.723	6.533	9.538
Tốc độ tăng trưởng EPS hàng năm		-25,07%	38,32%	46,00%
<b>Giá thị trường (P1)</b>	<b>34.500</b>	<b>25.852</b>	<b>35.759</b>	<b>52.207</b>

+ **Giá trị của 01 Trái phiếu (ĐVT: Đồng):**

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Giá trị chuyển đổi tính theo giá thị trường			81.219	118.577
Trái tức		7.000	7.000	3.500
<b>Tổng thu</b>		<b>7.000</b>	<b>88.219</b>	<b>122.077</b>
Lãi suất chiết khấu	<b>19,85%</b>			
<b>Giá trị hiện tại</b>		<b>5.841</b>	<b>61.420</b>	<b>70.918</b>
<b>Giá Trái phiếu</b>	<b>138.179</b>			

- **Cách 2: Thu nhập ( $C_k$ ) Trái phiếu tính toán dựa trên giá trị sổ sách trong tương lai.**
- + **Giá trị của 01 Trái phiếu (ĐVT: Đồng):**

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Giá trị sổ sách (theo kế hoạch)			43.392	48.748
Giá trị chuyển đổi tính theo giá trị sổ sách = giá trị sổ sách * tỷ lệ chuyển đổi			98.556	110.720
Trái tức		7.000	7.000	3.500
<b>Tổng thu</b>		<b>7.000</b>	<b>105.556</b>	<b>114.220</b>
Lãi suất chiết khấu	<b>19,85%</b>			
<b>Giá trị hiện tại</b>		<b>5.841</b>	<b>73.491</b>	<b>66.354</b>
<b>Giá Trái phiếu</b>	<b>145.686</b>			

**Như vậy:** Lấy trung bình cộng giá trị Trái phiếu theo hai cách tính trên, ta được giá trị Trái phiếu như sau:

$$\text{Giá trị Trái phiếu} = \frac{138.179 + 145.686}{2} = 141.933 \text{ đồng.}$$

### 11. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn:

- Do đặc điểm lưỡng tính vừa mang tính chất của Trái phiếu vừa mang tính chất của cổ phiếu nên Suất sinh lợi đáo hạn (YTM) của Trái phiếu chuyển đổi khác với công thức tính lợi suất đáo hạn của Trái phiếu thông thường.
- Lợi suất đáo hạn của Trái phiếu chuyển đổi chính là suất sinh lợi yêu cầu thực tế của Trái chủ khi đầu tư vào Trái phiếu. Đó cũng chính là suất chiết khấu để chiết khấu dòng tiền trong tương lai của Trái phiếu sau khi đã chuyển đổi thành cổ phiếu. Trong trường hợp này lợi suất của Trái phiếu chuyển đổi tương tự chi phí sử dụng vốn bình quân của Công ty (WACC).
- **Công thức tính WACC:**

$$WACC = [W_D * r_D * (1 - t)] + (W_E * r_E)$$

Trong đó:

- $W_D$ : Tỷ trọng nợ vay trong cấu trúc vốn.
- $r_D$ : Chi phí sử dụng nợ vay.
- $t$ : Thuế suất doanh nghiệp hiện hành.
- $W_E$ : Tỷ trọng nguồn tài trợ bằng cổ phần thường trong cấu trúc vốn.
- $r_E$ : Chi phí sử dụng vốn cổ phần thường.

- Chi phí sử dụng nợ vay:

$$r_D = \text{Chi phí sử dụng nợ vay} = 12,25\%/năm$$

$$W_D = \text{Nợ vay} / (\text{Nợ vay} + \text{Vốn cổ phần thường}) = 6,53\%$$

- Với chi phí sử dụng vốn cổ phần thường được tính bằng mô hình định giá tài sản vốn CAPM:

$$\begin{aligned}
 r_E &= \text{Lãi suất phi rủi ro} + \text{phần bù rủi ro} \\
 &= \text{Lãi suất Trái phiếu chính phủ 10 năm} + \text{phần bù rủi ro}^{(*)} \\
 &= 11,50\% + 9,09\% = 20,59\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 W_E &= \text{Vốn cổ phần thường} / (\text{Nợ vay} + \text{Vốn cổ phần thường})^{**)} \\
 &= 93,47\%
 \end{aligned}$$

(\*): Phần bù rủi ro được tính toán dựa trên đặc thù từng doanh nghiệp và ngành nghề. Ở đây phần bù rủi ro của Công ty là 9,09%.

(\*\*): Nợ vay dài hạn và Vốn cổ phần thường được xác định theo giá trị thị trường.

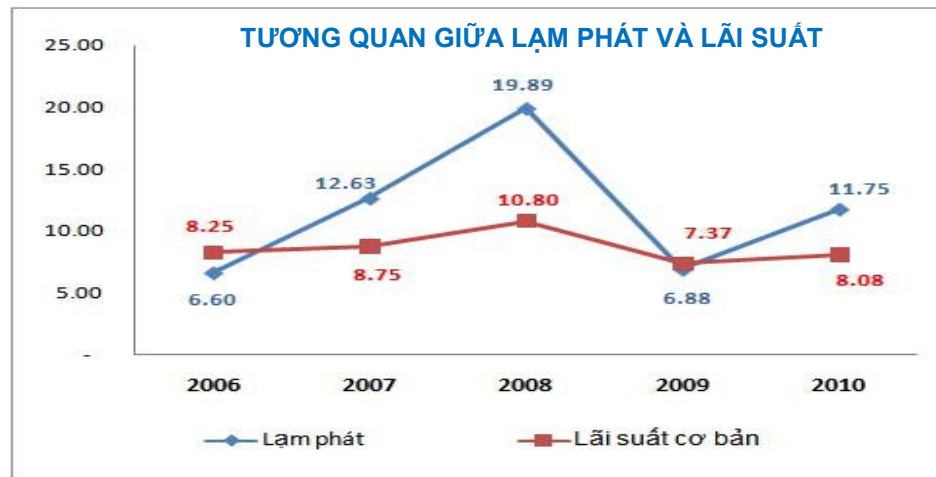
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%

