



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---oOo---

Số: 407 /BC-CT

Tp. HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2010 & kế hoạch kinh doanh năm 2011

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010

I- ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2010:

Nền kinh tế thế giới trong năm 2010 đã trải qua một năm đầy khó khăn; nhiều quốc gia trên thế giới chưa thực sự vượt qua được tác động của cuộc suy thoái kinh tế thế giới năm 2009, kể cả một số quốc gia có nền kinh tế phát triển đứng hàng đầu trên thế giới. Việt Nam là quốc gia đang phát triển và bắt đầu hội nhập sâu với thế giới. Do đó nền kinh tế nước ta cũng bị ảnh hưởng trong dòng chảy chung của nền kinh tế toàn cầu.

Trong tổng thể bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2010, bên cạnh một vài điểm sáng thể hiện thành tựu đạt được, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn những quãng tối cho thấy vẫn cần có nhiều quyết sách sớm được ban hành để đưa nước ta vượt qua chặng đường đầy chông gai này. So với các nước trong khu vực Đông Nam Á thì Việt Nam vẫn là quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh. Bằng chứng là chỉ số tăng trưởng kinh tế cả năm đạt 6,78%, cao hơn kế hoạch (6,5%) mà Quốc Hội thông qua và cao hơn khá nhiều so với mức tăng 5,32% năm 2009. Tuy nhiên, lạm phát năm 2010 là 11,8% cao hơn so với dự kiến ban đầu chỉ là 9,2%. Trong năm 2010 cũng ghi nhận sự tăng vọt của giá vàng từ 26,7 triệu đồng vào cuối năm 2009 lên 36,1 triệu đồng vào cuối năm 2010; lãi suất cho vay ngày càng leo thang, đạt mức 16% - 17%/năm, khiến cho dòng tiền không đổ mạnh vào các thị trường chính của nền kinh tế Việt Nam như thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản. Trong khi đó, tiền đồng bị mất giá khoảng 8,5% so với USD khiến hàng loạt doanh nghiệp trong nước và cả doanh nghiệp FDI đều đang phải lội ngược dòng để vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Thị trường bất động sản TP.HCM cũng đầy ảm đạm, khối lượng giao dịch sụt giảm; thị trường chỉ hồi phục chút đỉnh trong quý III/2010 và tiếp tục chiều hướng giảm từ cuối

năm 2010. Điều này dẫn đến một số chủ đầu tư phải đình hoãn dự án hoặc bán tháo sản phẩm của mình.

Trong bối cảnh khó khăn của nền Nam nói riêng, Thuduc House đã nỗ lực và chủ động triển khai kế hoạch do Đại Hội đồng cổ đông đã thông qua và linh động điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp với từng thời kỳ, từng lĩnh vực. Mục tiêu cao nhất mà Thuduc House hướng đến là hoàn thành hiệu quả kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua, đồng thời tạo tiền đề vững vàng cho sự tăng trưởng ổn định trong thời gian tới.

II- KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2010:

Năm 2010 là năm hết sức khó khăn với tất cả các doanh nghiệp Việt Nam, nhất là các doanh nghiệp bất động sản khi mà lãi suất cho vay ngày càng leo thang và thị trường bất động sản dường như đã dần mất đi sự sôi động. Bên cạnh đó, những chính sách về thị trường bất động sản được Nhà Nước ban hành như Nghị định 69 và Nghị định 71 cũng đã có những ảnh hưởng nhất định. Song, với nỗ lực của toàn Thuduc House Group thì kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2010 của công ty đạt được khá tốt so với kế hoạch năm 2010 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

Bảng 1: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2010

Đvt: Đồng

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2010	Thực hiện năm 2010	Tỷ lệ tăng giảm (%)
Tổng doanh thu	709.180.000.000	760.153.265.335	+ 7,18%
Lợi nhuận trước thuế	298.030.000.000	327.547.138.505	+ 9,90%
Lợi nhuận sau thuế	223.230.000.000	248.863.867.394	+11,48%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ (sau khi đã chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh)	193.730.000.000	238.715.942.431	+ 23,22%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		6.303	

1.1- Tổng doanh thu:

Bảng 2: Cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2010

Đvt: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2009	Thực hiện năm 2010	Tỷ lệ tăng giảm (%)
I	DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	481.340	557.240	+ 15,76%
1	Doanh thu thuần bán hàng	407.711	449.754	+ 10,31%
2	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	68.813	102.996	+ 49,67%
3	Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	2.579	2.071	- 19,69%
4	Doanh thu thuần khác	2.235	2.418	+ 8,18%
II	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	89.638	91.078	+ 1,6%
III	THU NHẬP KHÁC	47.113	111.834	+ 137,37%
	TỔNG DOANH THU	618.091	760.152	+ 22,98%

Thu nhập khác chủ yếu là từ việc ghi nhận thu nhập từ phần chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất với giá trị ghi nhận là 69,6 tỷ đồng và phần thu nhập từ nhận đền bù khu 1,8ha Bình An với giá trị ghi nhận là 32,9 tỷ đồng.

Việc vượt mức kế hoạch năm 2010 và đạt mức tăng trưởng doanh thu 22,98% so với năm 2009 xuất phát từ các yếu tố như sau:

- Công ty đã xây dựng chính sách bán hàng phù hợp với tình hình thị trường bất động sản hiện tại; cụ thể như tiến độ thanh toán khá linh hoạt, tạo điều kiện tối đa trong việc hỗ trợ khách hàng mua sản phẩm của Thuduc House như việc ký kết với các ngân hàng cho khách hàng của Công ty vay với lãi suất ưu đãi.
- Ngoài ra, để thu hút khách hàng; công ty có những chiến dịch Marketing cho từng sản phẩm, từng dự án khá đa dạng nhằm thu hút sự quan tâm của khách hàng. Bên cạnh đó, công ty có những chương trình khuyến mãi dưới các hình thức hỗ trợ trực tiếp cho khách hàng như bốc thăm trúng thưởng với các giải thưởng được chiết khấu giảm giá trên giá trị căn hộ.

1.2- Tổng chi phí:

Bảng 3: Cơ cấu chi phí hợp nhất năm 2010

Đvt: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2009	Thực hiện năm 2010	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Giá vốn hàng bán	216.641	327.852	+ 51,33%
2	Chi phí tài chính	-8.517	16.350	+ 291,9%
3	Chi phí bán hàng	550	11.830	+ 2.050%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	54.938	75.066	+ 36,63%
5	Chi phí khác	4.069	6.674	+ 64,02%
	TỔNG CHI PHÍ	267.681	437.772	+ 63,54%

Năm 2010, tổng chi phí hợp nhất của Công ty tăng 63,54% vì các nguyên nhân sau:

- Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán tăng 53,2% so với năm 2009 do năm 2010 sản phẩm công ty bán và ghi nhận doanh thu chủ yếu là căn hộ chung cư; trong khi đó năm 2009 sản phẩm được bán ra chủ yếu là đất nền nên giá thành xây dựng thấp hơn.
- Trong năm 2010, công ty đã tận dụng các nguồn vốn vay từ các tổ chức, ngân hàng với lãi suất ưu đãi nhằm tài trợ cho việc đầu tư phát triển các dự án, cũng như sử dụng hiệu quả hơn đòn bẩy tài chính. Tuy nhiên, do cuối năm 2010, lãi suất cho vay tăng cao dẫn đến chi phí tài chính tăng 91,9% so với năm trước; trong đó chi phí lãi vay ngân hàng chiếm 68,34% trong cơ cấu chi phí tài chính.
- Trong năm 2010 thì chi phí bán hàng của Công ty mẹ cũng gia tăng đáng kể là do công ty thực hiện việc bán căn hộ chung cư thông qua một số sàn giao dịch bất động sản nên phải trả thêm chi phí môi giới.

III- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN:

Tổng tài sản của Thuduc House Group theo báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31/12/2010 đạt 2.337,891 tỷ đồng, tăng 27,51% so với tổng tài sản vào thời điểm đầu năm.

Theo đó, các chỉ tiêu chính của bảng cân đối kế toán và các chỉ tiêu tài chính của Thuduc House Group được thể hiện dưới bảng sau:

Bảng 4: Tình hình tài chính của Công ty thời điểm 31/12/2010
(Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán)

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	01/01/2010	31/12/2010	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A , Tài sản lưu động và Đầu tư ngắn hạn	890.439	1.130.381	239.942	+ 26,95%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	97.931	103.587	5.656	+ 5,78%
2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5,626	22,089	16,463	+ 292,62%
3. Các khoản phải thu	309,236	575,367	266,131	+ 86,06%
4. Hàng tồn kho	470,130	419,231	-50,899	- 10,8%
5. Tài sản ngắn hạn khác	7,517	10,107	2,590	+ 34,46%
B . Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	943.005	1.207.511	264.506	+ 28,05%
1. Tài sản cố định	200.600	246.863	46.262	+ 23,06%
2. Bất động sản đầu tư	10.067	33.701	23.633	+ 234,75%
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	690.932	846.133	155.201	+ 22,46%
4. Tài sản dài hạn khác	34.427	74.644	40.217	+ 116,81%
5. Lợi thế thương mại	6.978	6.170	-808	- 11,58%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.833.444	2.337.891	504.447	+ 27,51%
NGUỒN VỐN				
A . Nợ phải trả	552.598	848.921	296.323	+ 53,62%
1. Nợ ngắn hạn	302.540	489.485	186.945	+ 61,79%
2. Nợ dài hạn	250.058	359.436	109.378	+ 43,74%
B . Nguồn vốn chủ sở hữu	1.230.384	1.378.546	148.162	+ 12,04%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378.750	378.750		
2. Thặng dư vốn cổ phần	433.949	434.908	959	+ 0,22%
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(1.283)	1.724	3.007	+ 234,37%
4. Quỹ đầu tư phát triển	218.463	306.893	88.430	+ 40,48%
5. Quỹ dự phòng tài chính	32.502	42.888	10.386	+ 31,96%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	168.003	213.383	45.380	+ 27,01%
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	50.462	110.424	59.962	+ 118,83%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.833.444	2.337.891	504.447	+ 27,51%

Bảng 5: Các chỉ tiêu tài chính của Thuduc House Group

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2010
Khả năng thanh toán			
Thanh toán ngắn hạn	<i>lần</i>	2,94	2,31
Thanh toán nhanh	"	1,39	1,45
Cơ cấu vốn			
Nợ vay ⁽¹⁾ /Tổng tài sản	%	8,47	24,39
Nợ vay ⁽²⁾ /Vốn chủ sở hữu	"	12,62	41,37
Khả năng sinh lời			
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	74,18	58,78
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	"	61,16	44,66
Lợi nhuận sau thuế ⁽³⁾ /Vốn chủ sở hữu	"	18,69	17,32
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	"	16,05	10,64
Chỉ tiêu về cổ phiếu			
EPS	<i>đồng/CP</i>	6.308	6.303
Giá trị sổ sách	<i>đồng/CP</i>	32.485	36.397

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2009 và năm 2010 đã kiểm toán

^{(1)&(2)} Nợ vay ngân hàng, tổ chức ngắn hạn và dài hạn.

⁽³⁾ Lợi nhuận sau thuế đã loại trừ lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh.

⁽⁴⁾ Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010

IV- HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010:

1. Lĩnh vực bất động sản:

1.1- Kinh doanh bất động sản:

- Trong năm 2010, Công ty đã tiếp tục bán các sản phẩm của những năm trước và tiếp tục tung ra thị trường các dự án sau:

- Dự án TDH-Trường Thọ: tính đến 31/12/2010, công ty đã bán hơn 50% số lượng căn hộ với giá bán khởi điểm từ 15,5 triệu đồng/m². Một số khách hàng tiếp tục đặt chỗ để mua căn hộ trong năm 2011.
- Dự án Bình Chiểu (đất nền): số lượng đất nền của dự án này đã bán đến 31/12/2010 đạt 98,9% trên tổng số lô đất nền.
- Ô vựa chợ B (Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức): đã ký hợp đồng

cho thuê dài hạn đạt 80% trên tổng số 258 ô vựa. Đối với hợp đồng ngắn hạn thì đã cho thuê đạt tỷ lệ 40,2% trên tổng số 92 ô vựa.

- Ô vựa chợ C (Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức): đã ký hợp đồng cho thuê đạt 43% trên tổng số 90 ô vựa.
- Dự án An Phú (21 lô đất nền): trong Quý 3/2010, công ty đã chính thức công bố bán 21 lô đất nền còn lại của dự án này đã được tiêu thụ hết 100%.

1.2- Đầu tư – Phát triển bất động sản:

- Khởi động dự án mới: Bên cạnh việc đưa vào khai thác thành công Chung cư TDH – Trường Thọ, khởi công & khai trương nhà mẫu và đưa vào tiêu thụ Chung cư TDH – Phước Bình. Thuduc House cũng đã khởi công xây dựng Chung cư TDH - Phước Long (Quận 9) và đang chuẩn bị điều kiện khởi công các dự án liên doanh như Centum Wealth tại phường Hiệp Phú – Quận 9, dự án Chung cư – TTTM Phúc Thịnh Đức tại Phường Phước Long A – Quận 9, dự án khu đô thị Nhân Phú tại Phường Phước Long B – Quận 9.
- Ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở TDH - TOCONTAP tại P. Phước Long B, Q. 9, TP.HCM với Công ty CP Táp Phẩm Sài Gòn.
- Ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án TTTM – Dịch Vụ - Văn Phòng Hàng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P17, Q. Bình Thạnh, TP.HCM với Công ty CP TMDV Sài Gòn (Satraseco).
- Và tiếp tục nghiên cứu khả thi một số dự án mới nhằm tạo nguồn quỹ đất đầu tư các năm sau.

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

TT	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)		Tiến độ
1	Dự án Cantavil Premier (TDH: 40%) (Q.2 – TP.HCM)	60 triệu USD	11.170	* Căn hộ: 26.140 m2 * VP cho thuê & TTTM: 23.723	15 penthouse	- Đã ký hợp đồng bán 20% căn hộ (Theo quy định mới của Nghị định 71). - Đang xây dựng phần móng
2	Chung cư TDH - Phước Bình (TDH:100%)(Q.9 – TP.HCM)	109 tỷ đồng	2.314	7.650		- Đang thi công đến tầng 11 - Công bố bán từ ngày 02/04/2011
3	Chung cư TDH - Phước Long (TDH: 100%) (Q.9 – TP.HCM)	192 tỷ đồng	3.573	11.815	118 căn hộ	- Đã thi công ép cọc đại trà. - Đang chọn đơn vị thi công phần móng, tầng hầm, thân và hoàn thiện
4	(TDH: 49%) (Q.9 – TP.HCM)	50 triệu USD	11.582	44.319		- Đang trình duyệt thiết kế cơ sở
5	Chung cư TDH - Bình Chiểu (TDH: 51%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)	422 tỷ đồng	10.502	na	na	- Đang thiết kế cơ sở
6	Dự án phức hợp tại 378 Phố Minh Khai - Hà Nội (TDH: 14%)	80,708 triệu USD	28.726	: 28.875m2 : 76.668m2 : 3.600m2		- Đang thiết kế ý tưởng và hoàn tất bản vẽ quy hoạch 1/500 theo hướng xin điều chỉnh chuyển qua toàn bộ căn hộ cao cấp.
7	Dự án Nhân Phú (Tên cũ: Khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B (TDH: 57,5%) (Q.9 – TP.HCM)	1.000 tỷ đồng	37.140	* Nhà thấp tầng: 4.261m2 * Căn hộ: 20.770m2 * Thương mại: 1.800m2		- Đang trình UBND Quận 9 điều chỉnh quy hoạch 1/500
8	Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức GD 2 (Long An) (TDH: 49%)	315 tỷ đồng	267.000	* Đất ở: 101.227 m2 * Đất TMDV: 7.277 m2		- Đang phân chia đất nền và đầu tư hạ tầng kỹ thuật

TT	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)	Tiến độ
9	Dự án Khu TĐC Phục Vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi) (TDH: 40%)	1.012 tỷ đồng	200.000	na	- Đang thiết kế sơ bộ
10	Chung Cư TDH – Phúc Thịnh Đức (TDH: 70%) (Q.9 – TP.HCM)	912 tỷ đồng	14.680	Thương mại: 3.420 m2; Căn hộ: 59.320 m2	- Thiết kế ý tưởng đã được duyệt - Đang trình duyệt quy hoạch 1/500 - Đã nộp tiền SĐĐ để ra giấy CNQSDĐ
11	Dự án khu nhà ở TDH – Tocontap (Q.9) (TDH:65%)	480 tỷ đồng	11.634	na	- Đang xin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể và lập QH 1/2000
12	Khu đô thị Đồng Mai - Hà Nội (TDH: 20%)	1.265 tỷ đồng	2.250.000	na	- Đang thực hiện quy hoạch 1/2000 để cập nhật quy hoạch 1/2000 chung của Hà Nội
13	Cao ốc phức hợp văn phòng, TM-DV, khách sạn & căn hộ cho thuê - Lăng Cô Huế (TDH: 100%)	150 triệu USD	137.840	na	- Đang áp giá đền bù cho các hộ dân
14	Dự án khu Resort La Sapinette - Huế	159 tỷ đồng	50.000	na	- Đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở
15	Khu tái định cư Bình Khánh & Căn hộ cao cấp Cantavil Thủ Thiêm (TDH: 20%) (Q.2 – TP.HCM)	358,4 triệu USD	* Khu tái định cư: 46.971 m2 * Khu căn hộ-VP-TM: TM: 63.592m2	* Khu tái định cư: 236.836m2 * Khu căn hộ-VP-TM: 253.805m2	- Đang hoàn thành thiết kế
16	Dự án TM – DV & Văn Phòng Hàng Xanh 219 -221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 17, Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (TDH: 45%)	42,2 tỷ đồng	607	3.306m2	- Đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư. - Dự kiến đầu tháng 4/2011 sẽ khởi công xây dựng
17	Dự án Aquila Plaza (đường Đặng Văn Bi, Quận Thủ Đức) (TDH: 30%)	1.000 tỷ đồng	12.667 m2	na	- Đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư. - Đang hoàn thành thiết kế

2. Lĩnh vực dịch vụ:

Tình hình hoạt động của các đơn vị trực thuộc như CLB Thể Dục Thể Thao Thủ Đức, Trạm Xăng Dầu Tăng Nhơn Phú (Q.9) ổn định và có lãi.

Thuduc House luôn quan tâm chú ý củng cố chất lượng hoạt động quản trị đối với các Công ty thành viên. Đến nay các Công ty thành viên có vốn góp Thuduc House từ 51% đều hoạt động ổn định, có tổ chức quản lý điều hành tốt và đạt mức tăng trưởng cao so với yêu cầu kế hoạch được giao.

Đặc biệt, với việc thành lập Công ty cổ phần Tiến Lộc Đức vào tháng 09/2010 – chuyên kinh doanh phục vụ chuỗi dịch vụ nhà hàng – siêu thị với tiêu chí mang lại cho người tiêu dùng nói chung và những cư dân tại các chung cư của Thuduc House nói riêng những tiện ích chất lượng nhất, tạo giá trị cộng hưởng cho các sản phẩm dịch vụ của Thuduc House thời gian tới (Xin xem chi tiết phần báo cáo Công ty liên quan)

3. Lĩnh vực tài chính:

Với chiến lược quản trị tài chính vững vàng, Thuduc House là một trong những doanh nghiệp có nguồn lực tài chính ổn định cho hoạt động đầu tư. Bên cạnh nguồn vốn huy động từ các đơn vị bạn, các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước, Thuduc House đã chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán và ngân hàng. Chiến lược này đã và đang mang lại kết quả cao, giúp Thuduc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của công ty.

❖ Danh mục cổ phiếu Thuduc House Group đang đầu tư:

Thực hiện chủ trương đầu tư tài chính thận trọng, trong năm Ban Điều Hành Công ty đã hết sức cẩn trọng trong hoạt động đầu tư tài chính thông qua hoạt động theo dõi sát sao tình hình thị trường và giao dịch mua-bán một số mã cổ phiếu thực sự có kỳ vọng để phục vụ chiến lược đầu tư dài hạn.

DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH THEO BCTC HỢP NHẤT NĂM 2010
(Tính đến 31/12/2010)

TT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ		
		Đến 01/01/2010	31/12/2010	Tăng/Giảm trong kỳ
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	641.454	962.181	320.727
2	Chứng chỉ Quỹ PRUBF1	1.250.000	1.250.000	0
3	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí	81.000	109.350	28.350
4	Công ty CP Xây Dựng Số 5	71.724	78.896	7.172
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM (*)	803.445	419.065	-384.380
6	Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động sản Thái Bình Dương (Công ty 135)	1.728.000	1.843.200	115.200
II	CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT			
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.186.780	3.346.119	159.339
2	Quỹ Đầu tư tăng trưởng Việt Long	3.000.000	3.000.000	0
3	Tổng công ty CP Phong Phú	2.700.000	2.700.000	
4	Công ty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	300.000	300.000	0
5	Công ty Cổ phần BOO nước Thủ Đức	500.000		-500.000
6	Công ty CP KD BĐS Phát Triển Nhà TP	240.000	240.000	0
7	Ngân Hàng TM CP An Bình	2.951	3.732	781
8	Công ty Đá Núi Nhỏ	37.611	65.222	27.611
9	Công ty Cổ Phần XD & PT Ngôi Nhà Huế	0	200.000	200.000
10	Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến TM Hiệp hội DN TPHCM	0	50.000	50.000
11		0	3.450.000	3.450.000
12		0	200.000	200.000

(*) Trong năm Công ty được chia thưởng 320.727 cổ phiếu CII, 7.172 cổ phiếu SC5, 781 cổ phiếu NH An Bình, 27.611 cổ phiếu Đá Núi Nhỏ.

❖ Báo cáo tình hình phát hành trái phiếu Thuduc House năm 2010:

Mặc dù Hội đồng quản trị đã chủ động đề ra kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi, tuy nhiên do thủ tục kéo dài, thêm vào đó tình hình thị trường chứng khoán trong thời gian qua không tốt, gây ảnh hưởng đến hiệu quả đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi của Thuduc House. Theo đó, trong đợt chào bán 6.000.000 trái phiếu, tương đương 600 tỷ đồng thì tỷ lệ chào bán thành công là 34,81% với tổng số tiền thu về từ đợt chào bán là 208,87 tỷ đồng. Số vốn này cũng đã kịp thời bù đắp cho nhu cầu đầu tư các dự án

theo tiến độ.

Số tiền thu được từ đợt chào bán, Thuduc House sẽ phân bổ cụ thể như sau:

- Dự án chung cư TDH – Phước Long (TDH góp vốn 100%): 4.000.000.000 đồng
- Dự án chung cư TDH – Phước Bình (TDH góp vốn 100%): 4.873.100.000 đồng
- Dự án phức hợp TDH – Phúc Thịnh Đức (TDH góp vốn 70%): 100.000.000.000 đồng
- Dự án phức hợp tại 378 Phố Minh Khai – Hà Nội (TDH góp vốn 14%): 100.000.000.000 đồng

Số vốn còn thiếu không phát hành được, Thuduc House sẽ huy động từ các nguồn khác như: xây dựng phương án phát hành riêng lẻ mới với số tiền dự kiến thu về là 390 tỷ đồng; tiền thu về từ các dự án như dự án TDH-Trường Thọ trong năm 2011 là 207 tỷ đồng và dự án TDH-Phước Bình vào cuối năm 2011 là 168 tỷ đồng; thoái vốn một số danh mục đầu tư tài chính với số tiền thu về là 100 tỷ đồng; vay ngân hàng với số tiền là 100 tỷ đồng.

4. Các mặt hoạt động khác:

4.1. Hoạt động quản trị, nhân sự & đào tạo:

❖ Hoạt động 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 hội nhập và phát triển; xây dựng và ban hành kịp thời, đầy đủ các quy chế, quy định quản trị nhằm phục vụ cho công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp; điều chỉnh bổ sung nội quy lao động, quy chế phân phối lương, thưởng-phạt công bằng, hợp lý... Trong năm Thuduc House còn nghiên cứu và đầu tư đổi mới hệ thống quản trị gồm:

✓ Triển khai thành công hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008:

Lần chứng nhận đầu tiên được chứng nhận vào năm 2008 với phiên bản ISO 9001:2000. Sau 3 năm áp dụng hiệu quả dưới sự đánh giá giám sát hàng năm của tổ chức chứng nhận Det Norske Veritas (DNV). Thuduc house đã vượt qua các quy trình kiểm tra nghiêm ngặt của tổ chức DNV để đạt được thành tích này. Đây là một quá trình phấn đấu không ngừng trong hoạt động quản lý và kinh doanh của Thuduc House với vị thế thương hiệu dẫn đầu trong lĩnh vực BĐS. Đây là lần đánh giá tái chứng nhận cho hệ thống QLCL của Thuduc House và nhân dịp này chứng nhận chất lượng của Thuduc House nâng cấp lên phiên bản ISO 9001:2008 - phiên bản mới nhất hiện nay của TCVN.

✓ *Triển khai dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp:*

Sau gần 01 năm triển khai thực hiện, hiện dự án đang đi vào giai đoạn chạy thử nghiệm với đánh giá bước đầu khá tốt. Việc ứng dụng ERP trong thời điểm hiện nay phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, góp phần giúp Thuduc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế, tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu Thuduc House.

❖ **Nhân sự:**

Tính đến 31/12/2010 tổng số nhân viên của Thuduc House Group là 872 người.

Trong đó, đội ngũ CB-CNV thuộc công ty mẹ là 93 người gồm 61 nam và 32 nữ.

Theo thời gian, đội ngũ nhân viên của Thuduc House Group không ngừng được củng cố và phát triển về cả chất và lượng. Từng bộ phận và bản thân mỗi CB-CNV không ngừng rèn luyện, học hỏi nâng cao nghiệp vụ chuyên môn. Tính đến 31/12/2010, trên 60% cán bộ nhân viên Thuduc House có trình độ từ cao đẳng trở lên, số còn lại được Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để tiếp tục bồi dưỡng nâng cao trình độ, phục vụ công tác chuyên môn.

Thống kê tổng hợp tình hình nhân sự công ty mẹ Thuduc House:

• **Trình độ:**

✓ Trên Đại học: 8 người

✓ Đại học: 48 người

✓ Cao đẳng: 04 người

✓ Khác: 33 người

• **Tuổi đời:**

✓ Nhân sự dưới 30 tuổi: 20 người

✓ Nhân sự từ 30 đến 40 tuổi: 35 người

✓ Nhân sự trên 40 tuổi: 38 người

❖ **Đào tạo:**

Đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực là một chiến lược quan trọng và cần thiết để doanh nghiệp đạt mục tiêu phát triển nhanh và bền vững. Chính vì vậy, trong chiến lược phát triển của mình, ban lãnh đạo Thuduc House đã xác định việc xây dựng một đội ngũ nhân viên có tri thức, tinh thông nghiệp vụ, có kỹ năng trong công việc, có văn hóa ứng xử tốt và năng động sáng tạo trong mọi hoạt động là mục tiêu phải hướng tới, phải làm tốt.

Tại Thuduc House, mọi cán bộ công nhân viên – không phân biệt vị trí, cấp bậc, thâm niên... nếu có ý chí học tập, nâng cao kiến thức chuyên môn đều được ban lãnh đạo tạo điều kiện phát huy. Ngoài việc tổ chức cho cán bộ công nhân viên được đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ cả các lớp ngắn hạn và dài hạn. Công ty còn liên kết để tạo

điều kiện học tập, bồi dưỡng phù hợp cho cán bộ nhân viên theo từng khối như: nhân viên khối văn phòng được đào tạo nâng cao kiến thức về ngoại ngữ, tin học, nhân viên bộ phận chuyên trách như phát triển dự án, tài chính, kế toán, kinh doanh thì được cử tham gia các khóa đào tạo chuyên ngành để tiếp cận các kiến thức phù hợp chuyên môn. Cán bộ quản lý của công ty được cử đi nước ngoài để học hoặc tham quan công nghệ mới, học tập kinh nghiệm, từ đó nâng cao trình độ, tri thức nhằm vận dụng tốt hơn trong công tác tổ chức, ứng dụng và quản lý có hiệu quả... Song song đó, đối với cán bộ nhân viên muốn mở rộng thêm kiến thức thông qua việc tham gia các khóa học bổ sung kiến thức khác ngoài nghiệp vụ chuyên môn, Công ty vẫn tạo điều kiện cả về quỹ thời gian và về cơ sở vật chất cũng như hỗ trợ một phần kinh phí nhằm khuyến khích, động viên tinh thần cán bộ công nhân viên theo học.

Với định hướng đó, cho đến nay số lượng người đang được đào tạo và cử đi học chiếm tỷ lệ cao với kết quả đào tạo tốt. Cụ thể năm 2010, có đến 54 CB-CNV (chiếm tỷ lệ hơn 50% trong tổng số CB-CNV công ty) đăng ký tham gia đào tạo các khóa/lớp học với tổng chi phí đào tạo là 300.892.000 đồng. Nhiều cán bộ cấp quản trị đã lấy được bằng tiến sĩ, và số lượng cán bộ nhân viên đã và đang theo học các lớp cao học tiếp tục tăng cao. Đặc biệt, sau công tác đào tạo, Thuduc House ưu tiên chú trọng thực hiện chính sách sử dụng nguồn nhân lực bằng chủ trương phân công công việc hợp lý, tạo môi trường tốt nhất để nguồn nhân lực phát triển đồng hành cùng quá trình phát triển của công ty. Chính vì thế, tâm lý CB-CNV Thuduc House ai cũng cảm thấy thoải mái và luôn có ý thức tận tâm cống hiến, có ý thức tự đào tạo, có khả năng tác nghiệp cùng các cộng sự để tạo ra giá trị cốt lõi cho Công ty.

3.1-Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu:

Để tăng giá trị thương hiệu đến khách hàng và cộng đồng, ThuDuc House không ngừng đẩy mạnh các hoạt động quảng bá và thông tin đến khách hàng thông qua các hoạt động:

- Cập nhật thông tin và quảng bá thường xuyên trên trang web ThuDuc House.
- Xuất bản bản tin hàng tháng nhằm quảng bá tình hình hoạt động của Thuduc House.
- Cung cấp thông tin giới thiệu, hình ảnh, các dự án đầu tư, tiềm năng hoạt động thương mại với báo đài, tạp chí trong và ngoài nước.
- Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp Hội doanh nghiệp TP.HCM, Hiệp Hội Bất Động Sản TP.HCM, Forum Bất Động Sản, CLB Địa Ốc... nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết
- Tài trợ các chương trình có tính cộng đồng nhằm duy trì và nâng cao hình ảnh

thương hiệu đối với công chúng.

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

Hiện Thuduc House là thương hiệu uy tín, sản phẩm được nhiều khách hàng biết đến và tin tưởng sử dụng. Hình ảnh thương hiệu đã trở nên rất đại chúng và tạo ấn tượng đẹp trong cộng đồng.

3.2-Hoạt động xúc tiến đầu tư và quan hệ nhà đầu tư:

✓ *Tiếp xúc các tổ chức, quỹ đầu tư nước ngoài:*

Năm 2010 đã có hơn 40 công ty chứng khoán, quỹ đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam và cả nhiều quỹ đầu tư chưa có văn phòng tại Việt Nam cũng đã sang thăm và làm việc với Thuduc House nhằm tìm hiểu và cập nhật thường xuyên các thông tin về tình hình hoạt động cũng như kết quả kinh doanh của Công ty; có thể kể đến các đối tác nước ngoài như Neon Liberty Investment, Quỹ PXP, Red River Holdings, Credit Agricole Asset Management, Quỹ Spinnaker; JP Morgan Trong số đó, khoảng 50% là các đối tác lần đầu tiên đến làm việc với Thuduc House; điều đó cho thấy rằng mã chứng khoán TDH rất được các nhà đầu tư quan tâm và đánh giá cao về tiềm năng phát triển. Ngoài những buổi họp trực tiếp, Công ty vẫn thường xuyên nhận được những câu hỏi trao đổi từ các công ty chứng khoán và quỹ đầu tư nước ngoài thông qua công cụ như mail, điện thoại để giải đáp mọi vấn đề mà các tổ chức quan tâm.

✓ *Bản tin e-IR:*

Trong năm 2010, Thuduc House đã tiếp tục thực hiện bản tin e-IR nhằm cập nhật thông tin về hoạt động của công ty, tiến độ thực hiện các dự án và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý. Bản tin e-IR thường xuyên được chuyển đến các chuyên viên phân tích của các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước.

Tiếp nhận và trả lời thắc mắc của nhà đầu tư gửi đến website của Thuduc House và địa chỉ email investorrelation@thuduchouse.com

4. Các giải thưởng được trao tặng & sự kiện trong năm:

❖ *Các giải thưởng được trao tặng:*

✓ Tập thể Công ty & cá nhân thành viên Ban Tổng Giám Đốc gồm Ông Lê Chí Hiếu – chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc; Ông Phạm Đình Kháng – thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc thường trực; Ông Trần Quang Như – Phó Tổng Giám Đốc vinh dự được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương lao động hạng III vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2005 đến 2009, góp phần vào sự nghiệp xây dựng

CNXH và bảo vệ tổ quốc..(Tháng 06/2010)

✓ Giải báo cáo thường niên tốt nhất do Hội đồng bình chọn của Báo Đầu tư Chứng khoán và Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM tổ chức (Tháng 8/2010).

✓ Giải thưởng “Sao Vàng Đất Việt” Top 100 (5 năm liên tiếp 2006-2007-2008-2009-2010) do Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam bình chọn trao cho các thương hiệu, sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam (Tháng 09/2010).

✓ Tổng Giám Đốc Lê Chí Hiếu được tôn vinh 4 năm liền đạt danh hiệu “Doanh Nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2007, 2008, 2009, 2010” (Tháng 09/2010)

✓ Bộ Xây Dựng và Công Đoàn Xây Dựng Việt Nam tặng Huy Chương Vàng chất lượng cao công trình, sản phẩm xây dựng Việt Nam năm 2010 chung cư TDH - Trường Thọ Quận TĐ của Cty CP PTN Thủ Đức (Tháng 11/2011).

✓ Hội nghị thượng đỉnh đầu tư và kinh doanh Asean Chứng nhận Cty CP PTN Thủ Đức được vinh danh là doanh nghiệp tốt nhất Asean năm 2010 về khả năng tăng trưởng (Tháng 11/2010).

✓ Báo Vietnamnet Chứng nhận Cty CP PTN Thủ Đức nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất VN năm 2010 (Tháng 12/2010)

❖ Các sự kiện nổi bật trong năm:

✓ Lễ công bố dòng sản phẩm Thuduc House Apartment – (Tháng 03/2010)

✓ Giải thưởng "Nhà quản lý xuất sắc thời kỳ đổi mới" (Tháng 04/2010)

✓ Lễ kỉ niệm 20 năm thành lập & phát triển Thuduc House (Tháng 06/2010)

✓ Khai trương trụ sở văn phòng Thuduc House tại 13-15-17 Trương Định, P6, Q,3, TP.HCM (Tháng 06/2010)

✓ Lễ khởi công chung cư TDH - Phước Long, Quận 9, TP.HCM (Tháng 7/2010)

✓ Thành lập Công ty CP Tiến Lộc Đức – chuyên kinh doanh siêu thị, nhà hàng & dịch vụ chăm sóc cư dân sử dụng sản phẩm căn hộ thuộc hệ thống Chung cư do Thuduc House đầu tư (Tháng 9/2010)

✓ Lễ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở TDH - TOCONTAP tại số 127 đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Q. 9 giữa Thuduc House và Tocontap (Tháng 11/2010)

✓ Lễ khai trương căn hộ mẫu Chung cư TDH - Phước Bình (Tháng 12/2010)

5- Hoạt động vì cộng đồng:

Cùng với mục tiêu đem lại sự thịnh vượng cho cổ đông và làm tăng giá trị doanh nghiệp, thương hiệu Thuduc House không chỉ được xã hội tôn vinh với vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước mà còn là một trong những thương hiệu có trách

nhiệm cao đối với cộng đồng, xã hội, đồng thời góp phần nâng cao văn hóa & ý thức sống vì cộng đồng trong bản thân từng CB-CNV Thuduc House.

Một số hoạt động xã hội năm 2010 có ý nghĩa sâu sắc đối với cộng đồng được xã hội đánh giá cao:

- Chương trình "Nói Tình Quê Hương"
- Chương trình Tài Trợ đồng bào nghèo tại Đaklak và Lâm Đồng
- Chương trình "Đêm Huyền Thoại"
- Chương trình "Nói Nhịp Trái Tim 2010"
- Chương trình "Khát Vọng Sống 2010"
- Chương trình tài trợ nhà tình nghĩa, nhà tình thương cho hộ nghèo trên địa bàn

Quận Thủ Đức, Quận 9, TP.HCM

- Chương trình hỗ trợ học sinh sinh viên nghèo: Học bổng Tiếp sức đến trường, hỗ trợ quỹ khuyến học, tặng bản đồ cho thí sinh đi thi Đại học...

V. BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN:

Nằm trong chiến lược quản trị chung của Hội Đồng Quản Trị, các đơn vị thành viên của Thuduc House thời gian qua đã nỗ lực ổn định tổ chức, chủ động kết nối hoạt động giữa các Công ty thành viên để xây dựng mô hình kinh doanh hiệu quả, tạo ra dòng sản phẩm giá trị và đáp ứng được chiến lược phát triển của Thuduc House Group.

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

Đến thời điểm 31/12/2010, danh sách các Công ty con và Công ty liên doanh liên kết Thuduc House có góp vốn đầu tư như sau:

✓ 08 Công ty thành viên (vốn góp Thuduc House từ 51% trở lên):

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (Đồng)	Tỷ lệ vốn của TDH
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	9 tỷ đồng	100,00%
2	Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	25 tỷ đồng	99,60%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (*)	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	43 tỷ đồng	70,00%
4	Công ty Cổ phần Thông Đức	Số 1 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	120 tỷ đồng	72,00%

5	Công ty TNHH TM Dịch Vụ Song Đức	139B Quốc Lộ 1A , Khu Phố 5, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	36 tỷ đồng	51,00%
6	Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	6B1-4 Đinh Bộ Lĩnh, P. 24, Quận Bình Thạnh	200 tỷ đồng	70,00%
7	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế	30 tỷ đồng	75,00%
8	Công ty Cổ phần Tiến Lộc Đức	384 Võ văn Ngân, P.Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	28 tỷ đồng	99,93%

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

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ vốn của TDH
1	Công ty CP Địa Ốc Đại Á	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, P5, Q5, TP.HCM	30 tỷ đồng	36,67%
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghĩa Phú	48 Tầng Nhơn Phú, P. Tăng Nhơn Phú B, Q.9, TP.HCM	100 tỷ đồng	20%
3	Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức	Ấp 3, P. An Phú, Quận 2, TP.HCM	20.350.687 USD	40%
4	Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	Tầng 4, Cao ốc 255 Trần Hưng Đạo, P. Cô Giang, Q1, TP.HCM	100 tỷ đồng	26%
5	Công ty CP Đầu Tư Phước Long	18 Tầng Nhơn Phú, P. Tăng Nhơn Phú B, Q.9, TP.HCM	60 tỷ đồng	37,59%
6	Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng	13-15-17 Trương Định, P6, Q3, TP.HCM	135 tỷ đồng	22,49%
7	Công ty LD Thuduc House Property Venture LLC	California, Hoa Kỳ	6 triệu USD	50%
8	Công ty CP SX TM Gia Đức	683 Quốc Lộ 52 Phường Phước Long B, Q9, TP.HCM	10 tỷ đồng	30%
9	Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức	9/7 đường số 3 Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM	10 tỷ đồng	47,75%
10	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM	10 triệu USD	49%

2. Hoat động quản lý vốn tại các Công ty con, công ty liên doanh-liên kết:

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

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

1. Dự báo tình hình kinh tế năm 2011:

Theo dự báo, nền kinh tế thế giới năm 2011 vẫn đang trên đà phục hồi song sự tăng trưởng của các quốc gia trên toàn cầu sẽ sụt giảm so với năm 2010. Kinh tế Việt Nam cũng sẽ ít nhiều phụ thuộc tình hình kinh tế thế giới. Bên cạnh đó, yếu tố nội tại và các chính sách vĩ mô sẽ tác động trực tiếp đến sự phát triển của nền kinh tế nước ta. Ngoài ra còn những yếu tố tiêu cực khác do thiên tai và mất ổn định chính trị xảy ra ở một số vùng trên thế giới.

Ngân hàng thế giới dự báo rằng tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2011 sẽ khoảng 6,3% và lạm phát là 9,5%. Điều này chứng tỏ nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục đối mặt với những khó khăn và rủi ro phía trước do tỷ lệ lạm phát cao. Về điều hành kinh tế vĩ mô năm 2011; Chính phủ đã đề ra các biện pháp thắt chặt tiền tệ, tín dụng, tăng lãi suất ngân hàng, giảm chi tiêu công, ổn định tỷ giá USD và quản lý giá nhằm kiềm chế lạm phát; bảo đảm an sinh xã hội và phát triển bền vững. Lãi suất cho vay tiếp tục tăng lên mức 20%/năm và dự báo sẽ có xu hướng giảm ít từ Q2/2011 và sẽ giảm xuống mức khoảng 14% - 15%/năm từ Q3/2011 khi mà áp lực lạm phát đã được kiềm chế.

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2011 được dự báo như sau:

- Thị trường nhà ở: Các nhà đầu tư hiện đang quan sát các động thái của thị trường để tham gia vào năm 2011 với một lượng lớn nguồn cung, sản phẩm cung cấp đa phần là căn hộ chung cư có mức giá trung bình và một tỷ lệ thấp hơn đối với căn hộ cao cấp.
- Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng: Nguồn cung vẫn tiếp tục tăng và chú trọng đến nhà nghỉ dưỡng có diện tích nhỏ và giá cả phải chăng hơn.
- Căn hộ dịch vụ cho thuê: Nguồn cung năm 2011 sẽ tăng đồng thời nhu cầu vẫn rất cao.
- Văn phòng cho thuê: do lượng cung cao hơn cầu nhiều khách hàng có thể thuê được mặt bằng văn phòng giá rẻ hơn các năm trước.
- Thị trường bán lẻ: Nhu cầu mở rộng bị giới hạn, nguồn cung hạn hẹp khiến các nhà bán lẻ tìm kiếm mặt bằng ở các khu vực mới.
- Khách sạn và du lịch: Thị trường này có thể sẽ phát triển mạnh hơn vào năm 2011.

2. Mục tiêu chiến lược năm 2011:

Với mục tiêu duy trì tốc độ phát triển bền vững, chinh phục thị trường và giữ vững vị thế của thương hiệu bất động sản hàng đầu về đầu tư kinh doanh và quản lý bất động sản, chủ động được nguồn vốn và phát huy thế mạnh liên doanh liên kết, Thuduc House sẽ cố gắng triển khai công tác đầu tư hết sức cẩn trọng, tận dụng triệt để những ưu thế của công ty nhằm đối phó với những khó khăn và thách thức có thể xảy đến trong năm 2011 và bằng những biện pháp sau:

❖ 2011;
doanh thu, lợi nhuận .

❖ 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, đón đầu thị trường khi tình hình địa ốc hồi phục trở lại. Song song đó sẽ xem xét đình hoãn một số dự án có tính trung hoặc dài hạn tùy theo tình hình nguồn vốn.

❖ 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.

❖ Nâng cao năng lực quản lý, phát triển nhân sự và kiểm soát chặt chẽ chi phí, phần đầu t .

❖ .
hệ thống ISO 9001:2008 và hệ thống

❖ **3. _____ 2011:**

3.1. Chỉ tiêu k _____ 2011:

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 2011, như sau:

Bảng 6: Kế hoạch kinh doanh năm 2011

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả hợp nhất		Kết quả của riêng Công ty mẹ	
	Kế Hoạch 2011	Tỷ lệ KH 2011/TH 2010	Kế Hoạch 2011	Tỷ lệ % so với TH 2010
Doanh thu	832.440	109,5%	674.760	105,06%
Lợi nhuận trước thuế	212.950	65%	197.740	60,1%
Lợi nhuận sau thuế	179.680	72,2%	167.100	66,28%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ (sau khi loại trừ lãi phải chia cho LD-LK)	178.890	74,93%	167.100	69,06%

Sự khó khăn của thị trường bất động sản đã ảnh hưởng nhất định đến kế hoạch kinh doanh năm 2011 của Thuduc House Group và Công ty mẹ. Mặc dù Thuduc House sẽ tập trung toàn lực để đạt doanh thu với mức tăng trưởng 9,5% so với thực hiện năm 2010 nhưng do giá thành xây dựng và chi phí vốn tăng cao dẫn đến tỷ suất sinh lời của dự án giảm nên mức tăng doanh thu không đủ bù đắp phần giảm lợi nhuận gộp; vì thế lợi nhuận sau thuế của công ty thấp hơn so với năm 2010. Tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu vẫn đạt mức khá cao.

3.2. Kế hoạch bán hàng, xây dựng phát triển các dự án trọng điểm trong năm 2011 :

Dẫu rằng thị trường bất động sản trong năm 2011 được dự báo vẫn còn nhiều khó khăn; song Thuduc House vẫn tập trung nguồn lực về vốn, nhân sự nhằm đảm bảo đúng tiến độ đầu tư của các dự án trọng điểm cũng như tìm kiếm thêm các dự án mới để bổ sung doanh thu, lợi nhuận cho các năm sắp tới.

Bảng 7: Kế hoạch – tiến độ các dự án chủ yếu năm 2011

Stt	Tên dự án	Mục tiêu
1	Chung cư TDH-Trường Thọ (Thủ Đức)	- Hoàn tất chương trình tiêu thụ toàn bộ số căn hộ còn lại
2	Chung cư TDH-Phước Bình (Q.9)	- Thi công hoàn chỉnh công trình, tiến hành tổ chức quảng bá, tiêu thụ sản phẩm

3	Chung cư TDH-Phước Long (Q.9)	<ul style="list-style-type: none"> - Thi công hoàn tất phần móng, tầng hầm, thân và hoàn thiện và các hạng mục khác như: PCCC, M&E - Thi công hoàn tất nhà mẫu và thực hiện giới thiệu, chào bán trong Q.4
4	Chung cư Phúc Thịnh Đức (P. Phước Long A, Q.9) - (Thuduc House: 70%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất thủ tục đầu tư. - Triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán. - Thi công móng tầng, tầng hầm, chào bán trong Q.4
5	Khu nhà ở Nhân Phú – Phường Phước Long B, Q.9 (tên cũ là khu TTTM - nhà ở - văn phòng Phước Long B) - (Thuduc House: 57,75%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn chỉnh điều chỉnh quy hoạch kiến trúc tỷ lệ 1/500. - Triển khai thiết kế HTKT và khu nhà thấp tầng. - Triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chào bán trước các lô đất nền
6	Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ, văn phòng Hàng Xanh (Thuduc House 45%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế và lập dự toán. - Triển khai thi công
7	Dự án Cantavil Premier - Cantavil An Phú, Q.2, giai đoạn 2 (Thuduc House: 40%)	<ul style="list-style-type: none"> - Triển khai thi công xây dựng. - Tiếp tục triển khai bán sản phẩm
8	Dự án Centum Wealth Hiệp Phú - Q.9 (Thuduc House: 49%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất thủ tục đầu tư. - Triển khai thiết kế kỹ thuật và dự toán. - Thi công móng và tầng hầm.
9	Dự án TTTM & VP phố Minh Khai - Hà Nội (Thuduc House: 14%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất thủ tục đầu tư. - Thiết kế ý tưởng, thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán. - Xây dựng móng và chào bán trong Q.4
10	Dự án khu đô thị mới Đồng Mai- Hà Nội (Thuduc House: 10%)	<ul style="list-style-type: none"> - Thiết kế quy hoạch kiến trúc 1/2000. - Thiết kế quy hoạch kiến trúc 1/500.

11	Dự án Khu dân cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức GD 2 – Long An do Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương làm chủ đầu tư (Thuduc House: 49%)	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp tục phối hợp cùng Công ty CP Phát triển Hạ Tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương hoàn tất đền bù. - Triển khai cơ sở HTKT. - Chào bán vào Quý 3
12	Dự án Aquila Plaza do Công ty CP Đầu Tư Ngôi sao Gia Định làm chủ đầu tư (Thuduc House: 30%)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai thi công
13	Dự án khu nhà trọ cho thuê (chợ đầu mối NSTP Thủ Đức) – thí điểm dòng sản phẩm mới: căn hộ giá rẻ dành cho CNVC	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai thi công

4. Định hướng, các giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch kinh doanh:

Chiến lược kinh doanh của năm 2011 vẫn tập trung vào các hoạt động cốt lõi là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Việc đa dạng hóa các loại hình SX-DV khác cũng đều xoay quanh để phục vụ ngành kinh doanh chính và tận dụng mặt bằng, nguồn nhân lực sẵn có để tạo thế liên kết, tạo giá trị tổng hợp cao hơn và tiết kiệm được nguồn vốn cũng như sử dụng có hiệu quả nhất các nguồn lực trong tập đoàn.

- Tập trung đầu tư các dự án bất động sản trọng điểm và nghiên cứu thêm dòng sản phẩm mới:

+ Bên cạnh dòng sản phẩm cao cấp thông qua Công ty liên doanh với nước ngoài như Cantavil, Centum Wealth và dòng sản phẩm căn hộ cho người có thu nhập trung bình khá ThuDuc House Apartment bao gồm hàng loạt cụm chung cư như TDH - Trường Thọ, TDH - Phước Long, TDH -Phước Bình, TDH - Bình Chiểu, Phúc Thịnh Đức. Thuduc House sẽ nghiên cứu đầu tư mô hình nhà ở để bán, bán trả góp hoặc cho thuê cho CNVC có thu thập thấp trên cơ sở tận dụng nguồn quỹ đất có sẵn gần các khu công nghiệp, khu chế xuất của dự án Bình Chiểu, Tam Bình, để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của đối tượng công nhân, viên chức, lực lượng vũ trang và sinh viên.

Do nguồn vốn khó khăn và chi phí tăng cao, năm 2011 Thuduc House sẽ tập trung vào một số dự án trọng điểm đã nêu trên và giãn tiến độ một số dự án bất động

sản du lịch ở Huế. Ngoài ra Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng hoặc thoái vốn một phần Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và một vài dự án khác để hiện thực hóa lợi nhuận và tạo dòng tiền mặt bổ sung nguồn vốn đầu tư.

- Đa dạng hóa các loại hình kinh doanh dịch vụ trên cơ sở tận dụng cơ hội có sẵn:

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

- Tìm kiếm cơ hội phát triển nguồn quỹ đất tương lai:

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

❖ Các giải pháp cụ thể:

- Quản trị điều hành trên cơ sở chỉ đạo của HĐQT nhiệm kỳ mới:

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

❖ Nhân sự:

- Tăng cường công tác đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu đầu tư, quản lý;

- Tuyển dụng, đào tạo thêm nhân sự kế thừa để chuẩn bị nguồn nhân sự cử tham gia vào các đơn vị có Thuduc House tham gia liên doanh, liên kết.

❖ **Tài chính:**

- Thay phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi sang phát hành trái phiếu thường để bổ sung nguồn vốn đầu tư trong trung và dài hạn để thu hồi vốn và bổ sung dòng tiền cho công ty.

- Cơ cấu danh mục tài chính, tập trung vào các quỹ đầu tư, Công ty đầu tư tài chính trợ để tạo thế liên kết về tài chính.

- Chủ động nguồn vốn vay đầu tư ngắn hạn và trung hạn, tập trung trọng tâm vào các dự án khả năng thu hồi vốn nhanh, hạn chế đầu tư dàn trải. Tham gia thí điểm mô hình Quỹ tín thác bất động sản khi được phép thành lập của Trung Ương và UBND Thành phố.

- Tận dụng ưu thế thương hiệu để tranh thủ các nguồn vốn khác từ đối tác.

- Thanh toán bớt một số cổ phiếu khi điều kiện thị trường thuận lợi.

- Chuyển nhượng một số diện tích đất tại các dự án chưa triển khai đầu tư ngay.

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

- Tăng cường công tác quản lý dự án, nhất là công tác kiểm soát chi phí. Nghiên cứu sâu về các thiết kế, quy hoạch, chọn lựa vật liệu xây dựng, bố trí layout căn hộ để xây dựng dòng sản phẩm mới có giá rẻ cho công nhân viên chức.

- Đẩy mạnh công tác quản lý chất lượng, phát triển sản phẩm mới với ưu thế riêng và sức cạnh tranh cao.

- Xác định thị trường mục tiêu, khách hàng trọng điểm và sản phẩm chủ lực. Tranh thủ thời cơ, tiến độ để cung ứng nguồn sản phẩm đúng thời điểm.

- Áp dụng linh hoạt chính sách bán hàng.

- Kết hợp quảng bá thương hiệu Thuduc House với thương hiệu từng nhóm sản phẩm riêng biệt, phối hợp hỗ trợ phát triển thương hiệu các đơn vị thành viên.

- Nghiên cứu phát triển thị trường ra phạm vi cả nước, trong đó chú ý các khu vực trọng điểm đang khai thác nhiều dự án tiềm năng là TP.HCM, Hà Nội, Long An.

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

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



LÊ CHÍ HIẾU