

# **BÀI GIỚI THIỆU NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (THUDUC HOUSE) TRÊN SGDCK TP. HỒ CHÍ MINH**

Ngày 03/06/2011, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HSX) đã cấp Quyết định Niêm yết số 76/2011/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) niêm yết trái phiếu chuyển đổi trên SGDCK TP.HCM. Theo dự kiến ngày 25/7/2011 Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức sẽ chính thức giao dịch và trở thành trái phiếu doanh nghiệp duy nhất niêm yết trên SGDCK TP.HCM hiện nay với mã chứng khoán là TDH41029. Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức trong thời gian qua.

## **I. GIỚI THIỆU CHUNG**

### **1. Giới thiệu chung về công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, tiền thân là Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Huyện Thủ Đức được thành lập năm 1990 với vốn 400 triệu đồng. Năm 1996 đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ khu Công Nghiệp Thủ Đức. Đến ngày 24/11/2000 công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức với số vốn điều lệ là 15 tỷ đồng.

Sau 6 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của công ty đã tăng lên 378,75 tỷ đồng và sau 21 năm hoạt động ThuDuc House đã trở thành 1 tập đoàn bất động sản lớn mạnh hàng đầu ở Việt Nam với: 8 công ty con, 10 Công ty liên doanh – liên kết và nhiều công ty đầu tư chiến lược khác. Công ty đã thực hiện nhiều dự án đầu tư khắp cả nước và mở rộng đầu tư sang Hoa Kỳ.

Ngày 14/12/2006, cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của ThuDuc House và cổ phiếu ThuDuc House trên thị trường.

Các lĩnh vực hoạt động chính của công ty bao gồm:

- Quản lý kinh doanh nhà; dịch vụ định giá và tư vấn bất động sản.
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác.
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, hệ thống điện, hệ thống cấp – thoát nước.
- Sản xuất lắp dựng khung nhà tiền chế, các cấu kiện thép; Sản xuất gạch, ngói; San lấp mặt bằng; Trang trí nội ngoại thất; Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng.
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, cho thuê kho bãi, nhà, văn phòng, đại lý kí gửi hàng hóa; Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng....

### **2. Giới thiệu về trái phiếu niêm yết:**

- Tên trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.
- Ngày phát hành: 17/11/2010.
- Ngày đáo hạn: 17/11/2013.

- Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu.
  - Tổng số trái phiếu niêm yết: 2.088.731 trái phiếu.
  - Lãi suất: 7%/năm.
  - Kỳ hạn: 36 tháng, trả lãi định kỳ 12 tháng 1 lần.
  - Giá chuyển đổi: 22.014 đồng/cổ phiếu.
  - Thời hạn chuyển đổi: có quyền chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu sở hữu vào ngày tròn năm thứ 2 và 50% còn lại vào ngày tròn năm thứ 3.
- Phần trái phiếu không chuyển đổi ở năm 2 được quyền chuyển đổi hết vào năm thứ 3. Nhà đầu tư không chuyển đổi sẽ được hoàn trả vốn gốc.
- **Cơ cấu trái chủ tại ngày 28/05/2011:** Hội đồng quản trị: 21,95% (trong đó, nhà nước sở hữu 16,12%), Trái chủ là cổ đông nội bộ: 0,76%, Trái chủ là tổ chức: 49,38% (trong đó, nước ngoài chiếm 41,8%), Trái chủ là cá nhân: 27,9% (trong đó, nước ngoài chiếm 1,32%).

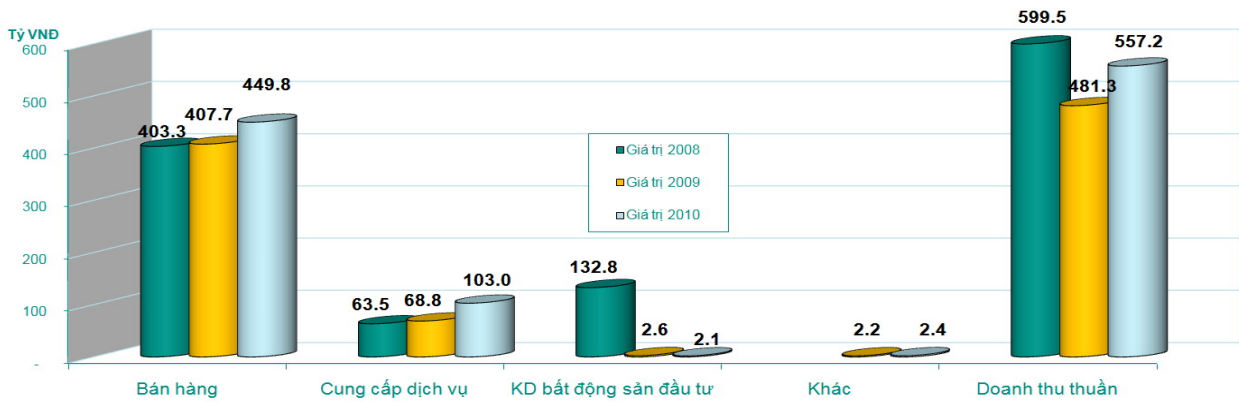
## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu sản phẩm, dịch vụ qua 3 năm gần nhất (triệu đồng)

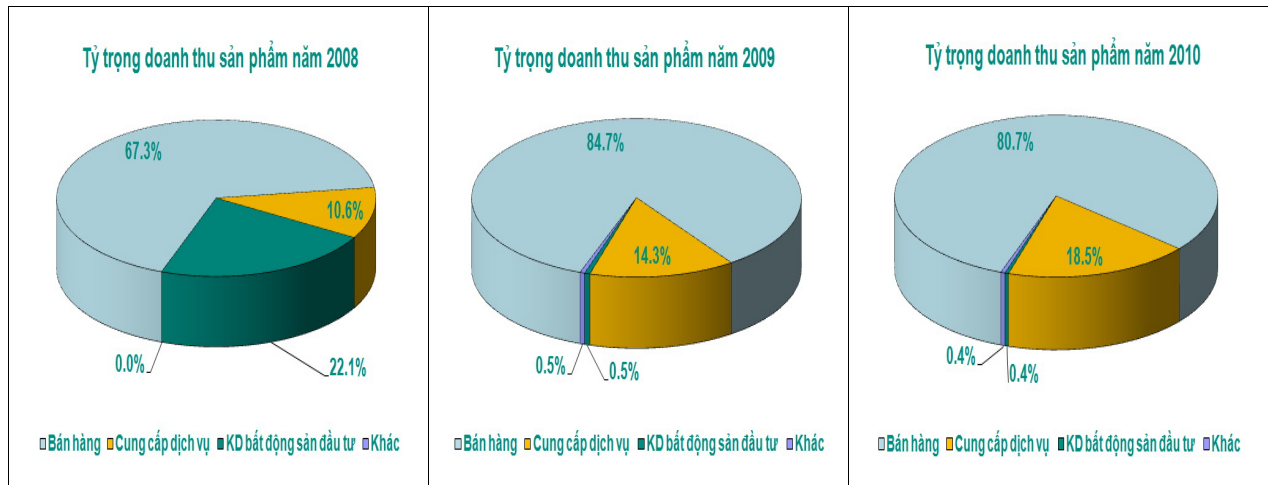
Sản phẩm	2008		2009		2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán hàng	403.274	67,3%	407.712	84,7%	449.754	80,7%
Cung cấp dịch vụ	63.499	10,6%	68.813	14,3%	102.996	18,5%
Kinh doanh bất động sản đầu tư	132.754	22,1%	2.580	0,5%	2.072	0,4%
Khác	-	0,0%	2.235	0,5%	2.418	0,4%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>599.527</b>	<b>100,0%</b>	<b>481.340</b>	<b>100,0%</b>	<b>557.240</b>	<b>100,0%</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	599.527	91,9%	481.340	77,9%	557.240	73,3%
<b>Doanh thu tài chính</b>	40.820	6,3%	89.638	14,5%	91.078	12,0%
<b>Thu nhập khác</b>	11.960	1,8%	47.113	7,6%	111.834	14,7%
<b>Tổng cộng</b>	<b>652.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>618.091</b>	<b>100,0%</b>	<b>760.152</b>	<b>100,0%</b>