- Do đó:

$$\begin{aligned}
 \text{WACC} &= [W_D * r_D * (1 - t)] + (W_E * r_E) \\
 &= [6,53\% * 12,25\% * (1 - 25\%)] + (93,47\% * 20,59\%) \\
 &= \mathbf{19,85\%}.
 \end{aligned}$$

Vậy suất sinh lời khi đáo hạn của Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House 2010 là: **19,85%**.

## 12. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái phiếu niêm yết:



Nguồn: Tổng cục thống kê

Ghi chú: Lãi suất cơ bản được tính toán theo phương pháp bình quân gia quyền cho cả năm.

- Sự biến động của tỷ lệ lạm phát và lãi suất trên thị trường có mối tương quan dương, biến động cùng chiều. Khi tỷ lệ lạm phát cao sẽ làm giảm lãi suất thực của thị trường, do đó kéo theo lãi suất danh nghĩa cũng phải tăng lên để hạn chế rủi ro mất giá đồng tiền và ngược lại. Mối quan hệ này phản ánh rõ nét nhất vào giai đoạn năm 2007 – 2009. Trong năm 2007 – 2008 chỉ số lạm phát tăng cao từ 12,63% lên 19,89% đã kéo theo lãi suất cơ bản bình quân cả năm tăng từ 8,75% lên 10,8% vào năm 2008. Và khi tỷ lệ lạm phát giảm mạnh vào năm 2009 đã tác động làm giảm lãi suất cơ bản bình quân năm xuống còn 7,37%/ năm.
- Giá trị Trái phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu các dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó nó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường. Đây là mối quan hệ ngược chiều nhau. Khi lãi suất thị trường tăng sẽ làm gia tăng mức sinh lời đòi hỏi của nhà đầu tư, làm tăng suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái phiếu. Nói cách khác, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có tác động ngược chiều với biến động giá của Trái phiếu. Lạm phát càng tăng kéo theo lãi suất thị trường tăng làm gia tăng chi phí đi vay của doanh nghiệp, gây tác động gián tiếp đến lợi nhuận Công ty, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm giảm giá trị Trái phiếu.

- Tuy nhiên, giá trị Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House 2010 sẽ không bị ảnh hưởng quá lớn từ tình hình lạm phát và lãi suất thị trường trong thời gian tới do các nguyên nhân sau:
  - Lãi suất Trái phiếu cố định 7%/ năm do đó chi phí đi vay sẽ không bị tác động bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
  - Trái phiếu ThuDuc House có thời đáo hạn ngắn (36 tháng) nên ít chịu tác động của rủi ro lãi suất và mức độ giảm giá trị không cao.
  - Đặc tính chuyển đổi thành cổ phiếu làm gia tăng giá trị nội tại của Trái phiếu. Giá trị Trái phiếu sẽ chịu tác động lớn từ thị trường giá cổ phiếu của Công ty. Mặt khác, tình hình kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, kiềm chế lạm phát là mục tiêu hàng đầu của Chính phủ, dự báo kinh tế Việt Nam trong những năm tới sẽ tăng trưởng ổn định, do đó sẽ tác động tốt đến thị trường cổ phiếu cũng như giá trị Trái phiếu chuyển đổi trong tương lai.

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

- Tổng khối lượng sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ được phép nắm giữ (nếu quy đổi ra số lượng cổ phiếu) tại thời điểm chuyển đổi theo quy định pháp luật.

**14. 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; Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03/06/2008; Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 21/11/2007 và các loại thuế khác.

---

**VI. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN:****1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT:****CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.

Điện thoại: (84.8) 39 333 090

Fax: (84.8) 39 333 123

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

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà AASC, số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: 04 3824 1990

Fax: 04 3825 3973

Website: <http://www.aasc.com.vn>

Email: [webmaster@aasc.com.vn](mailto:webmaster@aasc.com.vn)

**3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG**

Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 39.107.080

Fax: (08) 39.107.081

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

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

**VII. PHỤ LỤC:**

1. Giấy đăng ký niêm yết Trái phiếu;
2. Nghị quyết thông qua việc niêm yết Trái phiếu chuyển đổi của Đại hội đồng cổ đông;
3. Biên bản Đại hội đồng cổ đông Thường Niên năm 2009;
4. Hợp đồng tư vấn niêm yết Trái phiếu chuyển đổi giữa ThuDuc House và GLS;
5. Cam kết niêm yết (theo mẫu do SGD quy định);
6. Cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức đăng ký niêm yết đối với người đầu tư;
7. Giấy chứng nhận của Trung tâm lưu ký chứng khoán về việc Trái phiếu của ThuDuc House đã đăng ký lưu ký, tập trung;
8. Sổ đăng ký chủ sở hữu Trái phiếu của tổ chức đăng ký niêm yết;
9. Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán các năm 2008, 2009, 2010;

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28... tháng 05... năm 2011

**TM. Tổ chức niêm yết**

**Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc**



**LÊ CHÍ HIẾU**

**Trưởng Ban Kiểm Soát**

**Kế Toán Trưởng**



**NGUYỄN HƯNG LONG**



**QUAN MINH TUẤN**

**TM. Tổ chức Tư vấn**

**Tổng Giám Đốc**



**NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH**