



VƯỢT THÁCH THỨC
ĐỂ THÀNH CÔNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2013

NỘI DUNG

TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - CHIẾN LƯỢC

- 06 Tâm nhìn - Sứ mệnh
- 08 Thông tin Công ty

06



THÔNGIỆP

- 10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

- 56 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
- 56 Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường BĐS 2013
- 60 Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013
- 74 Tình hình triển khai đầu tư dự án
- 80 Hoạt động tài chính
- 85 Hoạt động kinh doanh bán hàng
- 88 Hoạt động của ban xuất nhập khẩu
- 89 Tổ chức và nhân sự
- 92 Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu
- 94 Quan hệ cổ đông và đối tác
- 95 Hoạt động IT

56



KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

- 130 Triển vọng thị trường bất động sản 2014
- 133 Mục tiêu chiến lược 2014
- 134 Các giải pháp chủ yếu để thực hiện mục tiêu chiến lược 2014
- 136 Kế hoạch kinh doanh 2014

130

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

- 16 Quá trình thành lập
- 17 Quá trình phát triển
- 22 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House
- 26 Phân tích mô hình S.W.O.T
- 28 Tổ chức công ty và bộ máy quản trị
- 36 Các công ty con và công ty liên doanh - liên kết
- 44 Tình hình hoạt động qua các năm
- 50 Các rủi ro hoạt động



16

- 96 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 97 Đánh giá kết quả hoạt động năm 2013
- 100 Hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 103 Danh sách cổ đông nội bộ, cổ phiếu sở hữu và thù lao
- 104 Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan
- 104 Cơ cấu cổ đông
- 108 Báo Cáo Của Ban kiểm soát
- 114 Báo Cáo Tài Chính



114



BỀN BỈ *đựng xây* GIÁ TRỊ!

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, TRIẾT LÝ KINH DOANH
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH
TRIẾT LÝ KINH DOANH



TÂM NHÌN

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, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

SỨ MỆNH

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

“Tôn trọng đạo đức trong kinh doanh với tinh thần trách nhiệm cao nhất để mỗi sản phẩm đều mang lại niềm vui cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng xã hội”.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

Tên tiếng anh: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION

Tên viết tắt: Thuduc House

Mã chứng khoán: TDH

Vốn điều lệ: 381.504.200.000 đồng

Sàn niêm yết: Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM (HSX)

Quyết định thành lập số: 7987/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000.

Giấy chứng nhận ĐKKD và đăng ký thuế số 0302346036 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 08/01/2014

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

Tel: (08) 39 333 090 - Fax: (08) 39 333 123

Sàn Giao dịch Bất Động Sản Thuduc House:

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

Tel: (08) 39 333 091 - Fax: (08) 39 333 133

Website: www.thuduchouse.com

Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (CSR)

Với phương châm “Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội”, Thuduc House luôn có nhiều hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: đóng góp xây dựng quỹ: Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh hùng; Quỹ học bổng Vũ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ... Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban Tổng Giám đốc Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ, công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc cam kết đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội, đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình, ổn định phát triển bền vững công ty.

Mục tiêu cốt lõi

- » Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dân với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- » Gia tăng giá trị Công ty 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, đem lại lợi ích ngày càng cao cho cổ đông.
- » Chú trọng đảm bảo lợi ích và gia tăng sự hài lòng cho khách hàng. Với khẩu hiệu “Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn”, các dự án của Thuduc House luôn hướng đến sự hoàn thiện chất lượng, sự tinh tế, đạo đức kinh doanh và uy tín thương hiệu nhằm mang lại các giá trị đích thực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng.
- » Tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển doanh nghiệp cũng như các sản phẩm, dịch vụ BĐS phù hợp lợi ích chung, gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

- » Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh.
- » Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản.
- » Tập trung phát triển các dự án dành cho người có thu nhập trung bình, khá và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập dưới trung bình.
- » Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, không gian thương mại và nhiều loại hình bất động sản phù hợp với vị thế từng dự án.
- » Phát triển thêm hai hoạt động mũi nhọn chiến lược bổ sung:
 - Kinh doanh, xuất nhập khẩu nông, lâm, thủy sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp và khoáng sản.
 - Thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ, nhân viên TDH Group và các công ty thành viên, những người bạn đồng hành quý báu và tin cậy của Thuduc House.

Đúng như dự báo từ năm trước, năm 2013 tiếp tục ngấm đòn khủng hoảng dù lạm phát, lãi suất đều đã giảm bớt. Tổng cầu vẫn còn yếu, sức mua hạn chế, các doanh nghiệp tiếp tục co cụm lại, chưa dám đầu tư phát triển. Trong 6 tháng cuối năm, ngân hàng có dấu hiệu thừa vốn nhưng tín dụng vẫn tăng rất chậm do doanh nghiệp không dám vay, vì đầu ra của sản xuất kinh doanh còn bế tắc và lãi suất vay vẫn còn khá cao so với khả năng sinh lợi của doanh nghiệp. Trong lĩnh vực bất động sản, những tháng đầu năm các phân khúc đều trì trệ, không bán được hàng. Chỉ đến cuối quý 3, qua quý 4 thị trường mới bắt đầu chuyển biến tích cực hơn, nhưng tập trung chủ yếu vào phân khúc căn hộ bình dân và đất nền. Tính cạnh tranh của phân khúc này ngày càng khốc liệt hơn do có nhiều nhà đầu tư tập trung vào. Một số căn hộ trung bình khá cũng bắt đầu có sự điều chỉnh qua phân khúc bình dân. Bên cạnh đó, nhiều nhà đầu tư bị kẹt nợ ngân hàng phải bán rẻ để cắt lỗ làm cho tình hình thị trường càng thêm ảm đạm. Tuy nhiên càng về cuối năm thị trường càng khởi sắc hơn, thanh khoản bắt đầu được nâng cao hơn trước.

Nhằm thực hiện tốt nhất kết quả kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua, HĐQT cùng Ban Điều hành Thuduc House đã nỗ lực triển khai nhiều giải pháp đồng bộ, kiên trì thực hiện chiến lược

đầu tư cẩn trọng, kiểm soát chi phí chặt chẽ, đổi mới tư duy và nâng cao năng lực quản lý, đào tạo, rèn luyện kỹ năng cho nhân viên, thực hiện hiệu quả các chính sách bán hàng, tiếp thị với chi phí thấp nhất. Mặt khác, HĐQT cũng đã rất chú ý trong việc tạo dòng tiền kịp thời để phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời đã tổ chức tái cấu trúc tài chính để thanh toán kịp thời hơn 200 tỷ trái phiếu cho trái chủ trong điều kiện thị trường chứng khoán giảm thấp chưa từng thấy.

Trong điều kiện hết sức khó khăn như trên, công ty đã không đạt được kế hoạch được ĐHCĐ thông qua cho năm 2013. Tổng doanh thu hợp nhất của TDH đạt 420,157 tỷ, tuy tăng đến 47,3% so với năm 2012 nhưng chỉ đạt 61,30 % kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 21,678 tỷ bằng 66% so với năm trước. Trong năm TDH đã bán được nhiều sản phẩm địa ốc gấp 3 lần năm trước, đồng thời đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của Chợ đầu mối và các hoạt động xuất khẩu nông sản, phân bón, góp phần cải thiện đáng kể doanh thu. Tuy nhiên gánh nặng về chi phí tài chính cũng đã ăn mòn một phần lợi nhuận. Mặc dù vậy, cơ cấu nợ của TDH vẫn an toàn, tài sản vẫn được bảo toàn và phát triển, book value cổ phiếu vẫn ở mức khá cao.

Bước qua năm 2014, đã có nhiều tín hiệu cho thấy thị trường BĐS bắt đầu giai đoạn phục hồi, dù giai đoạn này có thể kéo dài hơn bình thường do sức mua còn yếu và tâm lý chờ đợi vẫn duy trì. Tuy nhiên với quyết tâm của nhà nước nhằm điều chỉnh lại môi trường kinh tế vĩ mô và hệ thống pháp luật theo hướng tích cực hơn, cộng với sự



BƯỚC QUA NĂM
2014, ĐÃ CÓ NHIỀU
TÍN HIỆU CHO THẤY
THỊ TRƯỜNG BĐS
BẮT ĐẦU GIAI ĐOẠN
PHỤC HỒI, DÙ GIAI
ĐOẠN NÀY CÓ THỂ
KÉO DÀI HƠN BÌNH
THƯỜNG DO SỨC
MUA CÒN YẾU VÀ
TÂM LÝ CHỜ ĐỢI
VẤN DUY TRÌ.



HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH SẼ CỐ GẮNG TẬN DỤNG THỜI CƠ, SÁNG TẠO, NHẠY BÉN, KỊP THỜI CÓ NHỮNG QUYẾT SÁCH PHÙ HỢP TRONG TỪNG THỜI ĐIỂM.



MỤC TIÊU ĐẾN CUỐI NĂM 2014 TDH CÓ THỂ TỰ TIN PHÁT TRIỂN VỚI MỘT CƠ CẤU VỐN MẠNH, AN TOÀN VỚI CHI PHÍ THẤP.

khởi sắc của thị trường chứng khoán trong Q1 vừa qua, chắc chắn nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành xây dựng Bất động sản nói riêng sẽ có chuyển biến đáng kể trong năm 2014. Do vậy mục tiêu của HĐQT và Ban Điều hành TDH cho năm mới là sẽ cố gắng phục hồi sự tăng trưởng một cách mạnh mẽ cả về doanh thu, lợi nhuận, nguồn vốn, quỹ đất đồng thời nâng cao các chỉ tiêu về hiệu quả và an toàn tài chính, đem lại lợi ích cao hơn cho cổ đông trong thời gian sắp tới.

Muốn vậy, bên cạnh việc tiếp tục thực hiện tốt chiến lược kinh doanh đã đề ra trong các năm qua, HĐQT và Ban Điều hành sẽ cố gắng tận dụng thời cơ, sáng tạo, nhạy bén, kịp thời có những quyết sách phù hợp trong từng thời điểm, vừa tiếp tục củng cố các nguồn lực của công ty, sắp xếp lại các danh mục đầu tư hợp lý, vừa tạo ra các dự án, công trình quan trọng, đột phá trên nền tảng của một hệ thống quản trị hiệu quả, minh bạch, hiện đại, có tính văn hóa cao, gắn kết sâu sắc với môi trường và xã hội.

Cụ thể, về chiến lược đầu tư, TDH sẽ chú trọng đẩy mạnh dòng sản phẩm S-Home và đất nền tại các dự án như Phước Long Spring Town, Bình Chiểu giai đoạn 2, Long Hội City, Chung cư TDH - Phước Long, Chung cư TDH - Tocontap, Chung cư Lô I và Lô H dự án Bình Chiểu I, v.v... Bên cạnh đó, tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để phát triển tại các vị trí có nhiều tiềm năng tại TP. HCM.

Về chiến lược tài chính, tiếp tục tái cấu trúc và bổ sung nguồn vốn đầu tư cho giai đoạn mới thông qua các giải pháp chủ yếu như: phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, mời đối tác góp vốn liên doanh, thoái vốn tại một số danh mục đầu tư. Mục tiêu đến cuối năm 2014 TDH có thể tự tin phát triển với một cơ cấu vốn mạnh, an toàn với chi phí thấp.

Về mặt tổ chức - nhân sự, bên cạnh việc tiếp tục kiện toàn đội ngũ quản lý trẻ và tài năng, HĐQT sẽ chuẩn bị nguồn lực quản trị cấp cao cho nhiệm kỳ sau, đảm bảo công tác điều hành thông suốt và hiệu quả.

Chúng tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiệt thành và sự hỗ trợ đáng quý của quý vị trên chặng đường phát triển tiếp theo của TDH.



LÊ CHÍ HIẾU
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



TÍCH TỤ
nhựa sống BỀN LÂU

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

Thành lập ngày 02/02/1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP. HCM

1996

Ngày 05/10/1996 đổi tên thành Công ty phát triển nhà và Dịch vụ khu công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP. HCM

1990



2000

Ngày 24/11/2000 chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN của UBND TP. HCM

Ngày 15/06/2001 Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp

2001

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

❖ CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ: (TỪ NĂM 2001 ĐẾN NAY)

THỜI ĐIỂM	NGUỒN TĂNG VỐN	VỐN ĐIỀU LỆ
Khi thành lập (15/06/2001)		Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng
Lần 1 Tháng 07/2005	Cổ phiếu thưởng (tỷ lệ 1:1): 15 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2 Tháng 06/2006	Cổ phiếu thưởng (tỷ lệ 1:1): 30 tỷ đồng. Phát hành thêm: 40 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3 Tháng 07/2006	Cổ phiếu thưởng (tỷ lệ 2:1): 50 tỷ đồng. Phát hành thêm: 20 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4 Tháng 01/2008	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng. Phát hành thêm: 26 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5 Tháng 12/2008	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức).	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng
Lần 6 Tháng 12/2009	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng
Lần 7 Tháng 02/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 1 năm 2012: tăng thêm 2,18 tỷ đồng.	Tăng vốn điều lệ từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng
Lần 8 Tháng 12/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 2 năm 2013: tăng thêm 573,34 triệu đồng	Tăng vốn điều lệ từ 380,93 tỷ đồng lên 381,50 tỷ đồng



TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001
2013

2001

Đại Hội Cổ Đông thành lập Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (chuyển đổi từ Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức) với vốn điều lệ 15 tỷ đồng.

2006

Chính thức niêm yết cổ phiếu Thuduc House (TDH) trên sàn chứng khoán vào ngày 14 tháng 12 năm 2006.

2009

Ban Tổng Giám đốc Thuduc House nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì thành tích góp phần vào công cuộc xây dựng XHCN và bảo vệ Tổ Quốc (giai đoạn từ năm 2003 - 2007).

Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier (Giai đoạn 2).

Tổng Giám đốc Lê Chí Hiếu được công nhận là Doanh nhân tiêu biểu Việt Nam và được trao cúp Thánh Gióng.

2003

Khánh thành chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - một trong ba công trình chợ đầu mối trọng điểm của Thành phố.

Thành lập Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ NSTP Thủ Đức

Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Bình An, Q.2 từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) và phát triển thành công dự án khu đô thị Bình An - Quận 2.

Thành lập Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức - Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.

Khởi công dự án Chung cư Cantavil (Giai đoạn 1) - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

2007

Khởi công dự án Chung cư TDH Trường Thọ - dự án chung cư đầu tư khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Chung cư TDH - Apartment do Thuduc House đầu tư. Dự án đã được Bộ Xây dựng trao tặng Huy chương vàng Chất Lượng Cao Công Trình - Sản Phẩm Xây Dựng Việt Nam 2010.

2008

Đón nhận chứng nhận cam kết chất lượng - hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2001 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) (chuyển chuẩn ISO 9001: 2008 vào năm 2010).

2010

Thuduc House lần thứ 5 liên tiếp đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010) - giải thưởng dành cho các thương hiệu và sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam hội nhập quốc tế do Trung Ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam phối hợp với Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tổ chức.

Thuduc House được bình chọn vào Top 500 doanh nghiệp lớn nhất VN 2010 - một danh hiệu nhằm ghi nhận và tôn vinh các doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam trong những năm qua.

2010 (tiếp theo)

Thuduc House được trao giải thưởng "Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất 2010" (ASEAN-ABA 2010)

bước đệm vững chãi cho Thuduc House vững tin khẳng định thương hiệu trên nấc thang hội nhập với cộng đồng khu vực.

Đầu tư dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp.

Huy Chương Vàng Chất Lượng Cao Công Trình - Sản Phẩm Xây Dựng Việt Nam 2010 cho Chung cư TDH - Trường Thọ (Bằng chứng nhận ngày 10/11/2010).

Công ty và cá nhân Tổng Giám đốc cùng một số Phó Tổng Giám đốc được trao tặng Huân chương lao động hạng III vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2006 - 2009, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc theo quyết định số 505/QĐ-CTN ngày 28/04/2010.

2011

Thuduc House lần thứ 6 liên tiếp đoạt giải thưởng Sao Vàng đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010-2011)

Thuduc House được bình chọn danh hiệu "Doanh nghiệp Sài Gòn Tiêu Biểu Năm 2011".

2012

Ban tổ chức triển lãm quốc tế VietBuild - Bộ Xây dựng trao tặng giải thưởng "Cúp vàng Viettopre" cho sản phẩm căn hộ TDH - Trường Thọ.

Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước tặng Giấy khen vì thành tích nhiều năm liên có báo cáo thường niên được trao giải tại các cuộc bình chọn Báo cáo thường niên trong 5 năm qua.

UBND Thành phố tặng Bằng khen vì đã có thành tích hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trong 02 năm liên tục (2010 và 2011) góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố.

UBND Tỉnh Khánh Hòa tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích tham gia chương trình "Vi học sinh Trường Sa thân yêu" năm 2012.

UBMT Tổ Quốc Việt Nam tặng Giấy khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã tích cực tham gia cuộc vận động "Vi người nghèo" năm 2012.

Bộ Trưởng Bộ Xây dựng tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2012.

2013

Góp vốn thành lập Công ty con: Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading vào tháng 10/2013.

UBND TP. HCM tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích đóng góp cho chương trình "Vi học sinh Trường Sa thân yêu".

Báo Việt Nam Net chứng nhận Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất VN.

Bộ Giáo dục và Đào tạo tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vũ A Dĩnh phát triển sự nghiệp giáo dục thể hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam.

Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp XD CNXH và bảo vệ tổ quốc.

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC

STT	NĂM	DANH HIỆU	ĐƠN VỊ TRAO TẶNG
1	2006,2007 2008,2009 2010,2011	Sao Vàng Đất Việt	Trung Ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam
2	2009	Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc	
3	2009	Cúp vàng thương hiệu xuất sắc	Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam, Cơ quan đại diện Bộ khoa học và Công nghệ
4	2009	Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc	
5	2009	Bảng khen Thủ tướng Chính phủ	Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng
6	2010	Huân chương lao động hạng III	Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết
7	2010	Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất (ASEAN-ABA 2010)	Hội đồng tư vấn kinh doanh ASEAN (ASEAN-BAC)
8	2010	500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam	Báo Viet Nam Net
9	2011	Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu	UBND Thành phố
10	2012	Bảng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2012	Bộ trưởng Bộ Xây dựng
11	2013	Bảng khen Bộ Giáo dục Đào tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam	Bộ Giáo dục và Đào tạo
12	2013	Bảng khen của Thủ tướng Chính phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp XD CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ tướng Chính phủ



LỄ HỢP NHẤT TẤT NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
NHÀ THÀNH LẬP CHỢ ĐÀNG
THƯƠNG MẠI

BẰNG KHEN
CỦA BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐÃ CÓ CÔNG VÀ CÔNG TRÌNH ĐÓNG GÓP VÀO VIỆC
THỰC HIỆN CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN CHỢ ĐÀNG
THƯƠNG MẠI

LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE

ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House từ khi thành lập. Cho tới cuối năm 2013, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 40 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, khu resort & khách sạn cao cấp. Và bên cạnh đó từ năm 2009 Thuduc House cũng đã mở rộng quy mô đầu tư sang Hoa Kỳ.

ĐỊA BÀN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư trong nước

Thuduc House đã mở rộng hoạt động đầu tư BĐS trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP. HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An. Trong đó, tại thành phố Hồ Chí Minh các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn các quận 9, quận Thủ Đức, quận 2. Một số dự

án tiêu biểu của Thuduc House như: dự án Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon - Hàn Quốc), Cụm chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, Khu dân cư Bến Lức Long An...

Các dòng sản phẩm chủ yếu của Thuduc House là dòng trung bình khá và cao cấp. Kể từ năm 2010 công ty đã và đang có chiến lược đa dạng hóa và phát triển thêm dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình và bình dân để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của thị trường BĐS Việt Nam. Ngoài ra công ty cũng đẩy mạnh việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như: Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, Vinatex ITC, Tocontap, Công ty CP Đầu Tư Phước Long, Satraseco... việc mở rộng hợp tác giúp công ty phát triển các dự án ở

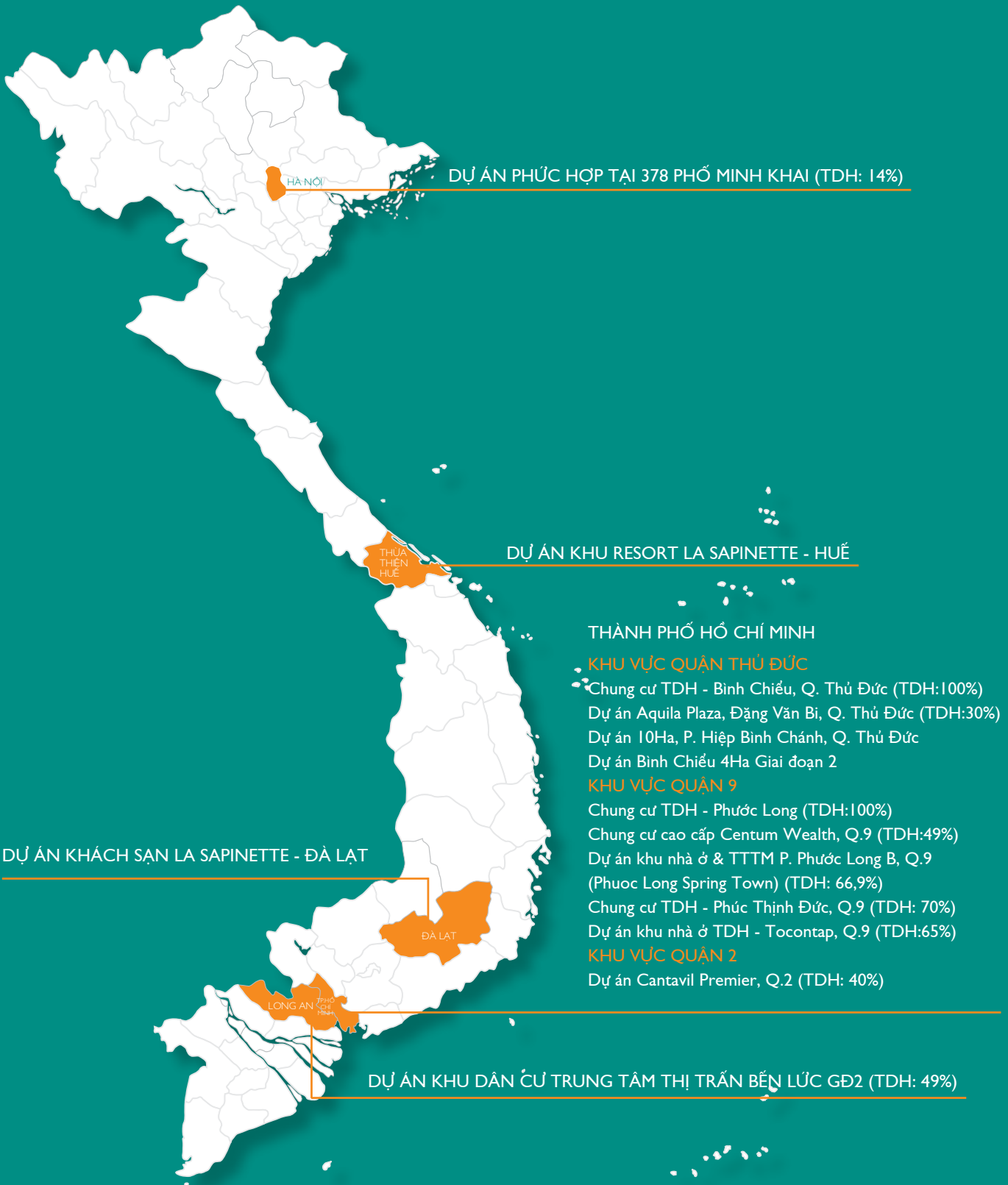
nhiều loại hình đa dạng khác nhau phù hợp với từng vị thế dự án.

Đầu tư nước ngoài

Với kinh nghiệm và chuyên môn cao cùng với chiến lược nhạy bén đã đưa thương hiệu Thuduc House không những nổi bật trong nước mà còn được nhiều đối tác nước ngoài biết đến. Đặc biệt, Thuduc House còn là công ty Việt Nam đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản tại Hoa Kỳ.

Năm 2009 Thuduc House thành lập công ty liên doanh với tên gọi Thuduc House Property Ventures LLC có trụ sở chính tại 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ. Chức năng kinh doanh chính của công ty này là phát triển và kinh doanh các khu nhà ở cao cấp để bán và cho thuê.





DỰ ÁN PHỨC HỢP TẠI 378 PHỐ MINH KHAI (TDH: 14%)

DỰ ÁN KHU RESORT LA SAPINETTE - HUẾ

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

- Chung cư TDH - Bình Chiểu, Q. Thủ Đức (TDH:100%)
- Dự án Aquila Plaza, Đặng Văn Bi, Q. Thủ Đức (TDH:30%)
- Dự án 10Ha, P. Hiệp Bình Chánh, Q. Thủ Đức
- Dự án Bình Chiểu 4Ha Giai đoạn 2

KHU VỰC QUẬN 9

- Chung cư TDH - Phước Long (TDH:100%)
- Chung cư cao cấp Centum Wealth, Q.9 (TDH:49%)
- Dự án khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B, Q.9 (Phuoc Long Spring Town) (TDH: 66,9%)
- Chung cư TDH - Phúc Thịnh Đức, Q.9 (TDH: 70%)
- Dự án khu nhà ở TDH - Tocontap, Q.9 (TDH:65%)

KHU VỰC QUẬN 2

- Dự án Cantavil Premier, Q.2 (TDH: 40%)

DỰ ÁN KHÁCH SẠN LA SAPINETTE - ĐÀ LẠT

DỰ ÁN KHU DÂN CỬ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BẾN LỨC GĐ2 (TDH: 49%)

LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE (tiếp theo)



BÊN CẠNH HOẠT ĐỘNG CHÍNH LÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, CÔNG TY CÒN ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN THÊM HOẠT ĐỘNG XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG NÔNG LÂM SẢN DỰA TRÊN LỢI THẾ SẴN CÓ TỪ KHU CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC

ĐẦU TƯ SẢN XUẤT - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

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

Các ngành nghề sản xuất - thương mại - dịch vụ của công ty gồm:

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



CÔNG TY ĐANG ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN THÊM HOẠT ĐỘNG XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG NÔNG LÂM SẢN DỰA TRÊN LỢI THẾ SẴN CÓ TỪ KHU CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC ĐỂ HỖ TRỢ CHO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ĐANG GẶP NHIỀU KHÓ KHĂN.

Trong đó, các dịch vụ quản lý tại cụm chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức luôn là hoạt động đóng góp nhiều doanh thu nhất trong các lĩnh vực Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ của Công ty.

Hiện nay, để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, công ty đang chuyển hướng chiến lược. Theo đó bên cạnh hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, công ty còn đẩy mạnh phát triển thêm hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông lâm sản dựa trên lợi thế sẵn có từ khu chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức và từ các đối tác trong và ngoài nước, trong đó nhóm mặt hàng xuất khẩu chủ lực sẽ là cát biển, sỏi lát và dăm gỗ. Kỳ vọng hoạt động này sẽ giúp cải thiện đáng kể doanh thu cho công ty trong những năm tiếp theo.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển quỹ đất, 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 lân đầu;
- » Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược;
- » Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS. Đặc biệt trong hoạt động đầu tư tài chính, Thuduc House luôn tập trung phần lớn vốn đầu tư vào các khoản mục tài chính có liên quan đến việc phát triển lĩnh vực bất động sản. Chủ yếu là đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn.



PHÂN TÍCH MÔ HÌNH S.W.O.T

ĐIỂM MẠNH



- ❖ Là công ty hoạt động lâu năm và có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. Có Ban Quản trị giỏi, giàu kinh nghiệm và linh hoạt, sáng tạo trong điều hành.
- ❖ Là một trong những doanh nghiệp bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn, luôn duy trì tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu và có tình hình hoạt động kinh doanh ổn định qua nhiều năm.
- ❖ Có quỹ đất dồi dào nằm ở các vị trí tốt ở các thành phố lớn như TP. HCM, Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Long An. Quỹ đất của Thuduc House chủ yếu là đất sạch có thể phát triển được ngay.
- ❖ Thương hiệu Thuduc House là thương hiệu lớn, uy tín được nhiều khách hàng tin tưởng, lựa chọn do chất lượng sản phẩm luôn là yếu tố được công ty đặt lên hàng đầu. Đây là điểm quan trọng giúp công ty duy trì khách hàng cũ và thu hút được nhiều khách hàng tiềm năng mới.
- ❖ Hoạt động marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp, bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng mạnh với cộng đồng
- ❖ Có nhiều đối tác liên doanh liên kết mạnh cả trong và ngoài nước: tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng công ty CP Phong Phú, Vinatex ITC; Satraseco; Tocon Tap...

ĐIỂM YẾU



- ❖ Quy mô vốn của công ty còn nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty, phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết...
- ❖ Chưa mở rộng được quỹ đất ở các quận trung tâm của TP. HCM vì cân nhắc tính hiệu quả do giá quá cao.
- ❖ Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản trị trung và cao cấp. Thành viên HĐQT và Ban lãnh đạo còn phải kiêm nhiệm nhiều việc.