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

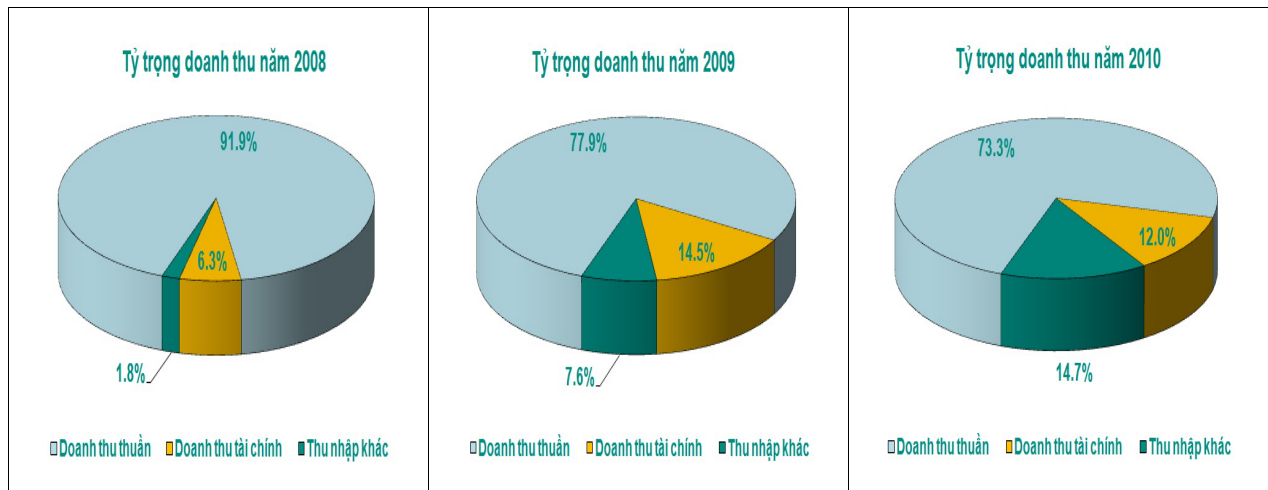
## BIỂU ĐỒ DOANH THU SẢN PHẨM, DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM



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



## BIỂU ĐỒ TỈ TRỌNG DOANH THU QUA CÁC NĂM



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

## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh 3 năm gần nhất (triệu đồng):

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Tổng giá trị tài sản	1.432.980	1.833.444	2.337.891
Doanh thu thuần	599.528	481.340	557.241
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	269.152	307.366	217.220
Lợi nhuận khác	11.713	43.044	105.160
Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	1.320	6.662	5.168
Lợi nhuận trước thuế	282.185	357.072	327.547
Lợi nhuận sau thuế	212.040	299.012	248.230
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (*)	198.377	294.382	248.864
Cổ tức	69.750	92.812	-

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Tỷ lệ cổ tức/lợi nhuận sau thuế	35.2%	31.5%	20% (**)

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

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

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

- Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tương đối tốt trong năm 2008 và 2009, với tổng tài sản tăng bình quân gần 30%. Riêng trong năm 2008, doanh thu tăng đột biến với 218% và lợi nhuận sau thuế tăng 28,9% so với năm 2007. Sang năm 2009, do thị trường bất động sản bị ảnh hưởng bởi những thay đổi của Luật đất đai và khủng hoảng kinh tế thế giới, nên doanh thu năm 2009 giảm 19,7% so với năm 2008, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế lại tăng 41% so với năm 2008 do có sự đóng góp từ lợi nhuận tài chính và ThuDuc House được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp từ quý 4/2008 đến hết năm 2009 theo chính sách kích cầu của chính phủ để chống suy giảm kinh tế.
- Năm 2010 do tình hình kinh tế không thuận lợi, lạm phát, lãi suất tăng đã làm gia tăng tổng chi phí của doanh nghiệp làm lợi nhuận sau thuế giảm 17% so với năm 2009 nhưng vẫn vượt 11,2% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Nhìn chung, so với các đơn vị trong cùng ngành bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản kém sôi động như 2 năm vừa qua, thì hoạt động kinh doanh của Công ty rất hiệu quả, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty vẫn tốt.

### **3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:**

#### **a. Thuận lợi:**

- Sở hữu một quỹ đất nền với giá rẻ là lợi thế cạnh tranh lớn của Công ty.
- Chất lượng công trình là tiêu chí được Công ty đặt lên hàng đầu. Đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp cho Công ty thu hút và tạo được niềm tin với khách hàng.
- Tinh thần quyết tâm cao của Ban lãnh đạo cùng với trình độ chuyên môn cao của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty và nỗ lực không ngừng cùng sự gắn kết của các Công ty thành viên, đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung.
- Luôn chú trọng công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, xây dựng và phát triển thương hiệu.

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

#### **b. Khó khăn:**

- Nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án lớn chủ yếu dựa vào nguồn vốn vay do đó chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính. Trong khi việc huy động vốn của khách hàng ngày càng khó khăn thì việc huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán cũng bị bế tắc bởi tính thanh khoản và niềm tin của nhà đầu tư đã giảm sút.
- Văn bản pháp luật liên quan đến đầu tư bất động sản thay đổi liên tục gây không ít khó khăn cho hoạt động kinh doanh.
- Vấn đề đền bù và giải phóng mặt bằng tốn nhiều thời gian và chi phí cao.
- Những biến động vĩ mô khiến cho xu hướng tăng giá nguyên vật liệu đầu vào trên thị trường dẫn đến tăng chi phí, giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.
- Giá bán các căn hộ chung cư của các nhà đầu tư ngày càng bị giảm do thanh khoản của thị trường quá yếu, thu nhập của cư dân bị ảnh hưởng bởi lạm phát và do sức ép của các khoản nợ vay đến kỳ đáo hạn.

### **III. VỊ THẾ CÔNG TY SO VỚI CÁC CÔNG TY TRONG CÙNG NGÀNH**

#### **1. Triển vọng công ty:**

- Là một trong những Công ty có uy tín và vị thế hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam với gần 40 dự án nhà ở khu đô thị mới, khu biệt thự, nhà phố, căn hộ chung cư, trung tâm thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng... đến lĩnh vực sản xuất - dịch vụ.
- Địa bàn đầu tư mở rộng từ TP HCM đã vươn ra Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Đồng Nai, Long An và là doanh nghiệp tiên phong trong đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản (mở rộng đầu tư tại Hoa Kỳ).
- Là một trong hai doanh nghiệp Việt Nam đạt được giải thưởng doanh nghiệp tốt nhất ASEAN năm 2010. Với định hướng kinh doanh rõ ràng, hoạt động của Công ty được mở rộng hơn với nhiều cơ hội và lượng khách hàng tiềm năng đông đảo hơn. ThuDuc House giờ đây không còn là một Công ty mang tính chất địa phương nữa mà là một tập đoàn đa quốc gia, đa ngành nghề.
- Lợi thế về năng lực tài chính mạnh cho phép ThuDuc House đáp ứng các quy định về an toàn vốn, có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ dự án.
- Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty.

#### **2. Triển vọng ngành:**

- Cùng với sự phát triển lạc quan của nền kinh tế thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m<sup>2</sup>).
- Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 7% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, thị trường quản lý bất động sản do đó có rất nhiều tiềm năng.
- Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở TP.HCM đang tăng cao. Theo dự báo từ các Công ty quản lý và cho thuê bất động sản, giá văn phòng cho thuê ở khu vực TP.HCM có khả năng tăng thêm 10% trong vòng những năm tới.
- Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty ThuDuc House là kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

#### IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC CÁC NĂM TIẾP THEO

##### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo (2011 - 2013):

###### a. Kế hoạch (triệu đồng):

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

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

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

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

**b. Đánh giá kế hoạch trả cổ tức khi chuyển đổi và khả năng trả lãi cho Trái chủ:**

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

- Lãi suất Trái phiếu chuyển đổi ThuDuc House chỉ là 7%/mệnh giá, rất thấp so với lãi suất ngân hàng hiện nay và tiền lãi Trái phiếu phải trả chiếm tỷ lệ rất nhỏ so với lợi nhuận sau thuế <sup>(2)</sup>. Do đó, ThuDuc House hoàn toàn có khả năng thanh toán trái tức hàng năm cho Trái chủ.
- Số cổ phiếu chuyển đổi từ Trái phiếu vào năm 2012, 2013 chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ so với tổng số cổ phiếu sau khi chuyển đổi <sup>(3)</sup>. Trong bảng kế hoạch của ThuDuc House, khoản mục EPS của ThuDuc House các năm 2012, 2013 (đã xét đến hiệu ứng pha loãng) vẫn tăng mạnh và ở mức cao. Qua đó cho thấy khả năng sử dụng vốn cho các dự án là hiệu quả, đảm bảo thanh toán cổ tức theo kế hoạch, nên việc chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu vào các năm 2012, 2013 không ảnh hưởng nhiều đến kế hoạch chi cổ tức của ThuDuc House.

## 2. Tình hình các dự án đầu tư:

### a. Đầu tư Bất động sản:

Để đa dạng hóa hoạt động kinh doanh đầu tư, Công ty đã mở rộng hợp tác liên doanh với các đối tác trong và ngoài cùng thực hiện các dự án đầu tư có nhu cầu vốn lớn. Sau đây là các dự án mà Công ty đang và sẽ thực hiện trong thời gian tới:

Stt	Dự án	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Tiến độ
1	Chung cư ThuDuc House – Trường Thọ	314	100%	6.994	Q. Thủ Đức, TP.HCM	Đã bán 50%
2	Dự án Cantavil Premier	60 triệu USD	40%	11.170	Q. 2, TP.HCM	Đã bán 20%
3	La Sapinette - Đà Lạt	200	70%	7.902	Đà Lạt	Đã xong
4	Chợ B	45	100%	12.078	Q. Thủ Đức, TP.HCM	Đã xong
5	Chợ C	20	100%	6.278		
6	Chung cư ThuDuc House – Phước Bình	101,3	100%	2.314	Q.9, TP.HCM	Đã xong
7	Chung cư ThuDuc House – Phước Long	192	100%	3.573	Q. 9, TP.HCM	Đang thi công
8	Chung cư cao cấp Centum Wealth	50 triệu USD	49%	11.582	Q. 9, TP.HCM	Đang trình duyệt thiết kế
9	Chung cư ThuDuc House - Bình Chiểu	422	51%	10.502	Q. Thủ Đức, TP.HCM	Đang thiết kế
10	Phố Minh Khai – Hà Nội	94,3 triệu USD	14%	28.726	Hà Nội	Đang thiết kế
11	Khu Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội	1.265	10%	2.250.000	Hà Nội	Đang quy hoạch
12	Khu đô thị Nhân Phú	1.000	57,5%	37.140	Q. 9, TP.HCM	Đang quy hoạch
13	TM-DV, khách sạn & căn hộ cho thuê - Lăng Cô Huế	150 triệu USD	100%	137.840	Huế	Đang quy hoạch

Stt	Dự án	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Tiến độ
14	Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức	234,4	49%	267.000	Long An	Đang thi công
15	Khu Tái định cư Đô Thị Tây Bắc Thành Phố	1.012	40%	200.000	Củ Chi, TP.HCM	Đang thiết kế
16	Chung Cư Phúc Thịnh Đức	912	70%	14.680	Q. 9, TP.HCM	Đang thiết kế
17	Resort La Sapinette - Huế	159		50.000	Huế	Đang thiết kế
18	Bình Khánh – Thủ Thiêm	7.168	20%	384.000	Q.2, TP.HCM	Đang thiết kế
19	TTTM – DV & Văn phòng Hàng Xanh	42,2	49%	607	Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Đang thi công
20	Căn hộ Aquila Plaza	1.000	30%	18.099	Q. Thủ Đức, TP.HCM	Đang thiết kế

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

#### **b. Đầu tư tài chính:**

Bên cạnh hoạt động chính là đầu tư các dự án Bất động sản ThuDuc House còn mở rộng sang lĩnh vực đầu tư tài chính nhằm hỗ trợ về vốn, tăng cường hiệu quả của dòng tiền nhàn rỗi và đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro. Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của ThuDuc House là:

- Góp vốn thành lập doanh nghiệp lần đầu.
- Góp vốn mua cổ phần với tư cách cổ đông chiến lược với giá mua hầu hết bằng mệnh giá.
- Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS như: dự án Khu Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội, Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 (Long An), Dự án Khu TĐC Phục Vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi).
- Đầu tư vào các giấy tờ có giá trị như Trái phiếu, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Ngoài ra, bên cạnh nguồn vốn huy động từ các đơn vị bạn, các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước, ThuDuc House đã chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, Công ty chứng

khoản và ngân hàng. Chiến lược này đã và đang mang lại kết quả cao, giúp ThuDuc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của Công ty.