CƠ HỘI



❖ Các chính sách hỗ trợ của Chính phủ sẽ giúp nền kinh tế và thị trường bất động sản hồi phục niềm tin và dần cải thiện trong thời gian tới sau giai đoạn dài khủng hoảng.

❖ Nhu cầu về nhà ở, căn hộ ở phân khúc trung bình và bình dân rất lớn, đây cũng là dòng sản phẩm công ty có thế mạnh cạnh tranh và đang tập trung phát triển trong tương lai.

❖ Với chiến lược hợp tác với các đối tác mạnh, các công ty liên doanh liên kết trong và ngoài nước giúp Thuduc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo được nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án trong tương lai.

❖ Việc triển khai thành công dự án ERP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp công ty nâng cao chất lượng quản lý, quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời cũng giúp gia tăng lợi nhuận, nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu.

❖ Với lợi thế sẵn có từ cụm chợ đầu mối nông sản Thực Phẩm Thủ Đức, chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản trong những năm tiếp theo kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như hỗ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho công ty.

THÁCH THỨC



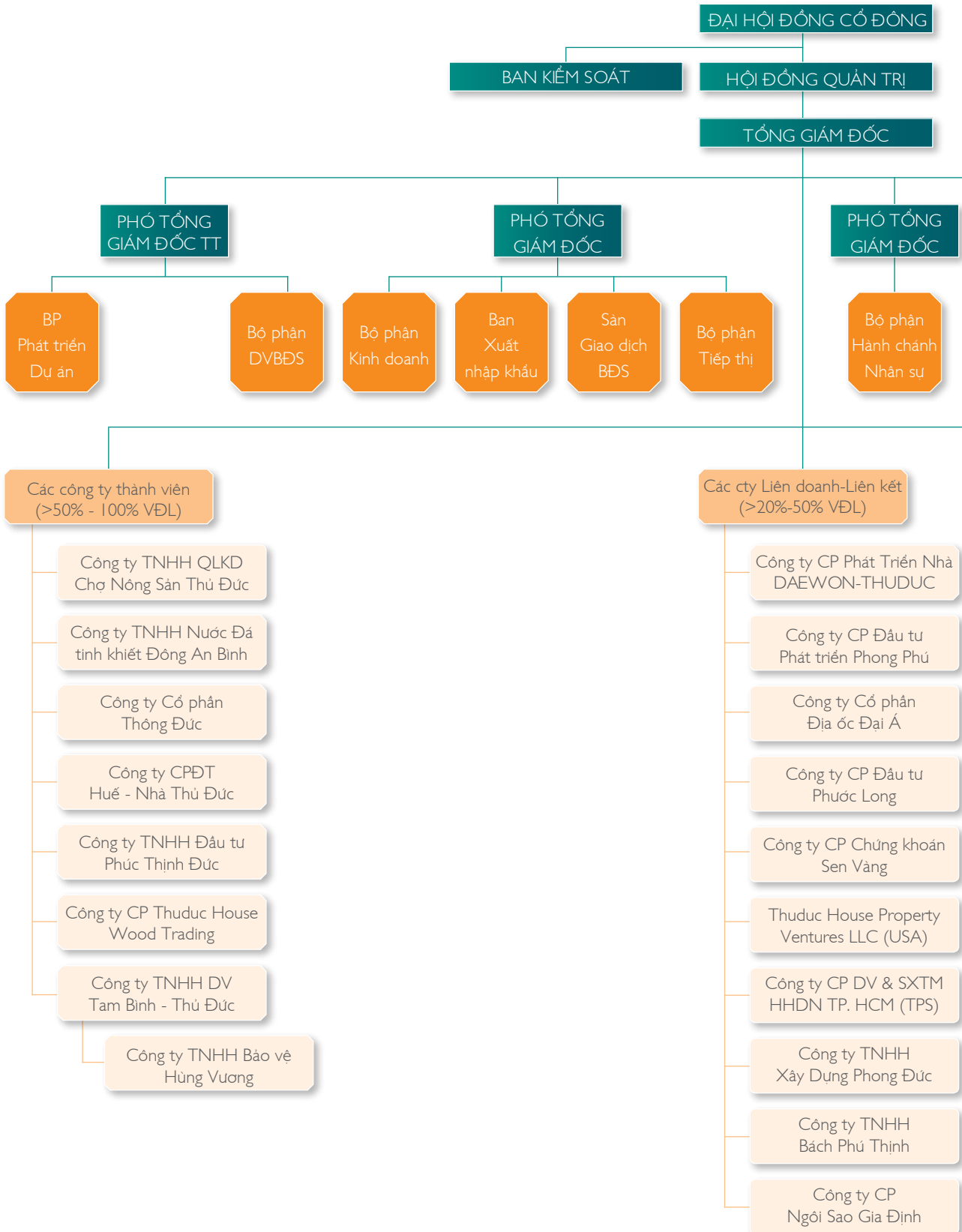
❖ Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn chậm sửa đổi và tồn tại nhiều bất cập gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, đặc biệt là trong giai đoạn thị trường còn đang gặp khó khăn như hiện nay. Các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... còn gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp.

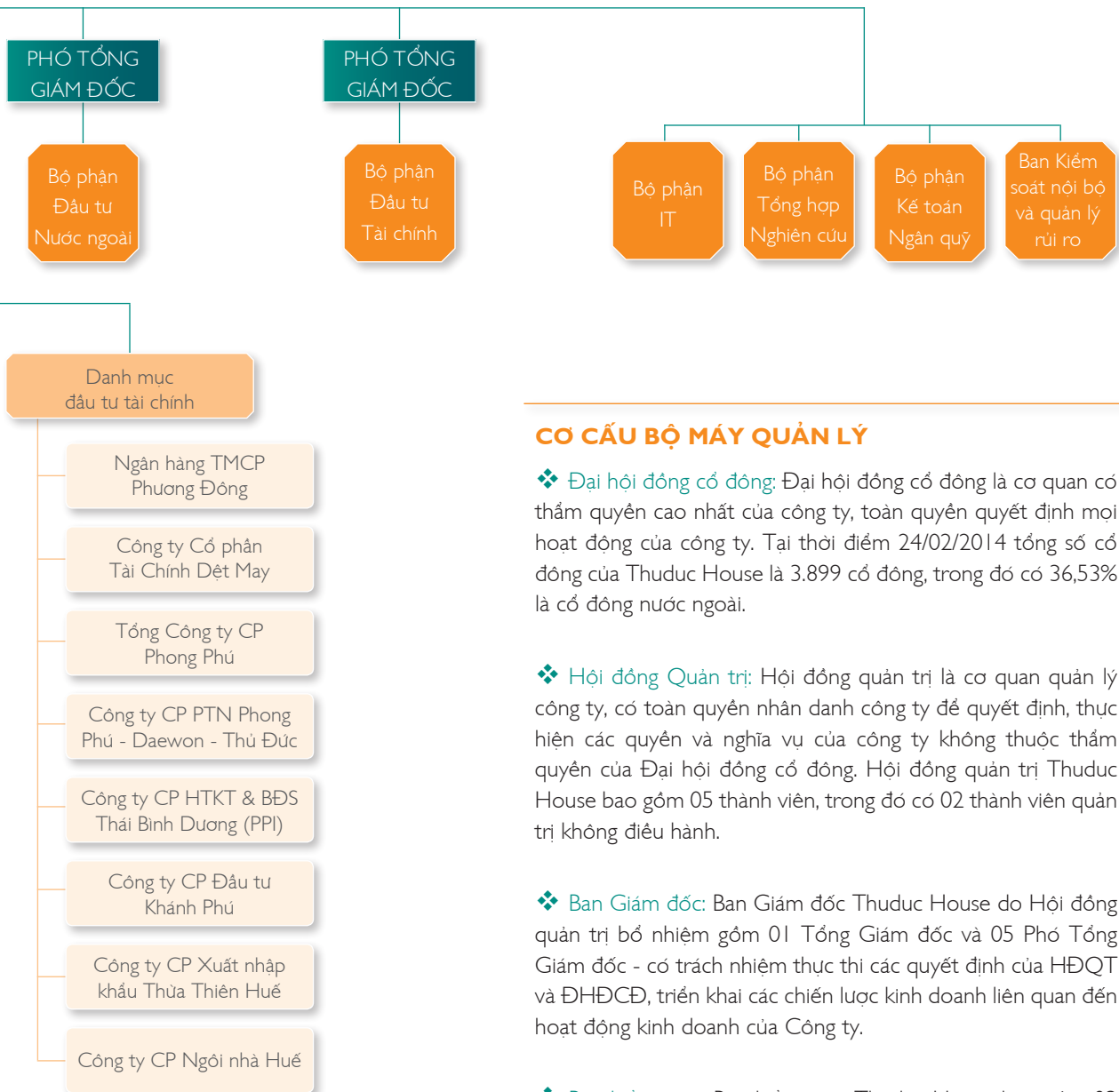
❖ Về cơ bản mặc dù nền kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2014 được kỳ vọng sẽ chuyển biến tốt hơn so với năm trước nhưng vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn nên kết quả hoạt động kinh doanh của công ty ít nhiều sẽ tiếp tục bị ảnh hưởng và chưa thể kỳ vọng tăng trưởng nhanh.

❖ Cùng với quá trình hội nhập nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước.

❖ Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ về số lượng. Các dự án đưa ra thị trường ngày càng nhiều làm sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của công ty. Tại thời điểm 24/02/2014 tổng số cổ đông của Thuduc House là 3.899 cổ đông, trong đó có 36,53% là cổ đông nước ngoài.

❖ **Hội đồng Quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Thuduc House bao gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên quản trị không điều hành.

❖ **Ban Giám đốc:** Ban Giám đốc Thuduc House do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám đốc và 05 Phó Tổng Giám đốc - có trách nhiệm thực thi các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, triển khai các chiến lược kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

❖ **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát Thuduc House bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành. Ban kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành công ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1957
Trình độ chuyên môn:
Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh
Thời gian gắn bó với công ty:
20 năm

Ông LÊ CHÍ HIẾU

Quá trình công tác:

1980 - 1986: Công tác tại Ngân hàng Nhà nước Huyện Thủ Đức (cũ)

1986 - 1988: Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Xây dựng - CN Thủ Đức

1988 - 1989: Trưởng Phòng Kế hoạch Thống kê - UBND Huyện Thủ Đức

1989 - 1994: Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch - UBND Huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND Huyện Thủ Đức.

1994 - 2001: Giám đốc Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

2001 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading

Chủ tịch Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức



Phó Chủ tịch HĐQT
Năm sinh: 1960
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh;
Cử nhân Kinh tế; chứng chỉ CEO

Ông TRẦN QUANG NGHỊ

Quá trình công tác:

1980 - 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú

1995 - 1997: Phó phòng kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú

1997 - 2001: Trưởng phòng kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú

2001 - 2003: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Phong Phú.

2003 -2008: Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phong Phú

2009 -2010: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Tổng Công ty CP Phong Phú

2011 - nay: Ủy viên HĐQT - Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam

Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty CP Phong Phú

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

UV Hội đồng - Tổng Giám đốc Tập Đoàn Dệt May Việt Nam

Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty CP Phong Phú



Thành viên HĐQT
 Năm sinh: 1960
 Trình độ chuyên môn:
 Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
 Quốc tế

Ông LÊ THANH LIÊM

Quá trình công tác:

4/2006: Giám đốc điều hành - Công ty Dệt Phong Phú
 07/2010: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú
 01/2008 đến 9/2014: Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam (Nay đổi tên là Công ty CP Phát triển Hạ tầng CN & SXKD Dệt May Việt Nam - Vinatex ITC)
 09/2013-nay: Chủ tịch HĐQT Vinatex ITC và Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Phước Long

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Hạ tầng CN & SXKD Dệt May Việt Nam - Vinatex ITC
 Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Ngôi Nhà Huế
 Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư XD Vinatex
 Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định
 Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Phước Long



Thành viên HĐQT
 Phó Tổng Giám đốc
 Năm sinh: 1970
 Trình độ chuyên môn:
 Cử nhân Quản trị Kinh doanh
 Thời gian gắn bó với công ty:
 7 năm

Ông NGUYỄN KHẮC SƠN

Lĩnh vực phụ trách:

Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư tài chính; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ quản lý nước ngoài.

Quá trình công tác:

1994 - 2001: Trưởng phòng mua hàng Công ty VMEP - SYM Việt Nam
 2006 - 05/2010: Giám đốc Bộ phận Đầu tư Tài chính Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
 06/2010 - 04/2011: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
 04/2011 - nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng
 Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thông Đức
 Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Khánh Phú
 Trưởng Ban Kiểm Soát Tổng Công ty CP Phong Phú

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)



Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn:
Tiến sĩ quản trị kinh doanh;
Thạc sỹ kinh tế.
Thời gian gắn bó với công ty:
8 năm

Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối kinh doanh-marketing; kinh doanh và xuất nhập khẩu nông sản; Quản lý các sản phẩm giao dịch bất động sản trực thuộc Thuduc House hoặc Thuduc House có góp vốn; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với báo đài, các ban ngành và Công ty đối tác.

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

Từ 06/2010: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Từ 03/2011 - nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Ủy viên HĐQT Công ty CP Địa Ốc Đại Á

Ủy viên HĐQT Công ty CP Phát Triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định

Phó chủ tịch HĐQT Công Ty CP Đầu Tư Thống Nhất

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ & Xúc tiến Thương mại HHDN TP. HCM

Giám đốc Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức

Thành viên HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading



Phó Tổng Giám đốc
Thường Trực
Năm sinh: 1962
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Thời gian gắn bó với công ty:
22 năm

Ông TRẦN QUANG NHƯNG

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối dịch vụ - phát triển dự án; theo dõi chỉ đạo quản lý điều hành một số đơn vị thành viên, LD-LK.

Quá trình công tác:

1981 - 1991: Nhân viên Phòng Thống kê Thủ Đức

1991 - 2001: Trưởng Phòng kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

2001 -03/2011: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

03/2011 - đến nay: Phó Tổng Giám đốc Thường Trực Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức



Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1956
Trình độ chuyên môn:
Tiến sĩ quản trị kinh doanh
Thời gian gắn bó với công ty:
19 năm

Ông PHẠM ĐÌNH KHÁNG

Lĩnh vực phụ trách:

Trực tiếp phụ trách quản lý lĩnh vực đầu tư nước ngoài (thị trường Mỹ); Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ đối ngoại.

Quá trình công tác:

1984 - 1989: Giám đốc XN Đóng Tàu Đại Thắng - Sở Thủy Sản TP. HCM

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

1993 - 1994: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO

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

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

2001 - 03/2011: Ủy viên Hội Đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

03/2011 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.



Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1964
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế; cử nhân luật
Thời gian gắn bó với công ty:
20 năm

Bà PHẠM THỊ THANH BÌNH

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối hành chính nhân sự; theo dõi chỉ đạo quản lý điều hành một số đơn vị thành viên, LD-LK.

Quá trình công tác:

1985 - 1991: Công tác tại Công ty SXKD Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức

1991 - 1993: Phó Phòng kế hoạch nghiệp vụ Công ty SXKD XNK Thủ Đức

1993 - 1994: NV Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

1994 - 1996: Phó Phòng kế hoạch vật tư Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

2001 - 04/2010: Giám đốc bán hàng Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức

Từ tháng 04/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức

BAN KIỂM SOÁT



Trưởng Ban Kiểm Soát
Năm sinh: 1966
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế,
cử nhân luật

Ông NGUYỄN HUNG LONG

Quá trình công tác:

02/1989 - 12/1990: Công tác tại lực lượng Thanh Niên Xung Phong Tp. HCM

01/1991 - 10/1995: Công tác tại Sở Tài Chính TP. HCM

10/1995 - 10/1999: Công tác tại Cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà Nước tại DN TP. HCM

10/1999 - 2011: Công tác tại Chi cục Tài Chính Doanh Nghiệp - Sở Tài Chính

2011 - nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc 3



Thành viên Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1957
Trình độ chuyên môn:
Đại học

Ông THÁI BẰNG ÂU

Quá trình công tác:

1976 - 1979: Đội trưởng, trợ lý Phòng Chính trị Tổng đội 3 Thanh niên xung phong TP. HCM

1980 - 1985: Sinh viên Đại học Tổng hợp TP. HCM

1986 - 1987: Thực tập sinh tại Liên Xô (Cộng Hòa Liên Bang Nga)

1988 - 2002: Giảng viên Đại học Tổng hợp TP. HCM

1997 - 2005: Thành viên HĐQT Công ty CP Xuất nhập khẩu Long An. Chuyên viên văn phòng đại diện nước ngoài

2005 - nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI)

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Thành viên Ban Kiểm Soát
Năm sinh: 1970
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế chuyên
ngành tài chính, QTKD

Ông LÊ VĂN BẮC

Quá trình công tác:

1984 - 1989: Giám đốc XN Đóng Tàu Đại Thắng - Sở Thủy Sản TP. HCM

9/1993 - 10/2007: Công tác tại Công ty SX và TM XNK Nhu Ngọc (nay là Công ty CP SX TM XNK Nhu Ngọc). Các nhiệm vụ đã đảm nhiệm: Trưởng phòng XNK, Kế toán trưởng, Phó giám đốc, Giám đốc Công ty SX & TM XNK Nhu Ngọc; Thành viên HĐQT - Phó TGD Công ty CP SX & TM XNK Nhu Ngọc

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 đảm nhiệm: Kế toán trưởng



Kế toán trưởng
Năm sinh: 1963
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Tài chính Kế toán
Thời gian gắn bó với công ty:
23 năm

Ông QUAN MINH TUẤN

Quá trình công tác:

Từ 09/1981 - 08/1988: Kế toán trưởng P. Xây dựng Huyện Thủ Đức

Từ 08/1988 - 06/1990: Kế toán trưởng Đội Quản Lý Nhà Huyện Thủ Đức

Từ 06/1990 - 02/2000: Nhân viên kế toán Công ty QL & PT Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức

Từ 02/2000 - 03/2006: Phó Phòng kế toán Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Từ 03/2006 đến nay: Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

DANH SÁCH CÔNG TY CON (VỐN GÓP THUĐUC HOUSE TỪ 51% TRỞ LÊN)

Công Ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

37

Tỷ lệ vốn của TDH
100%

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

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 Thành phố và cả nước nói chung.

**THUĐUC
AGROMARKET**

Công ty TNHH Nước Đá Tinh khiết Đông An Bình



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

25,1

Tỷ lệ vốn của TDH
99,6%

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, nước đóng chai chất lượng cao; dịch vụ quảng cáo thương mại.

DAB
PURE ICE CO.,LTD

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

43

Tỷ lệ vốn của TDH
70%

Trụ sở: Tòa nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 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 Cổ phần Thông Đức



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

220

Tỷ lệ vốn của TDH
71,96%

Trụ sở: 01 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Chức năng hoạt động: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh và cho thuê văn phòng, nhà ở và trung tâm thương mại. Kinh doanh các dịch vụ lưu trú, ăn uống, tắm hơi, massage và dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Quảng cáo. Quản lý và kinh doanh khách sạn La Sapinette Đà Lạt.



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT (tiếp theo)

DANH SÁCH CÔNG TY CON (VỐN GÓP THUDUC HOUSE TỪ 51% TRỞ LÊN)

Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

200

Tỷ lệ vốn của TDH
70%

Trụ sở: 13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3, TP. HCM

Chức năng hoạt động: Kinh doanh bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đầu 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. Đầu tư và phát triển cụm chung cư Phúc Thịnh Đức.



PHUC THINH DUC

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

30

Tỷ lệ vốn của TDH
75%

Trụ sở: Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế;

Chức năng hoạt động: Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...). Dịch vụ ăn uống khác. Dịch vụ phục vụ đồ uống. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Quảng cáo. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch. Chủ đầu tư dự án La Sapinette Lăng Cô Resort.



HUE - THUDUC HOUSE

Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading (*)



Vốn điều lệ (tỷ đồng)

120

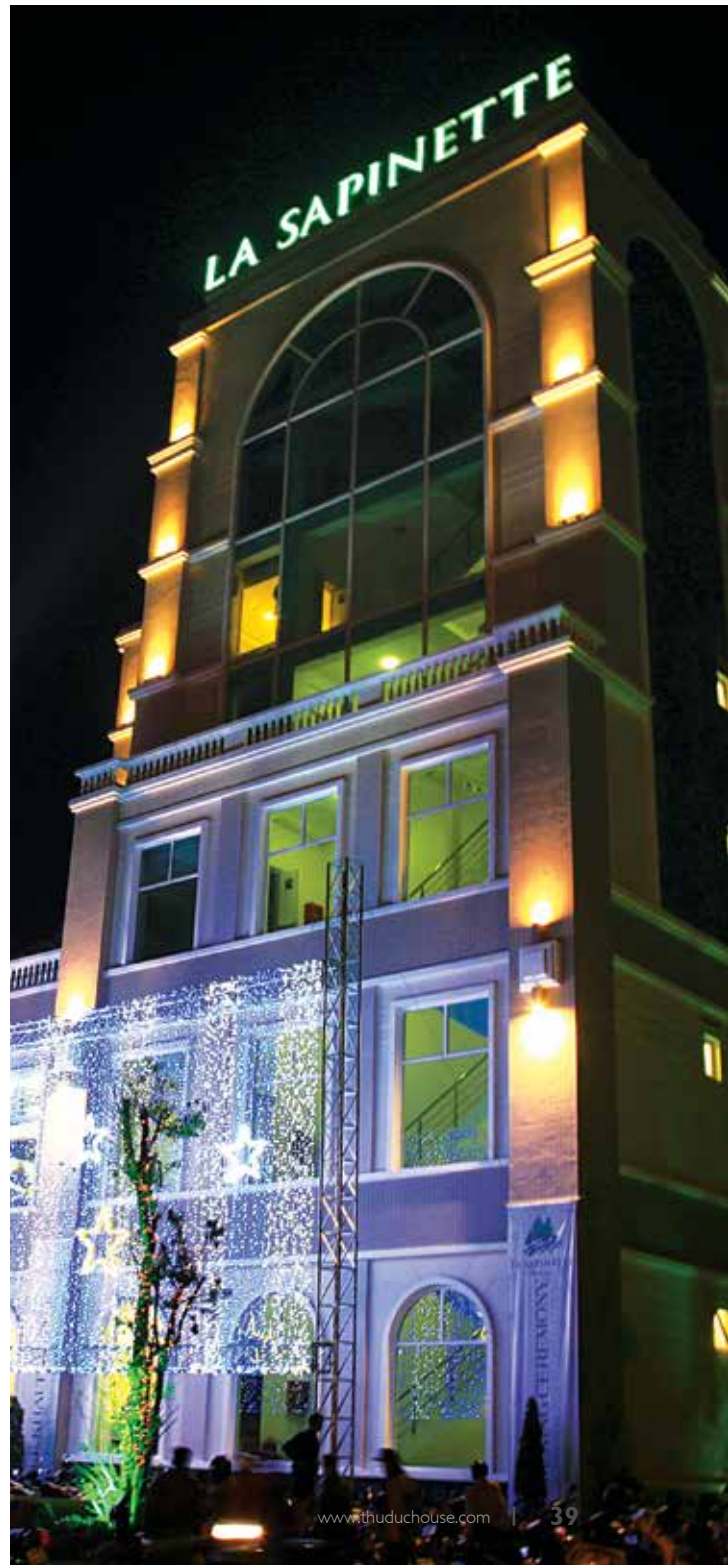
Tỷ lệ vốn của TDH

50%

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

Chức năng hoạt động: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu; Bán buôn sắt, thép, kim loại khác; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn thực phẩm, nông sản các loại...

(*): Tỷ lệ Sở hữu của TDH là 50%/vốn điều lệ, nhưng tỷ lệ quyền biểu quyết là 58% nên Công ty vẫn là Công ty thành viên của TDH



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT (tiếp theo)

DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT (TDH NẴM GIỮ TỪ 20% - 50% VỐN CỔ PHẦN/VỐN GÓP)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON - THỦ ĐỨC

Trụ sở

Số 1, Ấp 3, Khu Đô thị mới An Phú, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM.

Chức năng hoạt động

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.



❖ Vốn điều lệ

20.350.687 USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN PHONG PHÚ

Trụ sở

438 Nơ Trang Long, P13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

Chức năng hoạt động

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

❖ Vốn điều lệ

200 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐẠI Á

Trụ sở

Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Quận 5, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ định giá, môi giới, sàn giao dịch bất động sản.

❖ Vốn điều lệ

30 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯỚC LONG

Trụ sở

18 Đường Tăng Nhơn Phú,
P.Phước Long B, Quận 9, TP.
HCM.

Chức năng hoạt động

Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vải các loại, sản phẩm may mặc và bông, xơ, sợi; Kinh doanh địa ốc, hợp tác khai thác nhà xưởng, kho vận; Đầu tư - liên kết trong xây dựng cơ sở hạ tầng, sản xuất công nghiệp và phân phối. Bên cạnh đó, công ty còn đầu tư vào các lĩnh vực khác như: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu dân cư; mở rộng liên doanh, liên kết.

❖ Vốn điều lệ

60 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



37,6%



CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG

Trụ sở

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.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.

❖ Vốn điều lệ

135 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



22,49%



CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG PHONG ĐỨC

Trụ sở

Tòa nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A,
P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP. HCM

Chức năng hoạt động

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

❖ Vốn điều lệ

10 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



47,75%

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT (tiếp theo)

DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT (TDH NẪM GIỮ TỪ 20% - 50% VỐN CỔ PHẦN/VỐN GÓP) (TIẾP THEO)



THUDUC HOUSE
PROPERTY VENTURES LLC.

**CÔNG TY THUDUC
HOUSE PROPERTY
VENTURES LLC**

Trụ sở

985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ.

Chức năng hoạt động

Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản khác.

Đối tác liên doanh

Công ty California Newland Ventures, LLC và Công ty Nature Coast Homes of Central Florida

❖ Vốn điều lệ

6 TRIỆU USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



GIADINHSTAR
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NGÔI SAO GIA ĐỊNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ NGÔI SAO GIA ĐỊNH**

Trụ sở

102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

Chức năng hoạt động

Xây dựng nhà các loại. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. hoạt động xây dựng chuyên dụng.

Đối tác liên doanh

Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc và Công ty CP Nhà Sài Gòn.

❖ Vốn điều lệ

100 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



CENTUM WEALTH

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
BÁCH PHÚ THỊNH**

Trụ sở

Số 1, Ấp 3, Khu ĐTM An Phú, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM

Chức năng hoạt động

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

Đối tác liên doanh

Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc và Công ty CP Nhà Sài Gòn.

❖ Vốn điều lệ

10 TRIỆU USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH





**CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ
XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI HIỆP
HỘI DOANH NGHIỆP TP. HCM**

Trụ sở

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3,
TP. HCM

Chức năng hoạt động

Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư, marketing...