### **c. Đầu tư Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ:**

ThuDuc House đã đầu tư vào nhiều dự án và thành lập nhiều Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng như vật liệu xây dựng, cửa cao cấp Sky Window, nội thất Đại Á Land, nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc, dịch vụ bảo vệ Hùng Vương, hệ thống bán lẻ TDH Good Goods, Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức (Chợ A, B, C)... Năm 2009 ThuDuc House cũng đã liên kết với một số Công ty trong nước đầu tư hoàn chỉnh khách sạn La Sapinette DaLat và trung tâm thương mại Lang Biang Plaza.

## **V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY**

### **1. Rủi ro về kinh tế:**

Lạm phát tăng cao kéo theo giá cả các yếu tố đầu vào, chi phí nguyên vật liệu xây dựng tăng cao, đặc biệt là thép đã làm gia tăng chi phí, giá vốn hàng bán của các dự án bất động sản, gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

Nhà nước thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát, thắt chặt tín dụng đã làm hạn chế dòng vốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, gây khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản trong việc huy động vốn cho các dự án.

Nhằm mục tiêu kiểm soát lạm phát, giảm áp lực lên tỷ giá, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã thông báo tăng lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam lên mức 9%/năm từ ngày 05/11/2010. Chính sách này trực tiếp tác động làm tăng lãi suất cho vay năm 2011 so với năm 2010 gây khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản trong việc tiếp cận nguồn vốn vay và làm chi phí lãi gia tăng.

### **2. Rủi ro về luật pháp:**

Hệ thống các văn bản luật trong lĩnh vực bất động sản còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản được thay đổi và chỉnh sửa, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Đặc biệt là đối với những nhà đầu tư mới trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản, bởi vì muốn thâm nhập vào lĩnh vực này sẽ phải trải qua quá trình phức tạp, khó khăn trước khi họ có thể tiếp cận vào thị trường bất động sản tiềm năng hiện nay và trong tương lai.

### **3. Rủi ro đặc thù:**

Đặc thù ngành đòi hỏi các doanh nghiệp cần phải có qui mô vốn lớn trong thời gian dài, tốc độ giải ngân rất chậm và thời gian đầu tư, đền bù.... kéo dài. Do vậy, đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các Công ty xây dựng, tăng chi phí và giá thành; công nợ phải thu; phải trả .....

Môi trường cạnh tranh trong ngành gay gắt số lượng doanh nghiệp tham gia ngày càng nhiều, đặc biệt là các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực.

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

#### **4. Rủi ro trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi:**

Đến thời hạn chuyển đổi, nếu giá thị trường thấp hơn giá chuyển đổi thì nhà đầu tư sẽ không thực hiện chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu. Như vậy, khi Trái phiếu đáo hạn thì ThuDuc House phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn gốc Trái phiếu cho Trái chủ và sẽ tạo áp lực lên dòng tiền của ThuDuc House.

Tuy nhiên tổng giá trị Trái phiếu huy động lần này chiếm tỷ trọng nhỏ so với tổng giá trị tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu của ThuDuc House cho nên áp lực thanh toán khi Trái phiếu đáo hạn trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi là không nhiều. Dự kiến doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền trong các năm từ 2011 đến 2013 thì ThuDuc House hoàn toàn có đủ nguồn tiền để trả lãi vay định kỳ hàng năm và thanh toán nợ Trái phiếu khi đến hạn trong trường hợp Trái chủ không chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu. Như vậy, rủi ro Trái chủ không thu hồi được vốn gốc là rất thấp.

#### **5. Rủi ro khác:**

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

*Quý nhà đầu tư có thể tham khảo thông tin chi tiết trong Bản cáo bạch niêm yết trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.*