❖ Vốn điều lệ

5 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH



24,58%



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

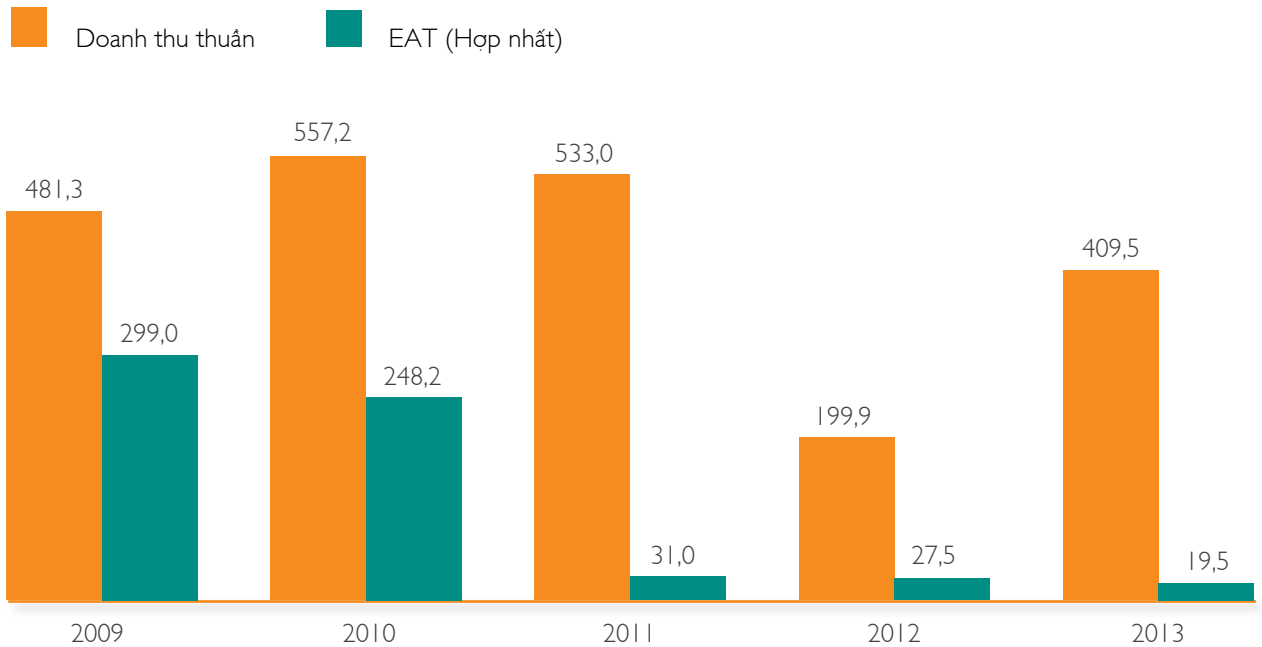
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUA CÁC NĂM (2009 - 2013)

Đơn vị: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2009	2010	2011	2012	2013
1	Doanh thu thuần	481,3	557,2	533,0	199,9	409,5
2	Lợi nhuận từ HĐKD	307,4	217,2	36,6	22,7	26,7
3	EAT (hợp nhất)	299,0	248,2	31,0	27,5	19,5
4	EAT (Công ty mẹ)	294,4	248,9	44,6	32,8	21,7
Tốc độ tăng trưởng						
1	Tăng trưởng DTT	-19,7%	15,8%	-4,4%	-62,5%	104,8%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	14,2%	-29,3%	-83,1%	-38,1%	17,6%
3	Tăng trưởng EAT (HN)	41,0%	-17,0%	-87,5%	-11,3%	-29,2%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	48,4%	-15,5%	-82,1%	-26,6%	-33,9%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2009 - 2013

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN QUA CÁC NĂM



Doanh thu thuần và lợi nhuận 2009 - 2013

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM (2009 - 2013)

		Đơn vị: tỷ đồng				
STT	CHỈ TIÊU	2009	2010	2011	2012	2013
1	Doanh thu thuần	481,3	557,2	533,0	199,9	409,5
2	Doanh thu tài chính	89,6	91,1	45,9	78,6	6,3
3	Thu nhập khác	47,1	111,8	27,2	6,7	4,4
Tổng Doanh thu		618,1	760,2	606,1	285,3	420,2
Tỷ trọng trên tổng doanh thu						
1	DTT/Tổng DT	77,9%	73,3%	87,9%	70,1%	97,5%
2	Doanh thu TC/Tổng DT	14,5%	12,0%	7,6%	27,6%	1,5%
3	Thu nhập khác/Tổng DT	7,6%	14,7%	4,5%	2,4%	1,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2009 - 2013

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

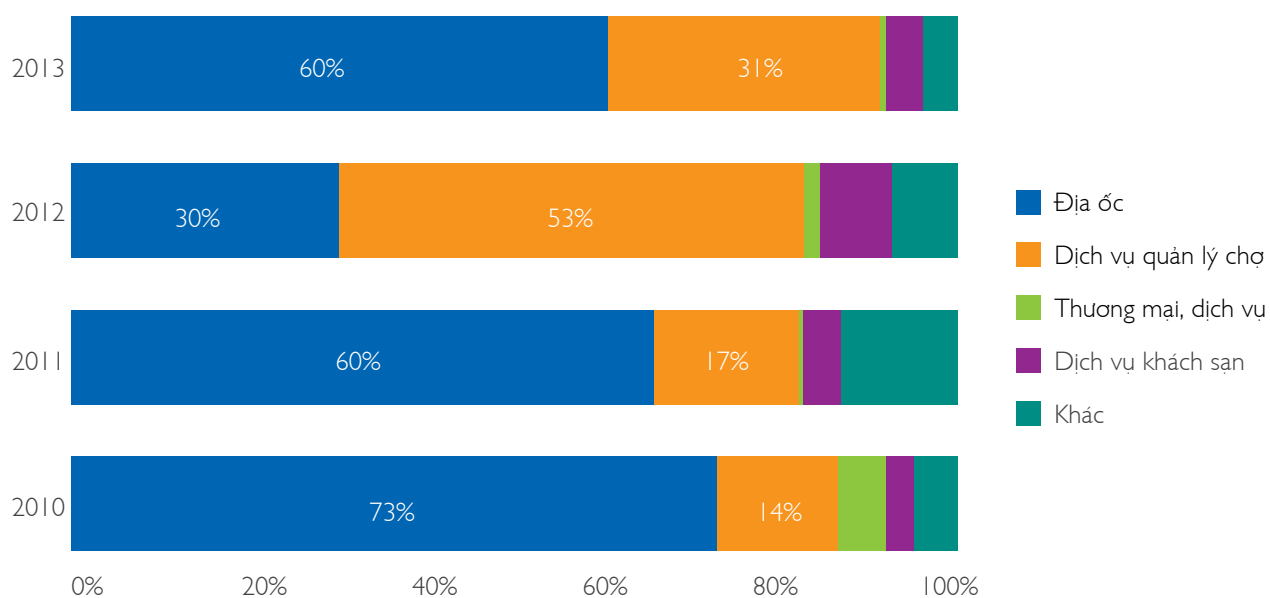
QUA CÁC NĂM (tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (2010 - 2013)

Đvt: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2010	2011	2012	2013
1	Địa ốc	406,2	349,9	60,0	247,1
2	Dịch vụ quản lý chợ	75,5	88,2	105,1	126,3
3	Thương mại, dịch vụ	30,0	1,2	3,8	2,8
4	Dịch vụ khách sạn	18,2	23,0	16,2	16,8
5	Khác	27,3	70,8	14,9	16,5
Doanh thu thuần		557,2	533,0	199,9	409,5
Tỷ trọng trên doanh thu thuần					
1	Địa ốc	72,9%	65,6%	30,0%	60,4%
2	Dịch vụ quản lý chợ	13,6%	16,5%	52,6%	30,8%
3	Thương mại, dịch vụ	5,4%	0,2%	1,9%	0,7%
4	Dịch vụ khách sạn	3,3%	4,3%	8,1%	4,1%
5	Khác	4,9%	13,3%	7,4%	4,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2009 - 2013



Doanh thu thuần theo từng lĩnh vực

CƠ CẤU CHI PHÍ QUA CÁC NĂM (2009- 2013)

Đvt: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	2009	2010	2011	2012	2013
1	Giá vốn hàng bán	216,6	327,9	347,6	151,1	279,9
2	Chi phí bán hàng	0,6	11,8	19,5	6,8	5,6
3	Chi phí quản lý	54,9	75,1	65,3	50,8	51,8
4	Chi phí tài chính	-8,5	16,4	109,8	47,2	51,8
5	Chi phí khác	4,1	6,7	23,6	3,3	2,8
	Tổng chi phí	267,7	437,8	565,8	259,2	391,9
	Tỷ trọng trên Doanh thu thuần					
1	Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	45,0%	58,8%	65,2%	75,6%	68,4%
2	Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	0,1%	2,1%	3,7%	3,4%	1,4%
3	Chi phí quản lý/Doanh thu thuần	11,4%	13,5%	12,2%	25,4%	12,7%
4	Chi phí tài chính/Doanh thu thuần	-1,8%	2,9%	20,6%	23,6%	12,7%
5	Chi phí khác/Doanh thu thuần	0,8%	1,2%	4,4%	1,7%	0,7%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2009 - 2013

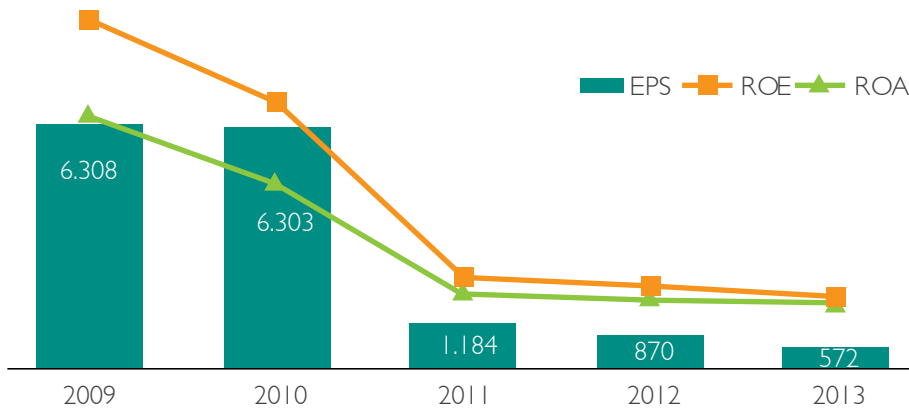
CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH

CƠ BẢN QUA CÁC NĂM (2009 - 2013)

Đơn vị: tỷ đồng

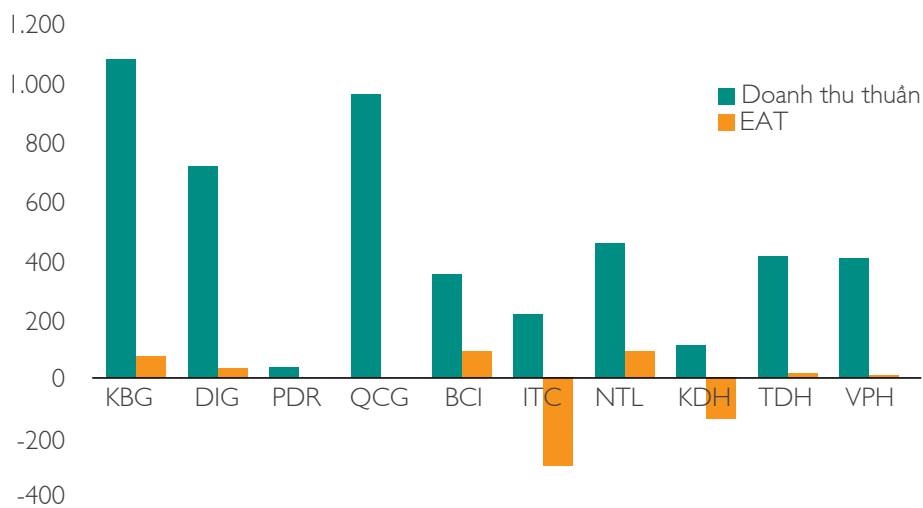
STT	CHỈ TIÊU	2009	2010	2011	2012	2013
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,94	2,31	2,28	2,15	2,05
	Hệ số thanh toán nhanh	1,36	1,43	1,28	1,04	1,10
2	Chỉ tiêu về cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng vốn	0,30	0,36	0,38	0,36	0,36
	Nợ dài hạn/ Tổng vốn	0,14	0,15	0,19	0,16	0,14
	Khả năng thanh toán lãi vay	466,54	30,31	1,53	1,60	1,46
3	Chỉ tiêu về hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,29	0,27	0,27	0,09	0,18
	Vòng quay tài sản cố định	3,47	2,49	2,49	0,96	2,21
	Vòng quay các khoản phải thu	2,23	1,26	1,26	0,45	0,93
	Vòng quay hàng tồn kho	0,50	0,74	0,74	0,34	0,60
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	55,0%	41,2%	34,8%	24,4%	31,6%
	Biên lợi nhuận HĐKD	63,9%	39,0%	6,9%	11,3%	6,5%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	74,3%	60,8%	23,2%	41,1%	18,4%
	Biên lợi nhuận trước thuế	74,2%	58,8%	8,1%	15,5%	5,8%
	ROS	62,3%	46,1%	17,2%	32,9%	14,2%
	ROE	26,6%	19,1%	3,3%	2,5%	1,6%
	ROA	18,0%	11,9%	1,9%	1,5%	1,0%
5	EPS	6.308	6.303	1.184	870	572
6	Giá trị sổ sách	33.752	36.397	34.971	35.557	35.919

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2009 - 2013

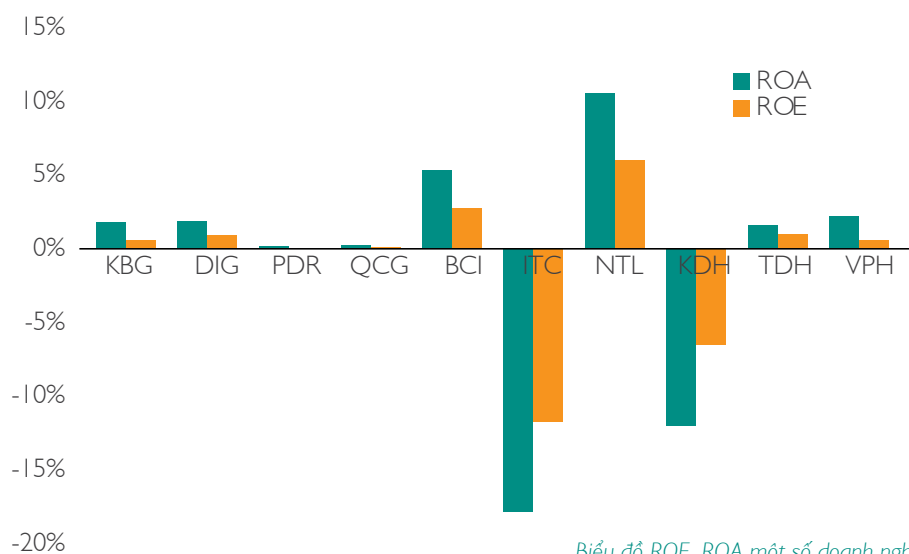


Lưu ý: Trong việc trình bày các số liệu trong báo cáo tài chính từ năm 2008 - 2009 đã có sự điều chỉnh chuyển khoản mục Quỹ khen thưởng phúc lợi từ Vốn chủ sở hữu lên mục Nợ phải trả (Theo thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ tài chính) để thống nhất cách trình bày báo cáo tài chính qua các năm.

SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH TRONG NĂM 2013



Biểu đồ doanh thu và lợi nhuận một số doanh nghiệp BĐS năm 2013



Biểu đồ ROE, ROA một số doanh nghiệp BĐS năm 2013

CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG

VỚI KẾ HOẠCH TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG 15% NHƯNG CÓ KIỂM SOÁT VÀ CHỈ ƯU TIÊN CHO MỘT SỐ LĨNH VỰC, MỘT SỐ ĐỐI TƯỢNG SẼ LÀM CHO DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC THIẾU VỐN DO NGÂN HÀNG VẪN CÒN RẤT DÈ DẶT TRONG VIỆC CHO VAY LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BỞI NỢ XẤU VÀ RỦI RO VẤN CAO.



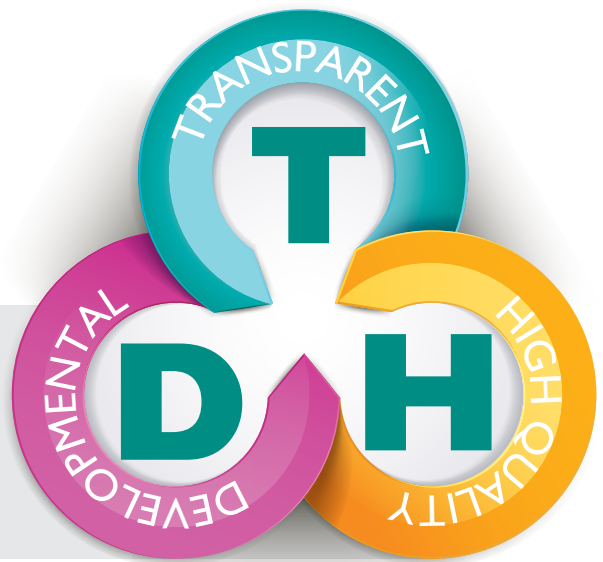
RỦI RO VỀ KINH TẾ

Theo dự báo của IMF phải đến năm 2017 nên kinh tế thế giới mới thực sự hồi phục từ sau cuộc khủng hoảng tài chính 2008. Và dự kiến trong năm 2014 kinh tế thế giới chỉ tăng trưởng khoảng 3,6% chủ yếu là do đà tăng trưởng của Mỹ và khu vực Eurozone, riêng khu vực các quốc gia mới nổi vẫn đang trong giai đoạn khó khăn và đối mặt nhiều với các vấn đề về bất ổn kinh tế. Chịu ảnh hưởng từ kinh tế thế giới và khu vực, nền kinh tế Việt Nam trong năm 2014 được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng chậm và chưa thể bứt phá. Điều này sẽ gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, tồn kho chưa thể giải quyết nhanh và tổng doanh thu tiếp tục tăng chậm.

Ngoài ra, với kế hoạch tăng trưởng tín dụng 15% nhưng có kiểm soát và chỉ ưu tiên cho một số lĩnh vực, một số đối tượng sẽ làm cho doanh nghiệp bất động sản tiếp tục thiếu vốn do ngân hàng vẫn còn rất dè dặt trong việc cho vay lĩnh vực bất động sản bởi nợ xấu và rủi ro vấn cao. Bên cạnh đó cũng sẽ có nhiều áp lực làm gia tăng lạm phát như việc bơm tiền qua kênh chiết khấu trái phiếu của công ty VAMC nhằm đẩy nhanh quá trình xử lý nợ xấu, việc phát hành bổ sung 170.000 tỷ đồng trái phiếu Chính phủ trong 3 năm 2014-2016 chủ yếu để đầu tư phát triển hạ tầng, áp lực điều chỉnh tăng giá xăng, chi phí điện... sẽ làm các chi phí có nguy cơ tăng lên, nếu kiểm soát không tốt sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty.

❖ Biện pháp hạn chế rủi ro

Để thực hiện các biện pháp hạn chế rủi ro do ảnh hưởng của nền kinh tế sẽ tiếp tục tập trung giải quyết các vấn đề về gia tăng doanh thu, quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động và tìm kiếm nguồn vốn cho công ty.



Các giải pháp cụ thể là:

- » Tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng, đẩy mạnh mạng lưới phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch BĐS và triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, mở rộng PR cho nhiều đối tượng... để tiêu thụ hết lượng hàng còn tồn kho.
- » Trong việc đầu tư lĩnh vực bất động sản: Tập trung phát triển các dự án trọng điểm mang lại nguồn thu và lợi nhuận ngay cho công ty như: Phước Long Spring Town, Long Hội city, dòng sản phẩm S-home. Hạn chế đầu tư và tạm dừng các dự án chưa mang lại nguồn thu trong hiện tại.
- » Tập trung đẩy mạnh và tiếp tục phát triển hoạt động xuất nhập khẩu, kinh doanh mua bán hàng nông, lâm sản tận dụng triệt để lợi thế của cụm dự án chợ Nông sản Thủ Đức. Bên cạnh đó cũng mở rộng hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng... để đóng góp thêm vào doanh thu và lợi nhuận cho công ty khi thị trường BĐS chưa thể hồi phục nhanh.
- » Tiếp tục thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các chi phí cho công ty. Ngoài ra để nâng cao tính cạnh tranh cũng cần quản lý chặt vốn đầu tư và giá thành sản phẩm.
- » Thực hiện tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu các khoản nợ, giảm áp lực lãi vay, dự kiến phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đẩy mạnh việc mời gọi góp vốn đầu tư nước ngoài, bán bớt các dự án đầu tư bất động sản, cách danh mục đầu tư tài chính để giải quyết nhu cầu vốn và hạn chế gia tăng nợ vay.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Vấn 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 thường xuyên được thay đổi và chỉnh sửa, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS như: quy định về giá đất quá cao, các thủ tục pháp lý còn rườm rà, phức tạp gây kéo dài thời gian triển khai dự án ở tất cả các khâu làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ, vấn đề giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa còn gặp rất nhiều vướng mắc và phức tạp...

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.

❖ Biện pháp hạn chế rủi ro

- » Với 24 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản Thuduc House tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.
- » Hiện nay công ty có bộ phận chuyên phụ trách về vấn đề pháp lý dự án để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan đồng thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp.

CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Thị trường bất động sản mặc dù có vài tín hiệu lạc quan nhỏ vào cuối năm 2013, nhưng vẫn được đánh giá là chưa thoát khỏi giai đoạn dài suy thoái kể từ năm 2008. Năm 2014 dự báo thị trường chưa thể có những chuyển biến lớn và vẫn trong quá trình tái cấu trúc do nền kinh tế vĩ mô chưa thật sự ổn định và còn phụ thuộc rất nhiều vào chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Tình hình kinh doanh kỳ vọng sẽ bớt khó khăn hơn so với năm 2013 tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều rủi ro như: tồn kho bất động sản dù có giảm nhẹ nhưng vẫn ở mức cao (chủ yếu ở phân khúc cao cấp và nhà có diện tích lớn, giá trị cao) nên có khả năng mất bằng giá ở các phân khúc này sẽ tiếp tục giảm, sức tiêu thụ nhìn chung sẽ tăng chậm, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ vẫn chậm phát huy hiệu quả như gói hỗ trợ 30.000 tỷ, nhà đầu tư vẫn chưa mạnh dạn tham gia thị trường, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn cao và còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, sẽ có sự cạnh tranh lớn trong phân khúc nhà ở bình dân.

❖ Biện pháp hạn chế rủi ro

- » Công ty tập trung đẩy mạnh tiêu thụ các dự án còn tồn kho, hạn chế nguồn cung mới và chi đẩy mạnh

phát triển các dự án đất nền và chung cư phân khúc bình dân (dòng S-home) để đẩy nhanh tốc độ bán hàng.

- » Tập trung phát triển các ngành kinh doanh phụ để hỗ trợ dòng tiền cho hoạt động kinh doanh. Tận dụng lợi thế hoạt động của chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức để tăng cường hoạt động mua bán xuất nhập khẩu nông lâm sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp trong đó có phân bón, sản lát, dăm gỗ... tìm kiếm công trình nhận thầu xây dựng cơ sở hạ tầng và dân dụng, công nghiệp để tạo thêm doanh thu và lợi nhuận.

RỦI RO TỶ GIÁ

Hoạt động xuất nhập khẩu dùng ngoại tệ nên trong quá trình tác nghiệp cần lưu ý những biến động của tỷ giá để tránh rủi ro.

RỦI RO LÃI SUẤT

Năm 2013 là năm đáo hạn của 204 tỷ trái phiếu chuyển đổi TDH41029 (lãi suất 7%/năm), do đó kể từ năm 2014 công ty sẽ không được hưởng lợi từ mức lãi suất thấp của trái phiếu nữa mà thay vào đó các khoản vay ngắn và dài



hạn của công ty sẽ chịu lãi suất thả nổi theo thị trường. Điều này sẽ làm gia tăng rủi ro lãi suất làm biến động chi phí lãi vay và ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Tuy nhiên năm nay có xu hướng giảm lãi suất (với điều kiện không bị tái lạm phát), nên rủi ro này cũng giảm nhẹ phần nào.

❖ **Biện pháp hạn chế rủi ro**

- » Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House khá thấp (tổng nợ chỉ chiếm 36,1% so với tổng nguồn vốn) và được đánh giá là một trong những công ty bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn. Và công ty sẽ tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ thấp hoặc tìm hướng giảm tỷ lệ nợ về mức phù hợp với khả năng sinh lời nhằm giảm áp lực từ chi phí lãi vay.
- » Sẽ tái cấu trúc tài chính thông qua việc giảm nợ và tăng cường tìm kiếm nguồn vốn từ những kênh huy động khác như: phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, thoái vốn khỏi một số danh mục đầu tư, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.

RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh... có thể gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại 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 và không thể ngăn chặn được.

**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
TU BẤT ĐỘNG SẢN
ĐÃ ĐƯỢC SỬA
ĐỔI, HOÀN THIỆN
NHẪM ĐẢM BẢO
MÔI TRƯỜNG ĐẦU
TU VÀ THÔNG TIN
MINH BẠCH**





MẠNH MẼ
siết mọi **CHÔNG GAI**

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2013

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ 2013

Năm 2013 mặc dù là một năm tiếp tục khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam khi tổng cầu kinh tế tiếp tục suy giảm và tốc độ tăng GDP ở mức thấp, tuy nhiên tình hình kinh tế cũng đã dần ổn định hơn so với năm 2012 và bắt đầu xuất hiện các tín hiệu lạc quan vào những tháng cuối năm.

5,42%

TỐC ĐỘ TĂNG
TRƯỞNG GDP NĂM 2013

12,6%

DOANH THU DỊCH VỤ
TIÊU DÙNG NĂM 2013



Các đặc điểm chính của nền kinh tế vĩ mô trong năm 2013:

Tăng trưởng kinh tế vẫn ở mức thấp nhưng đã có dấu hiệu cải thiện hơn về cuối năm:

theo Tổng Cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP năm 2013 tăng 5,42% cao hơn mức tăng của năm 2012 (5,25%), nhưng vẫn không đạt mục tiêu GDP 5,5% đã đề ra từ đầu năm. Và đây là năm thứ 6 liên tiếp mà tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt mức dưới 7%.

Tổng cầu suy giảm, lạm phát tăng thấp nhất kể từ năm 2004:

Chỉ số giá CPI năm 2013 chỉ tăng 6,02% so với năm 2012 và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2004 trở lại đây. Lạm phát thấp trong năm 2013 chủ yếu là do tổng cầu trong nền kinh tế suy giảm. Cụ thể sức mua nội địa suy giảm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng chỉ tăng 12,6% (mức tăng thấp nhất trong 4 năm gần đây). Điều này làm cho tồn kho hàng hóa tăng cao và tình trạng sản xuất kinh doanh tiếp tục trì trệ, con số doanh nghiệp phá sản và giải thể tăng 11,9% so với 2012. Từ đó kéo theo nhu cầu đầu tư, chi tiêu vốn của nền kinh tế cũng bị suy giảm và thu hẹp, tổng vốn đầu tư trong nền kinh tế năm 2013 chỉ bằng 30,4% GDP (những năm trước đó tỷ lệ này đều trên 40% GDP).

Lãi suất giảm đáng kể: trong năm 2013 ngân hàng đối mặt nguy cơ thừa tiền do nhu cầu vay giảm mạnh vì khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế vẫn kém. Theo đó để khuyến khích tăng trưởng tín dụng, lãi suất trong năm 2013 đã giảm từ 2-3% so với đầu năm và hiện nay lãi suất cho vay quanh ngưỡng 10-13%.

Ngoài ra còn một số tín hiệu lạc quan đáng ghi nhận khác như nguồn vốn FDI đăng ký tăng mạnh nhất trong vòng 4 năm gần đây, tỷ giá ổn định, thị trường vàng ổn định, tình hình nợ xấu đang được kiểm soát, công ty xử lý nợ VAMC đã được thành lập vào tháng 07 và bắt đầu mua món nợ xấu đầu tiên vào tháng 10/2013, hệ thống ngân hàng đã dần ổn định, thanh khoản cải thiện và tiếp tục quá trình tái cơ cấu mạnh mẽ...



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)



**RIÊNG TẠI TP. HCM,
NHU CẦU VỀ CĂN
HỘ THƯƠNG MẠI
DIỆN TÍCH NHỎ
LÀ VÔ CÙNG LỚN,
ĐIỂN HÌNH LÀ KHỐI
LƯỢNG NHÀ Ở
GIAO DỊCH TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ ĐÃ TĂNG 45%
SO VỚI NĂM 2012
TRONG ĐÓ CHIẾM
TRÊN 70% LÀ DÒNG
CĂN HỘ BÌNH DÂN.**

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2013

Các chính sách đã ban hành trong năm
Với những khủng hoảng trầm trọng của thị trường bất động sản trong năm 2012, ngay từ đầu năm 2013 Chính phủ đã ban hành rất nhiều chủ trương chính sách nhằm tháo gỡ các khó khăn và hỗ trợ cho thị trường cũng như các doanh nghiệp trong ngành. Trong đó có rất nhiều chính sách được nhà đầu tư quan tâm và kỳ vọng lớn như:

Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu... Riêng trong lĩnh vực bất động sản thì nghị quyết khuyến khích các doanh nghiệp cá nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội; có các chính sách khuyến khích, hoặc một số các biện pháp ưu đãi về vốn lãi vay cho những người mua nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15 triệu đồng/m²; quy định rút ngắn thời gian thẩm định phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh cơ cấu dự án đang tồn kho; cho phép mở rộng đối tượng và điều kiện mua và sở hữu nhà của tổ chức, cá nhân nước ngoài...

Ngày 20/11/2013 Chính phủ đã chính thức ban hành Nghị định số 188/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội với rất nhiều cơ chế ưu đãi để thúc đẩy phát triển nhanh nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu lớn của người dân.

Trong năm, Bộ Xây dựng cũng đã ban hành nhiều thông tư quan trọng như:

Thông tư 02/2013/TT-BXD (tháng 03/2013) hướng dẫn việc chuyển đổi căn hộ thương mại sang nhà ở xã hội có hiệu lực trong vòng 1 năm.

Ban hành thông tư hướng dẫn gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng cho vay với lãi suất 6%/năm và thời hạn vay trong 10 năm được chính thức áp dụng vào tháng 06/2013. Tuy nhiên do tốc độ giải ngân quá chậm do nhiều vướng mắc trong thực tế đến tháng 10/2013 Bộ Xây dựng tiếp tục ban hành thêm thông tư nhằm nới lỏng điều kiện cho vay, cũng như mở rộng hơn đối tượng được vay vốn từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng nhằm thúc đẩy nhanh tốc độ giải ngân gói hỗ trợ này. Và đến đầu năm 2014, ngân hàng nhà nước đã tiếp tục giảm lãi suất cho vay từ gói hỗ trợ xuống 5% nhằm tạo điều kiện để đẩy nhanh tốc độ giải ngân nguồn vốn hỗ trợ.



Ngoài ra Chính phủ còn ban hành nhiều chính sách hỗ trợ khác như:

- » Từ ngày 01/07/2013 đến 30/06/2014 giảm 50% VAT đối với việc những khách hàng thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15triệu/m²;
- » Công ty Quản lý nợ xấu đã được thành lập từ đầu tháng 7/2013 và đã bắt đầu mua món nợ xấu đầu tiên của Agribank vào ngày 1/10/2013...
- » Còn nhiều dự thảo sửa đổi, hoàn thiện hệ thống pháp lý, văn bản luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản đã được triển khai như dự thảo sửa đổi luật đất đai đã được quốc hội thông qua, các văn bản về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản... đã góp phần làm cho khung pháp lý thị trường ngày càng hoàn thiện và minh bạch hơn.

Tuy nhiên, trong quá trình thực thi chính sách còn gặp nhiều vướng mắc như các thông tư hướng dẫn ban hành chậm gây khó khăn cho nhiều doanh nghiệp trong quá trình thực hiện các thủ tục chuyển đổi từ nhà ở

thương mại sang nhà ở xã hội, gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng giải ngân rất chậm và chưa phát huy được hiệu quả...

Diễn biến chính của thị trường bất động sản

Nhìn chung, tình hình thị trường bất động sản phần lớn vẫn diễn biến khó khăn và khá trầm lắng trong suốt năm 2013, chỉ những tháng cuối năm mới bắt đầu cải thiện nhẹ và phát đi một vài tín hiệu lạc quan. Khối lượng giao dịch thành công trong Quý 4/2013 tăng gấp đôi so với nửa đầu năm 2013, chủ yếu là giao dịch sôi động ở các dự án căn hộ diện tích nhỏ dưới 70m² và có giá bán trung bình dưới 15tr/m² tại các thành phố lớn. Tổng giá trị tồn kho bất động sản trên cả nước tính đến thời điểm cuối năm 2013 khoảng 94.458 tỷ đồng, giảm 26,5% so với thời điểm đầu năm. Trong suốt cả năm giá các dự án chung cư, nhà thấp tầng, đất nền... tiếp tục giảm trung bình từ 10%-30% so với năm 2012.

Riêng tại TP. HCM, nhu cầu về căn hộ thương mại diện tích nhỏ là vô cùng lớn, diễn hình là khối lượng nhà ở giao dịch trên địa bàn thành phố đã tăng 45% so với năm 2012 trong đó chiếm trên 70% là dòng căn hộ bình dân. Vì thế trong năm 2013 vừa qua vẫn có một số doanh nghiệp

nắm bắt được nhu cầu thị trường, chuyển hướng chiến lược hoàn toàn tập trung các dự án căn hộ nhỏ tại các quận như Q.4, Q.9, Q.11, Q.12, Q. Thủ Đức... có giá cả hợp lý với phương thức thanh toán vô cùng linh hoạt phù hợp với đại đa số thu nhập của người dân... những doanh nghiệp phát triển theo hướng này trong năm 2013 cũng đã bước đầu gặt hái được những thành công đáng kể khi đạt được khối lượng giao dịch lớn chỉ trong một thời gian ngắn mở bán.

Tuy nhiên nhìn tổng thể thị trường chỉ mới gia tăng thanh khoản trong phân khúc nhà bình dân và trung cấp, còn hầu hết các phân khúc khác đều gặp nhiều khó khăn. Do đó nhiều doanh nghiệp bất động sản có kết quả kinh doanh không tốt thậm chí thua lỗ trong mảng kinh doanh bất động sản, nhiều dự án không thể triển khai đúng tiến độ do thiếu vốn. Chưa kể các thủ tục xin chuyển đổi công năng dự án gặp nhiều vướng mắc khó khăn và kéo dài tiến độ càng gây thêm khó khăn cho chủ đầu tư. Rất nhiều doanh nghiệp lựa chọn phương án "án binh bất động" không triển khai dự án mới mà chuyển hướng kinh doanh sang các lĩnh vực khác để tạo dòng tiền và lợi nhuận giúp duy trì công ty qua giai đoạn khó khăn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

Ban Điều hành Thuduc House trong năm đã nỗ lực rất nhiều để tạo ra được lợi nhuận, bảo toàn giá trị tài sản, duy trì được cơ cấu tài chính an toàn và ổn định khả năng thanh khoản trong điều kiện kinh doanh còn nhiều khó khăn mà vẫn giải quyết được áp lực thanh toán 202 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn. Tuy nhiên do tình hình bất động sản chưa hồi phục và chi phí lãi vay vẫn còn cao nên mặc dù doanh thu tăng mạnh nhưng kết quả kinh doanh vẫn giảm và không đạt kế hoạch đề ra.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013



CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2013	THỰC HIỆN 2013	TỶ LỆ ĐẠT KẾ HOẠCH	Đvt: triệu đồng
				TĂNG GIẢM SO VỚI NĂM 2012
Tổng doanh thu	685.456	420.157	61,30%	47,3%
Tổng chi phí	625.606	391.925	62,65%	51,2%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	2.000	(4.431)	-	-
Lợi nhuận trước thuế	59.849	23.801	39,77%	-23,1%
Lợi nhuận sau thuế	53.533	19.459	36,35%	-29,2%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	55.333	21.678	39,18%	-33,9%
Khác		572		-34,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2013

Mặc dù doanh thu thuần và lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng mạnh, với mức tăng lần lượt là 104% và 165% so với năm 2012, nhưng do suy giảm doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính và bị lỗ 4,4 tỷ đồng trong các công ty liên doanh liên kết, cộng thêm chi phí lãi vay tăng đã làm cho lợi nhuận sau thuế giảm hơn 8 tỷ tương ứng mức giảm 29,2% và chỉ đạt hơn 36% so với kế hoạch.

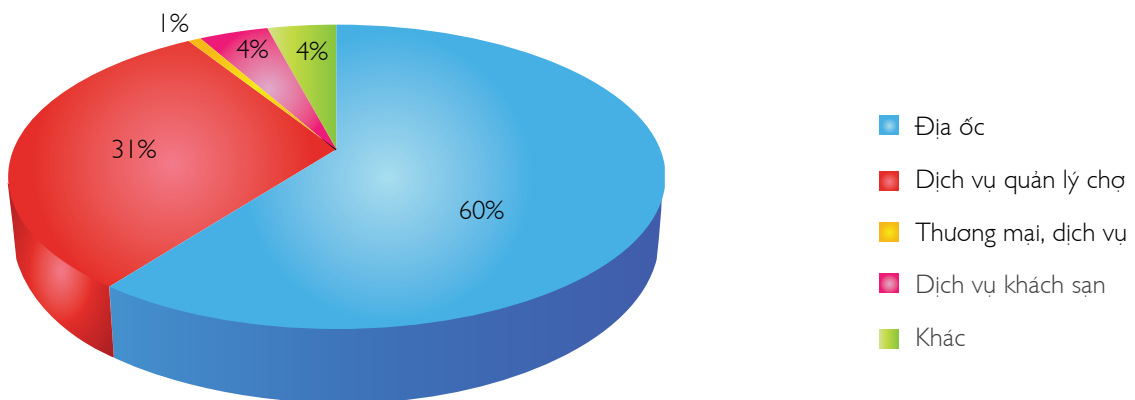
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2013 đạt 19,45 tỷ đồng. Riêng lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 21,6 tỷ đồng chỉ thực hiện được gần 40% kế hoạch và giảm 34% so với cùng kỳ. Lợi nhuận suy giảm đã tiếp tục kéo hệ số EPS của cổ phiếu giảm về mức thấp chỉ còn 572 đồng/cổ phiếu.

DOANH THU

Cơ cấu doanh thu thuần theo lĩnh vực năm 2013

CHỈ TIÊU	2012	2013	THAY ĐỔI	Đvt: triệu đồng
				TĂNG GIẢM
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	199,9	409,5	104,8%	209,6
Địa ốc	60,0	247,1	311,8%	187,1
Dịch vụ quản lý chợ	105,1	126,3	20,2%	21,2
Thương mại, dịch vụ	3,8	2,8	-26,7%	-1,0
Dịch vụ khách sạn	16,2	16,8	3,7%	0,6
Khác	14,9	16,5	10,8%	1,6
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	78,6	6,3	-92,0%	-72,3
THU NHẬP KHÁC	6,7	4,4	-35,0%	-2,4
TỔNG DOANH THU	285,3	420,2	47,3%	134,9
Tỷ trọng doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh				
Địa ốc	30,0%	60,4%		
Dịch vụ quản lý chợ	52,6%	30,8%		
Thương mại, dịch vụ	1,9%	0,7%		
Dịch vụ khách sạn	8,1%	4,1%		
Khác	7,4%	4,0%		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2013



Doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh năm 2013

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng doanh thu năm 2013 của Thuduc House Group tăng mạnh 134,9 tỷ đồng (tăng 47,3%). Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính đóng góp đến 97,5%, riêng doanh thu tài chính và thu nhập khác suy giảm đáng kể so với năm 2012 và chỉ chiếm xấp xỉ 1% trong tổng doanh thu đạt được. Cụ thể:

- » Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh có mức tăng ấn tượng chủ yếu là do sự gia tăng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh địa ốc và hoạt động quản lý chợ, trong đó:
 - o Nếu trong năm 2012 hoạt động kinh doanh địa ốc chỉ đóng góp 30% doanh thu thuần thì trong năm 2013 doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đã tăng 187 tỷ đồng gấp 3 lần so với cùng kỳ và đóng góp đến 60% cho doanh thu thuần. Nguyên nhân chính là do công ty đã đẩy mạnh tiêu thụ các dự án tồn kho bằng nhiều biện pháp hỗ trợ cho khách hàng, quan trọng nhất là kéo dài thời gian thanh toán để giúp giảm áp lực tài chính cho khách hàng, ưu đãi lãi suất... do đó lượng hàng bán tăng đáng kể và tỷ lệ hàng bán bị trả lại đã giảm hơn một nửa so với năm 2012.
 - o Doanh thu thuần từ dịch vụ quản lý chợ năm 2013 tiếp tục tăng trưởng mạnh 20,2% và chiếm trên 30% trong doanh thu thuần, tăng trưởng doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê dài hạn ở vựa chợ B, chợ C và việc đẩy mạnh hoạt động kinh doanh phân bón, xuất nhập khẩu hàng nông sản.
- » Trong khi đó, doanh thu hoạt động tài chính năm 2013 lại giảm mạnh trên 72 tỷ đồng, nguyên nhân là do cổ tức và lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư bị giảm 18,7 tỷ đồng và không có lãi từ hoạt động đầu tư chứng khoán. Lý do chính là vì trong năm công ty không thanh lý thêm khoản đầu tư tài chính nào do chưa đạt được mức giá mong muốn, trong khi năm 2012 riêng việc chuyển nhượng dự án Đông Mai đã mang về lợi nhuận 40 tỷ cho hoạt động này.

CHI PHÍ

CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2013

		Đvt: tỷ đồng			
STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2012	NĂM 2013	THAY ĐỔI	TỶ TRỌNG SO VỚI DTT
1	Giá vốn hàng bán	151,1	279,9	85,3%	68,4%
2	Chi phí bán hàng	6,8	5,6	-17,6%	1,4%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	50,8	51,8	2,0%	12,7%
4	Chi phí tài chính	47,2	51,8	9,7%	12,7%
5	Chi phí khác	3,3	2,8	-15,4%	0,7%
TỔNG CHI PHÍ		259,2	391,9	51,2%	68,4%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2013

Mặc dù trong năm 2013, tốc độ tăng của tổng chi phí cao hơn so với tốc độ tăng trưởng của tổng doanh thu đã làm thu hẹp biên lợi nhuận ròng và làm giảm lợi nhuận của Thuduc House, nhưng xét tổng thể cho thấy khả năng quản lý chi phí của công ty vẫn tốt, điển hình như:

Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần đã giảm đáng kể từ mức 75,6% năm 2012 xuống còn 68,4% năm 2013 do phần lớn doanh thu thuần đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, đây là mảng có biên lợi nhuận gộp cao, chính điều này đã giúp cải thiện biên lợi nhuận gộp cho Thuduc House trong năm 2013. Tuy nhiên, so với giai đoạn 4 năm gần đây tỷ trọng giá vốn hàng bán đang có xu hướng tăng lên do công ty tăng cường thêm mảng dịch vụ quản lý chợ, kinh doanh hàng nông sản, hoạt động này có biên lợi nhuận thấp nên đã kéo tỷ trọng giá vốn bình quân của công ty tăng lên. Trong điều kiện thị trường bất động sản gặp khó khăn như giai đoạn vừa qua thì việc phát triển thêm hoạt động kinh doanh chợ và nông sản là một chiến lược đúng đắn, hơn nữa mặc dù có biên lợi nhuận thấp nhưng doanh thu luôn ổn định và tăng trưởng mạnh, giúp giải quyết vấn đề dòng tiền cho công ty.

Ngoài ra mặc dù doanh thu tăng gần gấp 2 lần nhưng tổng chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp của công ty vẫn giảm nhẹ 0,2 tỷ đồng. Điều này cho thấy trong suốt năm 2013 công ty vẫn duy trì chính sách tiết kiệm và thắt chặt chi tiêu rất hợp lý. Tỷ trọng chi phí bán hàng trên doanh thu thuần đã giảm nhanh từ mức trung bình 3% của các năm trước đó xuống còn 1,4% trong năm 2013.

Nguyên nhân chính làm gia tăng chi phí là do chi phí tài chính tăng 9,7% tăng thêm 4,6 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là chi phí lãi vay do trong kỳ công ty đã tăng nợ vay ròng thêm 137 tỷ đồng nhằm mục đích đáp ứng cho khoản trái phiếu đến hạn thanh toán và phục vụ hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu hàng nông sản; ngoài ra khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán cũng giảm so với năm 2012. Chính việc doanh thu tài chính giảm mạnh đi kèm với gia tăng chi phí tài chính đã làm giảm đi lợi nhuận thuần của công ty so với năm 2012.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	CHỈ TIÊU	2011	2012	2013	TĂNG/ GIẢM 2013 SO VỚI 2012
1	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,28	2,15	2,05	-0,1
	Hệ số thanh toán nhanh	1,28	1,07	1,10	0,06
2	CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN/ TÀI SẢN				
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,38	0,36	0,36	-
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,19	0,16	0,14	-0,02
	Khả năng thanh toán lãi vay (EBIT/lãi vay)	1,53	1,60	1,44	-0,16
3	CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG				
	Vòng quay tổng tài sản	0,23	0,09	0,18	0,09
	Vòng quay tài sản cố định	2,26	0,96	2,21	1,25
	Vòng quay các khoản phải thu	1,02	0,45	0,93	0,48
	Vòng quay hàng tồn kho	0,85	0,34	0,60	0,26
4	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI				
	Biên lợi nhuận gộp	34,8%	24,4%	31,6%	7,2%
	Biên lợi nhuận HĐKD	6,9%	11,3%	6,5%	-4,8%
	ROS	17,2%	32,9%	14,7%	-18,2%
	ROE	3,3%	2,5%	1,6%	-0,9%
	ROA	1,9%	1,5%	1,0%	-0,5%
5	EPS	1.184	870	572	
6	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH	34.971	35.557	35.919	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh có xu hướng giảm dần trong 3 năm qua, tuy nhiên vẫn ở mức cao cho thấy TDH luôn duy trì được tính thanh khoản ổn định, đủ khả năng đáp ứng các khoản nợ đến hạn. Trong năm 2013 các hệ số về khả năng thanh toán hiện hành của công ty có giảm nhẹ so với năm 2012 là do nợ ngắn hạn tăng nhanh hơn tài sản ngắn hạn. Nợ ngắn hạn tăng nhanh không phải do công ty gia tăng vay ngắn hạn mà chủ yếu là do phải trả khoản nợ đến hạn trái phiếu. Tuy nhiên hệ số thanh toán nhanh của công ty lại có dấu hiệu tăng nhẹ, vì công ty đã giảm được lượng hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn tập trung vào các khoản mục có tính thanh khoản tốt hơn chủ yếu là tiền mặt và các khoản cho vay ngắn hạn. Điều này là vì công ty cần phải đáp ứng nhu cầu trả nợ trái phiếu đến hạn nên việc gia tăng các tài sản ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao hơn là điều tất yếu. Trong điều kiện kinh doanh vẫn còn khó khăn như năm qua và áp lực thanh toán 202 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn nhưng công ty vẫn duy trì được hệ số thanh khoản ở mức cao cho thấy việc quản lý dòng tiền của công ty rất tốt và có tình hình tài chính vững mạnh.

Tiền và các khoản tương đương tiền thời điểm cuối năm 2013 là 46 tỷ đồng, tăng 21% so với cùng kỳ, và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng gấp 10 lần (chủ yếu là sử dụng tiền cho vay ngắn hạn trong khi chờ các trái chủ đến nhận thanh toán).

Khả năng thanh toán lãi vay của công ty năm 2013 mặc dù giảm từ 1,6 xuống 1,44 nhưng vẫn ở mức cao và khả năng sinh lời của công ty hoàn toàn đáp ứng được chi phí lãi vay.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2013 việc gia tăng mạnh doanh thu đã giúp công ty cải thiện năng lực hoạt động của mình, hầu hết các chỉ tiêu về năng lực hoạt động đều cải thiện đáng kể, góp phần gia tăng dòng tiền thu vào, ổn định thanh khoản cho công ty.

Việc đẩy mạnh tiêu thụ hàng tồn kho và tích cực thu hồi công nợ khách hàng đã giúp vòng quay tồn kho và vòng quay các khoản phải thu tăng nhanh. Đây là tín hiệu tốt cho thấy tình hình kinh doanh của công ty bắt đầu hồi phục sau thời gian dài chịu ảnh hưởng từ sự trì trệ của thị trường bất động sản.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Biên lợi nhuận góp tăng 7,2% cho thấy hoạt động kinh doanh chính của công ty là lĩnh vực bất động sản đã hồi phục đáng kể, trong khi biên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh lại giảm 4,6% chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động tài chính suy giảm mạnh và khoản lỗ phải gánh từ các công ty liên doanh liên kết, chính điều này đã làm giảm lợi nhuận sau thuế của công ty. Trong thời gian tới công ty cần phải nỗ lực tái cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính để cải thiện khả năng sinh lời.

ROS: là hệ số đo lường khả năng sinh lời và kiểm soát chi phí của công ty. Mặc dù so với cùng kỳ ROS đã giảm mạnh từ 32,9% xuống còn 14,7% nhưng nguyên nhân là do doanh thu thuần trong năm 2012 quá thấp và lợi nhuận ròng đến từ hoạt động tài chính là chủ yếu, trong khi năm 2013 lợi nhuận đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh địa ốc và quản lý chợ vì thế đã tạo nên sự biến động rất lớn trong hệ số ROS giữa 2 năm. Hệ số ROS giảm mạnh so với năm 2012 không phải là một tín hiệu xấu mà ngược lại khi tìm hiểu vào các nhân tố tác động cho thấy tình hình kinh doanh chính trong năm 2013 phát triển ổn định và vững chắc hơn khi hoạt động kinh doanh chính tăng trưởng mạnh và chất lượng lợi nhuận ròng tốt hơn so với năm 2012. Một tín hiệu đáng lưu ý là việc gia tăng chi phí lãi vay và khoản lỗ công ty liên doanh đã làm cho ROS suy giảm, đây là điều cần phải cải thiện trong thời gian tới.

ROA: là hệ số đo lường hiệu quả hoạt động của công ty, chịu sự tác động từ 2 yếu tố là ROS và vòng quay tổng tài sản. Mặc dù ROS giảm mạnh so với cùng kỳ, nhưng việc công ty đẩy nhanh tốc độ tăng doanh thu đã giúp cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản, làm ROA chỉ giảm nhẹ so với năm 2012. Nói tóm lại nhờ vào việc cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản mà công ty đã giữ được mức ROA không bị suy giảm mạnh bởi ảnh hưởng của việc gia tăng chi phí và suy giảm lợi nhuận.

ROE: khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu, chịu sự tác động bởi 3 nhân tố là tỷ lệ lãi ròng, vòng quay tổng tài sản và tỷ số đòn bẩy. Trong năm 2013 ROE tiếp tục suy giảm từ 2,5% xuống còn 1,6% và hiện đang ở mức rất thấp không thể bù đắp được lạm phát và chi phí sử dụng nợ cho cố định. Cho thấy tình trạng kinh doanh của TDH vẫn chưa hiệu quả. ROE giảm mạnh chủ yếu là do tỷ lệ lãi ròng giảm nhanh từ mức 16,4% xuống còn 5,3% do lợi nhuận ròng bị giảm trong khi doanh thu thuần tăng mạnh. Mặc dù vòng quay tổng tài sản tăng nhưng chưa đủ sức cải thiện hệ số ROE, trong thời gian tới công ty cần nỗ lực cải thiện khả năng sinh lời để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn cho chủ sở hữu.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2013

Đvt: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2012	2013	TĂNG GIẢM SO VỚI ĐẦU NĂM	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	952,34	993,98	41,64	4,4%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	38,06	46,05	7,99	21,0%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2,61	31,40	28,80	1.103,9%
3. Các khoản phải thu	421,62	457,40	35,78	8,5%
4. Hàng tồn kho	479,07	448,44	(30,63)	-6,4%
5. Tài sản ngắn hạn khác	10,97	10,67	(0,3)	-6,4%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.264,08	1.265,71	1,63	0,1%
1. Tài sản cố định	190,31	180,55	(9,74)	-5,1%
2. Bất động sản đầu tư	8,04	7,36	(0,67)	-8,4%
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.010,38	1.032,54	22,16	2,2%
4. Tài sản dài hạn khác	50,80	41,50	(9,29)	-18,3%
5. Lợi thế thương mại	4,55	3,74	(0,80)	-17,7%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.216,41	2.259,69	43,28	2,0%
A. NỢ PHẢI TRẢ	801,05	810,71	9,67	1,2%
1. Nợ ngắn hạn	443,16	485,67	42,51	9,6%
2. Nợ dài hạn	357,89	325,04	(32,84)	-9,2%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.340,31	1.361,15	20,83	1,6%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378,75	381,50	2,75	0,7%
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	75,05	87,83	12,77	17%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.216,41	2.259,69	43,28	2,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2013

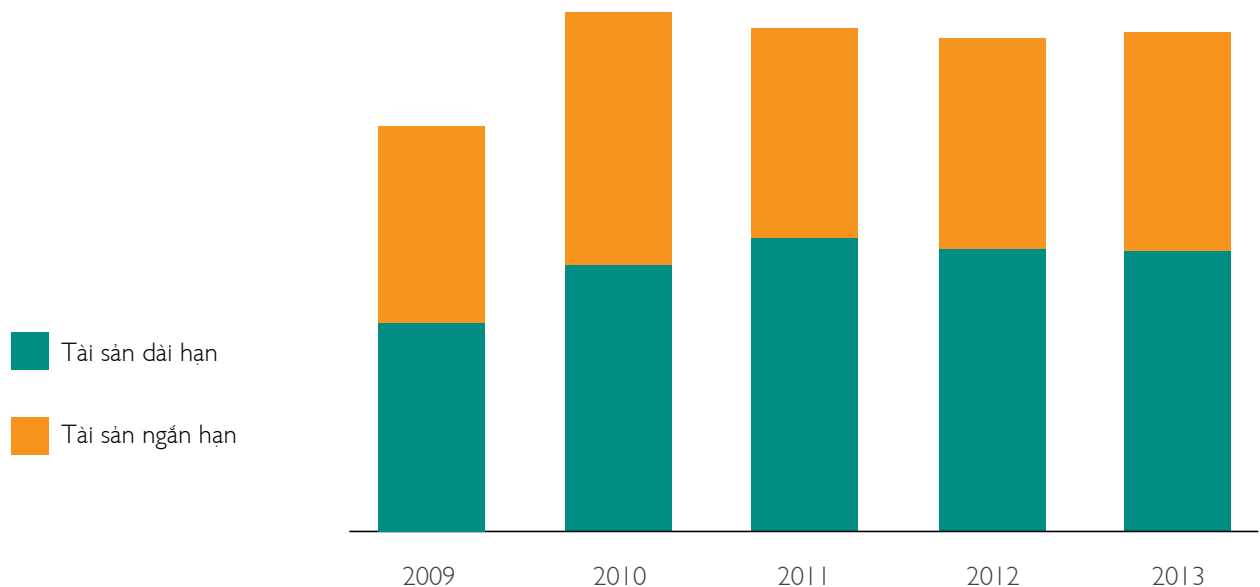
VỀ CƠ CẤU TÀI SẢN

Tại thời điểm 31/12/2013 Tổng tài sản của Thuduc House group đạt 2.259 tỷ đồng tăng 43,28 tỷ, tương đương mức tăng 2% so với năm 2012. Xét về mặt cơ cấu, tài sản ngắn hạn đã tăng 4,4% và chiếm gần 44% tỷ trọng tổng tài sản. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên chủ yếu là do trong năm công ty đã vay nợ để chuẩn bị thanh toán cho khoản trái phiếu đáo hạn nên đã phân bổ vào các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và tiền, hai khoản mục này cũng tăng mạnh vào thời điểm cuối năm.

Giá trị tài sản dài hạn của công ty không có nhiều biến động, chỉ tăng nhẹ 0,1%, chủ yếu là ở khoản góp vốn hợp tác kinh doanh. Trong tài sản dài hạn của Thuduc House thì chiếm tỷ trọng lớn nhất là các khoản mục đầu tư tài chính dài hạn (chiếm 45,7% tổng giá trị tài sản), trong đó có nhiều khoản đầu tư vào những công ty liên doanh liên kết, các dự án có liên quan đến việc phát triển bất động sản.

Việc gia tăng tài sản dài hạn trong khoản góp vốn đầu tư dự án cho thấy, sau thời gian thu hẹp quy mô, hạn chế đầu tư trong năm 2012, sang năm 2013 công ty đã bắt đầu có chuyển mình và tái khởi động lại hoạt động đầu tư để chuẩn bị cho các bước phát triển ở những năm tiếp theo khi tình hình thị trường bất động sản đang có dấu hiệu ấm dần lên.

Nhìn chung trong bối cảnh kinh doanh khó khăn của 5 năm gần đây, mặc dù nhiều công ty bất động sản gặp khó khăn phải giải thể hoặc phá sản thì Thuduc House vẫn bảo toàn được tổng giá trị tài sản cho công ty và có nhiều chính sách đầu tư hợp lý, thu hẹp, mở rộng đúng thời điểm. Chính điều này cho thấy công ty có chiến lược đầu tư tốt góp phần xây dựng nên một nền tảng phát triển ổn định và vững chắc.



Tăng trưởng tài sản TDH qua các năm

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

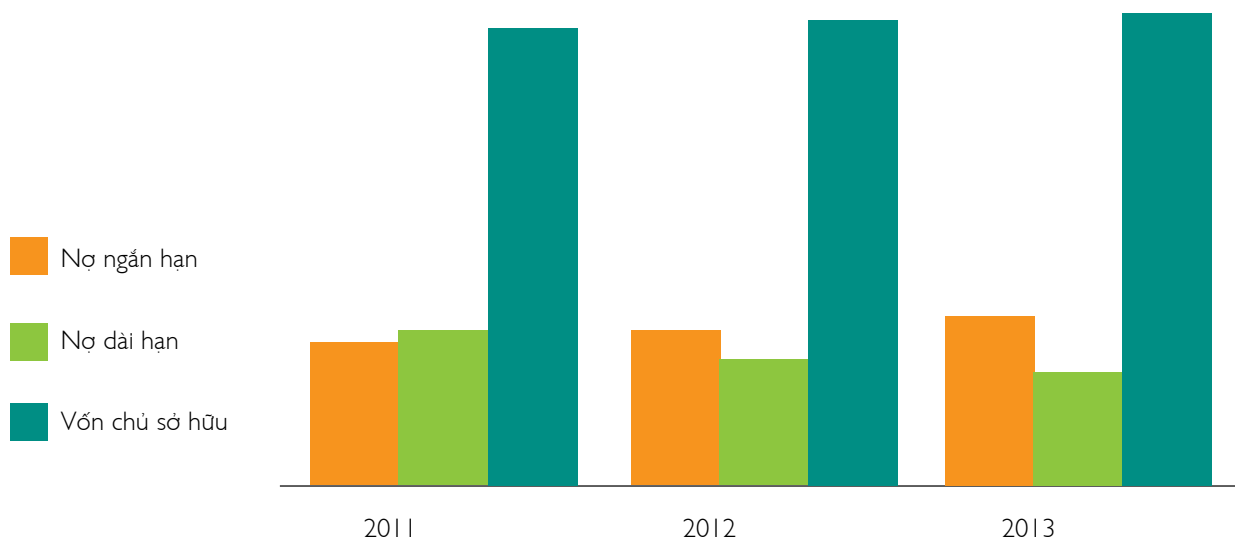
VỀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Trong năm 2013, Thuduc House đã có quá trình tái cấu trúc tài chính rất mạnh mẽ do vào tháng 11/2013 là thời điểm đáo hạn 202 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi nên có sự chuyển dịch lớn trong cơ cấu nợ của công ty. Cụ thể nợ ngắn hạn tại thời điểm cuối năm đã tăng 42,5 tỷ đồng (tăng 9,6%) và chiếm gần 60% trong tổng nợ phải trả, nợ dài hạn lại giảm 32,84 tỷ đồng (giảm 9,2%).

Qua biến động các khoản mục nguồn vốn có thể thấy rằng, trong năm công ty đã thực hiện đi vay khoảng 200 tỷ đồng nợ vay dài hạn để trả bớt các khoản vay ngắn hạn (nợ vay ngắn hạn giảm 61 tỷ đồng so với đầu năm), đồng thời dùng để chi trả cho khoảng nợ 202 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn vào cuối năm 2013. Điều này cho thấy TDH đang tiến hành cơ cấu lại tài chính theo hướng gia tăng sử dụng nguồn nợ vay dài hạn, thực hiện đảo nợ trái phiếu bằng nguồn vốn vay dài hạn ngân hàng. Đây là tín hiệu cho thấy trong thời gian qua công ty sử dụng vốn vay từ trái phiếu chưa thật sự hiệu quả nên không thể tạo ra được nguồn vốn nội bộ để đáp ứng khả năng trả nợ mà phải sử dụng nguồn tài trợ từ bên ngoài. Mặt khác do tình hình thị trường chứng khoán diễn biến không thuận lợi nên giá chuyển đổi trở nên kém hấp dẫn và hầu hết nhà

đầu tư không thực hiện chuyển đổi cũng đã tạo áp lực rất lớn cho công ty. Việc vay dài hạn để thanh toán nợ trái phiếu cho thấy công ty vẫn đang thiếu nguồn vốn dài hạn để phát triển cho các dự án trong thời gian sắp tới, nếu thị trường bất động sản chưa có nhiều chuyển biến buộc công ty phải tăng cường sử dụng thêm nguồn vốn từ bên ngoài thông qua việc gia tăng nợ vay hoặc phải phát hành thêm cổ phiếu.

Tại ngày 31/12/2013 tổng nợ phải trả chiếm 35,87% trên tổng nguồn vốn, trong đó nợ vay chiếm 22,8% trên tổng nguồn vốn, mặc dù công ty luôn giữ được tỷ lệ nợ vay thấp so với các công ty khác trong ngành, nhưng chưa thật sự là tỷ lệ nợ phù hợp với khả năng sinh lời hiện tại của Thuduc House. Do hệ số EBIT/Tổng tài sản của công ty chỉ đạt 3,4% thấp hơn so với lãi suất vay trung bình trong năm, nên với tình hình hiện tại công ty vẫn được đánh giá là sử dụng nợ chưa hiệu quả, và vẫn phải dùng một phần vốn chủ sở hữu để trả lãi vay, về lâu dài sẽ làm giảm giá trị tổng tài sản. Chính điều này là nguyên nhân chính sẽ làm cho ROE của công ty tiếp tục giảm về mức thấp nếu công ty không cải thiện khả năng sinh lời cho phù hợp với tỷ lệ nợ hiện tại.



Cấu trúc nguồn vốn TDH từ năm 2011 - 2013

KẾT LUẬN

Tóm lại trong năm 2013 mặc dù doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính tăng mạnh nhưng chi phí lãi vay gia tăng cộng với khoản lỗ từ liên doanh liên kết đã làm cho lợi nhuận ròng giảm so với năm 2012, với kết quả trên cho thấy dù tình hình kinh doanh đã có dấu hiệu chuyển biến tích cực nhưng khả năng sinh lời của công ty vẫn còn hạn chế. Theo đó các hệ số ROS, ROA, ROE và EPS tiếp tục suy giảm về mức rất thấp, EPS hiện chỉ còn 572 đồng/cp. Trong thời gian tới đòi hỏi công ty cần phải nỗ lực hơn nữa để nâng cao khả năng sinh lời để tạo ra giá trị gia tăng cho công ty và các cổ đông.

Những điểm đáng lưu ý là trong năm công ty đã nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh khi gia tăng vòng quay tồn kho, các khoản phải thu, tăng cường hiệu suất sử dụng tài sản và tiếp tục thực hiện chính sách tiết kiệm và thắt chặt chi tiêu một cách hiệu quả. Ngoài ra cũng đã

giải quyết được áp lực thanh toán khoản nợ 202 tỷ đồng từ trái phiếu đáo hạn và giữ được cơ cấu tài chính an toàn trong điều kiện kinh doanh chưa có nhiều khả quan, dòng tiền hạn hẹp.

Về phân cơ cấu vốn, mặc dù tỷ lệ nợ hiện tại là thấp nhưng vẫn còn cao so với khả năng sinh lời của công ty, mặt khác trong thời gian tới công ty cần huy động thêm nguồn vốn tài trợ từ bên ngoài để phát triển các dự án có thể từ vốn vay ngân hàng hoặc từ phát hành thêm cổ phiếu. Việc tăng vốn trong điều kiện khả năng sinh lời đang sụt giảm, chỉ số EPS ở mức thấp sẽ tạo ra rất nhiều thách thức và áp lực trong việc phải đẩy mạnh gia tăng lợi nhuận ròng và hiệu quả hoạt động trong các năm tiếp theo để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo ra giá trị thặng dư cho các cổ đông.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY CON

CÁC THAY ĐỔI TRỌNG YẾU TRONG DANH SÁCH CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT:

- » **Công ty con:** Tăng số lượng công ty con của Thuduc House từ 06 công ty lên 07 Công ty: Thành lập mới Công ty CP Thuduc House Wood Trading.
- » **Công ty liên doanh liên kết:** Giữ nguyên số lượng công ty LDLK là 10 công ty nhưng có sự thay đổi công ty liên doanh liên kết. Cụ thể:
 - Thoái 100% vốn tại Công ty TNHH SX-TM Gia Đức.
 - Tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty cổ phần dịch vụ và XTTM Hiệp hội DN TP. HCM lên 24,58% (chuyển từ đầu tư dài hạn sang thành công ty liên doanh liên kết)

KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2013

Đơn vị: triệu đồng

CÔNG TY	TỔNG DOANH THU		LỢI NHUẬN SAU THUẾ			
	2013	So với 2012	2013	Tăng giảm so với 2012	Kế hoạch 2013	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch
Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	129.830	20,1%	12.448	17,5%	7.702	161,6%
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	5.660	-13,25%	306,6	-58,59%	600	51,11%
Công ty cổ phần Thông Đức	17.327	-12,5%	(8.668)		(5.965)	-
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	7.376	-0,57%	(1.035)		(1.571)	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	1.612	175,0%	118,5	105,3%	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (*)	-	-	(311,3)	-	-	-
Công ty CP Thuduc House Wood Trading(*)	-	-	(167)	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2013 của các công ty con

(*) Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức và Công ty CP Thuduc House Wood Trading do mới đi vào hoạt động nên chưa tạo ra doanh thu, khoản lỗ sau thuế chính là chi phí quản lý phải trả.

Sau một năm Thuduc House thực hiện quá trình tái cơ cấu, sắp xếp và rà soát lại hoạt động của các công ty thành viên, cùng với nỗ lực hỗ trợ các công ty con trong quá trình quản lý, phát triển kinh doanh... hầu hết các công ty thành viên trong năm 2013 đều có kết quả kinh doanh cải thiện đáng ghi nhận. Cụ thể, Công ty chợ Nông Sản Thủ Đức tiếp tục tăng trưởng ổn định, công ty Thông Đức và công ty nước đá Đông An Bình đã giảm lỗ đáng kể, công ty Phúc Thịnh Đức chuyển từ lỗ sang kinh doanh có lợi nhuận.

CÔNG TY TNHH QL&KD CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC

Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty TNHH QL&KD chợ Nông Sản Thủ Đức trong năm 2013 tiếp tục tăng trưởng ấn tượng và vượt kế hoạch đề ra giúp công ty này giữ vững vị trí là công ty con hoạt động hiệu quả nhất của Thuduc House Group trong các năm qua. Cụ thể:

Tổng Doanh thu năm 2013 đạt: 130 tỷ đồng, tăng 20,4% so với cùng kỳ và tiếp tục vượt kế hoạch 17,8%. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính chiếm trên 98% đạt 127 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế đạt: 12,4 tỷ đồng tăng 17,5% so với 2012 và vượt mức 61,6% so với kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2013.

Mặc dù tình hình kinh tế vẫn còn trì trệ, tổng cầu tăng trưởng thấp trong năm 2013, tuy nhiên tình hình hoạt động kinh doanh tại cụm chợ nông sản Thủ Đức vẫn duy trì và giữ đà tăng trưởng mạnh. Nguyên nhân chính là nhờ sự đẩy mạnh việc kiểm soát chi phí và tăng cường các nguồn thu, các hoạt động từ kinh doanh chợ, doanh thu từ bốc dỡ hàng hóa, cho thuê

mặt bằng của công ty đều tăng mạnh. Trong đó lượng hàng nhập chợ bình quân năm 2013 là 3.347 tấn/ngày tăng 21,8% so với năm 2012.

TỔNG DOANH THU NĂM 2013

130

TỶ ĐỒNG

tăng **20,4%** so với năm 2012

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

Mặc dù là một trong những công ty con mang lại lợi nhuận cho Thuduc House Group nhưng kết quả hoạt động kinh doanh của công ty Tam Bình vẫn rất khiêm tốn và có chiều hướng sụt giảm mạnh trong năm 2013 do việc quản lý chi phí không hiệu quả.

Tổng Doanh thu đạt: 5,6 tỷ đồng chỉ đạt 96% kế hoạch đề ra, và giảm 14,38% so với cùng kỳ.

Lợi nhuận sau thuế sụt giảm mạnh 58,59% so với năm 2012 và chỉ đạt

xấp xỉ 306,6 triệu đồng, bằng 51,1% so với kế hoạch.

Nguyên nhân chính làm cho tình hình hoạt động kinh doanh của công ty Tam Bình sụt giảm chủ yếu là do, doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính suy giảm gần 1 tỷ đồng (tương đương mức giảm trên 14%), chủ yếu là sụt giảm doanh thu từ phí lưu kho, phí bốc xếp, xe tải. Bên cạnh đó do tốc độ giảm của chi phí thấp hơn so với doanh thu (và chi vượt kế hoạch đề ra) nên làm cho lợi nhuận sau thuế giảm mạnh. Mặc dù công ty đã nỗ lực

tiết giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý nhưng lại chưa quản lý tốt chi phí sản xuất kinh doanh, tỷ trọng giá vốn hàng bán trong kỳ gia tăng do chi phí dịch vụ mua ngoài tăng mạnh hơn 58% (tăng gần 700 triệu đồng).

TỔNG DOANH THU NĂM 2013

5.600

TRIỆU ĐỒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG ĐỨC

Là công ty có khoản lỗ lớn nhất trong các công ty thành viên của Thuduc House, do công ty phải trích lập khấu hao cao theo phương pháp đường thẳng trong khi chưa có nhiều doanh thu từ khách sạn La Sapinette Đà Lạt nên làm cho công ty bị lỗ liên tiếp trong những năm qua. Tuy nhiên trong 3 năm gần đây công ty đang nỗ

lực trong việc cải thiện kết quả kinh doanh giảm lỗ.

Tổng doanh thu năm 2013 đạt: 17,3 tỷ đồng vượt kế hoạch 4,72% nhưng đã giảm nhẹ 12,5% so với năm 2012. Chủ yếu là do giảm doanh thu tài chính và thu nhập khác, riêng doanh thu từ hoạt động kinh doanh lại tăng nhẹ 2,4%.

Đã giảm được mức lỗ rất nhiều so với năm 2012 và 2011 (năm 2012 lỗ 16,4 tỷ đồng và 2011 lỗ 48,7 tỷ), Trung tâm thương mại Lang Biang cho Vinatex Mart thuê không thành công đã trả lại mặt bằng nên mất nguồn thu dẫn đến việc kết quả kinh doanh bị lỗ 8,67 tỷ đồng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

Tổng Doanh thu đạt: 7,3 tỷ đồng giảm nhẹ 0,57% so với cùng kỳ và vượt mức 5,6% so với kế hoạch. Trong đó, đáng ghi nhận doanh thu hoạt động sản xuất chính tăng 10%, trong khi thu nhập khác giảm do công ty không có khoản thanh lý TSCĐ như năm 2012.

Lợi nhuận sau thuế lỗ 1,03 tỷ đồng (kế hoạch 2013 là lỗ 1,57 tỷ đồng). Mặc dù trong năm công ty đã quản lý và cắt giảm chi phí rất tốt nhưng tổng

chi phí hoạt động vẫn ở mức cao so với khả năng tạo doanh thu do đó công ty tiếp tục lỗ trong năm 2013.

Điểm đáng ghi nhận trong năm là công ty đã quản lý và thực hiện cắt giảm chi phí khá tốt, tổng chi phí thấp hơn so với kế hoạch. Tổng chi phí đã giảm 2,5 tỷ (giảm 22,76%) trong đó giảm nhiều nhất là chi phí quản lý và chi phí bán hàng giảm hơn 1 tỷ. Ngoài ra do trong năm không phát sinh việc thanh lý tài sản như trong

năm 2012 nên chi phí khác của công ty giảm đáng kể.

TỔNG DOANH THU NĂM 2013

7.300

TRIỆU ĐỒNG

tăng **5,6%** so với năm 2012

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚC THỊNH ĐỨC

Trong thời gian chờ triển khai dự án cụm chung cư, Công ty Phúc Thịnh Đức đã thực hiện tái cơ cấu và kiểm soát chi phí hiệu quả, kết quả kinh doanh chuyển từ lỗ 2,2 tỷ trong năm 2012 thành có lợi nhuận sau thuế 118,5 triệu trong năm 2013.

Tổng Doanh thu 2013 đạt: 1,6 tỷ đồng tăng 175% so với 2012. Tổng doanh thu tăng hơn 1 tỷ đồng so với cùng kỳ chủ yếu là do doanh thu hoạt động kinh doanh từ cho thuê

mặt bằng tăng lên khoản 366 triệu (tăng hơn gấp 3 lần so với 2012), và thu nhập khác từ việc thanh lý xe 7 chỗ là hơn 700 triệu.

Lợi nhuận sau thuế là 118,5 triệu đồng. Mặc dù lợi nhuận còn thấp nhưng đã cho thấy nỗ lực rất lớn của công ty trong năm qua, khi tăng cường đẩy mạnh doanh thu và cắt giảm tối đa chi phí quản lý, thanh lý bớt tài sản... Cụ thể, tổng chi phí của công ty đã giảm gần 50%, trong đó

chi phí quản lý giảm hơn 70% (giảm 2 tỷ đồng). Việc thanh lý xe cũng mang lại lợi nhuận khoảng 56 triệu cho công ty.

TỔNG DOANH THU NĂM 2013

1.600

TRIỆU ĐỒNG

tăng **175%** so với năm 2012



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

CÁC KHOẢN CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN LỚN ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM

STT	DỰ ÁN	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	NỘI DUNG CHI
1	Dự án công ty Tiến Thịnh	7.488 triệu đồng	Góp vốn dự án
2	Chung cư TDH - Trường Thọ	4.589 triệu đồng	Thi công hoàn tất công trình
3	Dự án Bến Lức - Long An (Long Hội city GD2)	3.656 triệu đồng	Góp vốn dự án
4	Dự án TTTM - DV& Văn phòng Hàng Xanh (Xô Viết Nghệ Tĩnh)	3.634 triệu đồng	Góp vốn dự án
5	Chung cư TDH - Phước Long	1.968 triệu đồng	Thi công hệ thống điện, tầng hầm, móng, điều chỉnh bản vẽ thi công
6	Chung cư TDH - Phước Bình	1.862 triệu đồng	Thi công hoàn tất công trình
7	Bình Chiểu GD I (15,7 ha)	1.009 triệu đồng	San lấp mặt bằng, giám sát thi công, vận hành bảo trì nhà máy xử lý nước thải
8	TDH - Tocontap	1.430 triệu đồng	Chi tư vấn thiết kế dự án, lập thủ tục đầu tư
TỔNG		25.636 triệu đồng	

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ DỰ ÁN TẠI HOA KỲ

Thông tin dự án

- Hình thức đầu tư: Liên doanh với Công ty tại Hoa Kỳ
- Công ty thành lập ở Hoa Kỳ: Thuduc House PROPERTY VENTURES LLC.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 219/BKH-ĐTRNN - Cấp ngày 10 tháng 2 năm 2009
- Địa chỉ: 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ
- Điện thoại: 909.496.8449 - Fax: 909.586.9498 - Email: ngtn@msn.com
- Tổng vốn đầu tư của dự án đầu tư tại nước ngoài: 6.000.000 (sáu triệu) đô la Mỹ, tương đương 102.000.000.000 (một trăm linh hai tỷ) đồng Việt Nam;
- Vốn đầu tư ra nước ngoài của Thuduc House là 3.000.000 (ba triệu) đô la Mỹ, tương đương 51.000.000.000 (năm mươi một tỷ) đồng

Kết quả kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2013 của công ty Thuduc House Property Ventures LLC đạt 4.836,34 USD lợi nhuận sau thuế, giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2012 (giảm gần 31.000 USD). Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2013 công ty không có nguồn thu từ việc bán nhà như năm 2012, do tình hình thị trường bất động sản ở Hoa Kỳ diễn biến chưa thuận lợi. Doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà là nguồn thu chính của công ty. Năm 2013 công ty đã chuyển thêm 17.908,88 USD về nước.

Kể từ khi đi vào thành lập đến nay, công ty Thuduc House Property Ventures LLC luôn tạo ra lợi nhuận liên tục trong 5 năm, giúp cho vốn chủ sở hữu tăng từ 3.000.000 USD vào năm 2009 lên thành 3.144.622,57 USD vào cuối năm 2013 (nếu tính luôn phần vốn đã chuyển về Việt Nam), tương ứng với mức tăng trưởng 4,87%. Mặc dù kết quả này là khá khiêm tốn nhưng đây được xem là bước khởi đầu tương đối thành công cho chiến lược thăm dò thị trường bất động sản Hoa Kỳ.

Tính đến thời điểm 31/12/2013, công ty Thuduc House Property Ventures LLC đã bán được tổng số 4 trên 10 căn nhà và đã chuyển tổng cộng 770.908,88 USD về nước. Thông tin chi tiết như sau:

Đơn vị: USD

STT	CĂN NHÀ	NGÀY BÁN	GIÁ VỐN (*)	GIÁ VỐN + CHI PHÍ (**)	GIÁ BÁN	LỢI NHUẬN RÒNG	LỢI SUẤT
1	La Gaviota	2010	151.200	154.305,48	172.187,46	17.881,98	11,6%
2	Brightspot	T1/2012	263.806,66	262.806,66	288.000	25.193,34	9,6%
3	Lalania	T6/2012	180.014,74	177.093,69	190.000	12.906,31	7,3%
4	E.Brockton	T6/2012	267.574,69	263.573,77	275.000	11.426,23	4,3%
	TỔNG	4	862.496,09	857.779,6	925.187,46	67.407,86	7,86%

Nguồn: BCTC công ty Thuduc House Property Ventures LLC tại thời điểm 31/12/2013

(*): Giá mua + chi phí mua + chi phí sửa chữa ban đầu

Trong năm tiếp theo, nếu tình hình bất động sản ở Hoa Kỳ diễn biến thuận lợi, công ty sẽ tiếp tục bán tiếp các căn nhà còn lại (khi đạt được mức lợi nhuận mong muốn) và thực hiện chuyển tiền về nước.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

(TÍNH ĐẾN 31/12/2013)

DỰ ÁN CANTAVIL PREMIER



(TDH: 40%) (Q.2 - TP. HCM)
Tổng vốn đầu tư: 60 triệu USD
Diện tích (m²): 11.170
Diện tích khả dụng (m²):
Căn hộ: 26.140
VP cho thuê & TTTM: 23.723
TTTM (m²): 23.723
Số căn hộ: 184 căn hộ 15 penthouse

TIẾN ĐỘ

Đã ký hợp đồng bán trên 74% căn hộ (148 căn).

Đã khai trương khu thương mại khởi để - công trình Cantavil Premier và đưa vào hoạt động Tháng 01/2014. Hiện phân TTTM đã ký hợp đồng thuê bởi các thương hiệu: Trung tâm thương mại quốc tế như Parkson, Lotte, Big C.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

60

TRIỆU USD

CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG



(TDH: 100%) (Q.9 - TP. HCM)
Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ đồng
Diện tích (m²): 3.573
Diện tích khả dụng (m²): 11.815
Số căn hộ: 118 căn hộ

TIẾN ĐỘ

Đã thi công xong móng, tầng hầm.

Đã điều chỉnh thiết kế thành căn hộ nhỏ theo Nghị quyết 02/NQ-CP.

Sẽ triển khai thi công tiếp trong năm 2014

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

192

TỶ ĐỒNG

CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH



(TDH: 49%) (Q.9 - TP. HCM)
Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD
Diện tích (m²): 11.582
Diện tích khả dụng (m²): 44.319
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đã chuyển tên GCN QSDĐ từ tên Công ty sang Liên Doanh.

Đang triển khai điều chỉnh thiết kế từ cao cấp xuống trung bình khá.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

50

TRIỆU USD

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ I)



(TDH: 100%) (Q.Thủ Đức - TP. HCM)
Tổng vốn đầu tư: 288 tỷ đồng
Diện tích (m²): 6.748
Diện tích khả dụng (m²):
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Xin tăng chi tiêu dân số làm cơ sở triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ H)

(TDH: 100%) (Q.Thủ Đức - TP. HCM)
Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng
Diện tích (m²): 3.754
Diện tích khả dụng (m²):
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

- Xin tăng chi tiêu dân số làm cơ sở triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

450

TỶ ĐỒNG

DỰ ÁN PHỨC HỢP TẠI 378 PHỐ MINH KHAI - HÀ NỘI



(TDH: 14%)
Tổng vốn đầu tư: 80,708 triệu USD
Diện tích (m²): 28.726
Diện tích khả dụng (m²):
VP và TTTM: 28.726
Căn hộ: 76.668
Nhà vườn: 3.600
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đang triển khai thiết kế

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

80,7

TRIỆU USD

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở & TTTM P. PHƯỚC LONG B Q.9 (PHUOC LONG SPRING TOWN)



(TDH: 66,9%)
Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng
Diện tích (m²): 37.140
Diện tích khả dụng (m²):
Nhà thấp tầng: 11.578,7
Nhóm nhà ở cao tầng: 12.627
Thương mại: 1.778
Số căn hộ: 95 Lô nền liên kế

TIẾN ĐỘ

Đã hoàn thành hạ tầng giai đoạn 1 và đưa ra kinh doanh khu nhà phố Antigone. Đang triển khai đầu tư hạ tầng giai đoạn 2

Đang lập thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất và xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách đối với khu cao tầng sang thấp tầng.

Thông qua thiết kế cơ sở HTKT với ban ngành để triển khai thi công hoàn chỉnh dự án.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

1.000

TỶ ĐỒNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE (TIẾP THEO)

CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC



(TDH: 70%) (Q.9 - TP. HCM)
 Tổng vốn đầu tư: 912 tỷ đồng
 Diện tích (m²): 14.680
 Diện tích khả dụng (m²):
 Thương mại: 3.420
 Căn hộ: 59.320
 Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đang triển khai thiết kế theo dòng sản phẩm mới (căn hộ nhỏ).

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BẾN LÚC GĐ 2 (LONG AN)



(TDH: 49%)
 Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ đồng
 Diện tích (m²):
 Khu 1: 15.25 ha
 Khu 2: 11.4 ha
 Diện tích khả dụng (m²):
 Đất ở: 101.227
 Đất TMDV: 7.277
 Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Khu 1: Đang triển khai thi công hệ thống điện, nước.

Khu 2: Tiếp tục đền bù diện tích đất cho liên khoảnh để thuận lợi triển khai dự án. Hiện còn 5%-10% diện tích đang thỏa thuận giá đền bù với một số hộ dân còn lại.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP (Q.9)



(TDH: 65%)
 Tổng vốn đầu tư: 480 tỷ đồng
 Diện tích (m²): 11.634
 Diện tích khả dụng (m²):
 Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đã có quyết định giao đất, đang lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách và thông qua thiết kế cơ sở HTKT với ban ngành để triển khai thi công hoàn chỉnh dự án.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

912

TỶ ĐỒNG

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

315

TỶ ĐỒNG

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

480

TỶ ĐỒNG

DỰ ÁN KHU RESORT LA SAPINETTE - HUẾ



Tổng vốn đầu tư: 159 tỷ đồng
Diện tích (m²): 50.000
Diện tích khả dụng (m²):
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đã có quyết định giao đất.

Đang thi công san lấp mặt bằng và triển khai thiết kế.

DỰ ÁN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ & VĂN PHÒNG HÀNG XANH



(TDH: 45%)
Tổng vốn đầu tư: 42,2 tỷ đồng
Diện tích (m²): 607
Diện tích khả dụng (m²): 3.306 m²
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đã thi công hoàn chỉnh và đưa vào khai thác kinh doanh.

DỰ ÁN AQUILA PLAZA (ĐƯỜNG ĐẶNG VĂN BI, QUẬN THỦ ĐỨC)



(TDH: 66,9%)
Tổng vốn đầu tư: 1.000 tỷ đồng
Diện tích (m²): 12.667
Diện tích khả dụng (m²):
Số căn hộ:

TIẾN ĐỘ

Đã nộp tiền sử dụng đất, đang triển khai thiết kế và thỏa thuận quy hoạch 1/500.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

159

TỶ ĐỒNG

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

42,2

TRIỆU USD

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

1.000

TỶ ĐỒNG

DỰ ÁN 10 HA PHƯỜNG HIỆP BÌNH CHÁNH

Diện tích (m²): 103.000 m²

TIẾN ĐỘ

UBND Thành phố đã ban hành quyết định điều chỉnh ranh cho phù hợp hiện trạng. Đang chuẩn bị giải phóng mặt bằng.

DỰ ÁN BÌNH CHIỂU 4HA (GIAI ĐOẠN 2)

Diện tích (m²): 40.340 m²

TIẾN ĐỘ

Hiện đang lập hồ sơ xin duyệt quy hoạch 1/500 và đền bù các thửa còn lại để hoàn chỉnh đền bù 100%.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

DANH MỤC ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU DÀI HẠN NĂM 2013 (Tính đến 31/12/2013)

STT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ			BIẾN ĐỘNG GIÁ TRỊ	
		Từ 01/01/2013	Đến 31/12/2013	Tăng/Giảm trong kỳ	Tăng/Giảm so với đầu năm	Tăng/Giảm so với giá gốc
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	2.371.705	2.385.972	+14.267	2,77 tỷ	- 33,4 tỷ
1	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Đầu khí (PVI)	109.350	109.350	-	0,32 tỷ	- 6,6 tỷ
2	Cty CP XD Số 5 (*) (SC5)	142.675	156.942	+14.267	1,6 tỷ	- 6,6 tỷ
3	Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng & BDS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	2.119.680	-	0,85 tỷ	-20,2 tỷ
II	CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT	11.255.616	11.305.616	-	-	-
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.607.116	3.607.116	-	-	-
2	Cty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	306.000	-	-	-
3	Tổng công ty Phong Phú (*)	3.172.500	3.331.125	+ 158.625	-	-
4	Công ty CP KD BDS PT Nhà TP	320.000	320.000	-	-	-
5	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	-	-	-
6	Cty CP Tài Chính Dệt May	3.450.000	3.450.000	-	-	-
7	Cty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000	200.000	-	-	-

(*) Cổ phiếu tăng thêm do được chia cổ tức bằng cổ phiếu

Trong năm qua, công ty cũng tiếp tục nỗ lực tìm kiếm các cơ hội để chào bán bớt các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn. Tuy nhiên do thị trường diễn biến không thuận lợi và mức giá thỏa thuận chưa như kỳ vọng nên công ty không bán thêm được cổ phiếu nào trong danh mục.

Hầu hết các khoản đầu tư vào các cổ phiếu niêm yết được thực hiện vào giai đoạn 2006 - 2007 khi thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh nên mức giá vốn khá cao so với giá trị thị trường hiện tại. Tính theo giá thị trường vào ngày 31/12/2013 nhóm cổ phiếu niêm yết đã phải thực hiện trích lập dự phòng 33,4 tỷ đồng (giảm 68% so với vốn gốc). Trong năm ngoài (2012) công ty đã ưu tiên bán bớt các cổ phiếu đầu tư có lợi nhuận như HCM, CII, Prubf1 và chỉ giữ lại 3 cổ phiếu bị thua lỗ trong danh mục, trong thời gian tới công ty sẽ tiếp tục bán các cổ phiếu còn lại khi thị trường chứng khoán tăng trưởng trở lại và đạt mức giá kỳ vọng tốt hơn.

Riêng đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu PPI mục đích là để trở thành cổ đông chiến lược nhằm tham gia góp vốn vào dự án Long Hội city tại Long An, hiện nay khoản lợi nhuận thu được từ dự án này đã vượt và đủ bù đắp cho khoản trích lập dự phòng từ việc giảm giá cổ phiếu PPI trên thị trường.

❖ Thay đổi danh mục đầu tư trong kỳ

» Thanh toán các cổ phiếu: không có

» Mua thêm cổ phiếu: không có

❖ Nhận cổ tức

BẰNG TIỀN MẶT	BẰNG CỔ PHIẾU
Tài chính Dệt may: 3.105.000.000 đồng	SC5: 14.267 cổ phiếu
Phong Phú: 6.345.000.000 đồng	Phong Phú: 158.625 cổ phiếu
TỔNG CỘNG: 9.450.000.000 đồng	



TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2012 (18/04/2013) công ty không thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2013

BÁO CÁO THAY ĐỔI CỔ PHIẾU QUỸ TRONG NĂM

Tại thời điểm 31/12/2013, số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thuduc House là 38.150.420 cổ phiếu. Trong đó có 37.970.360 cổ phiếu đang lưu hành và 180.060 cổ phiếu quỹ.

Trong tháng 12/2013 công ty được ghi nhận tăng thêm 13 cổ phiếu quỹ do thực hiện mua lại cổ phiếu lẻ từ đợt chuyển đổi trái phiếu TDH41029 đợt cuối năm 2013. Do đó tại thời điểm 17/12/2013 công ty có 38.150.420 cổ phiếu đã phát hành (tăng 57.334 cổ phiếu) và trong đó có 180.060 cổ phiếu quỹ.

Ngoài ra vào ngày, 17/01/2014 Sở giao dịch Chứng Khoán TP. HCM đã có thông báo điều chỉnh tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu TDH từ 42,74% lên 49% theo quy định hiện hành do đã kết thúc các đợt chuyển đổi trái phiếu.

CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

37.970.360

CỔ PHIẾU

CỔ PHIẾU QUỸ

180.060

CỔ PHIẾU

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

❖ Báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu

Sau khi hoàn thành chuyển đổi trái phiếu TDH41029 đợt 1 năm 2012, Công ty tiếp tục thực hiện chuyển đổi (không bắt buộc) trái phiếu đợt 2 năm 2013 vào ngày 15/11/2013 và đạt kết quả như sau:

SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH	2.088.731 TRÁI PHIẾU
Số lượng trái phiếu đã chuyển đổi đợt 1 năm 2012	48.011 trái phiếu (chiếm 2,29% tổng số trái phiếu đã phát hành)
Số lượng trái phiếu đã chuyển đổi đợt 2 năm 2013	12.622 trái phiếu (chiếm 0,6% tổng số trái phiếu đã phát hành)
Tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi	1.262.200.000 đồng
Tổng mệnh giá trái phiếu còn lại	202.809.800.000 đồng
Số cổ phiếu tăng thêm do chuyển đổi (Trong đó có 13 cổ phiếu được công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ)	57.334 cổ phiếu
Vốn điều lệ trước khi chuyển đổi	380.930.860.000 đồng
Vốn điều lệ sau khi chuyển đổi	381.504.200.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành (Trong đó có 180.060 cổ phiếu quỹ)	38.150.420 cổ phiếu

BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU ĐỢT 2 NĂM 2013

ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG TRÁI PHIẾU ĐÃ CHUYỂN ĐỔI	SỐ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHUYỂN ĐỔI TỪ TRÁI PHIẾU		TỶ LỆ CỔ PHIẾU PHÂN PHỐI (%)
			Hạn chế chuyển nhượng	Phổ thông	
I	2	3	5	6	7
I. Cổ đông đặc biệt	-	-	-	-	-
1. Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-
2. Ban Tổng Giám đốc	-	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	-	-	-	-
4. Kế toán trưởng	-	-	-	-	-
5. Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-
II. Cổ phiếu lẻ mua lại làm cổ phiếu quỹ	-	-	-	13	0.02
III. Cổ đông khác	12,622	12,622	-	57,321	99.98
I. Trong nước	9,650	9,650	-	43,825	76.44
1.1 Cá nhân	9,650	9,650	-	43,825	76.44

1.2 Tổ chức	-	-	-	-	
- Trong đó Nhà Nước	-	-	-	-	
2. Nước ngoài	2,972	2,972	-	13,496	23.54
2.1 Cá nhân	2,972	2,972	-	13,496	23.54
2.2 Tổ chức	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	12,622	12,622	-	57,334	100.00

(*) Số cổ phiếu chuyển đổi nhận được sẽ làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân sẽ được Công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ với giá bằng mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

❖ Đánh giá về kết quả chuyển đổi:

Do tại 2 thời điểm chuyển đổi trái phiếu, giá thị trường của cổ phiếu TDH đều rơi về mức thấp (trung bình khoảng 11.000 đồng/ cổ phiếu), thấp hơn rất nhiều so với mức giá chuyển đổi 22.014 đồng nên sau 2 đợt chuyển đổi chỉ có tổng cộng 60.633 trái phiếu (chiếm 2,89% tổng số trái phiếu đã phát hành) được đăng ký chuyển đổi. Điều này đã tạo áp lực rất lớn cho công ty trong việc phải chuẩn bị nguồn tiền để hoàn lại vốn gốc cho hơn 202,8 triệu trái phiếu không chuyển đổi, tương đương hơn 202,8 tỷ đồng.

Tuy nhiên, dự kiến trước được tình hình, ngay từ đầu năm Thuduc House cũng đã chuẩn bị tìm kiếm và bổ sung nguồn vốn để đáp ứng cho nhu cầu thanh toán khoản nợ 202,8 tỷ đồng từ trái phiếu, quản lý tốt và giảm rủi ro thanh khoản cho công ty.

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

Đăng ký hủy niêm yết và hủy đăng ký lưu ký số lượng trái phiếu không chuyển đổi đến thời điểm đáo hạn:

- » Số lượng trái phiếu không thực hiện chuyển đổi: 2.028.098 trái phiếu
- » Ngày hiệu lực hủy đăng ký: 22/01/2014

Đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu tăng thêm:

- » Số cổ phiếu tăng thêm: 57.334 cổ phiếu
- » Ngày niêm yết bổ sung có hiệu lực: 20/12/2013
- » Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung: 27/12/2013

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

- » Ngày 08/01/2014, Công ty đã chính thức nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong đó vốn điều lệ đã được ghi nhận tăng từ 380.930.860.000 đồng lên 381.504.200.000 đồng.

❖ Tình hình chi trả lãi và thanh toán vốn gốc trái phiếu năm 2013

Công ty đã tiến hành trả lãi trái phiếu năm 2013 bằng tiền mặt, tỷ lệ 7% trên tổng mệnh giá phát hành. Thời gian thanh toán từ ngày 15/11/2013, tổng ngân sách chi trả là 14,62 tỷ đồng.

Hiện nay công ty đang thực hiện chi trả vốn gốc cho các trái chủ, tính đến thời điểm 31/03/2014, tổng tiền vốn gốc đã thanh toán là 192.614.390.000 đồng tương đương 94,97% giá trị vốn gốc phải hoàn trả. Công ty đang tiếp tục thông báo cho các trái chủ chưa đến nhận để làm hồ sơ nhận lãi và vốn gốc của trái phiếu.

TÌNH HÌNH VAY - TRẢ NỢ VAY TRONG NĂM 2013

STT	NGÂN HÀNG	GHI CHÚ	DƯ NỢ ĐẦU KỲ 01/01/13	TRẢ NỢ GỐC	VAY TRONG KỲ	DƯ NỢ CUỐI KỲ 31/12/13
1	Ngân Hàng TMCP Đại Á - CN TP. HCM	Ngắn hạn	149.306.466.327	173.497.893.923	74.129.539.418	49.938.111.822
2	Ngân Hàng TMCP Đại Á - CN TP. HCM	Dài hạn	77.500.000.000	17.205.000.000	256.470.000.000	316.765.000.000
3	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đống SG	Dài hạn	13.200.000.000	8.800.000.000		4.400.000.000
4	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đống SG	Ngắn hạn	34.027.211.233	37.034.919.280	25.284.629.158	22.276.921.111
5	Cty Đầu tư tài chính Nhà Nước TP. HCM (TDH-PB)	Dài hạn	18.000.000.000	7.750.000.000		10.250.000.000
6	Ngân Hàng DB sống Cửu Long - CN Chợ Lớn	Ngắn hạn	31.999.580.943	35.280.571.777	39.461.074.807	36.180.083.973
	Ngân Hàng DB sống Cửu Long - CN Chợ Lớn	Dài hạn	0		10.000.000.000	10.000.000.000
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM	Ngắn hạn	0		13.900.000.000	13.900.000.000
7	Tổng Cty CP Phong Phú	Ngắn hạn	25.000.000.000	21.500.000.000		3.500.000.000
9	Cty CP địa ốc Đại Á	Ngắn hạn	6.000.000.000	2.500.000.000		3.500.000.000
10	Cty TNHH XD Phong Đức	Ngắn hạn	1.500.000.000	500.000.000		1.000.000.000
11	Công ty Tài Chính CP Dệt May Việt Nam - CN TP. HCM (TFC-HCM)	Ngắn hạn	0		20.000.000.000	20.000.000.000
12	Công ty TNHH Đầu Tư Phục Thịnh Đức	Ngắn hạn	0		1.500.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			356.533.258.503	304.068.384.980	440.745.243.383	493.210.116.906

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

NHỮNG DÒNG SẢN PHẨM THU HÚT ĐƯỢC KHÁCH HÀNG CHỦ YẾU ĐƯỢC CHĂM CHÚT VỀ MẶT THIẾT KẾ, CÔNG NĂNG SỬ DỤNG CĂN HỘ, CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG LINH HOẠT, DIỆN TÍCH HỢP LÝ, SẮP HOÀN THIỆN, VỊ TRÍ THUẬN LỢI...

ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH BÁN HÀNG TRONG NĂM

Trong năm 2013 thị trường BĐS có nhiều chuyển biến tích cực hơn, tổng số lượng căn hộ giao dịch trên thị trường TP. HCM tăng khoảng 45% so với năm 2012 (theo Savills). Tuy nhiên phần lớn giao dịch thành công tập trung ở phân khúc trung bình, trung bình khá có mức giá từ 800 triệu - 1,5 tỷ đồng/căn hộ. Những dòng sản phẩm thu hút được khách hàng chủ yếu được chăm chút về mặt thiết kế, công năng sử dụng căn hộ, chính sách bán hàng linh hoạt, diện tích hợp lý, sắp hoàn thiện, vị trí thuận lợi...

Số lượng căn hộ mới chào bán tại TP. HCM tăng mạnh trong năm 2013, đặc biệt là từ quý 3. Trong đó phân khúc bình dân phát triển mạnh ở phía Tây Sài Gòn như các quận Tân Phú, Bình Tân, trong 2 quý cuối năm Gò Vấp và Thủ Đức cũng bắt đầu phát triển nhanh các dự án trung bình và bình dân.

Trong năm 2013 Thuduc House chủ yếu vẫn tập trung mở bán 4 dự án còn tồn kho là: Chung cư TDH Trường Thọ,

chung cư TDH Phước Bình, dự án đất nền Phước Long Spring Town, dự án đất nền Long Hội. Trong đó 2 dự án đầu đã xây dựng xong, 2 dự án sau vừa triển khai xây dựng hạ tầng vừa chào bán.

Trong năm Thuduc House đã bán thêm được 9 đất nền và 30 căn hộ. Doanh thu bán hàng năm 2013 không đạt kế hoạch đề ra mặc dù công ty đã tiến hành nhiều chính sách ưu đãi để đẩy mạnh tồn kho. Hiện nay thị trường vẫn trầm lắng, tình thanh khoản của các căn hộ Thuduc House chưa cao do: các căn hộ tồn kho có diện tích lớn và tổng giá trị sản phẩm khá cao so với mặt bằng chung của thị trường, trong khi đó các đối thủ cạnh tranh giảm giá bán khá mạnh đã làm ảnh hưởng lớn đến việc tiêu thụ các dự án.

Tính đến thời điểm 31/12/2013 tồn kho của 2 dự án chung cư mở bán còn khoảng 25,57% trong đó đều là các căn hộ có diện tích lớn.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)



ĐỘI NGŨ BÁN HÀNG VÀ HỆ THỐNG PHÂN PHỐI

Nếu năm 2012 là năm tăng cường tái cơ cấu sàn giao dịch bất động sản thì năm 2013 được xem là năm bản lề, năm đầu tiên trong kế hoạch xây dựng Sàn TDH trở thành bộ phận nòng cốt của Cty như kế hoạch đã đề ra, hướng đến mô hình Sàn giao dịch BĐS chuyên nghiệp trên thị trường khu vực miền nam. Vì vậy ngay từ đầu yếu tố con người được ban lãnh đạo công ty rất chú trọng, trong đó thay đổi tư duy làm việc tích cực cho nhân viên, yêu cầu nhân viên phải có động lực và thái độ làm việc chuẩn mực, làm việc phải có kế hoạch, mục tiêu rõ ràng, đoàn kết và sẵn sàng chịu áp lực công việc bán hàng. Nâng cao đào tạo kiến thức thị trường, kỹ năng bán hàng cho nhân viên.

Theo đó, đội ngũ nhân viên bán hàng thực hiện các công việc 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 một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp làm việc tại sàn giao dịch chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.

Về biến động nhân sự, đầu năm 2013 Sàn giao dịch có tổng cộng 17 người (3 lãnh đạo, 14 nhân viên), đến giữa năm tinh gọn lại còn 12 người (2 lãnh đạo, 10 nhân viên), việc giảm nhân sự trên là do một số nhân viên không đáp ứng được yêu cầu công việc nên tự rút lui, ngoài ra đó cũng là mục tiêu giảm chi phí tối đa theo tinh thần tiết kiệm của công ty.

Hệ thống phân phối của Thuduc House được phân bố chủ yếu ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm sàn giao dịch BĐS của Thuduc House và các sàn liên kết như: Nam Việt, Đất Nam Việt, ECI land, Hoàng Anh Sài Gòn, Thế Giới BĐS, Thuận Việt Land, Hoàng Long, Hoàng Nam và liên kết với một số hãng quốc tế như CBRE, Savills...

CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

Thuduc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng uy tín. Bên cạnh đó công ty cũng 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 và giải đáp thắc mắc cho khách hàng; hướng dẫn và hỗ trợ vay vốn mua sản phẩm qua các ngân hàng liên kết; vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao cho khách hàng

Năm qua, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách đã thực hiện từ năm 2012 như hướng đến việc gia tăng lợi ích khách hàng bằng các chương trình cụ thể như:

- » Thanh toán trước 40% và được nhận nhà ngay;
- » Hỗ trợ thanh toán kéo dài 04 năm;
- » Các chương trình chiết khấu, khuyến mãi: tặng gói nội thất 70 triệu đồng, tặng voucher 20 triệu đồng, 40 triệu đồng;
- » Chiết khấu từ 2% - 6% khi khách hàng thanh toán sớm theo tiến độ hợp đồng.



Cụ thể trong năm công ty đã triển khai chương trình bán hàng “TDH-Ngày vàng giao dịch” tại dự án TDH-Trường Thọ với sự tham gia của 4 đơn vị sản liên kết, thực hiện các chính sách ưu đãi như: khách hàng đóng gần 600 triệu đồng sẽ nhận ngay nhà và số còn lại thanh toán trong 5 năm với lãi suất 0%, các chính sách chiết khấu cao, liên kết ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay hạn mức lớn ưu đãi về lãi suất trong thời hạn dài... các chính sách trên đã thu hút được rất nhiều khách hàng quan tâm.

Trong dịp tết trung thu, Công ty đã tổ chức chương trình “Vui hội trung thu - Vàng trăng TDH-Trường Thọ 2013” tại chung cư TDH - Trường Thọ cho các em thiếu nhi được khách hàng và cư dân ủng hộ và tham gia nhiệt tình.

TÌNH HÌNH TỒN KHO DỰ ÁN

Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2013

TT	DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN/LÔ	ĐÃ BÁN 2013	ĐÃ BÁN LŨY KẾ	CÒN TỒN KHO	TỶ LỆ TỒN KHO
A. Đất nền		1.168	9	1.058	110	9,42%
1	Bình An	207	1	199	8	3,9%
2	Tam Bình	267	1	267	-	0,0%
3	Bình Chiểu	470	0	464	6	1,3%
4	Long Hội City	186	0	112	74	39,8%
5	Phước Long Spring Town	38	7	16	22	57,9%
B. Chung cư		348	30	259	89	25,57%
1	TDH- Trường Thọ	262	25	189	73	27,9%
2	TDH - Phước Bình	86	5	70	16	18,6%
TỔNG CỘNG		1.516	39	1.317	199	13,13%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU

THUDUC HOUSE ĐÃ GÓP VỐN VỚI MỘT SỐ ĐỐI TÁC THÀNH LẬP CÔNG TY CON VỚI TÊN GỌI CÔNG TY CỔ PHẦN TDH WOOD TRADING VÀO NGÀY 23.10.2013 CÓ VỐN ĐIỀU LỆ LÀ 120 TỶ ĐỒNG.

Từ năm 2012 Thuduc House đã thành lập ra ban xuất nhập khẩu nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh mới là xuất nhập khẩu hàng nông lâm sản khoáng sản trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức và các đối tác liên kết khác. Sau hơn một năm tìm kiếm thị trường cũng như những khách hàng lớn và uy tín để hợp tác, Thuduc House đã có những hợp đồng xuất khẩu giao dịch thành công bước đầu ở các mặt hàng nông sản như: sản lát, hạt điều, bắp, phân bón... với doanh thu ban đầu khoảng 5 triệu USD. Đây cũng là một khởi đầu khá thuận lợi cho mảng Xuất nhập khẩu của Công ty, tạo niềm tin vững chắc hơn khi tham gia vào lĩnh vực mới này.

Định hướng kinh doanh chính của công ty trong hoạt động xuất nhập khẩu là:

- » Chủ yếu xuất khẩu sản lát, dăm gỗ sang thị trường Trung Quốc.
- » Khai thác cát biển và đá granite xuất sang Singapore để làm công trình lấn biển.
- » Xuất khẩu bắp sang thị trường Nhật Bản, hiện nay công ty đang liên kết với một đơn vị ở Bình Thuận trồng 150ha bắp trên tổng số 300 ha đất đã có sẵn.
- » Một số nông sản và trái cây khác. Tuy nhiên sản phẩm xuất nhập khẩu chủ lực của công ty sẽ là đá, cát biển và sản lát.

Để thuận tiện trong giao dịch với đối tác và khách hàng, Ban XNK đã mở trang web để nhằm giới thiệu đến đối tác, khách hàng lĩnh vực hoạt động cũng như các ngành hàng xuất nhập khẩu thế mạnh của Công ty tại địa chỉ imex.thuduchouse.vn.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

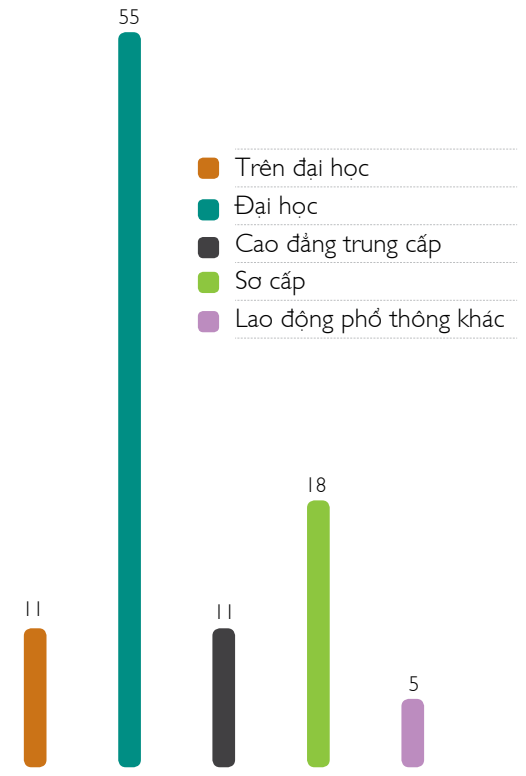
THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2013 là 828 người, trong đó:

1	Thuduc House	100
2	Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	544
3	Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	45
4	Cty TNHH Sản Xuất Nước Đá Đông An Bình	50
5	Cty CP Thông Đức	80
6	Cty TNHH Phúc Thịnh Đức	3
7	Cty CP Huế Nhà Thủ Đức	3
8	Cty CP Thuduc House Wood Trading	3

Trong tổng số 100 công nhân viên của Thuduc House gồm 62 nam và 38 nữ.
Trong đó:

THỐNG KÊ TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	ĐẠT TỶ LỆ
Trên đại học	11	11%
Đại học	55	55%
Cao đẳng trung cấp	11	11%
Sơ cấp	18	18%
Lao động phổ thông khác	5	5%
Thống kê tuổi đời:		
Trên 30 tuổi	79	79%
Dưới 30 tuổi	21	21%



Thống kê trình độ nhân sự Thuduc House

TỔNG NHÂN SỰ

828

NGƯỜI

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

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

Một số chỉ tiêu:

- » Thu nhập bình quân CB-CNV: 9.000.000 đồng/tháng
- » Chính sách bảo hiểm xã hội của NLD: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Công ty là đơn vị được Bảo Hiểm Xã Hội TP. HCM liên tục tặng bằng khen vì thành tích thực hiện tốt chính sách bảo hiểm xã hội (liên tục từ năm 1997 đến nay)
- » Chế độ phúc lợi của NLD: Thuduc House luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB-CNV Thuduc House học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn-nghiệp vụ... Ban Lãnh Đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB-CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; chúc mừng và tặng quà cho CB-CNV nhân dịp sinh nhật, lễ, tết, ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Quốc tế Phụ nữ; tặng tập võ, học bóng cho con em CB-CNV nhân dịp khai giảng năm học;

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của CB-CNV, Thuduc House cũng thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội gia đình, ngày hội trăng rằm.. cho CB-CNV cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu TDTT, tham gia liên hoan văn nghệ do các ngành và đơn vị bạn tổ chức. Công đoàn cơ sở cũng phối hợp với Ban Điều hành phát động CB-CNV làm tốt các phong trào “công sở văn minh sạch, đẹp”, “học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh”, “chấp hành tốt luật an toàn giao thông”...

Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ đồng bào lũ lụt, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân bị chất độc da cam do các ban ngành phát động. Vận động và ủng hộ CBCNV tham gia các hoạt động văn hoá, thể dục thể thao do ban ngành phát động.

THU NHẬP BÌNH QUÂN

9.000.000

ĐỒNG/THÁNG

ĐÀO TẠO

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Tại Thuduc House, công tác đào tạo, phát triển nguồn lực vẫn được duy trì thường xuyên và liên tục. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CB-CNV tham gia đào tạo.

Căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo năm 2013. Nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, Marketing, và Kinh doanh... Đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị chính, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao thiệp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất. Tổng chi phí đào tạo năm 2013 là 100.000.000 đồng.

Nhờ chính sách đào tạo tốt, Công ty đã tạo dựng được một đội ngũ đông đảo nhân viên giỏi chuyên môn, có ý thức tổ chức kỷ luật cao, năng động sáng tạo, có khả năng làm việc độc lập, và thích ứng trong mọi môi trường làm việc. Song song đó Công ty cũng có cơ sở bố trí nhân sự đúng người, đúng việc, phù hợp khả năng trình độ của từng người, khuyến khích người lao động phát huy hết tiềm năng. Điều đáng quý là 100% CB-CNV Thuduc House sau đào tạo đều cam kết cống hiến và làm việc lâu dài cho Thuduc House, là nhân tố quan trọng trong chiến lược phát triển Thuduc House thành thương hiệu bất động sản hàng đầu ở Việt Nam.

CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC CỦA THUDUC HOUSE TRONG NĂM 2013

❖ Hoàn thiện và áp dụng các phương pháp quản trị nhân sự

Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc;

Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý

❖ Phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trên cơ sở nguồn cán bộ trẻ, năng động

Triển khai công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ các cấp, chủ động bổ sung, tăng cường đội ngũ cán bộ lãnh đạo khi cần thiết.

Bổ nhiệm người có tài năng, phù hợp vào các vị trí quản lý và sắp xếp cán bộ đúng với sở trường, năng lực của từng người.

❖ Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên

Xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi như: chăm sóc sức khỏe toàn diện, chế độ đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ, chế độ nghỉ dưỡng du lịch, chăm lo quà các dịp lễ, sự kiện, chăm lo học bổng và quà cho con CB-CNV... nhằm nâng cao đời sống và sức khỏe cho người lao động, gìn giữ nhân tài và động viên, khích lệ người lao động gắn bó với Công ty.

Tổ chức nhiều hoạt động doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc năng động và xây dựng văn hóa đoàn kết, hướng tới hiệu quả công việc.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG MARKETING VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU

NHẪM PHỤC VỤ NHU CẦU MARKETING THƯƠNG HIỆU, TÌM ĐỐI TÁC LIÊN DOANH, LIÊN KẾT. ĐỒNG THỜI, CÔNG TY LUÔN XÂY DỰNG VÀ PHÁT HUY VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VỚI PHƯƠNG CHÂM “GẮN LIỀN MỤC ĐÍCH KINH DOANH CỦA CÔNG TY VỚI LỢI ÍCH XÃ HỘI”, THUDUC HOUSE CŨNG ĐÃ CÓ NHIỀU NHỮNG HOẠT ĐỘNG THIẾT THỰC THỂ HIỆN TINH THẦN TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI.



Trong năm 2013, mặc dù thị trường bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn, lĩnh vực bất động sản tuy được Nhà nước quan tâm và đưa ra một số giải pháp điều tiết, hỗ trợ nhưng nhìn chung vẫn chưa thể vực dậy toàn ngành, doanh thu và lợi nhuận giảm, nhưng với nỗ lực đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ, sản phẩm bất động sản hiện có của công ty, ngân sách cho hoạt động marketing của Thuduc House cũng được điều chỉnh theo hướng tiết kiệm, áp dụng thêm các xu hướng marketing mới và hiệu quả. Những năm gần đây, hoạt động marketing của công ty chú trọng đến giá trị hiện có và tiềm năng trong tương lai của sản phẩm, marketing giữ vai trò định vị sản phẩm và thị trường, cùng với việc dẫn dắt và hỗ trợ cho các hoạt động bán hàng, phân tích năng lực cạnh tranh và nghiên cứu thị trường để nâng cao hoạt động nghiên cứu và phát triển (R&D), xoay vào giá trị thực của sản phẩm và hướng đúng đối tượng khách hàng ở từng phân khúc nhất định.

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC PR THƯƠNG HIỆU

Tiếp tục công tác đo lường sức lan tỏa thương hiệu, tăng độ nhận biết cả về chiều sâu và chiều rộng đối với thương hiệu Thuduc House “Thương hiệu uy tín trong lĩnh vực bất động



sản, là một trong những công ty mà khách hàng quan tâm và tin tưởng khi mua sản phẩm bất động sản”.

Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp Hội doanh nghiệp TP. HCM, Hiệp Hội Bất Động Sản TP. HCM, Forum Bất Động Sản, Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam... nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết. Đồng thời, Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp với phương châm “Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội”, Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: đóng góp xây dựng quỹ: Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng; Quỹ học bổng Vũ A Đình cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ, Quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, Quỹ khuyến học, Hội chữ thập đỏ... trong năm 2013, Thuduc House vinh dự nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ về công tác từ thiện xã hội trong chương

trình: Lễ tổng kết 20 năm “Nông ấm an tĩnh” do Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP. HCM tổ chức.

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

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

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC TIẾP THỊ SẢN PHẨM

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

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

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

Công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng. Làm tốt công tác này chính là việc nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG

Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, Thuduc House luôn thực hiện tốt vấn đề minh bạch hóa thông tin thông qua việc thường xuyên cập nhật các tin tức, các báo cáo quan trọng, những thông tin trọng yếu có ảnh hưởng lớn đến lợi ích cổ đông thông qua website của công ty và báo cáo đầy đủ với các cơ quan chức năng như UB CKNN, HOSE, VSD... nhằm tạo điều kiện giúp cổ đông tiếp cận được nguồn thông tin một cách dễ dàng, nhanh chóng và chính xác.

Ngoài ra công ty cũng có bộ phận chuyên trách về quan hệ cổ đông sẵn sàng lắng nghe và giải đáp các thắc mắc của nhà đầu tư về các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty thông qua các phương tiện: điện thoại trực tiếp; địa chỉ email investorrelation@thuduchouse.com hoặc phân giải đáp thắc mắc trên website của công ty.

Ngoài việc thường xuyên giải đáp thắc mắc cho nhà đầu tư về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2013, bộ phận chuyên trách của công ty cũng đã hướng dẫn giải đáp thắc mắc tận tình cho các trái chủ về thủ tục chuyển đổi/không chuyển đổi trái phiếu, hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ hoàn lại vốn gốc, thanh toán lãi... Qua đó, giải

thích để trái chủ có thể rõ hơn trong việc quyết định đăng ký chuyển đổi hoặc không chuyển đổi trái phiếu do giá thị trường thấp hơn so với giá chuyển đổi, nhằm đảm bảo lợi ích tốt nhất cho trái chủ.

CÁC ĐỐI TÁC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

Mặc dù trong năm qua thị trường bất động sản chưa thật sự sôi động, còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Thuduc House vẫn thường xuyên nhận được sự quan tâm của các tổ chức tài chính, công ty chứng khoán, quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Thông qua việc gặp gỡ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, Thuduc House cũng đã giới thiệu thêm về lãnh vực hoạt động mới (hoạt động xuất nhập khẩu nông-lâm sản), các dự án tiềm năng mà công ty dự kiến triển khai trong các năm tới, đồng thời cập nhật tiến độ bán hàng của dự án cũ, tiến độ thực hiện dự án mới... Bên cạnh đó, việc định hướng chiến lược phát triển dài hạn của công ty trong những năm sắp tới cũng là yếu tố quan tâm hàng đầu của các tổ chức tài chính. Đối với Thuduc House, việc minh bạch hóa thông tin thông qua các cuộc gặp gỡ các nhà đầu tư luôn được củng cố và nâng cao nhằm tăng cường tính chuyên nghiệp trong hoạt động quan hệ nhà đầu tư.



HOẠT ĐỘNG IT

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

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

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

Ngoài ra, các thông tin về các hoạt động của công ty tiêu biểu, thông tin về các dự án, các sản phẩm, các chương trình hỗ trợ khách hàng cũng được cập nhật liên tục, linh động trên các website riêng của từng dự án và trên các trang mạng xã hội của công ty. Đây là kênh quảng cáo rất hiệu quả và tiết kiệm của Công ty trong những năm qua cho các chương trình marketing, giới thiệu sản phẩm, thương hiệu mới.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN QUẢN TRỊ THUDUC HOUSE CAM KẾT TĂNG CƯỜNG TRÁCH NHIỆM QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI CÔNG TY VÀ CỔ ĐÔNG BẰNG VIỆC ĐẢM BẢO TÍNH CÔNG KHAI, MINH BẠCH, THÔNG TIN KỊP THỜI, CHÍNH XÁC TRONG HOẠT ĐỘNG



“Ban Quản trị Thuduc House cam kết tăng cường trách nhiệm quản trị đối với Công ty và cổ đông bằng việc đảm bảo tính công khai, minh bạch, thông tin kịp thời, chính xác trong hoạt động”

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, trong đó 02 thành viên hoạt động độc lập không điều hành. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị & kiểm

nhệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã hết mình thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong kết quả đầu tư cũng như sự phát triển ngày càng lớn của thương hiệu Thuduc House.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

CHỈ TIÊU THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Mặc dù năm 2013 công ty vẫn có lãi nhưng hiệu quả kinh doanh không cao đây là năm thứ 2 liên tiếp kết quả kinh doanh tiếp tục suy giảm và rơi về mức thấp. Ban Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể công ty dù đã cố gắng hết sức nhưng không thể hoàn thành được chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHCĐ thông qua từ đầu năm. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2013	THỰC HIỆN 2013	THỰC HIỆN 2012	THỰC HIỆN 2013/ KH 2013	TĂNG GIẢM SO VỚI 2012
Tổng doanh thu	685.456	420.157	285.289	61,30%	47,27%
Lợi nhuận trước thuế	59.849	23.801	30.952	39,77%	-23,10%
Lợi nhuận sau thuế	53.533	19.459	27.494	36,35%	- 29,2%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	55.333	21.678	32.778	39,18%	-33,90%

Mặc dù tổng doanh thu hợp nhất năm 2013 tăng mạnh 47,27% nhưng chỉ đạt 61,3% kế hoạch tương đương giá trị là 285,3 tỷ đồng. Nhưng lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty vẫn tiếp tục suy giảm 29,2% và đạt mức gần 19,5 tỷ đồng (bằng 36,4% kế hoạch) và tương tự lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ Thuduc House cũng giảm 34% còn 21,6 tỷ đồng.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)



GIẢI PHÁP TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Ban Quản trị công ty đã nỗ lực hết sức trong việc thực hiện các chiến lược kinh doanh đã đề ra từ đầu năm, mặc dù không đạt kết quả kinh doanh như kỳ vọng nhưng đã giúp công ty có lợi nhuận và bảo toàn tổng tài sản trong điều kiện thị trường bất động sản vẫn trì trệ kéo dài đến nay. Cụ thể trong năm Ban lãnh đạo đã thực hiện được những công việc chính như sau:

- » Tích cực thực hiện đồng loạt nhiều biện pháp để đẩy nhanh tốc độ bán hàng tồn kho, theo đó đã giúp tồn kho tiếp tục giảm bớt, hiện nay tổng tồn kho dự án chung cư đã giảm từ mức 35% vào năm 2012 xuống còn 25% vào cuối năm 2013:
 - Đẩy mạnh kích cầu thông qua việc nghiên cứu thị trường, tiếp tục duy trì chính sách bán hàng linh hoạt hơn, liên tục tổ chức marketing, quảng bá sản phẩm để hâm nóng thị trường, cơ cấu lại tổ chức Sàn Giao dịch BĐS;
 - Duy trì các chính sách bán hàng phù hợp như: “Chương trình ngày vàng giao dịch”: hỗ trợ 50% lãi suất vay trong vòng 12 tháng; chiết khấu cho khách hàng lên đến 6%; hỗ trợ chi phí quản lý chung cư; giao nhà ngay khi đóng cọc 40% giá trị nhà số còn lại trả chậm trong 4 năm...
- » Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu hàng nông lâm sản, nhằm đóng góp thêm nguồn doanh thu và tạo dòng tiền cho công ty. Cụ thể đã đạt được các kết quả sau:
 - Liên hệ các nhà phân phối để mở rộng bán buôn hàng nông lâm sản. Trong đó tập trung chủ yếu là các sản phẩm sản lát, đá granite, cát biển;
 - Liên kết với một nhà đầu tư trong nước ở Bình Thuận theo tiêu chuẩn công nghệ cao để xuất khẩu sang thị trường Nhật Bản.
 - Để đẩy mạnh tìm kiếm thị trường cũng như tạo điều kiện hợp tác với các khách hàng lớn, công ty đã góp vốn thành lập công ty con với tên gọi Công ty Cổ phần TDH Wood Trading có vốn điều lệ là 120 tỷ đồng (Thuduc House góp vốn 50%) nhằm triển khai các hoạt động xuất nhập khẩu.
- » Tiếp xúc nhiều đối tác trong và ngoài nước để đẩy mạnh khâu bán sỉ và xuất nhập khẩu nông sản.

- » Thu xếp và cân đối nguồn vốn, cũng như dòng tiền để đáp ứng nhu cầu thanh khoản, và áp lực chi trả khoản nợ 202,8 tỷ đồng từ trái phiếu chuyển đổi đáo hạn tháng 11/2013.
- Thực hiện tái cơ cấu các khoản vay ngân hàng theo hướng giảm lãi suất, trong đó vay nợ dài hạn trên 200 tỷ tại ngân hàng Đại Á (nay là HD bank) với lãi suất 12%/năm (lãi suất này sẽ được điều chỉnh theo thị trường);
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh liên kết, trong năm đã thoái vốn tại công ty CP TM DV Gia Đức và đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng công ty Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức. Tổng cộng thu về khoảng 12,5 tỷ từ việc thoái vốn khỏi công ty con và nhận cổ tức được chia từ công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính;
- Tăng cường thu hồi các công nợ cũ, tìm kiếm nguồn vốn hợp tác từ các đối tác đầu tư bên ngoài;
- Chuyển vốn từ dự án đầu tư Hoa Kỳ về nước.
- » Đẩy mạnh việc rà soát các công ty thành viên để cấu trúc lại bộ máy, tìm những giải pháp hỗ trợ và chấn chỉnh đối với những công ty bị lỗ. Một số biện pháp cụ thể đã tiến hành:
 - Tổng Giám đốc đã chỉ đạo cho Ban Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tiến hành thu thập phân tích số liệu và hoàn thành các báo cáo tổng hợp về tình hình sản xuất kinh doanh cũng như đưa ra các đề xuất kiến nghị để hỗ trợ các công ty Đông An Bình, Thông Đức, Phúc Thịnh Đức trong việc tái cơ cấu và cải thiện năng lực hoạt động cũng như công tác quản lý;
 - Tổ chức hội thảo Ban Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro cho Thuduc House Group: Với mục tiêu giúp nhà quản lý các cấp trong tập đoàn Thuduc House hiểu rõ hơn về các rủi ro chính trong hoạt động kinh doanh và cách thức hạn chế các rủi ro cơ bản; hiểu rõ hơn về vai trò của kiểm soát - kiểm toán nội bộ trong công ty, phân biệt rõ giữa kiểm soát nội bộ và kiểm toán nội bộ...



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN CỦA NĂM 2012

Căn cứ vào Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên Năm 2012 ngày 18/04/2013 về phân phối lợi nhuận của năm 2012 thực hiện trong năm 2013 cụ thể như sau:

	Đvt: đồng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2012	19.387.208.811
Các khoản giảm trừ	-
Lợi nhuận còn lại phân phối	19.387.208.811
• Lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%)	1.938.720.881
• Quỹ dự phòng tài chính: không trích do năm 2012 quỹ dự phòng tài chính đã trích đủ tỷ lệ quy định là 10% vốn điều lệ	
• Chia cổ tức năm 2012: không trích do kết quả kinh doanh năm 2012 thấp, không đủ chi cổ tức, phân lợi nhuận còn lại giữ lại để tái đầu tư phát triển	
• Chi thù lao, chi phí hoạt động và thưởng khác cho HĐQT, BKS, Ban Điều hành (2%)	387.744.176
• Trích 2% cho Ban Tổng Giám đốc để hỗ trợ kinh phí ngoại giao	387.744.176
• Lợi nhuận chưa phân phối (phần còn lại)	16.672.999.577

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

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 và điều chỉnh cho phù hợp tình hình thực tế 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;
- » Quy chế kiểm soát nội bộ & quản lý rủi ro;
- » Quy chế quản lý quá trình đầu tư dự án;
- » Quy chế thi đua khen thưởng;
- » Quy chế lao động đối với CB-CNV cũ/ điều động công tác tại đơn vị thành viên;

Các văn bản trên cùng với Điều lệ của Công ty đã tạo ra một hệ thống các quy định nội bộ chặt chẽ và điều chỉnh các hoạt động của Công ty cũng như các thành viên liên quan nhằm mục đích đảm bảo cho công ty hoạt động hiệu quả và minh bạch đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.

CÁC THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT

Trong năm không có sự thay đổi về thành viên HĐQT.

» Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2013 Hội đồng quản trị đã họp 03 phiên họp định kỳ và 15 phiên họp bất thường. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

STT	Số BB	Ngày ban hành	Nội dung
Quý I/2013: 04 cuộc họp			
1	118	22/01/2013	BB họp v/v Nhận chuyển nhượng 60% vốn Cty Tiến Thịnh
2	367	18/03/2013	BB họp vay vốn lưu động Tập đoàn TC dệt may Việt Nam (20 tỷ)
3	380	20/03/2013	BB họp thông qua việc thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng công thương - CN Đông Sài Gòn (72 căn Trường Thọ)
4	454	29/03/2013	BB họp định kỳ quý I/2013
Quý II/2013: 08 cuộc họp			
5	619	3/5/2013	BB HĐQT v/v thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Cty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức
6	701	15/05/2013	BB HĐQT v/v vay vốn dài hạn (10 tỷ) tại MHB - Chợ Lớn
7	774	29/05/2013	BB HĐQT v/v chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Cty TNHH Tiến Thịnh
8	835	11/6/2013	BB vay vốn ngân hàng Vietinbank năm 2013
9	838	11/6/2013	BB hoán đổi tài sản thế chấp tại HĐ tín dụng N.M.0146.11/HDTD ngày 16/09/2011
10	839	11/6/2013	BB hoán đổi tài sản thế chấp tại HĐ tín dụng 11.33.0002/HDTD-TDH; HĐ tín dụng 12.33.0002/HDTD-TDH; ngày 16/07/2012
11	880	19/06/2013	BB Thuduc House bảo lãnh nợ vay cho Cty Daewon tại Ngân hàng Vietbank
12	914	26/06/2013	BB thông qua chủ trương cấp tín dụng cho Thuduc House tại Ngân hàng Vietbank
Quý III/2013: 03 cuộc họp			
13	1083	30/07/2013	BB thông qua chủ trương TDH đề nghị DaiAbank tái cấp tín dụng (gói 150 tỷ đồng)
14	1234	30/08/2013	BB họp HĐQT 06 tháng đầu năm 2013 (BC kết quả kinh doanh 06 tháng đầu năm)
15	1320	23/09/2013	BB HĐQT v/v thông qua chủ trương thành lập Cty LD đầu tư dự án khai thác gỗ lòng hồ tại Lào
Quý IV/2013: 03 cuộc họp			
16	1600	25/11/2013	BB thông qua chủ trương ngưng phát hành TP riêng lẻ và chuyển sang PA vay vốn Ngân hàng TPCP Đại Á
17	1607	25/11/2013	BB thông qua chủ trương vay ngân hàng TM CP Đại Á (250 tỷ đồng)
18	1608	25/11/2013	BB thông qua chủ trương vay MHB - Chợ Lớn 36,5 tỷ đồng

» Các Nghị quyết của HĐQT

STT	Số NQ	Ngày ban hành	Nội dung
1	1311	20/09/2013	Nghị quyết HĐQT v/v TDH chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty CP SXTM Gia Đức
2	1286	16/09/2013	Nghị quyết HĐQT v/v trả lãi và chuyển đổi trái phiếu đảo hạn tháng 11/2013
3	1541	11/11/2013	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương phát hành trái phiếu riêng lẻ
4	1632	27/11/2013	NQ thông qua chủ trương ngưng phát hành TP riêng lẻ và chuyển sang PA vay vốn Ngân hàng TPCP Đại Á

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT VỚI BAN GIÁM ĐỐC

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

- » Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn & triển khai dự án.
- » Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng Giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.
- » Hội đồng quản trị cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc và các cuộc họp, cuộc gặp mặt quan trọng với ngành hữu quan, với các đối tác liên quan khi có các vấn đề quan trọng.

❖ Thay đổi nhân sự Ban Điều hành trong năm

Trong năm Công ty không có sự thay đổi liên quan đến nhân sự Ban Điều hành.

❖ Đánh giá hoạt động Ban Điều hành

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong việc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

Ngoài việc 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 phát triển; Trong năm Ban Điều hành Thuduc House còn thực hiện một số biện pháp quản trị để nâng cao hiệu quả quản lý:

- » Sắp xếp, phân công lại chức năng nhiệm vụ trong Ban Tổng Giám đốc.
- » Sắp xếp, phân công lại nhân sự đại diện vốn và tham gia quản lý điều hành tại các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết.
- » Sắp xếp tổ chức một số bộ phận để nâng cao hiệu quả công tác:

❖ Hoạt động của Ban kiểm soát

Hàng năm Ban Kiểm soát đều tổ chức các kỳ họp thường kỳ và tham gia tư vấn ở các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Nội dung thực hiện nhiệm vụ chính của Ban Kiểm soát gồm:

- » Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty.
- » Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.
- » Tham gia các kỳ họp Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát đã tham gia đóng góp ý kiến và kiến nghị nhiều biện pháp liên quan đến việc tổ chức quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham gia đánh giá chất lượng điều hành và hoạt động của các đơn vị thành viên do Công ty thành lập hoặc hợp tác thành lập và tham mưu cho Hội đồng quản trị, cho Ban Điều hành khi cần thiết.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN CỦA HĐQT

Theo cơ cấu tổ chức hiện tại, Thuduc House chỉ mới thành lập văn phòng Hội Đồng Quản trị thực hiện nhiệm vụ giúp việc cho Hội Đồng Quản trị (chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT). Văn phòng Hội Đồng Quản trị đã theo dõi và tổ chức, lập biên bản các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát theo đúng quy định.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, SỞ CỔ PHẦN SỞ HỮU VÀ THÙ LAO

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN SỞ HỮU

Tại thời điểm 24/02/2014

STT	Họ tên	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Phạm Đình Kháng	0	0%
2	Nguyễn Hữu Tâm	8.013	0,021%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	5.000	0,013%
4	Cty đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM	3.366.000	8,823%
TỔNG CỘNG		3.379.013	8.86%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, CỔ PHIẾU SỞ HỮU VÀ THÙ LAO

Tại thời điểm 24/02/2014

STT	Họ tên	Chức danh	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng trước thuế TNCN
I	Hội đồng quản trị:		2.140.959	5,61%	1.350.191.267 đ
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT Tổng Giám đốc	706.739	1,85%	Tổng thu nhập: 582.113.363 đ
2	Trần Quang Nghi	Phó chủ tịch HĐQT	1.347.720	3,53%	Tổng thu nhập: 0 đ
3	Lê Thanh Liêm	Ủy viên HĐQT	7.500	0,02%	Tổng thu nhập: 0 đ
4	Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên HĐQT - P.TGD	31.000	0,08%	Tổng thu nhập: 392.626.108 đ
5	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên HĐQT- P.TGD	48.000	0,13%	Tổng thu nhập: 375.451.796 đ
II	Ban Tổng Giám đốc: (không kể những cá nhân kiêm nhiệm thành viên HĐQT)		60.300	0,16%	839.573.009 đ
1	Trần Quang Nhường	P.TGD thường trực	52.800	0,14%	Tổng thu nhập: 388.608.958
2	Phạm Đình Kháng	P.TGD	0	0%	Tổng thu nhập: 95.145.809 đ
3	Phạm Thị Thanh Bình	P.TGD	7.500	0,02%	Tổng thu nhập: 355.818.242 đ
III	Ban kiểm soát		53.622	0,14%	0 đ
1	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	22.000	0,06%	Tổng thu nhập: 0 đ
2	Lê Văn Bắc	Thành viên BKS	-	-	Tổng thu nhập: 0 đ
3	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	31.622	0,08%	Tổng thu nhập: 0 đ
IV	Kế toán trưởng		7.755	0,02%	351.544.000 đ
1	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	7.755	0,02%	Thu nhập: 351.544.000 đ
TỔNG CỘNG			2.262.636	5,93%	2.541.308.276 đ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Tính đến ngày 24/02/2014

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
I. CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ							
1	Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám Đốc	643.500	1,69%	0	0%	Bán
2	Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	37.000	0,1%	22.000	0,06%	Bán
3	Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	90.622	0,24%	31.622	0,08%	Bán
4	Tổng CTCP Phong Phú	Ông Trần Quang Nghị (P.chủ tịch HĐQT Thuduc House) là chủ tịch HĐQT của Tổng CTCP Phong Phú	35.590	0,09%	0	0%	Bán
I. CỔ ĐÔNG LỚN							
1	Nhóm cổ đông J.P.Morgan	Cổ đông lớn	1.707.044	4,48%	2.433.604	6,38%	Mua

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI THỜI ĐIỂM 24/02/2014)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

DANH MỤC	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG
	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
Số lượng cổ phần	24.213.282	63,47%	13.937.138	36,53%	38.150.420
Cá nhân	15.244.267	39,96%	1.062.080	2,78%	16.306.347
Tổ chức	8.969.015	23,51%	12.875.058	33,75%	21.844.073
Số lượng cổ đông	3.531		368		3.899
Cá nhân	3.463		326		3.789
Tổ chức	68		42		110

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT

ĐỐI TƯỢNG	SL CỔ PHIẾU	TỶ LỆ (%)
I. Cổ đông đặc biệt	9.340.009	24,48%
1. Hội đồng quản trị	5.506.959	14,43%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
- Trong nước	5.506.959	14,43%
2. Ban Giám đốc	60.300	0,16%
3. Ban kiểm soát	53.622	0,14%
4. Kế toán trưởng	7.755	0,02%
5. CBCNV	3.711.373	9,73%
II. Cổ phiếu quỹ	180.060	0,47%
III. Công đoàn công ty	-	-
IV. Cổ đông khác	28.630.351	75,05%
I. Trong nước	14.693.213	38,51%
1.1 Cá nhân	9.270.258	24,30%
1.2 Tổ chức	5.422.955	14,21%
Trong đó Nhà nước:		
2. Nước ngoài	13.937.138	36,53%
2.1 Cá nhân	1.062.080	2,78%
2.2 Tổ chức	12.875.058	33,75%
CỘNG:	38.150.420	100%

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (SỞ HỮU TRÊN 5%)

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	CỔ PHIẾU	TỶ LỆ (%)
1	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	33-39 Pasteur, Q1. TP HCM	3.366.000	8,82%
2	RED RIVER HOLDING	9A TU XUONG STREET, WARD 7, DIST.3, HO CHI MINH CITY, S.R OF VIETNAM	2.252.985	5,91%
3	NHÓM CỔ ĐÔNG J.P.MORGAN		2.433.604	6,38%
	J.P.MORGAN SECURITIES LTD.	25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom.	31	0,00%
	J.P.MORGAN WHITEFRIARS INC.	500 STANTON CHRISTIANA ROAD, NEWARK, DELAWARE, UNITED STATES	2.433.573	6,38%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TỪ 1% ĐẾN 5%

TT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	CỔ PHIẾU	TỶ LỆ (%)
1	VIETNAM EQUITY HOLDING	12/F TMS Building, 172 Hai Ba Trung St, District 1, HCM City	1.500.000	3,93%
2	Trần Quang Nghi	81/7C, đường Lương Thục, Q.Thủ Đức, TPHCM	1.347.720	3,53%
3	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VIỆT THÁI SƠN	94/12 Đường D3, Khu Văn Thánh Bắc, p.25, Q. Bình Thạnh	1.124.130	2,95%
4	LUMEN VIETNAM FUND	Vietnam Holding LTD, Unit 1202, Floor 12, Fideco Tower, 81-85 Ham Nghi Street, Dist. 1, Hochiminh City, Vietnam	950.900	2,49%
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Toàn Việt	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP. HCM	929.330	2,44%
6	Lê Chí Hiếu	384 Võ Văn Ngân, P Bình Thọ, Thủ Đức, HCM	706.739	1,85%

7	POLUNIN DISCOVERY FUNDS-FRONTIER MARKETS FUND	49 AVENUE J.F. KENNEDY, L-1855 LUXEMBOURG	637.700	1,67%
8	Võ Thanh Việt	B6-27, Đường số 1, Khu dân cư 6B Intresco, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM	576.500	1,51%
9	MORGAN STANLEY AND CO.INTER-NATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK	550.200	1,44%
10	KITMC WORLDWIDE VIETNAM FUND I	HSBC BUILDING #25, 1-KA, BONGRAE-DONG, CHUNG-KU, SEOUL, KOREA	550.000	1,44%
11	CTCP Vật Tư Nông Sản	Số 11 ngách 113/41 Nguyễn Chính, Hà Nội	517.460	1,36%
12	ASEAN SMALL CAP FUND	89 Nexus Way Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9007, Cayman Islands	463.760	1,22%
13	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	450.000	1,18%
14	THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED	LEVEL 16, 1 QUEEN'S ROAD CENTRAL, CENTRAL, HONG-KONG SAR	434.432	1,14%
15	Ngân Hàng TMCP Phát Triển TP. HCM	25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé, Q.1, TPHCM	426.230	1,12%
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Thống Nhất	SN 10-16A6, KĐT Mố Lao, Làng Việt Kiều Châu Âu, P. Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội	381.150	1,00%
TỔNG CỘNG			11.546.251	30,3%

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

- Căn cứ Quyết định số: 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố, về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302346036 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Căn cứ vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (sửa đổi bổ sung lần 5) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/04/2013.
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 26/3/2014 và được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán KPMG.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2013 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 20/3/2014 và được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán KPMG.

Ban kiểm soát xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông như sau:

Đánh giá tình hình thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và các quyết định của Hội đồng quản trị:

- ❖ Thực hiện việc thay đổi nội dung một số điều khoản tại Điều lệ Công ty cho phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh đã được Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố chấp thuận.
- ❖ Thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2012 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/04/2013.
- ❖ Chọn Công ty TNHH KPMG Việt Nam làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2013.
- ❖ Thực hiện bổ sung các ngành nghề:

Trong năm Công ty đã thực hiện bổ sung các ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh xuất nhập khẩu khoáng sản;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu phân bón;
- Giáo dục, đào tạo.

Riêng chức năng kinh doanh xuất nhập khẩu gạo thì chưa thể xin vì Nhà nước đang hạn chế đầu mối XNK mặt hàng này.

- ❖ Trong năm qua Ban Điều hành chấp hành tốt các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành như:

- + Cử nhân sự tham gia quản lý tại các công ty con, công ty liên kết.
- + Thực hiện các quyết định đầu tư, huy động vốn...
- + Thực hiện các quyết định về liên doanh, liên kết với doanh nghiệp khác.

Thẩm định Báo cáo quyết toán tài chính năm 2013

Ban kiểm soát đã tiến hành rà soát báo cáo tài chính do Ban Điều hành lập và đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam. Ban kiểm soát đã thống nhất với báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán trên báo cáo tài chính năm 2013.

Sau đây là Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NGÀY 31/12/2013:

(Đvt: triệu đồng)

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
TÀI SẢN			
100	A. Tài sản ngắn hạn	993.984	952.337
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	46.057	38.064
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31.409	2.609
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	457.407	421.621
140	IV. Hàng tồn kho	448.443	479.073
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	10.668	10.969
200	B. Tài sản dài hạn	1.265.713	1.264.076
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		
220	II. Tài sản cố định	180.558	190.035
240	III. Bất động sản đầu tư	7.359	8.037
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.032.548	1.010.379
260	V. Tài sản dài hạn khác	41.502	50.801
269	VI. Lợi thế thương mại	3.745	4.553
270	Tổng cộng tài sản	2.259.697	2.216.413
NGUỒN VỐN			
300	A. Nợ phải trả	810.716	801.045
310	I. Nợ ngắn hạn	485.674	443.155
330	II. Nợ dài hạn	325.042	357.890
400	B. Nguồn vốn chủ sở hữu	1.361.151	1.340.313
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	1.361.151	1.340.313
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381.504	378.750
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	438.187	434.908
414	3. Cổ phiếu quỹ	(2.964)	(2.964)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		38
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	462.286	464.366
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	47.647	47.331
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.490	17.883
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
439	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	87.830	75.054
500	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.259.697	2.216.413

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Một số nhận xét

Công tác hạch toán kế toán và lập Báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật kế toán, Quyết định số: 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2004 đã được hướng dẫn bổ sung theo quy định tại Thông tư số: 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và những quy định, chuẩn mực kế toán hiện hành.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và hoàn nhập dự phòng đầy đủ theo thông tư 228/2010/TT-BTC.

Về tài sản

Tổng tài sản của Thuduchouse đến 31/12/2013 là 2.259.697 triệu đồng, tăng thêm 1,95 % so với số cuối kỳ năm trước. Trong đó:

Tài sản ngắn hạn tăng từ 952.337 triệu đồng lên 993.984 triệu đồng, tương ứng tăng thêm 4,37 %.

Tài sản dài hạn tăng từ 1.264.075 triệu đồng lên 1.265.713 triệu, đồng tương ứng tăng thêm 0,13 %.

Về nguồn vốn

Nợ phải trả tăng từ 801.045 triệu đồng lên 810.715 triệu đồng tương ứng với tăng thêm 1,21 %.

Vốn chủ sở hữu tăng từ 1.340.313 triệu đồng lên 1.361.151 triệu đồng tương ứng tăng thêm 1,55 %.

Vốn điều lệ của Công ty trong năm 2013 tăng từ 378.750 triệu đồng lên 381.504 triệu đồng do chuyển đổi từ trái phiếu sang cổ phiếu.

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ	Thực hiện năm nay	Thực hiện năm trước	TH so với NQ ĐHCĐ	TH so với TH năm trước
Tổng doanh thu	685.456	420.157	285.290	62%	148%
Tổng lợi nhuận trước thuế	59.849	23.801	30.952	40%	77%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	53.533	19.459	27.494	37%	71%
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	55.333	21.678	32.778	40%	66%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.460	572	870	40%	66%

Nhận xét:

Tình hình chung thị trường địa ốc trong năm 2013: Thị trường địa ốc có sự hỗ trợ của một số chính sách hỗ trợ của Nhà nước nhưng cũng không đủ làm thị trường ấm lên.

Tình hình kinh doanh bất động sản của Thuduchouse: Trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, mặc dù Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành phát triển sản xuất kinh doanh nhưng kết quả chưa đạt được nhu kỳ vọng: Căn hộ chung cư và dự án đất nền tiêu thụ chậm... do đó ảnh hưởng rất lớn đến thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Theo bảng trên ta thấy

Doanh thu thực hiện năm 2013 là 420.157 triệu đồng; đạt 62% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và bằng 148 % so với thực hiện năm 2012.

Trong đó

Doanh thu Công ty Mẹ là 273.381 triệu đồng; chiếm tỷ trọng 65% tổng doanh thu hợp nhất.

Doanh thu Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản Thủ Đức là 129.824 triệu đồng; chiếm 31% tổng doanh thu hợp nhất.

Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện năm 2013 là 23.801 triệu đồng; đạt 40% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và bằng 77 % so với thực hiện năm 2012.

Trong đó

Lợi nhuận trước thuế Công ty Mẹ là 7.088 triệu đồng;

Lợi nhuận trước thuế Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản Thủ Đức là 16.706 triệu đồng

Công ty Thông Đức bị lỗ tổng cộng là (8.667) triệu đồng

Tiền lương người lao động:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 18/04/2013 đơn giá tiền lương năm như sau:

+ Quỹ tiền lương cho hoạt động KD địa ốc-SXKD khác = 4,5% x doanh thu

+ Quỹ tiền lương cho hoạt động tài chính = 10% x lãi gộp tài chính.

Do trong năm 2013 doanh thu hoạt động của Công ty không đảm bảo việc trích lương theo đơn giá được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua, quỹ tiền lương trích theo đơn giá là 9.172 triệu đồng, do đó Công ty thực hiện trích Quỹ tiền lương theo số tuyệt đối ở mức 800 triệu đồng/tháng, tức 9.600 triệu đồng/ năm để đảm bảo đời sống CB-CNV như Đại hội cổ đông đã thông qua.

Công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

Hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật pháp.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức điều hành hoạt động của công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Trong năm 2013 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành tổ chức nhiều cuộc họp Hội đồng quản trị, qua đó đã ban hành các nghị quyết, các quyết định chỉ đạo kịp thời hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty thực hiện tốt Quy chế hoạt động đã ban hành.

Kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban Điều hành tuân thủ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua khi thực hiện phê duyệt kế hoạch, phương hướng hoạt động cũng như phân phối lợi nhuận của các công ty con mà Thuduchouse nắm giữ 100% vốn hoạt động.

Ban kiểm soát kinh báo.

TM. BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Trưởng ban



NGUYỄN HUNG LONG



SẴN SÀNG
khai phá ĐỂ TIẾN LÊN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013

THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Tên: Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Địa chỉ văn phòng tại TP. HCM: Tầng 10, tòa nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Q.1

Tel: (08) 3821 9266 - Fax: (08) 38219267

Website: <http://kpmg.com> - Email: kpmghcm@kpmg.com.vn

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Công ty TNHH KPMG, một công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là một công ty thành viên trong mạng lưới các công ty KPMG độc lập, liên kết với Hiệp hội KPMG Quốc tế ("KPMG Quốc tế"), một tổ chức Thụy Sĩ.

Là một trong 4 công ty kiểm toán nước ngoài hàng đầu Việt Nam; Đã kiểm toán cho một số công ty niêm yết lớn trong nước.

Nhân sự: Có trên 850 chuyên viên nhiều kinh nghiệm, chuyên sâu về bất động sản; Được BTC và VACPA công nhận là doanh nghiệp kiểm toán và Tư Vấn lớn nhất Việt Nam.



THÔNG TIN KIỂM TOÁN VIÊN THỰC HIỆN CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

Báo cáo kiểm toán hợp nhất

Bà Lâm Thị Ngọc Hào (Chứng chỉ KTV số 0866/KTV)

Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House

Bà Lâm Thị Ngọc Hào (Chứng chỉ KTV số 0866/KTV)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Thuduc House (Đã kiểm toán)

Ý kiến kiểm toán

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Bảng báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Bảng thuyết minh báo cáo tài chính

(tham khảo thêm tại www.hsx.vn hoặc www.thuduchouse.com)



THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI
CHÍNH HỢP NHẤT**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Giấy phép số	7967/QĐ-UB-CNN	ngày 24 tháng 11 năm 2000
	Quyết định chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước từ Công ty phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.	
Giấy Chứng nhận		
Đăng ký kinh doanh	4103000457	ngày 15 tháng 6 năm 2001
	4103000457 (điều chỉnh lần 1)	ngày 17 tháng 12 năm 2003
	4103000457 (điều chỉnh lần 2)	ngày 20 tháng 8 năm 2004
	4103000457 (điều chỉnh lần 3)	ngày 12 tháng 7 năm 2005
	4103000457 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2006
	4103000457 (điều chỉnh lần 5)	ngày 21 tháng 7 năm 2006
	4103000457 (điều chỉnh lần 6)	ngày 14 tháng 1 năm 2008
	4103000457 (điều chỉnh lần 7)	ngày 23 tháng 4 năm 2008
	4103000457 (điều chỉnh lần 8)	ngày 22 tháng 12 năm 2008
	0302346036 (điều chỉnh lần 9)	ngày 7 tháng 1 năm 2010
	0302346036 (điều chỉnh lần 10)	ngày 14 tháng 5 năm 2010
	0302346036 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 6 năm 2010
	0302346036 (điều chỉnh lần 12)	ngày 1 tháng 2 năm 2013
	0302346036 (điều chỉnh lần 13)	ngày 14 tháng 5 năm 2013
	0302346036 (điều chỉnh lần 14)	ngày 8 tháng 1 năm 2014
	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.	
Hội đồng Quản Trị	Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
	Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên
	Ông Lê Thanh Liêm	Ủy viên
	Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc
	Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc thường trực
	Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc
Trụ sở đăng ký	13-15-17 Trương Định Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 78 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Lê Chí Hiếu
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Kính gửi Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 78.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

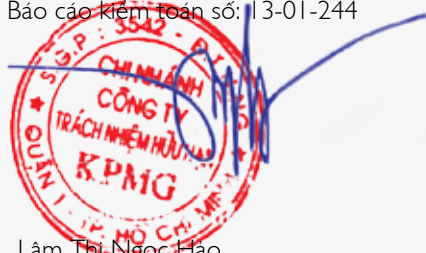
Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo kiểm toán số: 13-01-244



Lâm Thị Ngọc Hào
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nguyễn Anh Tuấn".

Nguyễn Anh Tuấn
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0436-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 - DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		993.983.989.098	952.336.718.666
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	46.057.019.340	38.063.865.960
I. Tiền	111		45.250.895.649	31.473.865.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		806.123.691	6.590.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	31.408.882.171	2.608.882.171
I. Đầu tư ngắn hạn	121		31.408.882.171	2.608.882.171
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	8	457.407.159.424	421.621.039.390
I. Phải thu khách hàng	131		197.318.292.226	169.836.292.139
2. Trả trước cho người bán	132		148.086.809.898	138.900.212.277
5. Các khoản phải thu khác	135		112.002.057.300	112.884.534.974
IV. Hàng tồn kho	140	9	448.442.812.651	479.073.525.387
I. Hàng tồn kho	141		448.442.812.651	479.073.525.387
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.668.115.512	10.969.405.758
I. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	850.272.145	513.302.685
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		780.727.502	5.515.079.693
3. Thuế phải thu Nhà nước	154	11	2.764.677.442	29.186.342
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	12	6.272.438.423	4.911.837.038
B. Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.265.712.688.710	1.264.075.941.071

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
I. Tài sản cố định	220		180.557.766.187	190.305.346.765
I. Tài sản cố định hữu hình	221	13	152.618.677.040	162.888.758.668
Nguyên giá	222		206.072.001.126	207.509.499.008
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.453.324.086)	(44.620.740.340)
3. Tài sản cố định vô hình	221	14	11.387.387.042	3.019.512.173
Nguyên giá	222		17.407.331.984	8.852.949.984
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.019.944.942)	(5.833.437.811)
4. Xây dựng cơ bản dở dang	230	15	16.551.702.105	24.397.075.924
III. Bất động sản đầu tư	240	16	7.359.821.969	8.036.918.333
Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.380.510.466)	(3.703.414.102)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	17	1.032.547.947.705	1.010.379.195.893
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		469.105.539.430	476.678.365.752
3. Đầu tư dài hạn khác	258		598.164.008.204	571.213.900.569
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(34.721.599.929)	(37.513.070.428)
V. Tài sản dài hạn khác	260		41.502.211.727	50.801.225.250
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	28.026.620.794	33.325.634.317
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	3.147.146.933	3.147.146.933
3. Tài sản dài hạn khác	268	20	10.328.444.000	14.328.444.000
VI. Lợi thế thương mại	269	21	3.744.941.122	4.553.254.830
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.259.696.677.808	2.216.412.659.737

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 - DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		810.715.923.429	801.045.253.091
I. Nợ ngắn hạn	310		485.673.939.971	443.155.323.781
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	242.360.116.906	304.133.258.503
2. Phải trả cho người bán	312	23	44.252.599.975	47.981.478.644
3. Người mua trả tiền trước	313		22.998.494.409	20.005.512.795
4. Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước	314	24	8.568.638.053	18.780.721.880
5. Phải trả người lao động	315		6.429.035.788	4.269.908.115
6. Chi phí phải trả	316	25	13.558.127.029	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả khác	319	26	144.143.018.769	33.422.504.126
II. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	27	3.363.909.042	1.968.897.442
II. Nợ dài hạn	330		325.041.983.458	357.889.929.310
3. Phải trả dài hạn khác	333	28	51.941.983.458	56.832.369.935
4. Vay và nợ dài hạn	334	29	273.100.000.000	294.023.100.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	7.034.459.375
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.361.150.602.133	1.340.313.369.453
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	1.361.150.602.133	1.340.313.369.453
1. Vốn cổ phần	411	30	381.504.200.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		438.187.207.026	434.907.537.026
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.963.607.112)	(2.962.357.112)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	37.754.812
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	32	462.285.868.909	464.366.125.872
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	32	47.646.937.311	47.331.192.087
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		34.489.995.999	17.883.116.768
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	33	87.830.152.246	75.054.037.193
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400+439)	440		2.259.696.677.808	2.216.412.659.737

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	34	27.043.058.000	27.043.058.000
5. Ngoại tệ - USD		1.533	-

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02 - DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	35	449.889.288.569	288.383.555.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	35	40.407.719.341	88.447.806.690
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	35	409.481.569.228	199.935.748.638
4. Giá vốn hàng bán	11	36	279.898.238.637	151.063.799.958
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		129.583.330.591	48.871.948.680
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	37	6.296.515.762	78.610.963.291
7. Chi phí tài chính	22	38	51.810.486.385	47.225.925.241
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		54.578.493.277	51.177.074.994
8. Chi phí bán hàng	24		5.619.636.703	6.824.097.574
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		51.801.546.362	50.773.334.886
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		26.648.176.903	22.659.554.270
11. Thu nhập khác	31	39	4.378.483.924	6.742.770.588
12. Chi phí khác	32	40	2.794.823.400	3.307.622.864
13. Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.583.660.524	3.435.147.724
14. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết, liên doanh	41	17	(4.431.214.524)	4.857.482.740
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		23.800.622.903	30.952.184.734
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	4.341.296.758	3.224.076.286
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	41	-	234.134.215
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.459.326.145	27.493.974.233

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Phân bổ cho:				
19. Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61	33	(2.218.477.110)	(5.283.831.358)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		21.677.803.255	32.777.805.591
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		42	572	870

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu



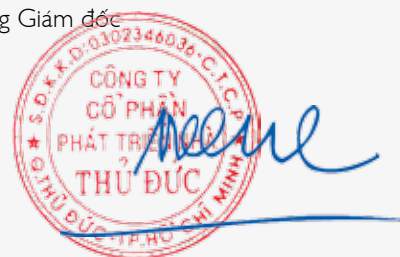
Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (theo phương pháp trực tiếp)

Mẫu B 03 - DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		327.642.359.798	341.110.119.740
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(140.480.326.702)	(151.245.227.649)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(65.570.399.086)	(63.546.304.218)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(69.618.845.775)	(62.887.090.163)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(18.811.626.113)	(14.762.791.777)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		198.186.868.056	162.579.149.925
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(216.743.354.289)	(206.539.065.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.604.675.889	4.708.790.404
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.185.229.661)	(986.692.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		42.136.363	938.675.379
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.670.000.000)	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.520.000.000	13.133.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(147.963.877.791)	(130.967.214.747)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		117.820.883.023	108.100.795.774
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.450.374.718	25.771.439.718
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.985.713.348)	7.990.785.744

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		4.044.023.436	1.700.000.000
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(680.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		372.775.243.383	308.986.213.100
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(345.444.395.980)	(320.322.099.906)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.787.248.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.374.190.839	(23.423.135.763)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		7.993.153.380	(10.723.559.615)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		38.063.865.960	48.787.425.575
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	8	46.057.019.340	38.063.865.960

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc

Lê Chí Hiếu

THUYẾT MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013

(Tham khảo thêm tại www.hsx.vn hoặc www.thuduchouse.com)





VỮNG TIN
ngày mai TỎA SÁNG

KẾ HOẠCH KINH DOANH &
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2014

Mặc dù trong năm 2013 Chính phủ và các cơ quan ban ngành đã rất nỗ lực trong việc ban hành nhiều chính sách hỗ trợ cho thị trường bất động sản trên nhiều khía cạnh tuy nhiên các chính sách đó tuy tốt về mặt chiến lược và định hướng nhưng khi áp dụng vào thực tế lại vấp phải rất nhiều khó khăn và chưa phát huy hết hiệu quả như mong đợi và đến đầu năm 2014 thị trường vẫn chưa có nhiều chuyển biến sâu sắc.

Diễn biến thực tế cho thấy tình hình trong năm 2014 chưa thể kỳ vọng thị trường bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ, bởi vì nền kinh tế trong nước vẫn chưa thật sự ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP dự kiến sẽ vẫn tăng chậm, tổng cầu nền kinh tế vẫn còn thấp, tình trạng nợ xấu mới chỉ được giải quyết trên sổ sách và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro nếu không quản lý tốt, quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước, hệ thống ngân hàng sẽ tiếp tục là mục tiêu chính trong năm tới... Hơn nữa nội tại lĩnh vực bất động sản còn gặp nhiều vướng mắc chưa được giải quyết thỏa đáng: cách tính toán quy định chi phí đất chưa hợp lý và gây khó khăn cho doanh nghiệp, tốc độ giải ngân gói 30.000 tỷ đồng quá chậm rất ít đối tượng thật sự tiếp cận được nguồn vốn hỗ trợ, các thủ tục về xây dựng căn hộ nhỏ, chuyển đổi sang nhà ở xã hội còn rắc rối, phức tạp và kéo dài, thiếu nguồn vốn tín dụng trung dài hạn cung cấp cho các nhà đầu tư, lãi suất vay còn

khá cao dù lãi suất tiền gửi tiết kiệm đã giảm nhiều. Trong khi đó đời sống của người dân vẫn còn nhiều khó khăn, thu nhập bình quân thấp, sức mua yếu, dẫn đến tính thanh khoản dù có cải thiện so với năm trước nhưng vẫn chưa mạnh mẽ...

Thị trường trong năm 2014 sẽ bớt khó khăn hơn, nhưng sẽ chưa có xu hướng tăng trưởng rõ ràng, giá sẽ không giảm nhiều và đây được xem là năm bàn lẻ, là giai đoạn củng cố niềm tin chuẩn bị cho đà tăng trưởng ở những năm tiếp theo. Và việc thị trường hồi phục nhanh hay chậm phụ thuộc rất lớn vào động thái điều hành chính sách của Chính phủ.

Dự kiến nguồn cung dự án nhà ở xã hội và các dự án nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15tr/m² sẽ là điểm sáng và bùng nổ mạnh mẽ hơn trong năm 2014 do lượng cung vẫn còn rất ít và chưa đáp ứng đủ nhu cầu thị trường. Ngoài ra các dự án đất nền với giá rẻ và có

tính linh hoạt trong xây dựng cũng sẽ là lựa chọn hợp lý cho nhiều nhà đầu tư trong năm tới, kỳ vọng sẽ là một trong những phân khúc thu hút được nhiều sự quan tâm.

Bên cạnh đó cùng với đà phát triển và phục hồi kinh tế trên thế giới cũng như khu vực, phân khúc văn phòng cho thuê trong năm 2014 sẽ cải thiện đáng kể trong ngắn hạn do nhu cầu của khách thuê tăng lên.

Trong năm 2014 thị trường sẽ tiếp tục "thay máu" mạnh với các thương vụ mua bán, chuyển nhượng, M&A dự án lớn như trong năm 2013 do nhu cầu tái cấu trúc vốn của các chủ đầu tư rất lớn trong khi nguồn vốn tín dụng cho bất động sản trong năm tới dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự gia tăng ấn tượng của thị trường chứng khoán do lãi suất tiết kiệm giảm sẽ là một lực đỡ đáng kể làm cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh hơn vào những tháng cuối năm.

DỰ KIẾN NGUỒN CUNG DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI CÓ DIỆN TÍCH DƯỚI 70M² VÀ GIÁ BÁN DƯỚI 15TR/M² SẼ LÀ ĐIỂM SÁNG VÀ BÙNG NỔ MẠNH MẼ HƠN TRONG NĂM 2014 DO LƯỢNG CUNG VẪN CÒN RẤT ÍT VÀ CHƯA ĐÁP ỨNG ĐỦ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG. MẶC DÙ SẼ CÓ SỰ CẠNH TRANH RẤT LỚN TRONG PHÂN KHÚC CĂN HỘ TRUNG BÌNH VÀ BÌNH DÂN NHƯNG THANH KHOẢN SẼ CẢI THIỆN, CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CŨNG SẼ TỐT HƠN.

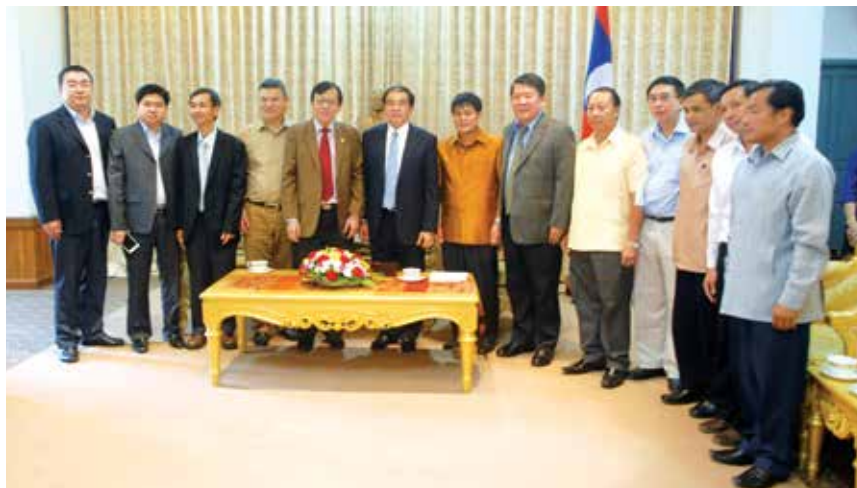


KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014 (tiếp theo)

“nối nhịp giao thương
VƯỜN TÂM NÔNG SẢN”



TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH HƠN NỮA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ XUẤT NHẬP KHẨU NÔNG LÂM SẢN, SẢN PHẨM PHỤC VỤ NÔNG NGHIỆP DỰA TRÊN CƠ SỞ NGUỒN HÀNG, KHÁCH HÀNG ĐÃ ĐƯỢC XÂY DỰNG TỪ NĂM 2013. NGOÀI NÔNG SẢN, SẼ TẬP TRUNG THÊM VÀO LÂM SẢN, KHOÁNG SẢN, VẬT LIỆU XÂY DỰNG, CÁT BIỂN, MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG XUẤT KHẨU SANG SINGAPORE, AUSTRALIA, TRUNG QUỐC...



MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2014

Khác với mục tiêu năm 2013 là duy trì ổn định hoạt động kinh doanh và giúp công ty trụ vững qua giai đoạn thị trường khó khăn. Thì trong năm 2014, mục tiêu chính của Ban Điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để đưa công ty tăng trưởng và cất cánh trở lại, kỳ vọng có sự nhảy vọt về doanh thu và cải thiện đáng kể trong lợi nhuận. Năm 2014 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực bất động sản, xuất nhập khẩu và xây dựng hạ tầng kỹ thuật với các chiến lược cụ thể.

Bất động sản vẫn giữ là ngành kinh doanh chủ lực, năm 2014 bên cạnh việc tập trung tiêu thụ hàng tồn kho, cũng sẽ triển khai cùng lúc 3 dòng sản phẩm là cao cấp, trung bình và bình dân, trong đó sẽ hướng mạnh vào phân khúc nhà bình dân và phân khúc đất nền để đáp ứng nhu cầu thị trường.

Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh và xuất nhập khẩu nông lâm sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ năm 2013. Ngoài nông lâm sản xuất khẩu sang Trung Quốc, Úc... sẽ xuất khẩu thêm đá granite, cát biển sang Singapore.

Chi tiết:

- Dòng sản phẩm cao cấp: tiếp tục hoàn thiện dự án Cantavil ở quận 2;
- Dòng sản phẩm trung bình khá: ưu tiên phát triển dự án TDH - Phước Long theo hướng sẽ thay đổi diện tích căn hộ nhỏ hơn;
- Dòng sản phẩm bình dân (S-home): TDH - Bình Chiểu (lô I, lô H), TDH - Tocontap;
- Dự án đất nền: dự án Long Hội city, dự án Phước Long Spring Town giai đoạn 2.

Với chính sách ưu tiên phát triển xây dựng cơ sở hạ tầng của Chính phủ trong năm 2014, công ty sẽ tận dụng cơ hội để đẩy mạnh tìm kiếm mở rộng hoạt động nhận thầu xây lắp như xây dựng giao thông, công trình đường quốc lộ, tỉnh lộ... theo phương thức BT, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Những hoạt động này cũng nhằm giúp gia tăng doanh thu cho công ty.

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

KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014 (tiếp theo)

CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU ĐỂ THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2014

Để thực hiện các mục tiêu trên, cần triển khai nhiều giải pháp, tổng hợp toàn bộ sức mạnh tiềm ẩn của Công ty để đạt mục tiêu tăng trưởng.

LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh công tác bán hàng giải quyết dứt điểm tồn kho còn lại của các dự án đã mở bán, tích cực thu hồi công nợ, nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sản giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí.

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

Nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.

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

Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê như tầng 8 Cantavil (hiện là tài sản của Thuduc House).

Trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, tiếp tục tìm kiếm những công trình BT giao thông nhỏ có giá trị từ 100-200 tỷ để tạo thêm việc làm và doanh thu cho tập đoàn.

NÂNG CAO TÍNH CẠNH TRANH THÔNG QUA VIỆC QUẢN LÝ CHẶT CHẼ VỐN ĐẦU TƯ VÀ GIÁ THÀNH SẢN PHẨM, ĐỒNG THỜI LÀM TỐT CÁC KHẤU QUAN HỆ VỚI KHÁCH HÀNG, ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ.





LĨNH VỰC XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG NÔNG SẢN

Tích cực tìm kiếm đối tác thích hợp để ký hợp đồng lâu dài ổn định cho một số sản phẩm nhu đàm gỗ (Acacia wood chip), mì lát, trái cây các loại. Ưu tiên những thị trường gần, có phí vận tải thấp và thời gian thanh toán nhanh như thị trường Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Đông Nam Á.

Tìm kiếm các mỏ cung cấp cát, đá có đủ trữ lượng và chất lượng phù hợp để xuất sang Singapore.

Cố gắng đạt doanh thu mục tiêu từ 10-15 triệu USD.

CÁC GIẢI PHÁP KHÁC

Tiếp tục theo dõi rà soát, củng cố hoạt động các Công ty thành viên để nâng cao hiệu quả, hạn chế thua lỗ.

Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ. Vận hành trơn tru các chương trình ISO, ERP, quản lý chất lượng sản phẩm. Nâng cao hơn nữa tinh kỷ luật, năng động, sáng tạo của đội ngũ quản trị và nhân viên, tạo môi trường quản lý ngày càng minh bạch, tiên tiến và hiệu quả, đồng thời xây dựng văn hóa Công ty ngày càng phong phú, nền tảng và vững mạnh.

Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, cân đối nguồn vốn và đảm bảo khả năng thanh khoản, thông qua các biện pháp:

- Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng một phần vốn hoặc cùng hợp tác đầu tư ở một số dự án tiềm năng như khách sạn La Sapinette Đà Lạt, dự án Phúc Thịnh Đức, dự án La Sapinette Lăng Cô Huế, dự án Hà Nội...
- Tiếp tục tìm cơ hội thanh toán các khoản mục đầu tư tài chính, các khoản đầu tư công ty liên doanh, liên kết: cổ phiếu OCB, TFC, thoái vốn công ty Tam Bình... khi đạt mức lợi nhuận mong muốn.
- Đối với công ty đang đầu tư ở Hoa Kỳ: sẽ bán tiếp các căn nhà khi có lợi nhuận và chuyển thêm một phần vốn về nước.
- Tập trung giải quyết tốt vấn đề công nợ dầy dụa của khách hàng, đối tác. Nhanh chóng thu hồi những công nợ còn tồn đọng.
- Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước hoặc có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn.

KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014 (tiếp theo)

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty, Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2014, như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

CHỈ TIÊU	THUDUC HOUSE GROUP	CÔNG TY MẸ
Tổng doanh thu	745.556.265.745	600.886.610.000
I. Doanh thu SXKD	677.433.655.745	531.570.000.000
Xây dựng - kinh doanh địa ốc		339.570.000.000
Kinh doanh nông sản & XNK		192.000.000.000
2. Doanh thu tài chính		67.316.610.000
3. Thu nhập khác		2.000.000.000
Tổng chi phí	671.710.271.648	530.392.500.000
Phân lời/lỗ trong công ty LD - LK	2.000.000.000	
Lợi nhuận trước thuế	73.845.994.097	70.494.110.000
Thuế TNDN	9.539.923.673	6.573.789.200
Lợi nhuận sau thuế	64.306.070.424	63.920.320.800
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	67.106.070.424	

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

STT	DỰ ÁN	KẾ HOẠCH
1	Dự án khu nhà ở Tocontap - TDH	Tiếp tục hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý như: xác định giá trị quyền sử dụng đất cho Nhà nước, hoàn chỉnh thiết kế HTKT theo quy định, thiết kế xin phép xây dựng nhà liên kế, triển khai xây dựng HTKT theo quy hoạch được duyệt, thiết kế dòng sản phẩm S-Home cho khu chung cư.
2	Chung cư TDH - Phước Long	Điều chỉnh thiết kế lại theo dòng sản phẩm S-Home, lập lại thủ tục duyệt dự án theo quy định, tổ chức chào giá cạnh tranh để tiếp tục triển khai thi công công trình theo thiết kế mới.
3	Dự án Phước Long Spring Town 3,7 ha phường Phước Long quận 9	Lập lại chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất theo quy hoạch điều chỉnh khu BI từ cao tầng sang thấp tầng. Lập lại hồ sơ thiết kế HTKT theo quy định để đủ điều kiện thi công hoàn chỉnh HTKT của dự án, triển khai xin phép xây dựng cho khu nhà liên kế, lập thủ tục xác định nghĩa vụ giá trị QSDĐ cho khu đất từ cao tầng sang thấp tầng. Cấp GCNQSDĐ cho dự án theo giai đoạn đầu tư.
4	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô I)	Hoàn chỉnh thiết kế chung cư theo dòng sản phẩm S-home để xin phép xây dựng, triển khai thi công phần móng và tầng hầm.

5	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô H)	Hoàn chỉnh thiết kế chung cư theo dòng sản phẩm S-home để xin phép xây dựng, triển khai thi công phần móng và tầng hầm.
6	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức - Long An	Phối hợp PPI đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng hoàn chỉnh HTKT để bàn giao cho khách hàng
7	Dự án 4ha Bình Chiểu (giai đoạn 2)	Tiếp tục thỏa thuận bồi thường GPMB diện tích còn lại 4.300 m ² , lập thủ tục duyệt quy hoạch 1/500, điều chỉnh quyết định giao đất theo quy hoạch 1/500, thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT, thi công HTKT cho dự án.
8	Dự án Hiệp Bình Phước 10,3 ha	Phối hợp cùng Ban GPMB để đo vẽ hiện trạng các lô đất chưa đền bù để làm cơ sở kiểm kê áp giá đền bù cho dự án.

KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ NĂM 2014

STT	HẠNG MỤC	ƯỚC CHI (triệu đồng)
I.	CHI DỰ ÁN	239.500
1	Chung cư TDH - Trường Thọ	500
2	Chung cư TDH - Phước Bình	10.000
3	Chung Cư TDH - Phước Long (14 Tầng)	73.000
4	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô I)	30.000
5	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô H)	20.000
6	Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2 (4ha)	99.000
7	Dự án Hiệp Bình Chánh 10,3 ha	7.000
II.	ĐẦU TƯ GÓP VỐN LIÊN DOANH - LIÊN KẾT	214.912
8	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức - Long An	82.000
9	Dự án Phước Long Spring town 3,7 ha	51.900
10	Dự án HTKT KĐT Phường An Phú (Cty Thủ Thiêm)	4.600
11	Dự Án Khu Nhà ở TDH - Tocontap	68.162



Khách sạn La Sapinette & TTM Lang Biang Plaza



Cantavil Premier - Giai đoạn I



Centum Wealth



Aquila Plaza



THUDUC HOUSE

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Tel: (08) 39 333 090 Fax: (08) 39 333 123

Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

www.thuduchouse.com